

## แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 1. แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

#### 1.1 ความเป็นมาของศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย<sup>8</sup>

“ศาสตร์เรื่องที่อยู่อาศัย” ยังเป็นศาสตร์ค่อนข้างใหม่ เริ่มวิวัฒนาการที่ประเทศอังกฤษ สมัยปฏิวัติอุตสาหกรรม ในราว ค.ศ. 1800 ที่กรุงลอนดอน ซึ่งมีประชากรเข้ามาอยู่มาก เป็นเมืองเริ่มจากอุตสาหกรรมทอผ้า ทำให้กรุงลอนดอนมีอุตสาหกรรมมากขึ้น มีประชากรเข้ามาอยู่หนึ่งล้านคนเป็นเมืองแรกของโลก เกิดคนงานที่เข้ามาอยู่อย่างแออัดเป็นสลัม ควันเสียจากโรงงานของเสียจากการใช้ของคน ทำให้นักคิดชาวอังกฤษ เริ่มคิดถึง “เมือง” การพัฒนาเมืองควบคู่กับการหา “ที่อยู่อาศัย” ที่ดีขึ้นให้ชีวิต เกิดแนวทางการพัฒนาใหม่ ๆ ขึ้นมาเช่น “Neighborhood Concept” คือการสร้างชุมชนเป็นหมู่บ้าน มีโรงเรียนเป็นศูนย์กลาง มีบ้านเดี่ยวและสิ่งแวดล้อมสมดุลกับธรรมชาติ เกิดขึ้นทำให้อังกฤษเป็นประเทศแรกๆ ของโลกที่เริ่มสร้าง “ศาสตร์ของเมือง” และเริ่มคิดถึง “ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัย 4 ในชีวิต” และเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของเมืองขึ้นมาพร้อมๆ กันแต่ศาสตร์ของที่อยู่อาศัยมิได้พัฒนามากนักจนกระทั่งหลังสงครามโลกครั้งที่สอง (1941-1945) ที่บ้านเมืองในยุโรปถูกทำลายมากมายจากสงคราม โดยเฉพาะประเทศอังกฤษที่กรุงลอนดอนและเมืองต่างๆ ถูกทำลายมากมาย ผู้คนขาดที่อยู่อาศัยมาก ประกอบกับอุตสาหกรรมในอังกฤษเริ่มเข้มแข็งขึ้น คนเข้ามาอยู่ในเมืองใหญ่มากขึ้น เกิดสลัมและชุมชนแออัดมากขึ้นอีก นักคิดอังกฤษจึงเริ่มมองที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องสำคัญ นอกเหนือจากเรื่องการพัฒนาเมืองและเรื่องผังเมืองและเริ่มหาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองให้ชัดเจนยิ่งขึ้น กฎหมายใหม่ๆ เช่น กฎหมายเมืองใหม่ หรือ New Town Act เกิดขึ้น มีการสร้างเมืองในอังกฤษและสก๊อตแลนด์ รวม 40 เมือง โดยแฝงแนวความคิดเรื่องที่อยู่อาศัยของเมืองเป็นเรื่องหลัก ทำให้เมืองใหม่ของอังกฤษรุ่นแรกๆ ประมาณ 50 ปีมาแล้ว เป็นเมืองที่อยู่อาศัยหรือDormitory Town-Resident Town หรือ Sattellite Town เป็นตัวอย่างให้ประเทศอื่นๆ ผลกระทบของการที่ผู้คนอพยพเข้ามาหางานในเมืองอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ก็เกิดขึ้นในยุโรปและเกิดขึ้นในอเมริกาเช่นกัน อเมริกามิได้ถูกผลกระทบจากสงครามโลกครั้งที่ 1 และที่ 2 มากนักเพียงแต่เป็นพันธมิตรกับอังกฤษในสงครามโลกครั้งที่ 2 มิได้ถูกทำลายมากมาย เช่น อังกฤษแต่เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยที่เข้ามาอยู่กับเมืองอุตสาหกรรม

<sup>8</sup> มณฑล พงศทัต. แผนนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

เช่น เมืองที่มีปัญหาในอังกฤษ เมืองของอเมริการะหว่างสมัยสงครามโลกครั้งที่หนึ่ง และที่สอง คือ เมืองดีทรอยต์ และชิคาโกที่เป็นเมืองอุตสาหกรรมรถยนต์ เกิดปัญหาสลัมชุมชนแออัด และควันเขม่าจากโรงงาน น้ำเสียสกปรก ขยะ และเกิดปัญหาอาชญากรรมมากมาย เช่น ลอนดอนในต้น ค.ศ. 1900

แต่นักคิดของอเมริกาเวลานั้น มองเมืองและที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาสังคมและปัญหาอาชญากรรมมากกว่าอังกฤษ ซึ่งมองปัญหาอย่างนักพัฒนาด้านกายภาพ แต่ก็ได้เสนอแนวทางการพัฒนาปรับปรุงสลัมและสังคมของคนจนขึ้นมาในเมืองใหญ่ ศาสตร์ในด้านสังคมวิทยาจึงได้เจริญเติบโตขึ้นในอเมริกาขณะนั้น

ต่อมาปัญหาด้านที่อยู่อาศัยก็เริ่มมีคนมองเห็นมากขึ้น และยอมรับว่าเป็นปัญหาของเมืองใหญ่และแหล่งอุตสาหกรรมมากขึ้นทุกขณะ กระจายมาสู่ยุโรป ฝรั่งเศส และเยอรมันที่อยู่สอุตสาหกรรมกำลังรุ่งเรืองตลอดจนเกิดขึ้นกับประเทศกำลังพัฒนา เช่น ลาตินอเมริกา และเอเชียที่เปลี่ยนจากเกษตรมาเป็นอุตสาหกรรม ประชากรมากขึ้นมาอย่างรวดเร็วและ “อพยพ” เข้ามาอยู่ในเมืองใหญ่ เริ่มปรับจากสังคมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เกิดสลัมมากมายทั่วโลกในลาติน อเมริกา ผู้คนอาศัยอยู่ในบ้านดินมุงด้วยกระดาส ในกัลกัตตาในอินเดียที่คนนอนข้างถนน ในเอเชียตัวอย่างที่เลวร้าย คือ สลัม Tondo-Tondo อยู่รอบท่าเรือในกรุงมะนิลา ฟิลิปปินส์ มีผู้คนอยู่ในสลัมเป็นแสนคน รองลงมา ก็คือ สลัมคลองเตย มีคนร่วมแสนเช่นกัน ตลอดไปถึงอินโดนีเซีย เป็นประเทศใหญ่ผู้คนมากมายเกิดปัญหาเช่นกันในเมืองใหญ่ของประเทศที่ประชากรภาคเกษตรเปลี่ยนวิถีชีวิตมาอยู่ในภาคอุตสาหกรรมและบริการในเมือง

ปัญหาที่อยู่อาศัยจึงมิใช่เป็นปัญหาของคนใดคนหนึ่งประเทศใดประเทศหนึ่ง ภายหลังกลายเป็น “ปัญหาร่วมของโลก” องค์การสหประชาชาติ (United Nation) จึงเป็นผู้นำเริ่มให้ความสนใจมากขึ้นทุกขณะ พร้อมๆ กับนักคิด นักพัฒนาแต่ละชาติที่เริ่มมองต้นเหตุปัญหาและพยายามหาแนวทางแก้ปัญหให้กับประเทศของตนได้มีการสัมมนาในระดับโลกขึ้นจัดโดยองค์การสหประชาชาติ ที่เรียกกันว่า “Habitat” เพื่อกระตุ้นความสนใจทั่วโลก

ในด้านสหประชาชาติที่เริ่มสร้างแนวความคิดให้ความสำคัญของคนจนและสลัมแก้ปัญหาโดย เช่น การยกระดับชุมชนแออัด (Slum Up-Grading, Slum Improvement) แทนการรื้อทำลาย (Slum Clearance) หรือสร้างชุมชนที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ขึ้น สำหรับประเทศด้อยพัฒนาที่มีเงินไม่มากนักจะสร้าง Site & Service คือ สร้างที่ดิน และ เฟิงพักอาศัย และ สาธารณูปโภคเบื้องต้น เช่น น้ำ ระบบระบายน้ำ และปล่อยให้ช่วยตัวเองพัฒนาค่อยเป็นค่อยไป แนวความคิดนี้ก็ได้นำมาทดลองใช้ที่อินโดนีเซียและในประเทศลาตินอเมริกาและนำมาใช้ในเมืองไทยด้วย พร้อมกับการยกระดับชุมชนแออัด เป็นระยะเริ่มแรกของการเริ่มพัฒนาสลัมให้มีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นในราว 3 ทศวรรษที่ผ่านมา

แนวความคิดที่ “เน้นการพัฒนาสังคม” และสิ่งแวดล้อมก็เผยแพร่ผ่านองค์กรสหประชาชาติ มีแนวความคิดต่อเนื่องใช้วิธีเสริมแต่งที่อยู่เดิม ปรับปรุงสาธารณูปโภค เช่น น้ำสะอาด ทางสัญจร ชยะ ในด้านสลัมก็เสริมแต่ง “องค์กรในสลัม” จัดหาโรงเรียนช่วยเหลือกันเอง และส่งนักพัฒนาสังคมลงเคราะห์เข้ามายกระดับทั้งด้านกายภาพ และสังคมให้ชุมชน แนวความคิดนี้เริ่มมีผู้ยอมรับกันมากทั้งในอเมริกา ในประเทศอังกฤษและสหประชาชาติ ปัญหาที่อยู่อาศัยจึงมิได้เป็นปัญหาด้านกายภาพอย่างเดียว เป็นปัญหาด้านสังคม (Social Problems) ด้วย และต้องแก้ปัญหาควบคู่ไปพร้อมกัน

แนวความคิดด้านนี้ก็เริ่มแพร่หลาย หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่หลายประเทศที่ในอดีตใช้วิธีแก้ปัญห สลัม คือ “การรื้อทำลาย” (Slum Clearance ) ซึ่งเป็นการกระทำที่รุนแรง ทำให้ผู้คนที่ยังอยู่แล้วชาติที่อยู่อาศัยมากขึ้น และก็ไปสร้างสลัมแห่งใหม่เกิดขึ้น ประเทศไทยก็ใช้วิธีเช่นเดียวกัน เกิดการรื้อทำลาย เช่น ที่สลัมมิ่งคิสลา สลัมที่โรงพยาบาลรามธิบดี เปิดที่ดินให้รัฐใช้ทำประโยชน์อย่างอื่น แต่ก็ทำให้ผู้คนที่ยังอาศัยที่คุณภาพต่ำอยู่แล้ว ออกไปสร้างสลัมใหม่ที่คุณภาพต่ำยิ่งขึ้นต่อเนื่องไปเป็นลูกโซ่ไม่มีที่สิ้นสุด

แนวความคิดของศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย จึงเริ่มพัฒนาปรับปรุงจากด้านกายภาพและสังคมมาสู่ปัญหาพร้อมของประเทศ และท้ายสุดในยุคร่วม 20 ปีถัดมา ก็พบว่า รัฐเองนั้นคงจะไม่มีความสามารถที่จะสร้างที่อยู่อาศัยสนองตอบปัญหาสังคมและกายภาพไม่รู้จบ เพราะการแก้ปัญหาที่จำเป็นจะต้องใช้ “เงิน” เป็นปัจจัยที่สำคัญ เช่น หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่อังกฤษได้ใช้เงินสร้างชุมชนใหม่ เมืองใหม่มากมาย จนขาดเงินที่จะนำไปพัฒนาประเทศด้านอื่น ในอเมริกาประเทศกว้างใหญ่ไพศาล การพัฒนาคมนาคมและอุตสาหกรรม และการศึกษาเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง และมีภาคเอกชนเป็นภาคที่เข้มแข็ง จึงอาศัยภาคเอกชนสร้างชุมชนควบคู่ไปกับการสร้างอุตสาหกรรม เช่น เมืองอุตสาหกรรมรถยนต์ รัฐเพียงเข้ามาให้การส่งเสริมด้านภาษี และระบบการเงินเท่านั้น

เมื่อระบบเศรษฐกิจดีขึ้นและภาคเอกชนเริ่มเข้มแข็งแรงมากขึ้น แนวความคิดด้านที่อยู่อาศัยจึงเริ่มจะมุ่งไปสู่เรื่องของ “เศรษฐกิจและเรื่องการเงิน” มากขึ้นและควบคู่เข้ามาเป็นประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ต่างประเทศ เช่น อเมริกา เป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจรุ่งเรืองได้นำปัจจัยหลัก คือ เรื่องการเงิน นำการแก้ปัญหาทางด้านกายภาพ และปัญหาด้านสังคมศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัยจึงเริ่มเสริมมิติอีกมิติหนึ่ง คือ เรื่อง “การเงิน” เข้ามาสู่แนวความคิดด้วย

“ศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย” ปัจจุบันจึงเป็นพัฒนาขึ้นเป็นศาสตร์ผสม “สหศาสตร์” (Multidisciplines) ระหว่างกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ เข้าด้วยกัน ขึ้นกับสถานการณ์แต่ละท้องถิ่น (Locality) แต่ละประเทศที่จะหยิบยกเป็นแนวความคิดหลักขึ้นมา ตอบสนองปัญหาที่อยู่อาศัยของแต่ละท้องถิ่นซึ่งแตกต่างกัน เช่น ระหว่างประเทศพัฒนาแล้ว เช่น อเมริกา เยอรมัน และญี่ปุ่น

รวมถึงประเทศกำลังพัฒนา เช่น ไทย อินโดนีเซีย หรือประเทศที่เริ่มพัฒนา เช่น เวียดนาม และประเทศสังคมนิยม เป็นต้น

เนื่องด้วยแนวความคิดด้านที่อยู่อาศัยนั้นผสมผสานกันอยู่ในรูปของ "สหศาสตร์" ดังนั้น ทฤษฎีเฉพาะของที่อยู่อาศัย จึงต้องเริ่มพัฒนามาจากแนวความคิดและทฤษฎีของศาสตร์อื่นๆ หลายศาสตร์เข้าด้วยกัน ในด้านสังคมได้หยิบยืมนำความคิดของ Maslow เข้ามาใช้ ด้านกายภาพก็นำความคิดทาง "การเพิ่มคุณภาพ" หรือ Value Added เข้ามาประกอบหรือในด้านเศรษฐศาสตร์ก็นำความคิดด้าน Demand/Supply ด้านการเงินและนำความคิดด้าน ผลตอบแทนต่อการลงทุน ทั้งด้านการเงิน เช่น Cost Benefit Analysis เข้ามาผสมผสานด้วยกัน เป็นต้น

## 1.2 แนวความคิดของ "Maslow" ในด้านที่อยู่อาศัย

Maslow เป็นนักสังคมศาสตร์ ที่สร้างแนวความคิดที่ว่าความต้องการของมนุษย์นั้น มีหลายระดับ เริ่มตั้งแต่ ความต้องการเบื้องต้นแห่งชีวิตจนสูงขึ้นไปถึง ความต้องการที่สูงไม่มีตัวตน จากแนวความคิดนี้ คนทุกคนในสังคมจะผลักดันตัวเอง จากความต้องการพื้นฐานด้านร่างกาย ซึ่งเป็นเรื่องของ "ปัจจัย 4" แห่งชีวิต และมี "ที่อยู่อาศัย" เป็นส่วนหนึ่งของความต้องการเบื้องต้นให้สูงขึ้นทุกขณะไปสู่ความพอใจที่ได้รับความสำเร็จในที่สุด ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในความต้องการขั้นพื้นฐาน คือ ความต้องการทางร่างกาย และความต้องการความปลอดภัย แต่บุคคลต่างมีฐานะและชนชั้นทางสังคมแตกต่างกัน ดังนั้นความต้องการของบุคคลที่มีต่อที่อยู่อาศัยจึงแตกต่างกันหลากหลายนับตั้งแต่ที่อยู่อาศัยเพื่อบำบัดความต้องการขั้นต้นของร่างกาย

## 1.3 องค์ประกอบของแนวความคิดด้านความ "สหศาสตร์" ของที่อยู่อาศัย

เนื่องด้วย "ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นสหศาสตร์" แนวความคิดของแต่ละศาสตร์ เมื่อนำมาผสมผสานเข้ากับที่อยู่อาศัยจึงแตกต่างกัน

1) นักเศรษฐศาสตร์ ก็จะทำให้ความหมายของที่อยู่อาศัย หรือ อสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งที่อยู่อาศัยเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่สุด) ว่าเป็น "สินค้า" ซื้อได้ขายได้ มี "ราคา" เป็นตัวเชื่อม และสินค้าชนิดนี้ เป็นสินค้าพิเศษที่ทำหน้าที่ถึง 2 อย่างพร้อมกัน คือ

- เป็นสินค้า อุปโภคบริโภค (Consumer Product) ใช้แล้วก็หมดไปเสื่อมไป
- เป็นสินค้า การลงทุน (Investment Product หรือ Capital Goods) คือ ซื้อแล้วได้มูลค่าสูงขึ้น กำไรมากขึ้น เช่น ซื้อที่ดิน ซื้อที่อยู่อาศัย เมื่อขายจะได้ราคามากขึ้น

2) นักสังคมศาสตร์ ก็มองไปอีกอย่างว่า "เป็นปัจจัย 4 แห่งชีวิต" ทุกคนจะต้องมีไม่ว่ายากดีมีเงิน ดังนั้นที่อยู่อาศัย จึงเป็นหน้าที่ของรัฐบาลที่ต้องส่งเสริมจัดให้ทุกคน ได้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีปัจจัย 4 รองรับทุกคนในสังคม

3 ) นักการเมือง ก็มองไปอีกอย่าง คือ เป็นปัญหาการเมืองที่จะต้องสร้าง “ความเป็นธรรมให้สังคม” ทุกคนจะต้องมีสิทธิทัดเทียมกันในสังคม จะต้องมีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดิน และที่อยู่อาศัย

4 ) นักกายภาพ(สถาปนิก วิศวกร นักผังเมือง) จะมองว่าเป็นการสร้าง “มูลค่าเพิ่ม” (Value Added) ให้กับสิ่งแวดล้อมด้านกายภาพ สร้างเมืองและบ้านที่มีคุณภาพให้กับคนทุกคน เป็นการเพิ่ม “คุณภาพชีวิต” (Quality Of Life) โดยการเสริมแต่งด้วยตัวอาคารและสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบายน้ำ กำจัดของเสีย หรือโทรคมนาคม และสร้างสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์กลางชุมชน เป็นการเพิ่มมูลค่าด้านกายภาพ และคุณภาพของที่อยู่อาศัย ก็จะดีขึ้น

ข้อมูลดังกล่าวเป็นมุมมองและแนวความคิดด้านผสมผสานทางศาสตร์ ของศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย ดังนั้น การจะแก้ปัญหาก็ต้องมองทุกประเด็น และ “ผสมผสานให้เหมาะสมในสิ่งที่เกือบจะเท่า ๆ กัน” แตกต่างกันไปตามท้องถิ่น (Locality) หรือตามแต่ละสังคมของประเทศนั้น ๆ

#### 1.4 ความหมายของเคนการและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับเคนการ

ความหมายของ “เคนการ” (Housing) เคนการ หมายถึง การจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของประชาชน นับตั้งแต่การแสวงหาที่ดินเพื่อการจัดทำโครงการเคนการ การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อ การอยู่อาศัย การลงทุน การขาย การกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัย การกำหนดแนวทางและนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การตลาด การก่อสร้าง การจำหน่าย การดูแลรักษา เป็นต้น

การจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยดังกล่าวย่อมเกี่ยวข้องและสัมพันธ์กันในด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านกายภาพ ซึ่งอาจพิจารณารายละเอียดได้ ดังนี้

1 ) ด้านสังคม เคนการมีความเกี่ยวข้องกับคุณภาพชีวิตของคน การตั้งถิ่นฐาน การย้ายถิ่น การอพยพ การกำหนดรูปแบบและโครงสร้างทางสังคม ความมั่นคง ความปลอดภัย ความเป็นสัดส่วน และความสะดวกสบาย เป็นต้น

2 ) ด้านเศรษฐกิจ เคนการมีความเกี่ยวข้องกับการลงทุน การก่อสร้าง การจ้างงาน การผลิตวัสดุก่อสร้าง การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์อาคาร การตลาด การซื้อขายแลกเปลี่ยน กักตุน การปันราคา การเก็งกำไร และการจ้างงาน เป็นต้น

3 ) ด้านกายภาพ เคนการมีความเกี่ยวข้องกับรูปแบบโครงการ กำหนดย่านอยู่อาศัยลงในพื้นที่เมือง การวางผังบริเวณ ลักษณะอาคารหน่วยอยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเคนการ เป็นการจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของบุคคลทุกระดับรายได้อาจจัดรวมกันหรือละกันก็ได้ โดยมีการจัดเป็นกลุ่มๆ กลุ่มละหลายๆ หน่วย หรือการจัดที่อยู่อาศัยให้บุคคลกลุ่มรายได้เดียว เช่น การทำโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้สูง

หรือรายได้ปานกลาง ส่วนการออกแบบอาคารหลังเดียวให้กับบุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะตามความต้องการของผู้ให้ออกแบบนั้นไม่ถึงว่าเป็นโครงการเคหการ นอกจากนี้ยังมีผู้รู้ได้กล่าวถึงเคหการในด้านกายภาพว่าเป็นผลผลิตที่ถาวร ซึ่งมีที่ตั้งและการใช้งาน ณ สถานที่ที่สร้างขึ้นและยังเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ไม่เหมือนผลผลิตทางอุตสาหกรรมประเภทอื่น

เคหการไม่มีมาตรฐานที่แน่นอน วัสดุที่ใช้สามารถใช้เป็นทั้งโครงสร้างและส่วนตกแต่งได้ ซึ่งขึ้นส่วนต่างๆ ไม่จำเป็นต้องประกอบกันเป็นสัดส่วนและจำนวนที่ตายตัวแน่นอน เคหการมีหลายประเภท มีบ้านเดี่ยว บ้านแฝด(คู่) บ้านแถว อาคารชุด และแบบอื่นๆ อีกทั้งการผลิตยุ่งยากกว่าการผลิตสินค้าประเภทอื่น เนื่องจากต้องมีความเกี่ยวข้องกับใกล้ชิดกับเรื่องเศรษฐกิจและสังคมด้วยอย่างมาก เช่น การผลิตหน่วยอยู่อาศัยก่อให้เกิดการผลิตวัสดุก่อสร้าง การลงทุน การจ้างงานขึ้น และประชาชนจะมีที่อยู่อาศัยดีขึ้น มีคุณภาพชีวิตสมบูรณ์ขึ้น และมีความเปลี่ยนแปลงทางสังคมเกิดขึ้น เป็นต้น อีกประการหนึ่งเมื่อนึกถึงความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งนับว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์นั้น ความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการที่สามารถยืดเวลาออกไปได้ ซึ่งผิดกับปัจจัยอื่นของมนุษย์ เช่น อาหาร เสื้อผ้าและยารักษาโรค ดังนั้น ในตลาดที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ปัจจุบันความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่อาจมาทีหลังความนิยมซื้อรถยนต์

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับเคหการเป็นเรื่องกว้างไม่ว่าผู้ศึกษาจะมีพื้นฐานความรู้สาขาวิชาใดก็ตาม สามารถศึกษาเรื่องเคหการได้ทั้งสิ้น เพราะเคหการนั้นเกี่ยวข้องกับเรื่องต่างๆ ในด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ทั้งเรื่องใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับส่วนรวม และเรื่องเล็กที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของแต่ละบุคคลด้วย ดังนั้นไม่ว่าจะเป็นใครก็ตาม สามารถศึกษาเรื่องเคหการได้ทั้งสิ้น เช่น นักสังคมศาสตร์ นักบริหาร นักปกครอง นักเศรษฐศาสตร์ นักธุรกิจ นักลงทุน นักผังเมือง สถาปนิกชุมชนเมือง สถาปนิกสถาปัตยกรรมหลักมัณฑนาการ และวิศวกรสาขาต่างๆ เรื่องราวของเคหการจึงถูกมองได้หลายแง่มุม ในด้านการพัฒนาทางสังคมเศรษฐกิจ และกายภาพ การศึกษาเรื่องเคหการจึงจำเป็นต้องรู้ปัจจัยต่างๆ ทั้งทางสังคม เศรษฐกิจและกายภาพที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย

1) ปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องกับ

1.1 ประชากร ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ จำนวนประชากรโดยแยกเป็นเพศชาย-หญิง อายุ สถานะสมรส การนับถือศาสนา สัญชาติ อัตราการเจริญเติบโต และการคาดคะเนจำนวนประชากรในอนาคตด้วย

1.2 ครอบครัว ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ จำนวน ขนาด ลักษณะเฉพาะของหัวหน้าครอบครัว เป็นต้น

1.3 การศึกษาของหัวหน้าครอบครัว และสมาชิกในครอบครัว ได้แก่ ระดับการศึกษาสูงสุด

1.4 ฐานะทางสังคมของครอบครัวและภูมิภาค ได้แก่ ความเป็นผู้ดี ชุมชนเก่า เศรษฐกิจใหม่ หรือบุคคลธรรมดา เป็นต้น

1.5 การเลี้ยงบุตร ได้แก่ วิธีการเลี้ยง เช่น เลี้ยงแบบปล่อยให้ดูแลตนเองเลี้ยงแบบประคบประหงม หรือให้ญาติผู้ใหญ่เลี้ยง เป็นต้น

1.6 การใช้เวลาของหัวหน้าครอบครัวและสมาชิก เช่น ชอบพักผ่อนนอกบ้าน ไปต่างจังหวัด ชอบรับประทานอาหารนอกบ้าน หรือชอบร่วมทำกิจกรรมภายในบ้าน เป็นต้น

1.7 การให้ความร่วมมือกับชุมชน ได้แก่ การเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนชอบอยู่เงียบๆ ไม่ชอบร่วมกิจกรรม หรือชอบกิจกรรมเฉพาะกลุ่มเล็กๆ ที่สนใจเฉพาะเรื่อง เป็นต้น

## 2) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

2.1 ฐานะของครอบครัว ได้แก่ จำนวนผู้หารายได้ต่อครอบครัว อาชีพของหัวหน้าครอบครัวและสมาชิกในครอบครัว รายได้ของครอบครัวต่อเดือนหรือต่อปี

2.2 การใช้จ่ายของครอบครัว ได้แก่ การจ่ายเงินส่วนใหญ่ของครอบครัวในเรื่องใดการสะสมและการออมเงิน

2.3 ปัจจัยท้องถิ่น ได้แก่ การจ้างงานและการว่างงาน ราคาที่ดิน ราคาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง จำนวนแรงงาน อัตราค่าจ้าง จำนวนแรงงาน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

## 3) ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องในระดับต่างๆ

3.1 ระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ลักษณะและสภาพของชุมชนเมืองว่าเป็นชุมชนเมืองอยู่อาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ใด สภาพชุมชนดีหรือทรุดโทรม มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วหรือค่อยเป็นค่อยไป มีระบบสาธารณูปโภค การจราจรและขนส่งเหมาะสมหรือไม่

3.2 ระดับเคหะชุมชน ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในระดับที่เหมาะสมหรือไม่ ใกล้หรือไกลแหล่งงานขนาดของเคหะชุมชน ลักษณะการวางผังบริเวณ ความหนาแน่นของอาคาร พื้นที่เปิดโล่ง สภาพแวดล้อม การจัดระบบสัญจร การขนส่งและการจัดสาธารณูปโภคภายในบริเวณเคหะชุมชนมีประสิทธิภาพหรือไม่ตลอดจนการจัดการเคหะชุมชนเป็นอย่างไร เป็นต้น

3.3 ระดับหน่วยอยู่อาศัย ได้แก่ ประเภทของหน่วยอยู่อาศัยเป็นลักษณะใด เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารชุด พื้นที่อาคารและขนาดแปลงที่ดินเป็นอย่างไรใหญ่หรือเล็ก แบบแปลน ลักษณะโครงสร้างและการก่อสร้าง แข็งแรง และความปลอดภัยหรือไม่ การขยายและต่อเติมมีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใด เป็นต้น

ปัจจัยทางกายภาพเป็นปัจจัยที่บ่งบอกถึงความสะดวกสบายและความน่าอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งจะปรากฏชัดเจนในระดับเคหะชุมชน และระดับหน่วยอาศัย ซึ่งใกล้ตัวมากที่สุด

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ประสงค์ เอี่ยมอนันต์) สาเหตุที่ทำให้อยากเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ มากกว่า

การเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีผู้อยากเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยมาก เหตุที่ทำให้มีผู้อยากเป็นเจ้าของคือ

- 1) เหตุผลทางด้านสังคม
  - 1.1 สร้างความมั่นคงถาวรให้แก่ครอบครัว
  - 1.2 มีสวัสดิภาพดีเมื่อตอนแก่
  - 1.3 ได้รับการนับหน้าถือตาในสังคม
  - 1.4 การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยเป็นแนวคิดของผู้มีการศึกษา
  - 1.5 เป็นการเพิ่มทรัพย์สิน
  - 1.6 เป็นพลเมืองดี
  - 1.7 เป็นโอกาสที่จะอยู่อาศัยตามที่ตนชอบ
- 2) เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ
  - 2.1 เป็นการลงทุนที่ถูกต้อง
  - 2.2 เป็นสิ่งชักจูงใจให้รู้จักเก็บออม
  - 2.3 มีเกียรติและได้รับการนับหน้าถือตาทางการเงิน
  - 2.4 เป็นการอยู่อาศัยที่มีอิสระพ้นจากการเช่า

มานพ พงศทัต กล่าวไว้ว่าผู้มีรายได้ปานกลางจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการ คือประการแรกความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตราภาพได้

### 1.5 ประชากรกลุ่มชุมชน และ “คน” พื้นฐานของการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในเมื่อการพัฒนานั้น “คน” คือ เหตุของปัญหาและคนก็คือ ผู้ที่จะต้องแก้ปัญหา ดังนั้นแนวความคิดเรื่อง “คนหรือประชากร” จึงเป็นอีกแนวความคิดหนึ่ง โดยนำเอาศาสตร์ของประชากรเข้ามาเป็นตัวตั้ง เพื่อให้มองเห็น คน ประชากร กลุ่มคน กลุ่มชุมชน ตลอดจนลักษณะด้าน เศรษฐศาสตร์และสังคมของกลุ่มคนนั้นๆ

ในเกือบทุกสังคม เรามักจะแบ่งกลุ่มคนตามลักษณะถึงด้านแข็งแรงแห่ง “เศรษฐกิจ” ของแต่ละกลุ่มคน ในแต่ละสังคมและชุมชน ในด้านที่อยู่อาศัยก็มักจะพูดถึงเรื่อง “กำลังซื้อของกลุ่มประชาชน” (Buying Power) หรือพูดถึงเรื่อง ฐานะของแต่ละกลุ่มคน (Social Segment) ตามรายได้ (Income Group) ซึ่งเราอาจจะแยก กลุ่มรายได้ในลักษณะของ กำลังซื้อ ในด้านที่อยู่อาศัยออกเป็น



1) ผู้มีรายได้สูง ซึ่งอาจจะแยกออกได้ 2 กลุ่ม คือ

- สูงมาก (HI - HI)
- สูงทั่วไป (HI - LOW)

2) ผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งในสังคมพัฒนาแล้ว เช่น อเมริกา มีกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นส่วนใหญ่ของสังคม แบ่งได้อีกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- กลางสูง (MEDIUM - HI)
- กลางต่ำ (MEDIUM - LOW)

3) ผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งจะพบว่าทั่วไปในประเทศด้อยและกำลังพัฒนา แยกออกได้อีกเป็น

- ต่ำ - สูง (LOW - HI)
- ต่ำ - ต่ำ (LOW - LOW)

แต่ละกลุ่มซึ่งมีฐานด้านเศรษฐกิจที่ต่างกันออกไปก็จะทำให้สภาพของการจัดที่อยู่อาศัย หรือการส่งเสริมที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปด้วย

และกลุ่มสุดท้าย เป็นกลุ่มที่ “ด้อยโอกาสที่สุดในสังคม” คือ

4) กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำสุด (Very-Low Income Group) คือ กลุ่มผู้ไม่มีงานทำกลุ่มผู้ไม่มีโอกาสในสังคม เป็นกลุ่มที่รัฐจะต้องลงมาดูแลเป็นพิเศษ เป็นกลุ่มที่ไม่มีรายได้เลยหรือ Zero-Income Group ขึ้นไปถึงกลุ่มที่มีรายได้ไม่คงที่ และต่ำกว่าระดับฐานเบื้องต้นในการดำรงชีพ คือ ไม่มีรายได้มากพอจะดูแลตัวเองในเรื่องปัจจัย 4 เบื้องต้น ซึ่งก็ต่างกันไปในแต่ละท้องถิ่นแต่ละประเทศ

ดังนั้น ในด้านศาสตร์ของที่อยู่อาศัย ซึ่งนอกจากเป็นสหศาสตร์แล้วก็นำจะต้องเริ่มด้วย “คน-ประชากร” เป็นฐานในการพิจารณาร่างนโยบายในอนาคตด้วย

### 1.6 แนวความคิดเรื่อง “ชั้นบันได” ของการเพิ่มคุณภาพที่อยู่อาศัย

แนวความคิดที่น่าสนใจอีก แนวความคิดหนึ่ง คือ แนวความคิดที่เรียกว่า “Filtering Concept” หรือ “การกรอง” ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ว่า เมื่อผู้คนจะเข้ามาอยู่ในเมือง หรือ เมื่อมีการเพิ่มรายได้และโอกาสมากขึ้นในสังคม ก็จะเริ่มกรองจากความหยابขึ้นไปทีละขั้นสู่ตระแกรงของความละเอียดอ่อน คนจนก็จะเข้ามาอยู่ในที่อยู่คุณภาพต่ำในเมือง และย้ายขึ้นไปสู่ที่อยู่คุณภาพดี ยิ่งขึ้นและยิ่งขึ้นไปไม่รู้จบครบเท่าที่มีกำลังซื้อและความต้องการเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับตัวเอง ในขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยเดิมก็มีคนมาอยู่ทดแทนต่อๆ กันไปเป็นขั้นๆ ของการกรองเช่นนี้ไปเรื่อยๆ ทำให้ที่อยู่อาศัยมีต่างคุณภาพและก็จะสนองตอบต่อการเลื่อนชั้นหรือกลั่นกรองเป็นขั้น ๆ ตอนด้วย

อันที่จริงแนวความคิดนี้ น่าจะเรียกว่า “ขั้นบันได” “Threshold Concept” มากกว่า “Filtering” ก็เพราะแนวความคิดด้านการ “ขึ้นขั้นบันได” จะแสดงถึงการเลื่อนชั้นของคุณภาพที่อยู่อาศัยของคนระดับต่างๆ ไม่จำเป็นจะต้องเข้าผ่านชั้นกรอง ของผู้มีรายได้น้อยที่เข้ามาอยู่ในเมืองใหญ่หรือเมืองอุตสาหกรรมของประเทศตะวันตก แต่อย่างไรก็ตามแนวความคิดด้าน Filter หรือ Threshold “ขั้นบันได” ก็น่าจะเป็นการแสดงออกอีกลักษณะหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาและนวัตกรรม (Dynamic) ของความต้องการที่อยู่อาศัย และการเพิ่มคุณภาพชีวิตของมนุษย์แต่ละสังคม ซึ่งนอกจากจะเพิ่มคุณภาพแล้วก็ยังคงเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้ตัวเองที่เมื่อมีกำลังซื้อมากขึ้นได้ด้วย

ซึ่งในประเทศพัฒนาแล้ว เช่น อเมริกา ผู้คนในช่วงชีวิตหนึ่งอาจจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยร่วม 5 ครั้งในชีวิต ตั้งแต่อยู่กับพ่อ - แม่ ย้ายไปเรียนในต่างถิ่น ย้ายถิ่นเริ่มทำงาน ย้ายบ้านเมื่อเริ่มมีครอบครัว ย้ายอีกเมื่อครอบครัวมีลูกและรายได้มากขึ้น และขายบ้านทั้งหมด ซื้อบ้านตอนเกษียณ ส่วนคนไทยก็เริ่มแยกครอบครัวเมื่อ “แต่งงาน” มากขึ้นทุกทีเป็นการเปลี่ยนแปลงของสังคม ครอบครัวในทศวรรษใหม่นี้ และทุกครั้งเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นก็จะเป็นการ “ขั้นบันไดของคุณภาพ” ที่อยู่อาศัยโดยปริยาย

และจาก “กำลังซื้อ” ซึ่งมากขึ้น ของสังคมบริโภค (Consumer Society) ก็จะทำให้มีผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเริ่มใช้จ่ายฟุ่มเฟือยและเสริม “คุณภาพชีวิตของตัวเองมากขึ้น” นอกจากจะบริโภคด้านอื่นแล้วก็จะเริ่มมองที่อยู่อาศัย เป็นทั้งเสริมคุณภาพชีวิตและเพื่อการลงทุนมาก โดยการที่มีบ้านหลังที่สอง (Second Home) เพิ่มขึ้นในประเทศที่เศรษฐกิจดี ผู้มีรายได้สูงอาจจะมีบ้านคนละตั้งแต่ 2 หลังหรือ 3 หลัง เช่น บ้านในเมืองเพื่อทำงาน บ้านชานเมืองที่ทั้งอยู่และเพื่อทำงานในเมือง และ บ้านริมน้ำ ชายทะเล บ้านพักผ่อนบนเขา หรือบ้านริมสนามกอล์ฟ เป็นต้น และท้ายสุด คือ บ้านเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งแนวความคิดนี้น่าจะส่งเสริมความคิดด้าน Multiple Housing ของสังคมที่มีสภาพเศรษฐกิจดีขึ้น อย่างไรก็ตามคงจะต้องให้ความสำคัญของคนใน “สังคมที่ด้อยโอกาสและยังไม่มีที่อยู่” และต้องการมีบ้านหลังแรก (First Time Home-Buyer) เสียก่อนด้วย

### 1.7 ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจากความจำเป็น (Housing need) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ประชาชนต้องการเพื่อที่อยู่อาศัยจริงซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหน่วยแรกและเป็นหน่วยอยู่อาศัยที่มีประชาชนเข้าอยู่ จำนวนหน่วยอยู่อาศัยในชุมชนขนาดต่างๆ ขึ้นอยู่กับมาตรฐานทางเศรษฐกิจและสังคมแต่ละชุมชน จำนวนความต้องการจริงนี้ไม่คำนึงถึงว่าประชาชนจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้หรือไม่ ก็ตามย่อมนับเป็นความต้องการจริงของชุมชน

ความต้องการที่อยู่อาศัยตามตลาด (Housing Demand) ความต้องการประเภทนี้เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจากการเก็งกำไรของบุคคลกลุ่มหนึ่งที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์หรือความต้องการของผู้มีรายได้สูงที่ต้องการที่อยู่อาศัยหน่วยที่สอง (Second Home) เพื่อไว้ใช้พักผ่อนซึ่งเกินจากที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว ความต้องการลักษณะนี้เป็นความต้องการเทียม จำนวนหน่วยอยู่อาศัยเป็นตัวเลขความต้องการจึงเป็นตัวเลขของที่อยู่อาศัยที่ต้องขาย ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายเงินของชุมชนในช่วงระยะเวลาหนึ่งการตีความทั้งสองประการจึงคู่สับสนและซ้ำซ้อนกันระหว่างความต้องการจริงที่เกิดขึ้นจากความจำเป็นและความต้องการตามตลาดที่อยู่อาศัยของแต่ละชุมชน ซึ่งการตีความของทั้งสองลักษณะมิได้มีความขัดแย้งกัน มีแต่ส่งเสริมให้เกิดความมั่นใจยิ่งขึ้นว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นตามความจำเป็นเป็นความต้องการจริงนั้นได้รับการสนองตอบให้มั่นใจยิ่งขึ้น เนื่องจากมีการซื้อ-ขาย ที่อยู่อาศัยในตลาด จากความต้องการตามตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นความต้องการเทียม แท้จริงแล้วการซื้อขายที่อยู่อาศัยในตลาด นั้นส่วนใหญ่มาจากการเก็งกำไร และจากความต้องการเกินความจำเป็นของกลุ่มผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงที่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งที่สองเพื่อพักผ่อนไว้ขณะทำงานกลางเมือง หรือมิไว้เพื่อความสนุกสนานของเพื่อนในกลุ่ม เป็นต้น ในขณะที่เศรษฐกิจของชุมชนดี ก็จะมีการซื้อขายและการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสนองความต้องการดังกล่าว ต่อมาเมื่อถึงช่วงระยะเวลาหนึ่งในช่วงที่เศรษฐกิจของชุมชนลดลงการใช้เงินมีลดลงที่อยู่อาศัยสร้างตามความต้องการทั้งสองอย่างมีมากเกินไป จนเหลือส่วนเกินกำลังซื้อของชุมชนมาก การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายก็จะลดลงไปด้วยช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกระทั่งประชาชนเพิ่มมากขึ้นและปัจจัยอื่นของชุมชนทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจริงเพิ่มขึ้น ที่อยู่อาศัยที่มีขายอยู่หมดไป ก็จะมีตลาดขาดแคลนเกิดขึ้นจึงมีการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายอีกช่วงหนึ่ง ลักษณะที่ทำให้ความต้องการจริงมีผลให้ที่อยู่อาศัยขายได้ เรียกว่า ความต้องการที่อาจบรรลุเป้าหมาย (Attainable need) ปัจจัยที่อาจนำมาพิจารณาเพื่อจะแสดงให้เห็นความต้องการจริงที่อาจบรรลุเป้าหมาย ได้แก่

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของครอบครัวและครัวเรือน เช่น มีการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิต มีการแยกครอบครัวเร็วขึ้น มีการหย่าร้างมากขึ้น หมายถึง มีการแยกที่อยู่อาศัยในชุมชนมากขึ้น
- 2) การอพยพของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองและจากเมืองเล็กเข้าสู่เมืองใหญ่ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
- 3) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอยู่อาศัยจากการอยู่ที่กระจายอาคารบนพื้นที่ดินแบบบ้านหลังๆ กลายเป็นการอยู่อาศัยแบบรวมเป็นหลังใหญ่ เช่น จากบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดเป็นบ้านแถวหรือเป็นอาคารชุด ซึ่งใช้พื้นที่ดินรวมกันและใช้อาคารรวมกัน เป็นต้น

4) ที่อยู่อาศัยถูกทำลายโดยภัยธรรมชาติหรืออัคคีภัย การสูญเสียที่อยู่อาศัยลักษณะนี้ไม่เลือกที่จะเสียที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานเท่านั้น ที่อยู่อาศัยที่ดีก็ถูกทำลายลงด้วย ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

5) การทำลายที่อยู่อาศัยอันเกิดจากการพัฒนาชุมชนเมือง เมื่อมีการพัฒนาชุมชนเมืองย่อมมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ชาวเมืองซึ่งต้องการที่ดินที่จะพัฒนา ที่อยู่อาศัยของชาวเมืองจึงต้องถูกทำลายลง เพื่อให้พื้นที่กับการพัฒนาเมืองเพื่อส่วนรวม ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยจากความจำเป็นขึ้น การทำลายที่อยู่อาศัยลักษณะนี้บางครั้งก็เกิดจากการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานอยู่แล้ว ก็เป็นการทำให้ความต้องการจริงบรรลุเป้าหมายเร็วขึ้น

6) อัตราว่างของที่อยู่อาศัยที่ยอมให้ ในแต่ละชุมชนจะมีที่อยู่อาศัยที่ว่างจำนวนหนึ่งเสมอเพื่อให้รองรับการเปลี่ยนแปลงหรือรองรับปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาหนึ่ง เช่น เมื่อมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างฉุกเฉิน เช่น เกิดน้ำท่วม เกิดพายุ เกิดอัคคีภัย ทำลายที่อยู่อาศัยไปจำนวนหนึ่ง หรือผู้คนอพยพเข้าเมืองส่วนหนึ่ง หรือที่อยู่อาศัยที่ถูกทำลายโดยการพัฒนาเมืองส่วนหนึ่ง หรือประชากรต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นอีกส่วนหนึ่ง ก็จะทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยฉับพลัน จำนวนที่อยู่อาศัยในสัดส่วนของอัตราว่างก็จะรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยลักษณะดังกล่าวได้ โดยปกติมีจำนวนร้อยละ 3 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ในจำนวนนี้อยู่ในกลุ่มของที่อยู่อาศัยแบบสร้างขาย 3 ใน 4 ส่วน อีกหนึ่งส่วนเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่า

### 1.8 แนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

การตั้งถิ่นฐานของประชากรบนพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งจนมีความหนาแน่นเป็นลักษณะชุมชนขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบุคคลที่จะเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพเป็นสำคัญ แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้มีผู้ศึกษาและเสนอแนวความคิดไว้มากมาย ดังจะกล่าวต่อไปนี้

Park, Burgess และ Mc Kenzie<sup>9</sup> เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่า การเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งที่ดินมีราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่

<sup>9</sup> Werner Z. Hirsch, Urban Economic Analysis. New York : Mc Graw-Hill, 1975, pp.53-54

Hayley<sup>10</sup> กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้นจะมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นและเหมาะสมจะทำกิจกรรมอื่นที่มีประโยชน์ต่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษาทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอและไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองมากเกินไป

B.M. Moriarty<sup>11</sup> ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการในการเลือกบริเวณที่พักอาศัย

1) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการใช้จ่ายเงินว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน

2) ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจเป็นส่วนตัว

Brain Goodall<sup>12</sup> ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน นอกจากนี้ปัจจัยที่เน้นด้านเศรษฐกิจแล้ว Goodall ยังได้กล่าวถึงปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ สภาพของครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น มีอิทธิพลในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยด้วย

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (1970)<sup>13</sup> บุคคลทั้งสองได้เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

- 1) ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
- 2) ชนิดของที่พักอาศัย
- 3) ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงานด้วย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับระดับรายได้ที่ที่พักอาศัยที่ต้องการ ขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนิน

<sup>10</sup> Amos H. Hawley, *Human Ecology*. New York : Ronald Press, 1950, pp.280-281.

<sup>11</sup> Harold Carter, *The Study of Urban Geography*. 2d ed. London : Edward Arnold, 1975, pp.285

<sup>12</sup> Brain Goodall, *The Economics of Urban Area*. Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surrey 1974, pp.151-161

<sup>13</sup> Raymond E. Murphy, *The American City : An Urban Geography*. New York : McGraw-Hill, 1968, pp.436.

ชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงานรวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Hirsch<sup>14</sup> ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาปัจจัย ดังนี้

- 1) ความสะดวกสบายของการเข้าถึง
- 2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติบริเวณสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
- 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้ที่อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่ตั้งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะจ่าย

Harold Carter<sup>15</sup> กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกว่าจะอยู่บริเวณใดของเมือง ได้แก่

- 1) สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ นุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
- 2) สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

K.J. Button<sup>16</sup> ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ

- 1) รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนที่มีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยจะพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง และเข้าถึงได้สะดวก

2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกัน

Richard F. Muth<sup>17</sup> ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำกว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำ จะอยู่ใกล้ศูนย์กลางชานเมือง เพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่น ๆ

<sup>14</sup> Hirsch, *Op Cit*, pp.56-57

<sup>15</sup> Harold Carter, *op. Cit.*, pp.271

<sup>16</sup> K.J. Button, *Urban Economics*, London : Moomillan Press, 1976, pp.46-47.

<sup>17</sup> Richard F. Muth, *Cities and Housing*, Chicago : The University of Chicago Press, 1960, pp.11.

William Alonso<sup>18</sup> อธิบายว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน และให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

- 1) ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
- 2) รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
- 3) ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

D.T. Herbert<sup>19</sup> (1972) อธิบายหลักการเลือกบริเวณที่พักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอก (External Consideration) ซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ

การพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุและผลนั้น ต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัว และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาทัศนคติความต้องการของผู้ใช้สอยในการเลือกที่อยู่อาศัย จึงเป็นแนวทางที่ดีในการที่จะมองเห็นปัญหาของสภาพแวดล้อม และแก้ไขให้สอดคล้องกับความต้องการ

สรุปแนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้นต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ว่าควรมีปัจจัยต่างๆ ที่ควรพิจารณาถึง คือ

- 1) ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้ง มีผู้ศึกษาไว้หลายท่าน โดยให้ความเห็นเกี่ยวกับการที่จะพิจารณาลักษณะกายภาพที่สำคัญ ๆ พอสรุปได้ คือ

ก. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ที่พักอาศัยจะผูกพันกับแหล่งงานหรืออยู่ใกล้กับสถานที่ทำงาน มีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน เป็นบริเวณที่เข้ารับการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ง่าย นอกจากนี้ยังหมายถึงรวมถึงระบบคมนาคมขนส่งที่สะดวก คือ มีระบบการขนส่งมวลชน การอยู่ใกล้ถนนสายหลักที่จะเชื่อมไปสู่แหล่งงาน หรือสถานพักผ่อนหย่อนใจและย่านการค้าได้โดยตรง เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะมีรถยนต์ของตนเองได้

ข. ราคาที่ดิน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักของการตั้งที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินและราคา

<sup>18</sup> Raymond E. Murphy, *The American City : An Urban Geography*, New York : McGraw-Hill, 1968, pp.438.

<sup>19</sup> Harold Carter, *The Study of Urban Geography*, London : Edward Arnold, 1975, p. 265.

ค่าเช่าถูก ดังนั้นจะเป็นตำแหน่งที่เป็นมุมอับทางการคมนาคมขนส่ง หรือตำแหน่งอับทางโครงสร้าง เช่น เป็นที่ลุ่มต่ำ, เป็นที่ซึ่งน้ำขังอยู่ตลอดเวลา เป็นต้น

ค. แหล่งงาน ย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากมาตรฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากได้ และขาดอุปกรณ์อำนวยความสะดวกแก่การคมนาคมขนส่งของตนเอง ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกลดลง เสียเวลาในการเดินทางมาก ๆ ไม่ได้ จำเป็นต้องเลือกเข้าไปใกล้ที่ทำงาน

ซึ่งปัจจัยดังกล่าว ล้วนแล้วแต่มีความสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม แต่ในสภาพความเป็นจริง ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยก็อาจมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วย อาทิเช่น เป็นที่ดินปล่อยไว้ว่างเปล่า

## 2) ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

ก. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง สำหรับผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ใกล้ชิดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

ข. ความพอใจ (Preferences) และสถานะทางสังคม ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกอาศัยอยู่ในสถานที่ที่มีภาวะแวดล้อมทางสังคมในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี และมีสภาพทางสังคมที่ใกล้เคียงกับตนเอง อาทิเช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็จะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ค. สภาพครอบครัว การที่บุคคลในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนอายุขนาดโต หรือสถานภาพอย่างไร เช่น คนวัยทำงาน หรือวัยชรา วัยเด็ก มากกว่ากัน ความต้องการของครอบครัวจะเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย ถ้าในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นคนวัยแรงงานจะต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน สะดวกสบายในการเข้าถึง แม้ว่าจะมีขนาดเล็ก

ง. ปัจจัยอื่นๆ นอกจากปัจจัยดังกล่าวมาแล้ว ยังมีอื่น ๆ อีกที่เป็นตัวกำหนดที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถกำหนดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ชนชั้น ศาสนา เป็นต้น เหล่านี้มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

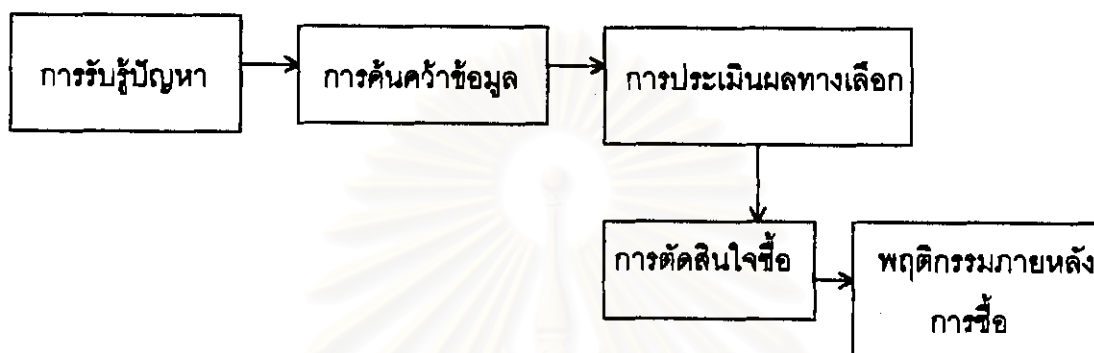


## 1.9 แนวความคิดของกระบวนการตัดสินใจซื้อ

### 1) กระบวนการตัดสินใจซื้อ<sup>20</sup>

ในการศึกษาพฤติกรรมกรรมการซื้อของผู้บริโภคนั้น สามารถพิจารณาได้จาก แบบจำลองของกระบวนการซื้อ ดังนี้

#### แผนภูมิที่ 2-1 แบบจำลองของกระบวนการซื้อ



Smith ได้นำแบบจำลองของกระบวนการซื้อตามแผนภูมิตั้งต้นนี้มาปรับให้เป็นกระบวนการซื้อที่อยู่อาศัยโดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การรับรู้ปัญหา (Problem recognition) หมายถึงการสำรวจความต้องการของตนในการซื้อบ้าน ไม่ว่าจะเป็นขนาดของครอบครัว, รายได้ของครอบครัว เป็นต้น

(2) การค้นหาข้อมูล (Information Search) เพื่อหาข้อมูลในสินค้าที่ต้องการจากแหล่งข้อมูลต่างๆเกี่ยวกับบ้านที่ต้องการซื้อ เช่น ครอบครัว, เพื่อน โฆษณา

(3) การประเมินผลทางเลือก (Evaluation of Alternatives) โดยการพิจารณาผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการซื้อบ้าน ไม่ว่าจะเป็น ที่ตั้งของบ้าน, รูปแบบของบ้าน เป็นต้น

(4) การตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) จากข้อมูลและการประเมินผลจึงมีการตัดสินใจซื้อ

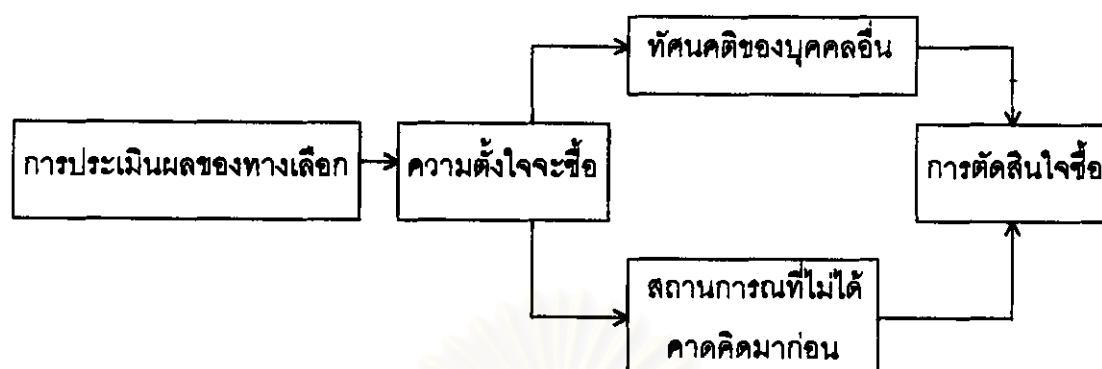
(5) พฤติกรรมภายหลังการซื้อ (Postpurchase Behavior) เป็นความรู้สึกพอใจ หรือไม่พอใจ ภายหลังการซื้อสินค้าไปแล้ว ความรู้สึกนี้ขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของสินค้าและความคาดหวังของผู้บริโภค

ในช่วงระหว่างการประเมินผลของทางเลือก กับการตัดสินใจซื้อนั้น ผู้ซื้อจะตัดสินใจว่าจะซื้อหรือไม่ซื้อ ซึ่งสามารถอธิบายได้ตามแบบจำลองนี้<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Smith, H.C. and Corgel, J.B. *Real Estate Perspectives* Illinois: Richard D. Irwin, Inc., 1987, pp.352-363.

<sup>21</sup> Kotler, P. *Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation and Control* New Jersey: Prentice-Hall Inc., p.201.

## แผนภูมิที่ 2-2 แบบจำลองการตัดสินใจซื้อ



โดยในช่วงนี้การตัดสินใจซื้อจะมีอีก 2 ปัจจัยที่มามีผลต่อการตัดสินใจ คือ ทัศนคติของบุคคลอื่น และสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดคิดมาก่อน ซึ่งในช่วงนี้การตัดสินใจของผู้บริโภคจะเลื่อนออกไป หรือการเปลี่ยนการตัดสินใจนั้น การมองเห็นถึงความเสี่ยง (Perceived Risk) นับว่ามีอิทธิพลเป็นอย่างมากต่อการตัดสินใจดังกล่าว

ความเสี่ยง (Risk)<sup>22</sup> คือความไม่แน่นอนซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสียหาย ผู้คนส่วนมากพยายามที่จะหลีกเลี่ยงจากรiskเท่าที่จะทำได้ ความเสี่ยงแบ่งได้เป็น 2 ประเภท

(1) Objective Risk (Statistical Risk) เกิดจากความแตกต่างระหว่างความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงกับความเสียหายที่คาดหวังไว้

(2) Subjective Risk เกิดจากสภาวะจิตใจของคนซึ่งมีประสบการณ์ หรือมีความกังวลจากเหตุการณ์ที่ได้ยิน หรือได้รับมา

2) กระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย<sup>23</sup>

สามารถแบ่งเป็นขั้นตอนดังนี้

ขั้นที่ 1 เมื่อถึงเวลาพิจารณาเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ในขั้นตอนนี้เกิดความคิดที่จะต้องเปลี่ยนแปลง ถ้าหากคิดว่าจะเปลี่ยนแปลงก็จะเข้าสู่กระบวนการที่ 2

ขั้นที่ 2 ตั้งเป้าหมาย ผู้ซื้อต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของตนเอง และพิจารณางบประมาณ พิจารณาที่ตั้ง ประเภทของบ้าน และลักษณะการครอบครอง แล้วเข้าสู่กระบวนการที่ 3

ขั้นที่ 3 การคัดเลือกเบื้องต้น ขั้นนี้จะทำการศึกษาข้อมูล 2 ด้าน คือข้อมูลเกี่ยวกับการขาย และข้อมูลทางด้านการตลาด

<sup>22</sup> Greene, M.R. and Trieschmann, J.S. *Risk & Insurance* Ohio: South-Western Publishing Company, 1988, pp.3-4.

<sup>23</sup> จวีรกรณ เสนโพน้อย. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538. หน้า 15-18.

ขั้นที่ 4 กระบวนการเปรียบเทียบ จะรวบรวมข้อมูลเพื่อกำหนดทางเลือกโดยทำการประเมินผล

ขั้นที่ 5 ประเมินผลที่ได้รับทางด้านการตลาด

ขั้นที่ 6 ประเมินผลทางด้านการเงิน

ขั้นที่ 7 กระบวนการเลือก ในกระบวนการนี้จะเลือกที่ดีที่สุด

ขั้นที่ 8 พิจารณาใหม่เพื่อตัดสินใจซื้อ หรือไม่ซื้อ

ขั้นที่ 9 ถ้าซื้อ สามารถย้ายเข้าสูบ้านหลังใหม่ได้

3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ในการซื้อบ้านผู้บริโภคต้องผ่านกระบวนการตัดสินใจซื้อ เช่นเดียวกับสินค้าประเภทอื่น หรืออาจกล่าวได้ว่ามีปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้อง 2 ปัจจัย<sup>24</sup>

(1) ปัจจัยผลักดัน

เป็นเหตุที่ทำให้มีความต้องการที่จะย้ายบ้าน แบ่งเป็น

- การย้ายด้วยความสมัครใจ เช่น ย้ายเนื่องจากครอบครัวมีขนาดใหญ่ขึ้น
- การย้ายบ้านด้วยความไม่สมัครใจ เช่น ถูกเวนคืน

(2) ปัจจัยดึงดูด

เป็นปัจจัยที่มีผลทำให้มีการตัดสินใจซื้อบ้าน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัย 2 ประการ

- ปัจจัยสำคัญ ที่ทำให้เกิดการดึงดูดใจซื้อบ้านก็คือในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ราคาของบ้าน คุณภาพของการก่อสร้าง การเดินทางหรือคมนาคม ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ภาพพจน์ของบริษัท ความน่าเชื่อถือ เป็นต้น

- ปัจจัยรอง ได้แก่สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งในและนอกอาคาร เช่น โทรศัพท ยาม

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นนี้สอดคล้องกับงานวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เช่น งานวิจัยของนายเดชะ บุญยะชัย<sup>25</sup> พบว่าปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางได้แก่

<sup>24</sup> อารยา แสงวิโรจน์กุล. โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมส์ที่มีทรัพย์สินนอกวงการศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้  
อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538. หน้า 39.

<sup>25</sup> เดชะ บุญยะชัย. "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร,"  
วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2530), หน้า 98-99.

## ตารางที่ 2.1 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง

ปัจจัย	%
ที่ตั้งและลักษณะของโครงการ	35.76
ตัวบ้านและลักษณะการก่อสร้าง	26.67
ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน	19.06
สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ	7.62
ฐานะและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ	6.94
การบริการพิเศษต่างๆของหมู่บ้าน	3.5
การส่งเสริมการขาย	1.45

4) วงจรชีวิตกับการเลือกซื้อ หรือเช่าที่อยู่อาศัย

วงจรชีวิต หมายถึง การหมุนเวียนของชีวิตตั้งแต่เกิดไปสู่การเจริญวัย การมีวุฒิภาวะ การเป็นผู้ใหญ่และความชรามาตามลำดับ<sup>26</sup>

ในการแบ่งวงจรชีวิตตามลักษณะพฤติกรรมซึ่ง Buhler ได้จัดแบ่งไว้เป็นดังตารางที่ 2.2 ตารางที่ 2.2 วงจรชีวิตตามลักษณะพฤติกรรมของ Buhler

ลำดับที่	ระดับอายุ	ลักษณะพฤติกรรม
1	0-16	ระยะวัยเด็ก
2	16-26	ระยะที่เข้าร่วมกิจกรรมอย่างมาก
3	26-30	ระยะที่ประสบความสำเร็จในการทำงาน
4	30-64	ระยะที่ประสบความสำเร็จทางจิตใจมีการย้ายที่อยู่และเปลี่ยนอาชีพ
5	64 ปีขึ้นไป	ระยะของการพักผ่อนและคิดถึงความหลัง

Bernard J.Winger และ Ralph R.Fransca<sup>27</sup> ได้แบ่งช่วงชีวิตตอนลักษณะทางด้านการงาน และการเงินไว้ดังนี้

<sup>26</sup> โยสิน คันสันยุทะ และคณะ. วิถีวิทยา กรุงเทพมหานคร: ศูนย์ส่งเสริมวิชาการ, 2533, หน้า 199.

<sup>27</sup> Winger, B.J. and Fransca, R.R. *Personal Finance: An Integrated Planning Approach* Ohio: Charles & Merrill Publishing Co., pp.14-15.

ตารางที่ 2.3 การแบ่งช่วงชีวิตตอนลักษณะทางด้านการงานของ Bernard J.Winger และ Ralph R.Fransca

อายุตั้งแต่ 25 - 34 ปี	
ไม่มีบุตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>-เริ่มสร้างความน่าเชื่อถือ</li> <li>-ซื้อหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย</li> <li>-เริ่มสะสมเงินฉุกเฉิน</li> <li>-เริ่มประกันชีวิต</li> <li>-เริ่มมีการวางแผนการลงทุน</li> <li>-เริ่มวางแผนการเกษียณอายุ</li> </ul>
มีบุตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>เหมือนกับผู้ที่ไม่มีบุตรแต่เพิ่ม</li> <li>-ด้านการซื้อประกันชีวิต</li> <li>-เก็บเงินเพื่อการศึกษาของบุตร</li> <li>-จัดเตรียมแผนอนาคตให้บุตร</li> </ul>
อายุตั้งแต่ 35 - 44 ปี	
ไม่มีบุตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ทำประกันทรัพย์สิน</li> <li>-วางแผนป้องกันด้านภาษีจากรายได้และทรัพย์สินของตนเริ่มสร้างความน่าเชื่อถือ</li> <li>-เก็บเงินเพื่อการเกษียณอายุ</li> <li>-ทบทวนแผนเกี่ยวกับบุตร</li> </ul>
มีบุตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>เหมือนกับผู้ที่ไม่มีบุตรแต่เพิ่ม</li> <li>-การเพิ่มการออมเพื่อการศึกษานองบุตร</li> <li>-วางแผนด้านอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

อายุตั้งแต่ 45 - 54 ปี	
ไม่มีบุตร	-ดำเนินการออมเพื่อเกษียณอายุ -ป้องกันภาษีจากรายได้ -ให้ความสำคัญเรื่องประกันบ้าน
มีบุตร	เหมือนกับผู้ที่ไม่มีบุตรแต่เพิ่ม -คิดป้องกันในเรื่องการตายของครอบครัวให้บุตร -จัดเตรียมกองทุนเพื่อการศึกษาของบุตร
อายุตั้งแต่ 55 - 64 ปี	
	-วางแผนการเกษียณอายุ -ดำเนินการเรื่องอสังหาริมทรัพย์ต่อ -ลงทุนที่มีความมั่นคง
อายุ 65 ปีขึ้นไป	
	-จัดเตรียมรายได้ที่มั่นคงจากการลงทุน -วางแผนเรื่องเงินสดที่จำเป็นในอนาคต -ประสบความสำเร็จในเรื่องการวางแผนด้านอสังหาริมทรัพย์

จากทฤษฎีของ Bernard J.Winger และ Ralph R.Fransca จะเห็นว่าช่วงอายุที่มีความต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตนเองนั้น จะอยู่ระหว่าง 25-44 ปี ซึ่งสอดคล้องกับการทำการสำรวจของพรอพเพอร์ตี้ไลน์<sup>28</sup> ในเรื่องระดับอายุที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยส่งแบบสอบถามไป

<sup>28</sup> รลิต กิติญาณทรัพย์,บรรณาธิการ. ผู้ซื้อสนใจบ้านทำเลไหนกว่าเขาไร? (1). ประชาชาติธุรกิจ (22-25 มิถุนายน 2538): หน้า 28.

จำนวน 1,642 ชุด และได้รับตอบกลับมาจำนวน 1,218 ชุด คิดเป็น 74.1% และผลของการสำรวจเป็นดังนี้

#### ตารางที่ 2.4 ช่วงอายุที่มีความต้องการบ้าน

อายุของผู้บริโภค	จำนวน (%)
ต่ำกว่า 20 ปี	1.1
20-24 ปี	16.1
25-29 ปี	35.6
30-34 ปี	22.3
35-39 ปี	10.4
40-44 ปี	6.6
45 ปี ขึ้นไป	8.0

ที่มา : พรอพเพอร์ตี้ไลน์

#### 1.10 พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

##### 1) แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุผล และผลนั้นต้องให้ความสนใจพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะ และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย Rossi (1955) ได้ทำการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคม เรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่างๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอัดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยรวมกัน) หรือแม้แต่ปัญหากับผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่าและสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้าย<sup>29</sup>

Walpert<sup>30</sup> ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอน และเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่าการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางเดินทางไกลเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งคือ การประเมินผลของสภาพชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการ

<sup>29</sup> Rossi, P.H., *Why Family Move: A study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. New York, 1955, pp. 74-78.

<sup>30</sup> Walpert, J., *Behavioral Aspects of the decision to migrate*. (Paper of the Regional Science Association, Vol 15), pp. 156-168.

ประเมินเป็นลบ มนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมา โดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ติดันด้วยวิธีการต่างๆ กัน

Galant<sup>31</sup> ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่นลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน โดยใช้ตัวแปร 3 ชุด ชุดของ Wolpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่เกี่ยวกับบุคคล และตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัว 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่า ความคาดหวัง และโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคมสัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้คนในชุมชนนั้นๆ ก็จะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

## 2) พฤติกรรมผู้ซื้อบ้าน<sup>32</sup>

ความสำคัญของพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับพฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้าประเภทอื่น ๆ นั่นคือพฤติกรรมผู้ซื้อ หรือพฤติกรรมผู้บริโภค จะเป็นเครื่องบ่งชี้ว่าผู้ซื้อต้องการซื้อสินค้าประเภทไหนอย่างไร และจะมีกลวิธีอย่างไรที่เข้าถึงผู้ซื้อ และเร่งการตัดสินใจซื้อ

ที่มาของพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะเก็บตัวอย่างจากผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย หรือผู้บริโภคเพ่งซื้อสินค้าไป

บริษัทอสังหาริมทรัพย์จึงจัดทำข้อมูลพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้ด้วยการจัดการบริหารข้อมูลลูกค้าเก่าและส่งเสริมด้วยการทำแบบสอบถาม

แต่อย่างไรก็ตาม พฤติกรรมผู้บริโภคไม่คงที่ มีความเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และเป็นเรื่องของการประเมินวิเคราะห์การได้ศึกษาวิจัยพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง และได้เปรียบเทียบข้อมูลพฤติกรรมผู้ซื้อจากแหล่งต่างๆ หากสามารถทำได้ จึงเป็นเครื่องมือที่ช่วยวางแผนและตัดสินใจได้อย่างดี

ไม่ว่าจะเป็นการวางแผนและตัดสินใจในระดับเริ่มต้น หรือการวางแผนและตัดสินใจทางการตลาด การบริการหลังการขาย

พฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จะมุ่งเน้นถึงการใช้ประโยชน์ข้างหน้า ดังนั้นการศึกษาถึงพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จึงควรจะเป็นเชิงทิศการตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเฉพาะหน้า

พฤติกรรมเป็นเรื่องต่อเนื่อง มีรากฐานความเป็นมา และเงื่อนไขต่างๆ รองรับก่อนที่จะพิจารณาถึงพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์บริษัท พรอพเพอร์ตี้ไลน์ จำกัด มีข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมโยกย้ายที่อยู่อาศัย (ข้อมูลวิจัยเมื่อพฤษภาคม 2537 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 2,000 ตัวอย่างของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล) อันนำมาประกอบการศึกษาวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้อีกทางหนึ่ง

<sup>31</sup> Galant, S.M., Adjustment process in a system a behavioral model of human movement (Geographical Analysis, Vol. 3) pp. 203.

<sup>32</sup> ประสิทธิ์ คินาร์เก้. หมายเหตุเชิงวิจัย: พฤติกรรมผู้ซื้อบ้าน. กรุงเทพมหานคร. 2539.



สาระสำคัญของพฤติกรรมกรรมการโยกย้ายที่อยู่อาศัยที่นำมาใช้ประโยชน์ได้มีดังต่อไปนี้

แนวโน้มที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

1) ผู้ที่อยู่บ้านเดี่ยว ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในสัดส่วนดังต่อไปนี้คือ บ้านเดี่ยว 68.7% ทาวน์เฮ้าส์ 19.1% คอนโดมิเนียม 4.3% และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น 7.8% แต่มีข้อน่าสังเกตที่ให้ใส่ใจ ก็คือ ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยดูจากตารางได้ (ดูจากตารางที่ 2.5)

ข้อที่เด่นชัด คือ ความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง ทำให้การโยกย้ายครั้งต่อไปจึงมีความต้องการบ้านเดี่ยวน้อยลง สาเหตุอาจมีหลายประการที่สำคัญคือ ทำเลของบ้านเดี่ยวไกลจากแหล่งทำงาน และศูนย์กลางความเจริญมากขึ้นในขณะที่การจราจรติดขัด ใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้น

ตารางที่ 2.5 ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการและที่อยู่เดิมของผู้อยู่บ้านเดี่ยวในปัจจุบัน (หน่วย: ร้อยละ)

ประเภท	ที่อยู่อาศัยใหม่	ที่ต้องการที่อยู่เดิม	ความเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	68.7	72.2	-3.5
ทาวน์เฮ้าส์	19.1	10.4	8.7
คอนโดมิเนียม	4.3	2.6	1.7
ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ	7.8	14.8	-7.0

2) ผู้อยู่ทาวน์เฮ้าส์ เมื่อพิจารณาในแนวทางเดียวกันกับผู้อยู่บ้านเดี่ยวปรากฏผลดังนี้ (ดูจากตารางที่ 2.6) ที่เด่นชัดคือ คนอยู่ทาวน์เฮ้าส์ในเวลานี้มากจากบ้านเดี่ยวในสัดส่วนที่มากที่สุด และต้องการกลับไปอยู่บ้านเดี่ยวอีก ทั้งนี้ จะเป็นเพราะความเคยชินแต่เดิม ซึ่งมีผลอย่างมากหรือก็อยู่ทาวน์เฮ้าส์ต่อไป และมีความต้องการไปอยู่คอนโดมิเนียมลดลง

ตารางที่ 2.6 ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการและที่อยู่เดิมของผู้อยู่ทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน (หน่วย : ร้อยละ)

ประเภท	ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	ที่อยู่เดิม	ความเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	66.1	42.9	23.2
ทาวน์เฮ้าส์	22.2	15.9	6.3
คอนโดมิเนียม	4.8	5.3	-0.5
ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ	6.9	36.0	-29.1

**ตารางที่ 2.7 ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการและที่อยู่เดิมของผู้ที่อยู่คอนโดมิเนียมในปัจจุบัน  
(หน่วย : ร้อยละ)**

ประเภท	ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	ที่อยู่เดิม	ความเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	54.2	44.6	9.6
ทาวน์เฮ้าส์	28.9	12.0	16.9
คอนโดมิเนียม	12.0	18.1	-6.1
ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ	4.8	25.3	-20.5

3) กลุ่มที่ปัจจุบันอยู่คอนโดมิเนียม ในแนวทางข้างต้นผลเป็นตารางเช่นกัน (ดูจากตารางที่ 2.7) ชื่อนำสังเกตคือ ผู้ที่ปัจจุบันอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม และที่อยู่เดิมก็เคยอยู่คอนโดมิเนียม แนวโน้มที่จะย้ายไปอยู่คอนโดมิเนียมลดลง สาเหตุเพราะอะไร งานวิจัยครั้งนี้ไม่ได้เจาะโดยตรง ซึ่งมี 2 แนวทาง คืออย่างแรกมีกำลังซื้อสูงขึ้น หรือย้ายงานไปจนใกล้ทำเลที่อยู่อาศัยประเภทอื่น อีกประการหนึ่ง คือ มีความทรงจำที่ไม่ดีกับคอนโดมิเนียมที่เคยอยู่มาก่อนและที่อยู่ในปัจจุบัน

4) กลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น หอพัก อพาร์ตเมนต์ อาคารพาณิชย์ เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการเป็นดังนี้ กลุ่มนี้จะสนใจย้ายไปอยู่ทาวน์เฮ้าส์มากเป็นพิเศษ ทำเลและการเดินทาง อันเป็นข้อมูลจากงานวิจัยพฤติกรรมกรรมการโยกย้ายครั้งเดียวกันปรากฏว่าส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานไม่เกิน 1 ชั่วโมง ร้อยละ 66 ซึ่งประเมินได้ว่า ระยะเวลาจะเป็นเงื่อนไขหนึ่งในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานมีจุดสำคัญคือ ส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ในทำเลย่านเดียวกันกับที่ทำงาน หรือสามารถเดินทางไปทำงานสะดวก

**ตารางที่ 2.8 ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการและที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ที่อยู่ในที่อยู่อาศัยให้เช่าและอาคารพาณิชย์ในปัจจุบัน (หน่วย : ร้อยละ)**

ประเภท	ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	ที่อยู่เดิม	ความเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	46.0	41.4	4.6
ทาวน์เฮ้าส์	30.3	10.0	20.3
คอนโดมิเนียม	6.5	2.3	4.2
ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ	17.2	44.4	-27.2

ข้อสรุปสำหรับการใช้ประโยชน์จากงานวิจัยพฤติกรรมกรรมการโยกย้าย คือ การมองทะลุพฤติกรรมกรรมการโยกย้ายไปสู่พฤติกรรมซื้อ เมื่อพิจารณาพฤติกรรมของผู้ต้องการซื้อ คือ ผู้ที่ยังไม่ได้ซื้อที่อยู่อาศัยแต่ต้องการซื้อในระยะสำคัญคือ เป็นกำลังซื้อที่ยังมีอยู่ ไม่ได้เป็นตัวอย่างจากกำลังซื้อที่หมดไปแล้วหรือซื้อไปแล้ว

การสรุปประเด็นนี้นำมาจากงานวิจัยพฤติกรรมของผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยปี 2538 - 2539 จำนวน 1,218 ตัวอย่าง เมื่อเดือนเมษายน 2538 การสรุปเน้นประเด็นสำคัญดังต่อไปนี้

## ปัจจัยพื้นฐานในการเลือกซื้อ

อย่างแรกจะสรุปถึงการพิจารณา จากสภาพแวดล้อมหรือปัจจัยภายนอกโครงการเข้าไป ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะดูเงื่อนไขสำคัญ ๆ 5 ประการคือ การคมนาคมสะดวกเป็นอย่างแรก 24.0 % ใกล้สถานที่ทำงาน 22.6 % ใกล้ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน 16.1 % สภาพแวดล้อม 7.5 % และเป็นย่านความเจริญ 4.9 % นัยยะสำคัญในเรื่องนี้ก็คือ เรื่องของการเดินทางที่จะต้องสะดวก นั้นเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้ซื้อบ้านใช้เป็นบรรทัดฐานในการตัดสินใจจะเห็นได้ว่า นอกจากเลือกปัจจัย การคมนาคมสะดวก เป็นประการแรกแล้ว หัวข้อใกล้สถานที่ทำงาน และใกล้ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ล้วนมีความสัมพันธ์กับเรื่องการเดินทางทั้งสิ้น เมื่อพื้นฐานการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นดังนี้ จะเห็นความสอดคล้องกันในการเลือกโซนที่อยู่อาศัยกล่าวคือ

กรุงเทพฯ ดอนบน	25 %	กรุงเทพฯ ตะวันตก	10.8%
กรุงเทพฯ ตะวันตกเฉียงเหนือ	6.8%	กรุงเทพฯ ตะวันตกเฉียงเหนือ	6.8%
กรุงเทพฯ ดอนใต้	6.6%	กรุงเทพฯ ดอนใต้	6.6%
กรุงเทพฯ ตะวันออก	17.7%	กรุงเทพฯ ชั้นใน	4.8%
กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ	13.5%	ต่างจังหวัด	3%
กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ	11.9%		

ประเภทของที่อยู่อาศัยอันดับสองรองจากการพิจารณาว่าเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในย่านไหน แล้ว เป็นเรื่องของการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทไหน ซึ่งจะพิจารณาในแต่ละประเภทดังนี้

ก) บ้านเดี่ยว มีความต้องการ 55.41% จากผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด แต่สถิติ เฉพาะของผู้ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวน่าสนใจกว่ากล่าวคือ ในจำนวนผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวนั้น ประมาณ 45.48% ต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 50-59 ตร.ว. และในส่วนนี้ความต้องการกระจุกตัวอยู่ที่โซน

กรุงเทพฯ ดอนบน 24.43 %

กรุงเทพฯ ตะวันออก 17.26%

กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ 18.61% และกรุงเทพฯ ตะวันตก 15.31%

รวมทั้งสามโซนดังกล่าวและจะเห็นได้ว่าเป็นแหล่งรวมความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวถึง 73.66% ข้อคิดตรงนี้ก็คือ ความต้องการบ้านเดี่ยวในทำเลเหล่านี้กับบ้านเดี่ยวที่มีขายในทำเล เดียวกันไปด้วยกันได้ ทั้งนี้เพราะในสามโซนนี้ มีบ้านเดี่ยวจำหน่ายในสัดส่วนที่มากอยู่แล้ว

ข้อน่าสนใจอีกประการหนึ่งของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวก็คือ ขนาดของที่ดิน 100-149 ตารางวาได้รับการเลือกเป็นอันดับสองคือ 17.93 % และอันดับสามเป็นขนาด 60-69 ตารางวา 16.30 % รวมบ้านเดี่ยว 3 ขนาดนี้เป็น 79.71 %

สรุปได้ว่า ผู้ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวจะสนใจใน 3 ขนาดดังกล่าวเป็นสำคัญ ซึ่งก็สอดคล้องกับการเสนอขายในตลาดที่บ้านเดี่ยวขนาดที่ดินมาตรฐานคือ 50-59 ตร.ว. จะมีมากที่สุด รองลงมาถึงจะเป็นขนาดที่หลากหลายกันไป ซึ่งข้อสังเกตคือ จะขยับขึ้นไปทีขนาด 100-149 ตร.ว. ทั้งนี้ อันนับได้ว่าเป็นขนาดที่ดินที่ใหญ่สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ในประเด็นของจำนวนชั้นแทบจะไม่มีข้อสงสัยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มาอันดับหนึ่งแน่นอนในสัดส่วน 84.7 % จำนวนห้องนอน แม้ว่าส่วนใหญ่คือ 51.3 % จะต้องการ 2 ห้องนอน แต่ผู้ที่ต้องการ 3 ห้องนอนมีจำนวนที่ไม่อาจจะมองข้ามได้คือ มีถึง 34.4 % และผู้ต้องการ 4 ห้องนอนขึ้นไปมีถึง 12 % ความต้องการห้องน้ำ กลับแตกต่างกับห้องนอนนั่นคือ 3 ห้องน้ำอันดับแรก 65.5 % จุดนี้ น่าจะหมายถึงถึงความเร่งด่วนในการใช้ห้องน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตอนเช้าที่จะต้องรีบออกไปทำงานและการเตรียมห้องน้ำเพื่อเพียงพอในการจำแนกผู้ใช้ ข้อสังเกตนี้ชี้ชัดเจนขึ้นเมื่อความต้องการห้องน้ำ 4 ห้องเป็นอันดับสอง 17.2 %

ประเด็นเรื่องราคา ผู้ต้องการบ้านเดี่ยวเลือกระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท 25.8 % ราคา 1-1.49 ล้านบาท 22.1 % ขณะเดียวกันยังมีการเลือกที่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทด้วย ในสัดส่วน 22.1 % เมื่อรวม 3 ระดับราคาแล้วได้เป็นสัดส่วน 70 % ส่วนที่เหลือเป็นการเลือกราคาที่มากกว่า 2 ล้านบาทขึ้นไป สรุปได้ว่า กลุ่มราคาของบ้านเดี่ยวที่ผู้บริโภคมีความต้องการจะอยู่ในราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท

ข) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ที่ต้องการคือ 16-18 ตร.ว. 36.4 % , 19-20 ตร.ว. 35 % แม้ว่า 2 ขนาดนี้จะรวมกันเท่ากับ 51.4 % แต่ว่าความต้องการทาวน์เฮ้าส์ขนาดอื่นๆ ที่ใหญ่กว่านี้ ก็มี ความสำคัญไม่น้อย ดังจะเห็นได้ว่าความต้องการทาวน์เฮ้าส์ขนาด 21-23 ตร.ว.มี 9 % ขนาด 24-25 ตร.ว.มี 7.6 % ขนาด 26-29 ตร.ว.มี 4.1 % และขนาดใหญ่กว่า 30 ตร.ว. 7.9 %

จุดนี้หมายถึงว่าผู้ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากหรือเทียบเท่าบ้านเดี่ยว โดยเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ขนาดใหญ่ขึ้นมาทดแทนทั้งนี้อาจจะเนื่องจากบ้านเดี่ยวไม่ไกลก็แพงเกินกำลังซื้อที่เหมาะสมนั่นเอง จำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีความต้องการมากที่สุดคือ 84 % ตามด้วย 3 ชั้น 13 %

ความต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น จะเห็นได้ชัดเจนจากการระบุจำนวนห้องนอน กล่าวคือความต้องการ 3 ห้องนอน มีมากที่สุด 47.8 % ตามด้วย 2 ห้องนอน 44 % และ 4 ห้องนอน 7.6 % แต่ส่วนของห้องน้ำมีความต้องการ 2 ห้อง 81.5 % และ 3 ห้อง 13.6 % (มีข้อมูลเพิ่มเติมจากการสำรวจภาคสนามเสริมให้ตรงนี้ก็คือ ทาวน์เฮ้าส์ที่ประสบความสำเร็จในการขายสูงมากจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่จอดรถได้ 2 คัน ชั้นบนออกแบบให้มีที่ว่างทั้ง 2 ชั้นขนาด 20-30 ตารางวา)

ระดับราคาที่ต้องการ 5 แสน - 8 แสนบาท 38.3% ตามมาด้วยราคามากกว่า 8 แสน ถึง 1 ล้าน 31 % และราคามากกว่า 1 ล้าน ถึง 1.5 ล้านบาท 15.2 % สามระดับราคานี้รวมกันเป็น 84.5 %

ค) คอนโดมิเนียม ขนาดพื้นที่ที่ต้องการอันดับหนึ่งคือ 30-34 ตร.ม. 22.8 % ตามมาด้วย 40-44 ตร.ม. 16.1 % 60-64 ตร.ม. 12.4 % และ 70 ตร.ม.ขึ้นไป 10.9 % และ 50-54 ตร.ม. 9.3 % อย่างไรก็ตาม ตลาดคอนโดมิเนียมค่อนข้างมีสัดส่วนของขนาดห้องยี่ดยูนอยู่พอสมควร ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการตรงนี้ จะนำไปใช้เพื่อกำหนดสัดส่วนของขนาดห้องได้ใหม่ เพื่อหาความลงตัวระหว่างขนาดความคล่องตัวในการขาย ต้นทุนและกำไร จำนวนห้องนอนจะเป็น 1 และ 2 ห้องสัดส่วนพอๆ กันรวมแล้วเท่ากับ 91.2 % ห้องน้ำ 1 ห้อง 59.6 % และ 2 ห้อง 34.7 %

ระดับราคาที่ต้องการมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 5 แสนบาท 29% มากกว่า 5 แสน - 8 แสนบาท 21.8% มากกว่า 1 ล้านบาท - 1.5 ล้านบาท 9.3 % และมากกว่า 8 แสน - 1 ล้านบาท 12.9%

คอนโดมิเนียมราคาน้อยกว่าที่ขายได้ดีจะเห็นว่าอยู่ใกล้ที่ทำงานประเภทโรงงานอุตสาหกรรม จุดตัดสินใจซื้อที่ตรงไปตรงมา คือ จำนวนเงินผ่อนน้อยกว่าหรือพอดีกับการเช่า ในขณะที่พฤติกรรมการอยู่อาศัยแบบกลุ่มเพื่อน และช่วยกันผ่อนมีการพัฒนามาจากอยู่แบบเพื่อนแชร์ค่าเช่า ข้อสังเกตนี้ น่าจะมีการทำวิจัยเจาะลึกโดยเฉพาะในครั้งต่อไป

#### กำลังซื้อและพฤติกรรมการตัดสินใจ

กำลังซื้อจะแสดงภาพรวมผ่านตารางข้อมูลดังนี้ (ดูจากตารางที่ 2.9) ในเวลานี้ความพยายามใช้ระบบผ่อนดาวน์ผ่านคนกลาง ธนาคารพาณิชย์ หรือระบบ ESCROW โดยจะใช้อำนาจทางธนาคารแห่งประเทศไทย ความสามารถในการผ่อนดาวน์อาจจะต้องนำมาพิจารณาในแง่มุมใหม่ๆเพิ่ม ขณะเดียวกันบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถนำเงินดาวน์มาใช้เป็นเงินทุนดำเนินการได้ ก็จะส่งผลให้มีการปรับตัวกันอย่างมากอีกด้วย ข้อนี้เป็นจุดสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะต้องมาวิเคราะห์ศึกษาอย่างละเอียด

#### ตารางที่ 2.9 ความสามารถในการผ่อนดาวน์ผ่านคนกลาง (บาท/เดือน)

ความสามารถในการผ่อนดาวน์	ความสามารถ	บาท/เดือน	ร้อยละต่ำกว่า
2,500	0.4	2,500-5,000	14.5
5,001 - 7,500	12.5	7,501-10,000	30.3
10,001 - 12,500	2.3	12,501-15,000	9.2
15,001 - 17,500	0.8	17,501-20,000	13.3
20,001 - 30,000	4.4	30,001	
	ขึ้นไป 5.7	ชำระเงินสด 2.8	ไม่ระบุ 0.7

ความสามารถในการผ่อนชำระ กับสถาบันการเงิน	ความสามารถ	บาท/เดือน	ร้อยละต่ำกว่า
2,500	0.7	2,500-5,000	16.3
5,001 - 7,500	13.1	7,501-10,000	31.0
10,001 - 12,500	2.9	12,501-15,000	9.3
15,001 - 17,500	0.9	17,501-20,000	12.2
20,001 - 30,000	2.5	25,001-30,000	3.7
30,001	ขึ้นไป 7.5		

### 1.11 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยของประชากรย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก ฉัตรชัย พงศ์ประยูร อธิบายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัย ได้แก่

1) ความจำเป็นต้องย้ายออกที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

2) เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น การแต่งงาน ตาย หรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

3) ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

4) เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่ถูกบังคับ (FORCED MOVES) ส่วนสองประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (VOLUNTARY MOVES) เมื่อพิจารณามูลเหตุข้างต้นนั้นจัดว่าเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่ถึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอื่นพึงปรารถนา

1) แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1.1 ขนาดของที่อยู่อาศัย คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลง จึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

1.2 ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้าน ถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

1.3 สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี ผู้อยู่อาศัย ก็คงอยากจะหาที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจตลอดจนรับบริการ ต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

2) แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

2.1 ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ โนแ่งทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ที่ ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว ที่ยังไม่มามีบุตร

2.2 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการ เติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่าน เดียวกัน

## 2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ ทำงาน

พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆโดย เฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญ ของทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวนี้ คือ

Wingo<sup>33</sup> ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการ ศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่า เดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่ง เงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

Brian Goodall<sup>34</sup> ได้กล่าวถึงแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งนั้นต้องมี ความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยิ่งมีการกระจาย ตัวของแหล่งงานก็จะยิ่งมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพของครอบครัว ก็มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะยังต้องการที่อยู่

<sup>33</sup> Wingo, *Cities and Space: the future use of urban land* Baltimore, 1963

<sup>34</sup> Brian Goodall, *The Economics of Urban Area* .Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surrey, 1974

อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1) ลักษณะของบ้านได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2) ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะได้รับเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

John. F. Kain<sup>36</sup> กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่า เพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีที่ได้แนวความคิดดังกล่าวนี้มี อาทิเช่น

Rihard F. Muth<sup>36</sup> ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และรายได้ต่ำกว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่น ๆ

W. lean และ Brian Goodall<sup>37</sup> ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะกรณีที่มีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

<sup>36</sup> Richard F. Muth, *Cities and Housing* .Chicago : The University of Chicago Press, 1969.

<sup>36</sup> Richard F. Muth, *Cities and Housing* .Chicago : The University of Chicago Press, 1969.

<sup>37</sup> W. Lean and B. Goodall, *Aspects of Land Economics*. London: The Estate Gazette Limited, 1977.



Jay Siegel<sup>38</sup> ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

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

3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง  
 การพิจารณาทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีอาทิ เช่น

Brian Goodall<sup>39</sup> กล่าวถึงอิทธิพลของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และบริการสาธารณะต่างๆ จะเป็นตัวชี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้ โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

Barrie Needham<sup>40</sup> กล่าวว่ากรณีที่มิปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่างๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัยจะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วย 2 สาเหตุคือ

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เพราะผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ซึ่งสถานที่ดังกล่าวนี้เป็นสถานที่ที่มีการรวมกลุ่มกัน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งรอบๆ กับกลุ่มของสถานที่เหล่านี้ด้วยเช่นกัน

2) การประหยัดจากภายนอก (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัดจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ร่วมกัน เช่น ถนน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่นๆ อีกด้วย

ในสภาพปัจจุบันนี้ ในเมืองใหญ่ต่างๆ ที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรภายในเมืองและมีความแออัดคับคั่งของกิจกรรมต่างๆ ภายในเมือง ทำให้การบริการทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวถึงมักจะมีการขยายการบริการด้านสาธารณูปโภคออกสู่เขตชานเมืองโดยรอบ ซึ่งทำให้บรรดาที่อยู่อาศัยและกิจกรรมบริการต่างๆ กระจายออกจากเมืองไปตามเส้นทาง

<sup>38</sup> Walper, J., Behavioral Aspects of the location to migrate, (Paper of the Regional Science Association, vol.15), pp.156-169.

<sup>39</sup> Brian Goodall, *The Economics of Urban Area*. Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surrey, 1974.

<sup>40</sup> Needham, Barri, *Now Cities Work: an introduction*. Great Britain: Oxford Pergamon Press, 1977.

สาธารณูปโภคเหล่านั้น อันเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ และขยายขอบเขตของเมืองออกไปมากยิ่งขึ้น

จากที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่าต่างมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เพราะต้องมีการเคลื่อนที่ไปมาระหว่างบ้านและสถานที่ทำงานประจำในบริเวณสูง ถ้าไม่มีการเดินทางไปทำงานก็คงจะไม่มีเขตการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เนื่องจากโดยทั่วไปบริเวณที่เป็นที่ทำงานหรือแหล่งงานทั้งหลาย จะเป็นบริเวณที่คนต้องประกอบกิจกรรม เป็นเขตรวมตัวมีความหนาแน่นปานกลางถึงสูง ส่วนเขตที่อยู่อาศัยเป็นเขตกระจายตัวจะมีความหนาแน่นรองลงไป ซึ่งความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสำคัญดังกล่าวจึงได้มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ดังนี้คือ

Needham ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญ ๆ ว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน จะพบว่า บรรดาพนักงานซึ่งจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กันหรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรมในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้าใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมืองหรือย่านการค้าเข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่า การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภท โรงงานอุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึงและสะดวกในการดำเนินกิจกรรมมากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

## 2.2 การเดินทางไปทำงาน

Berry และ Horton ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัยพบว่า

ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวเองของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด้านต่างๆ

ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน

แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีมากที่กระจัดกระจายจากเขตทั่วไป และได้เสนอตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่ำ รูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะประกอบด้วย

- เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง

- อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว

ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

- ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติ และวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในบางส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Prayag Mehta ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่าง ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงาน จะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็น

#### การเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

การเดินทางไปทำงาน

การเคลื่อนที่เดินทางเกิดขึ้น เนื่องจากการใช้ที่ดินภายในเมือง ที่มีความแตกต่างกันออกไป การเดินทางจากกิจกรรมของประชากรตามความสัมพันธ์ของพื้นที่ มีความไม่สม่ำเสมอต่างกันเป็นวันและเวลา เช่น ภายในเขต CBD การเคลื่อนที่ที่เกิดขึ้นสูงสุดในเวลากลางวัน โดยเฉพาะในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน 06.00 น. ถึง 09.00 น. และ 17.00 น. ถึง 20.00 น. ส่วนในช่วงเวลากลางคืน การเคลื่อนที่มีน้อยกว่า

การใช้ที่ดินแต่ละประเภทในฐานะที่เป็นตัวการให้เกิดการเคลื่อนที่ได้ดังนี้

- 1) เขตการค้า เขตการค้าก่อให้เกิดการเคลื่อนที่มากที่สุดทั้งรถยนต์และคน อัตราจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ตั้งแต่ตอนเช้า สูงสุดในตอนเที่ยง และหลังจากนี้อัตราจะลดลง บางเมืองในตอนค่ำจะ

มีการเดินทางเพิ่มมากขึ้น เพราะมีการเดินทางไปซื้อของในตอนค่ำ ตามศูนย์การค้ารอบๆ ขานเมือง

2) เขตอุตสาหกรรม มีส่วนทำให้เกิดการเดินทางน้อยกว่าเขตการค้า โดยในตอนเช้าพนักงานเดินทางไปทำงานจึงเกิดการเคลื่อนที่สูงสุด ส่วนยวดยานขนส่งเข้าออกเขตอุตสาหกรรมตอนกลางวัน การเคลื่อนที่จะลดน้อยลง และจะเกิดการเคลื่อนที่มากอีกครั้งในตอนบ่าย

3) เขตที่อยู่อาศัย การเดินทางจะมิดกันไปตามขนาดของเมือง และตามส่วนต่างๆ ของเมือง การเคลื่อนที่ส่วนมากจะไม่ปรากฏยอดสูงสุด ต่ำสุดในวันหนึ่งๆ

### **รูปแบบการเดินทางไปทำงาน**

แต่เดิมการเดินทางไปทำงานเป็นภารกิจของหัวหน้าครอบครัว ปัจจุบันไม่เฉพาะเพียงเท่านั้น หลายบุคคลในครอบครัวส่วนมากต้องไปทำงานในตอนเช้า และกลับบ้านในตอนเย็น ในรูปแบบการเดินทางที่แตกต่างกันไป ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด มากหรือน้อยสุดแล้วแต่ว่าใครอาศัยอยู่ที่ไหน และไปทำงานที่ใดภายในเมือง เช่น พวกที่อาศัยอยู่ตามชานเมืองต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองไกลกว่าพวกที่อาศัยอยู่ในเมือง จำเป็นต้องเสียเวลา เหน็ดเหนื่อยกับการเดินทาง หนูดหนัก สุขภาพจิตเสื่อมลงทุกวัน เป็นต้น

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเดินทาง คือ ระยะทางและการใช้ระบบขนส่งภายในเมือง โดยที่การเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว สะดวกสบายกว่ารถเมล์ หรือการบริการของรัฐรูปแบบอื่นๆ อาชีพและรายได้ของผู้เดินทางก็มีส่วนสัมพันธ์กับการเดินทาง ผู้มีฐานะดี รายได้สูง มักมีแนวโน้มที่จะอาศัยอยู่ตามชานเมือง จึงมีการเดินทางในระยะที่ไกลกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองได้มีความพยายามที่จะเปลี่ยนรูปแบบของเวลาที่มีการเคลื่อนที่สูงสุด โดยการเลื่อนกำหนดการเปิดทำการ และปิดทำการ ดังเช่น การเปิดและปิดบริการของธนาคาร ซึ่งถือว่ามีประชากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจนี้มีจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่สามารถลดปริมาณการเคลื่อนที่ของประชากรให้น้อยลงได้ โดยสังเกตได้จากปัญหาการจราจรติดขัดยังคงมีเหมือนเดิม และนับวันจะยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น ทั้งนี้อาจเพราะสังคมปัจจุบันตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของความเคยชิน ไม่สามารถเปลี่ยนวิถีชีวิตได้

### **2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง**

สุวิทย์ อารุณมิกุลวงศ์<sup>11</sup> ความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 29.28 และสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว เท่ากับร้อยละ 13.40 นอกนั้นเป็นผู้ที่ไม่ต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง เมื่อศึกษาสถานภาพทางสังคมเศรษฐกิจของผู้ที่ต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป สำเร็จการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี มีระดับรายได้

<sup>11</sup> สุวิทย์ อารุณมิกุลวงศ์ การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ วิทยานิพนธ์ปริญญา นหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ครอบครัว 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป โดยมีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็นคอนโดมิเนียม แพลต อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานน้อย โดยที่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ค่อนข้างไกลและใช้เวลาในการเดินทางมาก ดังจะเห็นได้จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรกในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมือง

สมชาย เคะระพรหมพันธ์<sup>42</sup> กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่า มีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่ง ดังจะเห็นได้จากรูปแบบของการเดินทางของประชากรในตัวเมืองในรอบ 24 ชั่วโมง จะเกิดการเดินทางสูงสุดใน 2 ช่วงเวลาใน 1 วัน คือ ช่วงเช้าตั้งแต่เวลา 6.30 - 8.30 น. และช่วงตอนเย็นตั้งแต่ 16.00-18.00 น. ใน 2 ช่วงเวลานี้จะมีปริมาณการเดินทางของประชากรภายในเมืองสูงสุด โดยเป็นการเดินทางของประชากรเพื่อไปทำงานจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานในช่วงเช้า และจากที่ทำงานกลับสู่ที่อยู่อาศัยในช่วงเย็น

### 3. ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อกรอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

#### 3.1 ปัญหาด้านการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

สาเหตุการขาดแคลนที่อยู่อาศัย

##### 1) การเพิ่มของประชากร

สาเหตุอย่างหนึ่งของการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้แก่ การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากรในกรุงเทพฯ (ตารางที่ 2.10) แสดงถึงการเพิ่มของประชากรตามที่ปรากฏจากสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2540 จะเห็นได้ว่า อัตราการขยายตัวประชากรเฉลี่ยต่อปีในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2533-2537 คิดเป็นร้อยละ 0.2 ต่อปี และเพียงจะลดลงเป็นร้อยละ 0.2 ต่อปี ระหว่างปี พ.ศ. 2536-2538

ตารางที่ 2.10 แสดงการขยายตัวของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล<sup>43</sup>

ปี พ.ศ.	2533	2534	2535	2536	2537	2538	อัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปี	2539	2540
จำนวนประชากร	5,548,37	5,802,691	5,682,141	5,571,712	5,684,226	5,557,074	-0.2	5,567,373	5,544,035

<sup>42</sup> สมชาย เคะระพรหมพันธ์, สำนักคณะกรรมการของทะเลและมหาสมุทร ภูมิศาสตร์กายภาพ, กรุงเทพมหานคร, 2530

<sup>43</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารอาคารสงเคราะห์, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540, กรุงเทพมหานคร, 2540.

ด้วยสภาพการณ์ของการเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็วในกรุงเทพมหานคร ดังกล่าว เพียงพอที่จะชี้ชัดให้เป็นถึงปัญหาที่รัฐ ไม่อาจสนับสนุนที่อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ และสอดคล้องกับการเพิ่มของประชากรได้ ดังนั้นประชากรส่วนหนึ่งจึงต้องแสวงหาที่อยู่อาศัยให้ตนเอง ถ้าเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางหรือรายได้สูงก็อาจจะพึ่งพิงตลาดที่อยู่อาศัยที่เอกชนจัดสร้างขึ้นได้ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะต้องอยู่อาศัยในบริเวณชุมชนแออัดที่กระจายอยู่ทั่วไป

## 2) ปัญหาการเพิ่มของราคาที่ดินที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัย

การพิจารณาปัจจัยด้านที่ดินจะศึกษาราคาที่ดินแต่ละเขตซึ่งแตกต่างกัน และเพื่อดูว่าราคาที่ดินจะมีผลกระทบต่อการขาดแคลนที่อยู่อาศัยอย่างไร สาเหตุอย่างหนึ่งของการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และเกี่ยวข้องกับการขยายตัวของชุมชนแออัด ได้แก่ ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ ซึ่งสูงมากจากรายที่ 2.11 แสดงราคาที่ดินในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ข้อมูลจากกรมที่ดินเป็นการสรุปรายการประเมินที่ดินกรุงเทพมหานครปี2539-2542 จะเห็นได้ว่าราคาที่จะสูงมากบริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ เช่น พระนครป้อมปราบฯ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก และค่อนข้างต่ำลงบริเวณเขตชั้นกลาง เช่น ยานนาวา พระโขนง บางเขน บางกะปิ เขตชั้นในบางเขตที่อยู่ติดกับเขตชั้นกลาง ก็มีราคาที่ดินใกล้เคียงกับเขตชั้นกลางที่กล่าวไว้แล้ว เช่น พญาไท ห้วยขวาง ธนบุรี คลองสาน เป็นต้น และเมื่อขยายมาสู่บริเวณเขตชั้นนอกแล้ว ราคาที่กลับถูกลงมาก

ตารางที่ 2.11 แสดงราคาประเมินที่ดินตามแนวนอนในกรุงเทพมหานคร<sup>44</sup>

ลำดับ	เขต	ราคาประเมินเก่า ต่ำสุด-สูงสุด	ราคาประเมินใหม่ ต่ำสุด-สูงสุด
1	พระนคร	60,000-350,000	78,000-390,000
2	ป้อมปราบฯ	40,000-300,000	60,000-450,000
3	ปทุมวัน	25,000-350,000	37,500-450,000
4	สัมพันธวงศ์	50,000-450,000	50,000-700,000
5	บางรัก	20,000-500,000	70,000-800,000
6	ดุสิต,บางซื่อ	7,000-130,000	8,400-156,000
7	พญาไท,ราชเทวี	40,000-220,000	70,000-280,000
8	ห้วยขวาง,ดินแดง	15,000-180,000	36,000-350,000
9	ธนบุรี	8,000-150,000	10,000-200,000
10	คลองสาน	42,000-180,000	42,000-180,000
11	บางกอกใหญ่	3,000-100,000	8,000-120,000

<sup>44</sup> ที่ดิน, กรม. สรุปราคาประเมินที่ดินกรุงเทพมหานครบริเวณเขตและทั่วประเทศ 39-42. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์กระดาน  
พ.พ.2539

ลำดับ	เขต	ราคาประเมินเก่า ต่ำสุด-สูงสุด	ราคาประเมินใหม่ ต่ำสุด-สูงสุด
12	ยานนาวา,สาทร,บางคอแหลม พระโขนง,คลองเตย,	9,000-280,000	20,000-350,000
13	สวนหลวง,ประเวศน์,บางเขน, ดอนเมือง,จตุจักร	3,000-400,000	6,000-400,000
14	บางกะปิ,ลาดพร้าว,ปทุม	800-125,000	6,000-180,000
15	บางกอกน้อย,บางพลัด	1,000-100,000	3,000-160,000
16	ภาษีเจริญ	8,000-112,000	8,000-180,000
17	ราษฎร์บูรณะ	3,000-100,000	5,000-120,000
18	หนองจอก	1,200-80,000	2,000-120,000
19	มีนบุรี	750-7,000	1,000-20,000
20	ลาดกระบัง	1,500-48,000	1,500-60,000
21	บางขุนเทียน	1,000-30,000	1,000-65,000
22	ตลิ่งชัน	600-70,000	1,000-80,000
23	หนองแขม	2,000-56,000	2,000-60,000
24		1,500-50,000	3,000-75,000

แสดงให้เห็นว่า บริเวณที่ดินที่ราคาแพงที่สุดจะอยู่ในย่านเขตใจกลางเมืองหรือเขตชั้นในสุด เขตชั้นกลางราคาที่ดินจะค่อยลดลง จนถึงเขตรั้นนอกเป็นบริเวณที่ที่ดินราคาต่ำลงมา

ตั้งแต่ พ.ศ. 2503 เป็นต้นมา เอกชนเริ่มกว้านซื้อที่ดินย่านชานเมืองเพื่อกักตุนเก็งกำไร ขณะเดียวกันมูลค่าที่ดินก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นที่ดินที่อยู่ในย่านชานเมืองจึงอยู่ภายใต้การควบคุมจากนักจัดสรรที่ดิน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิการถือครองที่ดินจากเจ้าของที่ดินรายย่อย ซึ่งใช้เพื่อการเกษตรกรรม มาเป็นการครอบครองที่ดินผืนใหญ่โดยนักจัดสรรที่ดินได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาที่ดินอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยคือ เมื่อไม่มีผู้ใดให้เช่าที่ดิน ผู้มีรายได้น้อยก็ประสบปัญหาไม่อาจหาที่อยู่อาศัยได้ ผู้ที่ต้องการจะหาที่อยู่ใหม่จึงจำเป็นต้องหาที่ว่างที่พอหลงเหลืออยู่ในที่ดินผืนเก่า เพื่อหาช่องทางปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นผลให้เกิดการความแออัดยัดเยียด และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง อีกกรณีหนึ่งก็คือ การบุกรุกเข้าไปอาศัยในที่ดินของหน่วยงานราชการที่ขาดการดูแลและใช้สอยประโยชน์

ดังที่กล่าวมาแล้วจะทำให้ดูเหมือนว่า การเพิ่มประชากรเมืองอย่างรวดเร็ว การเพิ่มราคาที่ดินในเมือง จะเป็นสาเหตุของการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนแออัดเพิ่มจำนวนมากขึ้น ตามความเป็นจริงแล้วมีปัจจัยอื่นๆ อีกหลายประการที่เป็นสาเหตุโดย

ตรงของการเกิดชุมชนแออัด เช่น การขาดการวางผังเมืองที่เหมาะสม การขาดประสิทธิภาพในการบริหารและควบคุมการก่อสร้าง การเล็งผลประโยชน์เฉพาะหน้าโดยไม่คำนึงถึงผลประโยชน์ระยะยาวของเจ้าของที่ดิน การขาดการให้การศึกษอบรมที่เหมาะสมแก่ประชากร ความเหลื่อมล้ำในการให้บริการของรัฐในเมือง นอกจากนี้ ยังมีสาเหตุทางด้านต่างๆ อีก เช่น กรุงเทพมหานคร ได้ถูกปล่อยให้ขยายตัว และเติบโตขึ้นโดยขาดการเตรียมการทั้งทางกายภาพและสังคม ไม่ได้มีการคำนึงถึงภาวะความเป็นอยู่และอนาคตของผู้มีรายได้น้อย ขาดความสนใจต่อการดูแลหรือระบายน้ำโสโครก การจัดเก็บขยะอย่างมีประสิทธิภาพและถึงแม้ว่าจะไม่มีการอพยพโยกย้ายเข้าสู่กรุงเทพฯ เลยตั้งแต่ พ.ศ. 2490 เป็นต้นมา การเพิ่มจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร ตามธรรมชาติ ก็เพียงพอที่จะทำให้เกิดชุมชนแออัดขึ้นได้

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของกรุงเทพมหานครและการตั้งถิ่นฐานของชุมชนแออัดจะพบว่า ปัจจัยที่แสดงถึงทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร จะได้แก่ พื้นที่ที่พัฒนาแล้ว ประชากร และการใช้ที่ดิน และปัจจัยอื่นๆ

ในส่วนที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ที่พัฒนาแล้วจะเห็นได้ว่ากรุงเทพฯ มีวิวัฒนาการ การขยายตัว ภายหลังจากการย้ายเมืองหลวงจากฝั่งธนบุรีมายังฝั่งพระนคร โดยมีประชากรเป็นแกนนำ กล่าวคือ เมื่อประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น อันเป็นสาเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมต่างๆ เช่น การขยายพื้นที่เพื่อการพักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น

สำหรับทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พบว่าด้านฝั่งพระนครจะมีการขยายตัวไปทางเหนือ ได้แก่ บริเวณเขตดุสิต บางเขน ทางด้านตะวันออกและด้านใต้ ได้แก่ บริเวณเขตพญาไท บางกะปิ พระโขนง และยานนาวา ส่วนด้านฝั่งธนบุรี บริเวณ พื้นที่เขตที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ได้แก่ เขตบางกอกน้อย บางขุนเทียน ภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ ทิศทางการเติบโตของกรุงเทพฯ ดังกล่าวพบว่า มีความสอดคล้องกับการตั้งถิ่นฐานของชุมชนแออัด กล่าวคือ จากการศึกษาในเรื่องการกระจายตัวของชุมชนแออัดในเขตต่างๆ จะพบว่า เขตที่มีชุมชนแออัดกระจายอยู่เป็นจำนวนมากจะเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของพื้นที่ ที่พัฒนาแล้ว เช่น เขตที่มีชุมชนแออัดกระจายอยู่มากได้แก่ เขตพระโขนง ดุสิต ยานนาวา บางเขน พญาไท ซึ่งเป็นพื้นที่ด้านฝั่งกรุงเทพฯ ส่วนพื้นที่ด้านฝั่งธนบุรี พบว่า เขตบางกอกน้อย ภาษีเจริญ บางขุนเทียน และราษฎร์บูรณะ จะเป็นเขตที่มีชุมชนแออัดกระจายตัวอยู่มากเช่นกัน บริเวณพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนแออัดกระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมากย่อมมีการขยายตัวของการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลายๆ ประเภท ซึ่งเป็นลักษณะที่ชี้ถึงความสอดคล้องกันระหว่าง การขยายตัวพื้นที่พัฒนาแล้ว และการตั้งถิ่นฐานชุมชนแออัด



### 3.2 ปัญหาการใช้ที่ดินและการคมนาคมที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัย

1) ปัญหาการใช้ที่ดินในอดีตของกรุงเทพมหานคร ปัจจัยหลักในการที่จะทำให้เกิดการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปนั้น อาจกำหนดเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ 5 ประการ

#### ก) ประชากรเพิ่มขึ้น (population)

จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จะทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย พักผ่อนและทำงานมากขึ้นเป็นเงาตามตัว ประชากรที่เพิ่มใหม่นี้ก็จะก่อให้เกิดกิจกรรมหลัก คือ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน และกิจกรรมส่งเสริมที่เพิ่มขึ้น ตามความเจริญของสังคม เศรษฐกิจที่ยังไม่เคยเกิดมาก่อนในอดีต เช่น การพักผ่อนที่ทันสมัยประเภทต่างๆ เช่น สนามกอล์ฟ โรงบิววิลิ่ง หรือแม้โรงอาบ อบ นวด แม้การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินจำนวนมากในเมืองก็มีการใช้ที่ดินที่ทันสมัยมากขึ้น เช่น คอนโดมิเนียม เป็นต้น ในลักษณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นนี้ก็จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นและจะมีกิจกรรมใหม่ๆ เกิดขึ้นตามมาด้วย

ข) การให้บริการด้านการคมนาคมขนส่งและการเข้าถึง (Transportations Services & Accessibility)

ถ้าที่ดินผืนใดมีการให้บริการทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ และมีรูปแบบของการขนส่งหลายๆ แบบ (varities of accesibility) สูง และยิ่งที่ดินผืนนั้นเป็นที่ตั้งซึ่งมีเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่มารวมจับกลุ่มกันเป็นจุดรวม (nodes) แล้ว สถานที่นั้นจะเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมและในกรณีนี้อยู่ใจกลางเมืองมีการขนส่งมากแบบก็จะเป็นศูนย์กลางการค้าบริการในเมือง และ ณ จุดนี้เองที่เกิดเป็นกลางเมืองเกิดขึ้น

#### ค) การควบคุมของรัฐ (state control)

ปัจจัยที่สำคัญต่อเนื่องมากก็คือ การที่มีการควบคุมของรัฐในประเทศที่พัฒนาแล้ว มีการจัดทำ "ผังเมืองรวม" กล่าวคือ เป็นแผนแม่แบบของการใช้ที่ดินในเมืองทั้งหมดและทั้งมี "ผังเฉพาะ" ซึ่งเป็นผังละเอียดบอกถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในกรณีนี้การใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัด โดยรัฐเองเป็นผู้วางแนวใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของรัฐ การพัฒนาด้านการใช้ที่ดินของเอกชนก็จะมี การแนะและควบคุมการใช้

#### ง) ราคาที่ดิน (land cost)

ปัจจัยหลักที่สำคัญตัวสุดท้ายก็คือ ราคาที่ดิน ในสภาพของตลาดการค้าแบบเสรี ประชาธิปไตย (free trade) นี้ ปัจจัยการผลิตเบื้องต้นคือ ที่ดิน ก็จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินที่สูงย่อมจะใช้กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ดินที่ต่ำจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้น ราคาที่ดินมักจะเป็นปฏิภาคกลับกันระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ที่ดินชนบทมักจะใช้ภาคเกษตรมีราคาต่ำ ที่ดินในแถบชานเมืองมักจะใช้เพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินใจกลางเมือง

ใช้เพื่อการพาณิชย์ราคาสูงที่สุด ดังนั้น ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยสำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคตด้วย

#### จ) ปัญหาการใช้ที่ดิน

การเติบโตของกรุงเทพมหานคร ได้เริ่มขยายตัวอย่างรวดเร็ว นับตั้งแต่เริ่มใช้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 เมื่อปี 2504 เป็นต้นมา เนื่องจากรัฐบาลได้เน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศให้เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ และส่งผลให้พื้นที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ไปตามกลไกของระบบตลาด อย่างไรก็ตามการขยายตัวของเมืองดังกล่าวก็เกิดปัญหาตามมาหลายประการคือ

ลักษณะการเติบโตของชุมชนและการใช้ที่ดินยังไม่มีระเบียบขาดประสิทธิภาพ การขยายตัวของเมืองได้แผ่ลามไปตามเส้นทางสายหลัก โดยเฉพาะทางด้านเหนือและตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้มีพื้นที่ว่างเปล่าระหว่างถนนสายหลัก ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเป็นจำนวนมาก พื้นที่ว่างเปล่าเหล่านี้ เป็นบริเวณที่บริการสาธารณูปโภคหลักยังเข้าไปไม่ถึง จึงเป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพและไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ความล่าช้าในการนำมาตราการผังเมืองมาใช้ปฏิบัติ ทำให้ขาดกรอบนโยบายที่จะชี้้นำให้การใช้ที่ดินเป็นระเบียบ การใช้ที่ดินในปัจจุบันจึงมีลักษณะปะปนและขัดแย้งกัน

การจัดโครงสร้างบริการพื้นฐานยังไม่เป็นระบบ การขยายตัวของชุมชนและการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นระเบียบโดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง ที่มีอาคารพาณิชย์อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก โดยมิได้พิจารณาความสอดคล้องกับโครงสร้างบริการพื้นฐานหลัก ตลอดทั้งลักษณะและขนาดการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยได้ก่อให้เกิดความไม่สะดวกและไม่ประหยัดในการจัดบริการพื้นฐาน ทั้งยังยากต่อการวางโครงสร้างให้เชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพ การดำเนินงานพัฒนาบริการพื้นฐานที่ผ่านมาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงขาดการประสานทิศทางการขยายตัวของเมืองให้เข้ากันอย่างเป็นระบบ และสอดคล้องกับการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่

การเก็งกำไรที่ดิน จากการศึกษาของ Durand- Lasseve ระบุว่าในช่วงปี 2511-2525 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ธุรกิจการค้าที่ดินเฟื่องฟูที่สุด การซื้อขายที่ดินร้อยละ 40 เกิดขึ้นใน 3 เขตของพื้นที่ชานเมืองที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วคือ พระโขนง บางเขน และบางกะปิ การซื้อขายส่วนใหญ่อยู่ในเมืองของกลุ่มคนเพียงจำนวนน้อย ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นนักเก็งกำไรที่ดิน และสิ่งที่ตามคือการเก็งกำไรที่ดินแบบลูกโซ่ นับเป็นเวลามากกว่า 10 ปี ซึ่งทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่ชั้นในและชานเมืองสูงขึ้นเรื่อยๆ ต่อมาในปี 2530 ได้มีการสำรวจการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน 4 เขต ในกรุงเทพมหานคร พบว่าไม่มีหลักฐานบ่งชี้ชัดถึงการเก็งกำไรที่ดินในพื้นที่ชานเมือง (เขตตลิ่งชัน และราษฎร์บูรณะ) แต่ในพื้นที่รอบนอก (มีนบุรี ลาดกระบัง) หลักฐานของการเก็งกำไรที่ดินคือมีการซื้อขายที่ดินภายในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมาเป็นจำนวนถึงร้อยละ 37 และ 30 ของกลุ่มตัวอย่าง ดัง

นั้น จึงอาจเป็นไปได้ว่าการซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรในพื้นที่ชานเมืองได้เกิดขึ้นมาแล้วในช่วงทศวรรษก่อนหน้า และในช่วงปัจจุบันการเก็งกำไรที่ดินกำลังเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครนอกในส่วนเชื่อมต่อกับพื้นที่ชานเมือง การเก็งกำไรที่ดิน ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งมีถนนสายหลักสายประธาน หรือถนนสายรองตัดผ่าน ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการจัดหาที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการพื้นฐานหลักในเมือง และทำให้การพัฒนาเมืองล่าช้าและไม่บรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมาย ที่สำคัญคือระบบพัฒนาเมืองที่ทำให้ไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดินเลย

สภาวะแวดล้อมของเมืองเสื่อมโทรมลง การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและชุมชนเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยไม่มีมาตรการควบคุมและจัดการสภาวะแวดล้อมที่เหมาะสม ทำให้ปัญหาสภาวะแวดล้อมเสื่อมโทรมในเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ชั้นใน และพื้นที่เขตอุตสาหกรรมรอบนอก มีแนวโน้มที่จะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น ทั้งในด้านปัญหาน้ำเสีย ขยะมูลฝอยมลพิษทางอากาศและเสียง ตลอดจนอันตรายจากโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีผลกระทบต่อชีวิตของประชาชน

2) ปัญหาด้านการคมนาคม

ก) ปัญหาด้านผังเมืองและการใช้ที่ดิน

การขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมด้านการก่อสร้างของภาคเอกชนมากกว่าของรัฐบาล และมีการพัฒนาที่ดินโดยเป็นไปตามระบบเศรษฐกิจทางภาคเอกชนซึ่งอยู่บนพื้นฐานการเอาเปรียบในเชิงการค้าและหากำไร ทำให้มีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคและประโยชน์ส่วนรวมที่ปรับตัวไม่ทันกับการพัฒนาของภาคเอกชน การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง คือยังคงมีการใช้ที่ดินที่มีลักษณะของการแทรกแซงของย่านอุตสาหกรรมกับย่านที่อยู่อาศัยเข้าไปสู่พื้นที่เกษตรกรรม เช่น บริเวณพื้นที่ในเขตลาดกระบัง เป็นต้น แต่ในขณะเดียวกันก็ยังมีที่ดินอีกเป็นจำนวนมากในเขตชั้นในที่ยังเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ถนนหลัก เนื่องจากการไม่มีถนนย่อยเป็นช่องทางระบายการจราจรสู่โครงข่ายถนนหลัก การจัดระบบถนนย่อยไม่เพียงพอเป็นการใช้ที่ดินที่ขาดประสิทธิภาพและขาดการวางผังชุมชนที่ถูกต้อง ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การขาดแคลนข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เป็นปัจจุบัน เพื่อให้เจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นำมาประกอบการพิจารณาวางแผนการใช้ที่ดินและควบคุมการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

ข) ปัญหาการจราจร

ปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานครนับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น เพราะสภาพการจราจรอยู่ในขั้นติดขัดคับคั่งมาก โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน อัตราความเร็วของการจราจรประมาณ 10 กิโลเมตรต่อชั่วโมง หรือต่ำกว่า (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปัญหาและแนวทางการพัฒนาเมือง ในช่วงแผนพัฒนาการ

เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7) ทำให้เกิดความตื่นปลื้มน้ำมันเชื้อเพลิงและก่อให้เกิดมลภาวะต่างๆ เป็นจำนวนมาก สาเหตุสำคัญ ที่ก่อให้เกิดปัญหาจราจรคือ ปัญหาความไม่สมดุลระหว่างปริมาณการจราจรและพื้นถนน ปัญหาระบบโครงข่ายถนนบีบบังคับให้การจราจรต้องเข้าซ้อนเส้นทางในถนนสายหลัก ปัญหาขาดแคลนระบบขนส่งมวลชน ปัญหาแหล่งงานสถานที่ราชการและสถานศึกษาอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร ปัญหาการไม่เคารพกฎจราจรของผู้ใช้รถใช้ถนน ปัญหุบติเหตุจราจรและปัญหาสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบมาจากสาธารณูปโภคและถนนคือ อากาศเสียและเสียงอึกทึก

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้นก่อให้เกิดความสูญเสียและความสูญเสียทางเศรษฐกิจ เสียเวลา อากาศเป็นพิษ ตลอดจนจนเสียรบกวนทำให้เสียสุขภาพ ยานพาหนะเสื่อมสภาพเร็วกว่าที่ควรตื่นปลื้มอะไหล่และค่าซ่อม เสียบุคลากรต่างประเทศเพิ่มขึ้น ตลอดจนทำลายสุขภาพจิตของชาวกรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่อาจประมาณค่าเสียหายได้ การจราจรนับวัน จะทวีปัญหาขึ้น อัตราความเร็วของการเดินทางลดลงเรื่อยๆ ความสูญเสียทางเศรษฐกิจทวีมากขึ้น ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการวางแผนแก้ปัญหาต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตามการแก้ปัญหาจราจรในกรุงเทพมหานครมีหน่วยงานรับผิดชอบหลายหน่วยงานและต่างเป็นอิสระในการดำเนินงาน ทั้งยังขาดเอกภาพในการแก้ไขปัญห กรุงเทพมหานครจึงจำเป็นต้องปรับปรุงและส่งเสริมการประสานงานอย่างใกล้ชิดด้วย

จากการที่กรุงเทพมหานครเป็นเมืองใหญ่ติดอันดับหนึ่งในสามสิบของโลก (อันดับที่ 27) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 ขณะนั้นมีประชากร (จดทะเบียน) ประมาณ 4.7 ล้านคน มาจนถึงในปัจจุบันนี้ กรุงเทพมหานครเป็นเมืองใหญ่อันดับที่หนึ่งของประเทศไทย มีประชากร (จดทะเบียน) ประมาณห้าล้านคน และจากการสำรวจอย่างไม่เป็นทางการของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัย มหิดล เมื่อ กรกฎาคม พ.ศ. 2539 กรุงเทพมหานครมีประชากร(รวมทั้งไม่จดทะเบียน)ราว 7.8 ล้านคน ซึ่งกล่าวได้ว่าในช่วงเวลากลางวัน จะมีประชากรประมาณ 10 ล้านคนขึ้นไป ซึ่งรวมถึงนักท่องเที่ยว และชาวต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจ ทำกิจกรรมต่างๆ ภายในกรุงเทพมหานคร

ประกอบด้วยกับความเป็นศูนย์กลางของประเทศ มีผลผลิตสูงกว่าครึ่ง ของผลผลิตรวมของประมาณ พ.ศ (2537) ย่อมหลีกเลี่ยงไม่พ้นความแออัดยัดเยียด ของประชากรในการเดินทางไปมาด้วยยานพาหนะต่างๆ ระหว่างพื้นที่ตามความสัมพันธ์ของพื้นที่ ซึ่งจะสังเกตได้ชัดเจนในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนตามแนวถนนเขตศูนย์กลางธุรกิจ ถูกถามไปไม่เว้นแม้แต่ทางด่วนลอยฟ้าบนอากาศ หรือสะพานต่างๆ ข้ามทางแยก ซึ่งกล่าวได้ว่ามีเวดยานพาหนะเต็มทุกพื้นที่หรือ เกือบ 100 % การเคลื่อนที่เป็นไปได้อย่างช้าๆ สลับกับหยุดนิ่ง และรอสัญญาณไปตามแยกต่างๆ ยานนานกว่ามาตรฐานปกติ (120 วินาที สำหรับงานออกแบบวิศวกรรมจราจรตามแยกสัญญาณไฟ )

ทั้งหมดนี้ น่าจะเป็นผลจากความล้มเหลวในการบริการขนส่งมวลชนของรัฐส่วนหนึ่ง ทำให้ประชาชนหันมาพึ่งตนมากขึ้น ในการหาซื้อรถยนต์ส่วนตัว

### ปัญหาต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ปัญหาของกรุงเทพมหานคร ก็คล้ายกับปัญหาในเมืองใหญ่ๆ ของโลก คือเกิดการโยกย้ายกลุ่มคนจากชนบทเข้าสู่เมือง เกิดกระบวนการย้ายถิ่น อย่างต่อเนื่องทุกปี ทำให้อัตราการขยายตัวของประชากรในเมืองสูงขึ้น เกิดชุมชนแออัดใหม่ๆ ทั้งชั่วคราวและถาวร อยู่ทั่วไป ทำให้เกิดข้อจำกัดในบริการของรัฐได้อย่างทั่วถึง จึงไม่สามารถตอบสนองความต้องการให้บริการแก่ประชาชนที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ก) ปัญหาการวางแผนตอบสนองความต้องการ ของประชากรที่เป็นชาวกรุงเทพมหานคร และที่อพยพเข้ามาใหม่

ข) ปัญหาขาดการส่งเสริมพัฒนาหัวเมืองหลักนอก Primate City อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพราะรัฐมุ่งแต่ให้ความสำคัญเฉพาะกรุงเทพมหานคร

ค) ปัญหาการย้ายถิ่นและกระบวนการย้ายถิ่นอย่างต่อเนื่องจากชนบท เข้าสู่กรุงเทพมหานคร เพื่อหางานทำ

ง) ปัญหาการจราจร เนื่องจากจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น และปัญหาการขนส่งมวลชน

จ) ปัญหาอาชญากรรมทุกรูปแบบ

ฉ) ปัญหายาเสพติดทุกชนิด

ช) ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ เช่น น้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมผิดประเภท ที่รัฐควบคุมไม่ถึง ขยะมูลฝอย ทำให้แม่น้ำ ลำคลองต่างๆ สกปรก เน่าเหม็น เป็นต้น

การอพยพของประชากร จากชนบทเข้าสู่แหล่งงานต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร เป็นไปอย่างต่อเนื่อง อาชีพที่สามารถจะทำได้ง่ายที่สุด และค่าจ้างแรงงานต่ำที่สุดคืออาชีพกรรมกรรับจ้าง ขายเป็นแรงงานทั่วไป โดยเฉพาะตามสถานที่ก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างของภายในประเทศยังไม่ก้าวหน้าหรือทันสมัย จนสามารถขุดเขยแรงงานกรรมกรก่อสร้างได้ทั้งหมด ดังนั้น อุตสาหกรรมก่อสร้างจึงมีความจำเป็นต้องใช้แรงงานกรรมกรเหล่านี้อีกมาก ทั้งประเภทแรงงานมีฝีมือ (Skill) และแรงงานไม่มีฝีมือ (Unskill) โดยมีข้อน่าสังเกตว่าระบบค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำที่รัฐกำหนดไม่เท่ากัน ก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำของค่าจ้างแรงงาน โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร จะได้รับค่าจ้างสูงที่สุด ประกอบด้วยโอกาสในการหางานทำมีมากที่สุด จึงทำให้แรงงานจากชนบทอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานคร

#### 4. ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540

ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปี 2539 อยู่ในภาวะซบเซา เนื่องจากการผลิตที่ล้นตลาด ทำให้เกิดการแข่งขันด้านการตลาดและการขายอย่างรุนแรง จนอาจกล่าวได้ว่าในปี 2539 นี้เป็นปีเริ่มต้นของภาวะวิกฤตตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งมีแนวโน้มทวีความรุนแรงมากขึ้นในปี 2540 เนื่องจากผู้ประกอบการหลายแห่งประสบกับปัญหาสภาพคล่องรวมทั้งภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวยในการขยายการลงทุน นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มว่า จะมีการผลิตและขายที่อยู่อาศัยในปี 2540 ลดน้อยลง จากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

##### 1) สถานการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยปี 2539-2540

##### 1.1) การขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จากข้อมูลของประชากรของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครองพบว่าปี 2538 ประเทศไทยมีประชากรทั่วประเทศจำนวน 59.5 ล้านคน ขยายตัวเพิ่มจากปี 2537 ร้อยละ 0.6 ในจำนวนนี้ เป็นประชากรที่มีทะเบียนบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวม 8.9 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของประชากรทั่วประเทศ

เป็นที่น่าสังเกตว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในปี 2538 มีจำนวนลดลงจากปี 2537 ในอัตราร้อย -0.24 แสดงให้เห็นว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีการย้ายออกจากกรุงเทพมหานครไปยังเขตปริมณฑลและจังหวัดอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น โดยดูจากการขยายตัวของประชากรในเขตปริมณฑลเพิ่มขึ้นทุกจังหวัดในอัตราสูงกว่าร้อยละ 1.00 โดยเฉพาะในจังหวัดปทุมธานี และสมุทรสาคร มีอัตราการขยายตัวของประชากรสูงถึงร้อยละ 2.5

สำหรับจำนวนประชากรทั่วประเทศในปี 2539 และในปี 2540 ประมาณการว่าจะมีจำนวน 59.8 ล้านคน และเพิ่มเป็น 60.2 ล้านคน โดยประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 8.9 ล้านคน และ 9.0 ล้านคนตามลำดับ (ดูตารางที่ 2.12 )

ตารางที่ 2.12 สถิติ ประชากรปี 2533-2540 (หน่วย : คน)

ปี พ.ศ.	2533	2534	2535	2536	2537	2538	อัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปี (๗-3๘)	2539*	2540*
ทั่วประเทศ	58,303,273	58,991,030 (1.2)	57,788,985 (1.5)	58,338,072 (1.0)	59,095,419 (1.3)	59,460,382 (0.6)	0.6	59,829,0.6	60,199,976
ประชากรเมืองทั่วประเทศ	9,943,547	10,044,334 (1.1)	10,229,747 (0.1)	10,238,741 (0.1)	10,340,000 (1.0)	10,441,332 (1.0)	1.0	10,543,657	10,648,985
กทม. และปริมณฑล	8,538,610	8,701,374 (1.9)	8,881,228 (+0.5)	8,789,341 (1.3)	8,851,180 (0.9)	8,898,508 (0.5)	0.5	8,941,878	8,987,482
กรุงเทพมหานคร	5,548,937	5,602,691 (1.3)	5,582,141 (1.0)	5,571,712 (0.2)	5,584,228 (0.2)	5,667,743 (+0.2)	-0.2	5,557,373	5,544,035
5จังหวัดปริมณฑล	2,991,673	3,080,783 (3.0)	3,099,087 (0.6)	3,198,629 (3.2)	3,266,964 (2.2)	3,325,783 (1.8)	1.8	3,385,827	3,446,668

นนทบุรี	668,760	703,187 (5.2)	698,704 (0.6)	717,405 (2.7)	740,585 (3.2)	754,627 (1.9)	1.9	768,965	783,575
ปทุมธานี	452,893	485,968 (2.9)	484,588 (4.0)	500,086 (3.2)	511,448 (2.3)	524,251 (2.5)	2.5	537,357	550,791
สมุทรปราการ	854,883	882,184 (3.2)	871,806 (1.2)	895,384 (2.7)	914,360 (2.1)	926,110 (1.3)	1.3	938,057	950,168
สมุทรสาคร	368,155	365,274 (2.0)	372,805 (2.0)	373,646 (0.3)	381,316 (2.1)	390,699 (2.5)	2.5	400,310	400,310
นครปฐม	657,182	684,180 (1.1)	671,388 (1.1)	710,290 (5.8)	719,265 (1.3)	730,076 (1.5)	1.5	741,027	752,142

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง

หมายเหตุ : \* ประมาณการโดย รหัส ตัวเลขในวงเล็บ (...) เป็นอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา

1.2) ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

คณะทำงานความต้องการที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้เคยประมาณการว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) จะมีจำนวนทั้งสิ้น 376,520 หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (หรือเฉลี่ยปีละ 75,304 หน่วย) แต่ปรากฏว่าที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในช่วงแผนฯ 7 มีจำนวนถึง 752,545 หน่วย มากกว่าที่ได้ประมาณการไว้ถึง 376,026 หน่วย (เฉลี่ยปีละ 150,509 หน่วย)

สำหรับแผนการฯ 8 (พ.ศ. 2540-2544) คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยได้ปรับประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย โดยคาดว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 8 จำนวนทั้งสิ้น 650,403 หน่วย โดยคาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปีจะมีประมาณ 121,020 - 140,764 หน่วย (ดูตารางที่ 2.13 )

ตารางที่ 2.13 ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จในเขตกทม. และปริมณฑลในช่วงแผน 7 (พ.ศ. 2536-2539) และแผนฯ 8 (พ.ศ. 2540-2544)

ปี	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย (1)	จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ (1)	มากกว่าประมาณการจำนวน
แผนฯ 7	376,520	752,545	376,026
2535	72,514	108,001	35,487
2536	72,418	134,086	61,668
2537	76,046	171,264	95,208
2538	76,835	172,419	92,712

ปี	จำนวนความต้องการ ที่อยู่อาศัย (1)	จำนวนที่อยู่อาศัยที่ สร้างเสร็จ (1)	มากกว่าประมาณการ จำนวน
2539	79,707	166,785	87,078
แผนฯ 8	650,403	-	-
2540	140,764	-	-
2541	127,589	-	-
2542	130,501	-	-
2543	121,020	-	-
2544	130,529	-	-

## 2) ภาวะการตลาดและการขายที่อยู่อาศัยปี 2539

### 2.1) สถานการณ์การขายที่อยู่อาศัย

ประมาณการจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดย บริษัท Agency for Real Estate Affairs พบว่า ณ สิ้นปี 2539 มีหน่วยเหลือขายซึ่งจะนำไปขายต่อปี 2539 มีหน่วยเหลือขายซึ่งจะนำไปขายต่อปี 2540 ทั้งหมดประมาณ 124,393 หน่วย ซึ่งในจำนวนนี้จะมีที่อยู่อาศัยในสัดส่วนร้อยละ 35 หรือประมาณ 44,035 หน่วย ใน 196 โครงการที่คาดว่าจะปรับปัญหาล้มเลิกไป (ดูตารางที่ 2.14 )

ตารางที่ 2.14 สรุปหน่วยขายอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่เขต กทม. และปริมณฑล พ.ศ. 2537-2539

ประเภท โครงการ	จำนวนหน่วย			รวม	จำนวนที่ขายได้			รวม
	2537	2538	2539		2537	2538	2539	
บ้านเดี่ยว	33,544	24,873	22,588	81,005	19,466	29,093	25,675	74,234
ทาวน์เฮ้าส์	104,944	53,207	40,062	198,213	60,034	84,484	55,692	200,210
บ้านแฝด	3,816	3,584	1,868	9,268	1,798	3,508	2,813	8,119
อาคารชุด	94,902	55,237	32,150	182,289	60,753	83,006	66,272	210,031
อาคารพาณิชย์	9,565	7,564	8,489	25,618	5,236	9,126	9,137	23,499
ที่ดินจัดสรร	9,222	16,750	16,169	42,141	4,748	11,580	15,219	31,547
รวม	255,993	161,215	121,326	538,534	152,035	220,797	174,808	547,640

ที่มา : ธอส./ข้อมูลจาก Agency For Real Estate Affairs



## 2.2) ระดับราคาที่อยู่อาศัย

ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2539 ซึ่งเปิดขายในราคาต่ำกว่า 900,000 บาทลงมา มีสัดส่วนมากที่สุดถึง 54.6 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยราคาปานกลางและราคาถูก อย่างไรก็ตาม แม้ว่าที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง-ถูกจะเปิดขายในสัดส่วนมากที่สุดในตลาด แต่เมื่อเทียบกับปี 2538 แล้วพบว่าสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในระดับราคานี้มีสัดส่วนลดลง นอกจากนั้นยังพบว่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในปี 2539 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และทำเลที่ใกล้ใจกลางเมืองมากขึ้น

ตารางที่ 2.15 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่างๆ ในกทม.และปริมณฑล ปี 2538-2539

ราคา/หน่วย (บาท)	2538		2539	
	จำนวน	สัดส่วน (%)	จำนวน	สัดส่วน (%)
<300,000	22,214	15.6	9,014	13.4
300,001-900,000	59,868	42.2	27,637	41.2
900,001-2,000,000	40,802	28.7	20,043	29.8
2,000,001-3,000,000	10,184	7.2	7,031	10.5
>3,000,000	8,955	6.3	3,442	5.1
รวม	142,023	100.0	67,167	100.0

ที่มา : ธอส./ข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ

## 2.3) ราคาขายเฉลี่ยต่ำสุด 20 โครงการแรก

นอกจากนั้นจากการรวบรวมข้อมูลราคาต่ำสุดของที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจำนวน 20 โครงการในปี 2539 พบว่าราคาขายเฉลี่ยต่ำสุดของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ในปี 2539 ลดลงจากปี 2538 ในอัตราร้อยละ -8.77 และ -0.78 ตามลำดับ แสดงว่าผู้ประกอบการพยายามสร้างบ้านในราคาที่ถูกลงเพื่อเพิ่มกำลังซื้อของผู้ซื้อมากขึ้น ส่วนคอนโดมิเนียมมีราคาเฉลี่ยต่ำสุด 330,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.57 แสดงให้เห็นถึงต้นทุนการผลิตคอนโดมิเนียมที่สูงขึ้นจนไม่สามารถปรับราคาลงได้อีก

3) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540

### 3.1) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจและระดับรายได้ของประชาชน

ปี 2539 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวลดลงเหลือร้อยละ 6.7 เมื่อเทียบกับร้อยละ 8.6 ของปี 2538 การชะลอตัวของเศรษฐกิจมีสาเหตุจากการชะลอตัวของภาคการส่งออก การลงทุนภาคเอกชน ภาวะซบเซาอย่างรุนแรงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับนโยบายทางการเงินของทางการที่พยายามควบคุมการขยายตัวเงินเพื่อ ทำให้อัตราดอกเบี้ยทรงตัวในระดับค่อนข้างสูง

ในปี 2540 การขยายตัวทางเศรษฐกิจยังคงมีแนวโน้มที่ถดถอย แม้ว่าจะมีการคาดการณ์กันว่าแนวโน้มการส่งออกจะขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการสินค้านำเข้าของประเทศคู่ค้าไทยขยายตัวเพิ่มขึ้น แต่แนวโน้มของราคาน้ำมันซึ่งเป็นต้นทุนในการผลิตมีการปรับตัวขึ้น รวมทั้งรัฐบาลยังได้ตัดงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2541 ลงอีก กว่า 1 แสนล้านบาท จะทำให้แนวโน้มการลงทุนภาครัฐในปี 2540 ปรับตัวลดลง นอกจากนี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง จากปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้คาดการณ์ได้ว่า การขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2540 จะยังคงมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ลดลง

### 3.2) ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัย

ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2540 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี 2539 โดยคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 10 เนื่องจากวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงานปรับตัวเพิ่มขึ้นรวมทั้งแนวโน้มราคาน้ำมันจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งจากปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับราคาขายที่อยู่อาศัยซึ่งเปิดตัวใหม่เพิ่มไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 แต่หากภาวะตลาดที่ยังคงถดถอย และการแข่งขันที่สูงก็อาจทำให้ผู้ประกอบการไม่อาจปรับราคาขายขึ้นได้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำไรในการประกอบการที่จะลดลง

### 3.3) สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้รายย่อยในปี 2539 (ณ เดือนมิถุนายน) มีอัตราการขยายตัวเล็กน้อย ที่ชะลอตัวจากปี 2538 โดยในปี 2538 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 29.4 และในปี 2539 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 26.3 ทั้งนี้มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยคงค้างในระบบการเงินในปี 2538 มีทั้งสิ้น 674,409 ล้านบาท คาดว่าสิ้นปี 2539 สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปคงค้างจะขยายเพิ่มขึ้นเป็น 726,000 ล้านบาท และสิ้นปี 2540 จะเพิ่มขึ้นเป็น 906,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขยายตัวประมาณร้อยละ 26 จากปี 2539

## 5. ความหมายและองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับครู-อาจารย์

### 5.1 ความเข้าใจเบื้องต้นเกี่ยวกับความเป็นครู

แม้ว่าครูจะเป็นปูชนะเหมือนกับคนทั่วไป แต่สังคมไทยได้ให้การยกย่องนับถือครูว่าเป็นปูชนียบุคคล ทั้งนี้เพราะคนไทยตระหนักในความรู้และจริยวัตรอันดีงามของครูมาตลอด ดังนั้นบุคคลใดก็ตามที่ได้ตั้งใจเข้ามาสู่วงการวิชาชีพครูแล้ว จะต้องตระหนักในความเป็นครู และประพฤติปฏิบัติตนให้สมกับที่ได้ชื่อว่าเป็นครูทั้งในเวลาและนอกเวลาทำการสอน ทั้งในที่ลับตาผู้

อื่นและในที่สาธารณะ ผู้เป็นครูจะต้องมีความสำนึกอยู่เสมอว่า “ถ้าเราพร่ำสอนผู้อื่นมิให้กระทำสิ่งใดอย่างไร เราจะต้องประพฤติปฏิบัติให้ดูเป็นตัวอย่างเสียก่อน” เหนือสิ่งอื่นใด ครูจะมีความเป็นปวงนิยบุคคลอยู่ได้ตลอดไปก็ด้วยอาศัย “คุณธรรมนิยม” ของครูช่วยค้ำจุนกระทำหน้าที่ครบถ้วนบริบูรณ์ตลอดไป

### ความหมายของคำว่า “ครู”

คำว่า “ครู” มีความหมายลึกซึ้งและกว้างขวางยากที่จะสรุปให้มีความหมายตายตัวอย่างใดอย่างหนึ่งได้ ทั้งที่คำว่า “ครู” นี้ มีรากศัพท์มาจากภาษาบาลีว่า “ครู-คุรุ” หรือจากภาษาสันสกฤตว่า “คุรุ” ในความหมายที่เป็นคำนาม แปลว่า ผู้สั่งสอนศิษย์ หรือผู้ถ่ายทอดความรู้ให้แก่ศิษย์ และในความหมายที่เป็นคำวิเศษณ์ในภาษาบาลีแปลว่า หนัก สูง ส่วนในภาษาสันสกฤต แปลว่า ใหญ่ หนัก (ราชบัณฑิตยสถาน 2525 : 168)

ในหนังสือ พจนานุกรมไทย (เปลื้อง ณ นคร 2516 : 89) ให้ความหมายของคำว่า “ครู” ไว้ดังนี้

- ผู้มีความหนักแน่น
- ผู้ควรแก่การเคารพของศิษย์
- ผู้สั่งสอน

สำหรับในหนังสือ พจนานุกรมไทย (มานิต มานิตเจริญ 2519 : 195) ให้ความหมายของคำว่า “ครู” ไว้คล้ายๆ กัน ดังนี้

- ผู้สั่งสอน
- ผู้ถ่ายทอดความรู้ให้แก่ศิษย์
- เครื่องเตือนใจ เช่น ผิดเป็นครู

ส่วนในหนังสือ Dictionary of Education ให้ความหมายของคำว่าครู (teacher) ไว้ดังนี้

1) ครู คือ บุคคลที่ทางราชการจ้างไว้เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำหรืออำนวยความสะดวกในการจัดประสบการณ์การเรียนรู้สำหรับนักเรียนหรือนักศึกษาในสถาบันการศึกษา ไม่ว่าจะ เป็นของรัฐหรือเอกชน (a person employed in an official capacity for the purpose guiding and directing the learning experiences of pupils or students in an educational institution, whether public or private)

2) ครู คือ บุคคลที่มีประสบการณ์หรือมีการศึกษามากหรือดีเป็นพิเศษ หรือมีทั้งประสบการณ์และการศึกษาดีเป็นพิเศษในสาขาวิชาใดวิชาหนึ่งที่สามารถช่วยทำให้บุคคลอื่น ๆ เกิดความเจริญงอกงามและพัฒนาการก้าวหน้าได้ (a person who because of rich or unusual

experience or education or both in a given field is able to contribute to the growth and development of other persons who come in contact with him)

3) ครู คือ บุคคลที่สำเร็จหลักสูตรวิชาชีพจากสถาบันฝึกหัดครู และการฝึกอบรมนั้นได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการโดยการมอบประกาศนียบัตรทางการสอนให้แก่บุคคลนั้น (a person who has completed a professional curriculum in a teacher education institution and whose training has been officially recognized by the award of an appropriate teaching certificate)

4) ครู คือบุคคลที่สั่งสอนอบรมคนอื่น ๆ (a person who instructs others) (Good.1973: 586) เพื่อให้ผู้ศึกษาได้เกิดความรู้ความเข้าใจดียิ่งขึ้น จึงขอให้ความหมายของคำว่า “ครู” ตามทัศนะของบุคคลต่างๆ มาเสนอเพื่อเป็นพื้นฐานสำหรับความเข้าใจ ดังต่อไปนี้

1) ครู แปลว่า นัก ครูย่อมเป็นผู้ผ่านการศึกษาค้นคว้ามาอย่างหนัก เพื่อสะสมความรู้เอาไว้ถ่ายทอดให้แก่ศิษย์ และครูย่อมเป็นผู้ที่ต้องอดทนอย่างหนักในการอบรมสั่งสอนถ่ายทอดความรู้ให้แก่ศิษย์

2) ครู แปลว่า ตระหนักรู้ ครูเป็นผู้ที่มีปัญญามาก เมื่อจะกระทำสิ่งใด ครูจึงสามารถตระหนักรู้ว่าสิ่งนั้นผิดหรือถูก ดีหรือเลว ควรหรือไม่ควร เมื่อทำแล้วจะเป็นบุญหรือเป็นบาป เมื่อตระหนักอย่างนี้แล้ว ครูก็จะเลือกทำแต่สิ่งที่เห็นว่าดี ว่าถูก ว่าควรทำและเมื่อไปแล้วก็ให้แต่ผลบุญเท่านั้น (ทัตตสีโวภิกขุ 2527 : 10)

ความหมายของคำที่เกี่ยวข้องกับครูอาจารย์

1) อุปัชฌาย์

ท่านพุทธทาสภิกขุ อธิบายไว้ว่า หมายถึง อาจารย์ผู้รับประกันผู้บวชใหม่ว่าจะรับประกันต่อสงฆ์ว่าจะดูแลบุคคลนี้ไม่ให้ทำผิด ให้เป็นสมาชิกคนหนึ่งของหมู่สงฆ์ได้ ส่วนในสมัยโบราณ มีความหมายถึง ผู้สอนวิชาชีพ เช่น สอนตัดฟัน เป็นต้น (พุทธทาสภิกขุ 2529 : 93)

ปัจจุบัน หมายถึง พระเถระหรือพระผู้ใหญ่ที่เป็นประธานการบวชกุลบุตรในพระพุทธศาสนาหรือเรียกให้เข้าใจง่าย ๆ ก็คือ พระผู้ใหญ่ที่ทำหน้าที่เป็นผู้บวชพระใหม่ นั่นเอง

2) ทิศาปาโมกข์

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2525 ให้ความหมายของคำว่า “ทศปาโมกข์” ไว้ว่า เป็นคำนาม หมายถึง อาจารย์ผู้มีความรู้และชื่อเสียงโด่งดัง (ราชบัณฑิตยสถาน 2525 : 396) ส่วนท่านพุทธทาสภิกขุอธิบายว่า เป็นคำที่แพร่หลายมากในสมัยโบราณ ผู้มีอันจะกินจะต้องส่งลูกหลานไปสู่สำนักทศปาโมกข์ เพื่อให้เรียนวิชาที่เป็นอาชีพ หรือวิชาชั้นสูงสาขาต่างๆ เพื่อกลับไปรับหน้าที่การงานที่สำคัญๆ แม้กระทั่งเป็นพระเจ้าแผ่นดิน (พุทธทาสภิกขุ 2529 : 93)

3) บุพพาจารย์, บุรพาจารย์ หรือ บูรพาจารย์ คือ อาจารย์เบื้องต้น ซึ่งหมายถึงบิดามารดา

4) ปรมาจารย์ คือ อาจารย์ผู้เป็นเอกหรือยอดเยี่ยมในทางวิชาหนึ่ง

5) ปาจารย์ หมายถึง อาจารย์ของอาจารย์

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน เรามักจะได้ยินได้ฟังหรือพบเห็นคำว่า “ศาสตราจารย์” (ศาสตร + อาจารย์) หมายถึง อาจารย์ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในงานวิชาการและการสอน ซึ่งเป็นตำแหน่งอาจารย์ชั้นสูงที่สถาบันการศึกษาเสนอแต่งตั้ง จำแนกเป็นระดับต่างๆ ดังนี้

6) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ (Assistant Professor) ใช้อักษรย่อว่า “ผศ.” (Asst. Prof.) ปัจจุบันได้รับเงินเดือนในระดับ 6-8

7) รองศาสตราจารย์ (Associate Professor) ใช้อักษรย่อว่า “รศ.” (Assoc. Prof.) ปัจจุบันได้รับเงินเดือนในระดับ 7-9

8) ศาสตราจารย์ (Professor) ใช้อักษรย่อว่า “ศ.” (Prof.) ปัจจุบันได้รับเงินเดือนในระดับ 8-10 (ถ้าเป็นของมหาวิทยาลัยสามารถทะลุได้ถึงระดับ 11)

หน้าที่และความรับผิดชอบของครูตามรูปคำ “TEACHERS”

คำว่า “ครู” ตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า “TEACHERS” ดังนั้น เพื่อให้ครูอาจารย์และนักศึกษาครูได้เข้าใจหน้าที่และความรับผิดชอบของครูตามรูปคำในภาษาอังกฤษดังกล่าว จึงขออธิบายความหมายของตัวสะกดแต่ละตัวในคำดังกล่าว ดังนี้

T (Teaching) - การสอน หมายถึง การอบรมสั่งสอนศิษย์ให้มีความรู้ความสามารถในวิชาการทั้งหลายทั้งปวง ซึ่งถือว่าเป็นงานหลักของครูทุกคนทุกระดับชั้นที่สอนตามระเบียบคุรุสภาว่าด้วยจรรยาบรรณและวินัยตามระเบียบประเพณีของครู พ.ศ. 2526 ข้อ 3 กำหนดไว้ว่า ครูต้อง “ตั้งใจสั่งสอนศิษย์และปฏิบัติหน้าที่ของตนให้เกิดผลดีด้วยความเอาใจใส่ อุทิศเวลาของตนให้แก่ศิษย์ จะละทิ้งหรือทอดทิ้งหน้าที่การงานมิได้” และในข้อ 6 กำหนดไว้ว่า ครูต้อง “ถ่ายทอดวิชาความรู้โดยไม่ปิดป้องและปิดบังอำพรางไม่นำหรือยอมให้นำผลงานทางวิชาการของตนไปใช้ในทางทุจริตหรือเป็นภัยต่อมนุษยชาติ” จากข้อกำหนดทั้ง 2 ข้อ ที่นำมากล่าวนี้ จะเห็นว่าหน้าที่ของครูที่สำคัญ คือ การอบรมสั่งสอนศิษย์ การถ่ายทอดวิชาความรู้ให้แก่ศิษย์ โดยเฉพาะในข้อ 3 ของระเบียบคุรุสภาว่าด้วยจรรยาบรรณและวินัยตามระเบียบประเพณีของครู พ.ศ. 2526 นี้ ถือว่าการอบรมสั่งสอนศิษย์เป็นหน้าที่ที่สำคัญมาก จะละทิ้งหรือทอดทิ้งไม่ได้ เพราะถ้าหากครูละทิ้งหรือทอดทิ้งการสอนก็คือครูละทิ้งหน้าที่ของครู ซึ่งการกระทำเช่นนั้นจะมีผลต่อความเจริญเติบโตทางความคิดและสติปัญญาของศิษย์อย่างมาก กล่าวคือ ศิษย์ของครูจะไม่ได้รับการพัฒนาความคิด ความรู้และสติปัญญา หรือได้รับบ้างแต่ไม่เจริญเติบโตเท่าที่ควร

E (Ethics) - จริยธรรม หมายถึง หน้าที่ในการอบรมจริยธรรมให้แก่นักเรียน ซึ่งถือว่าเป็นหน้าที่หลักอีกประการหนึ่งนอกเหนือจากการสั่งสอนในด้านวิชาความรู้โดยทั่วไป นอกจากนี้ ครูทุกคนจะต้องประพฤติปฏิบัติตนให้เป็นผู้มีจริยธรรมอันเหมาะสมอีกด้วยเพราะพฤติกรรมอัน

เหมาะสม ที่ครูได้แสดงออกจะเป็นเครื่องมือที่สำคัญสำหรับการปลูกฝังศรัทธาให้ศิษย์ประพฤติปฏิบัติตาม

A (Academic) - วิชาการ หมายถึง ครูต้องมีความรับผิดชอบในทางวิชา การอยู่เสมอ กล่าวคือ ครูต้องเป็นนักวิชาการอยู่ตลอดเวลา เพราะอาชีพของครูต้องใช้ความรู้เป็นเครื่องมือในการประกอบวิชาชีพ ดังนั้น ครูทุกคนต้องศึกษาหาความรู้เพิ่มเติมอยู่เป็นประจำ หากไม่กระทำเช่นนั้น จะทำให้ความรู้ที่ได้ศึกษาเล่าเรียนมานั้นล้าสมัย ไม่ทันกับความเปลี่ยนแปลงทางวิชาการใหม่ๆ ซึ่งมีอยู่อย่างมากมายในปัจจุบัน

C (Cultural Heritage) - การสืบทอดวัฒนธรรม หมายถึง ครูต้องมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการสืบทอดมรดกทางวัฒนธรรมจากคนรุ่นหนึ่งให้ตกทอดไปสู่คนอีกรุ่นหนึ่ง หรือรุ่นต่อๆ ไป ซึ่งมีวิธีการที่ครูจะกระทำได้สองแนวใหญ่ๆ ด้วยกัน คือ

1) การปฏิบัติตามวัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณีอันดีงามอย่างถูกต้องเป็นประจำ กล่าวคือ ครูทุกคนจะต้องศึกษาให้เข้าใจในขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมอันดีงามของชาติอย่างถ่องแท้เสียก่อน ต่อจากนั้นจึงปฏิบัติตามให้ถูกต้องและเหมาะสมเพื่อให้ศิษย์และประชาชนทั่วไปยึดถือเป็นแบบอย่าง เช่น

- การแต่งกายให้เหมาะสมตามโอกาสต่างๆ
- การแสดงความเคารพหรือกิริยามารยาทแบบไทยๆ
- การจัดงานอุปสมบท
- การจัดงานมงคลสมรส

2) การอบรมสั่งสอนนักเรียนให้เข้าใจในวัฒนธรรมและประเพณีอันดีงามของไทยอย่างถูกต้องและในขณะเดียวกันก็กระตุ้นส่งเสริมให้นักเรียนได้ประพฤติปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามแบบฉบับอันดีงามที่บรรพบุรุษได้ยึดถือปฏิบัติสืบต่อกันมา

H (Human Relationship) - มนุษยสัมพันธ์ หมายถึง การมีมนุษยสัมพันธ์อันดีของครูต่อบุคคลทั่วๆ ไป เพราะการมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี จะช่วยให้ครูสามารถปฏิบัติหน้าที่ของครูได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีของครู ยังช่วยทำให้สถานศึกษาที่ครูปฏิบัติงานอยู่มีความเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็วอีกด้วย ดังนั้น ครูทุกคนจึงควรถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบอีกประการหนึ่งที่จะต้องคอยผูกไมตรีอันดีระหว่างบุคคลต่างๆ ที่ครูมีส่วนเกี่ยวข้องกับ

## 6.2 กระทรวงศึกษาธิการ

ก่อนการตั้งกระทรวง

กระทรวงศึกษาธิการแต่เดิมมีชื่อว่า กระทรวงธรรมการ ตั้งเป็นกระทรวงเสนาบดี ในรัชกาลที่ 5 เมื่อวันที่ 1 เมษายน รัตนโกสินทรศก 111 ตรงกับปีมะโรง พ.ศ. 2435 มีกำเนิดมาจากกรมศึกษาธิการ ซึ่งตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2430

ปัจจุบันกระทรวงศึกษาธิการมีส่วนราชการในสังกัดตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับ 216 ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2516 (ฉบับที่ 30) พ.ศ.2535 ดังนี้

- 1) สำนักงานปลัดกระทรวง
- 2) กรมการศาสนา
- 3) กรมการศึกษานอกโรงเรียน
- 4) กรมพลศึกษา
- 5) กรมวิชาการ
- 6) กรมศิลปากร
- 7) กรมสามัญศึกษา
- 8) กรมอาชีวศึกษา
- 9) สำนักงานสภาพัฒนาการศึกษาระดับมัธยมศึกษา
- 10) สำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติ
- 11) สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน
- 12) สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการครู
- 13) สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ
- 14) สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

นอกจากนี้ยังมีสำนักงานเลขานุการรัฐมนตรีราชบัณฑิตยสถาน ซึ่งมีฐานะเป็นกรมอยู่ในบังคับบัญชาของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ ศุภสภา ซึ่งเป็นสภาในกระทรวงศึกษาธิการ และสถาบันส่งเสริมการสอนวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี กรมสามัญศึกษา

กรมสามัญศึกษาได้ประกาศจัดตั้ง เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2482 โดยแบ่งส่วนราชการภายในออกเป็น 3 กองคือ กองโรงเรียนรัฐบาล กองโรงเรียนราษฎร์ และกองโรงเรียนประชาบาล (กระทรวงศึกษาธิการ 2507) ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงอีกหลายครั้ง กล่าวคือในปี พ.ศ. 2515 กองโรงเรียนราษฎร์ได้รับการยกฐานะขึ้นเป็นสำนักงานคณะกรรมการ การศึกษา เอกชน และในปี พ.ศ. 2533 กองการประถมศึกษาซึ่งเดิมเป็นส่วนหนึ่งของกองโรงเรียนประชาบาลได้ร่วมเข้าอยู่ในสำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติ ปัจจุบันกรมสามัญศึกษามีหน้าที่จัดและส่งเสริมการมัธยมศึกษา การศึกษาพิเศษ และการศึกษาสงเคราะห์เท่านั้น โดยมีวัตถุประสงค์ให้การศึกษาเป็นพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ในการจัดแบ่งส่วนราชการในสังกัดเดิมแบ่งออกเป็น 10 หน่วยงานตามพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการ กรมสามัญศึกษา พ.ศ. 2522 ดังนี้

- 1) สำนักงานเลขาธิการกรม
- 2) กองการมัธยมศึกษา
- 3) กองการเจ้าหน้าที่
- 4) กองการศึกษาพิเศษ
- 5) กองคลัง
- 6) กองแผนงาน
- 7) กองพัสดุและอุปกรณ์การศึกษา
- 8) กองออกแบบและการก่อสร้าง
- 9) หน่วยศึกษานิเทศก์
- 10) กองการประถมศึกษา

ภายหลังจากที่กองการประถมศึกษาได้โอนไปรวมกับโรงเรียนประชาบาล สังกัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด จัดตั้งเป็นสำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2523 กรมสามัญศึกษาได้จัดแบ่งหน่วยงานเป็นการภายในเพิ่มอีก 3 หน่วยงาน คือ

- 11) หน่วยตรวจสอบภายในกรมสามัญศึกษา
- 12) สำนักผู้ตรวจราชการกรมสามัญศึกษา
- 13) สำนักงานโครงการพิเศษ

ระบบบริหารงานของกรมสามัญศึกษา ในปัจจุบันมีลักษณะเป็นศูนย์รวมอำนาจอยู่ในส่วนกลาง เนื่องจากกรมสามัญศึกษาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ไม่มีส่วนราชการบริหารส่วนภูมิภาค ดังนั้นโรงเรียน นักเรียน และครูที่กระจัดกระจายอยู่ตามจังหวัด อำเภอ และตำบลต่างๆ มากถึงร้อยละ 93.57 นั้น ก็ยังเป็นหน่วยราชการและบุคคลซึ่งสังกัดอยู่ส่วนกลางทั้งสิ้น (กองแผนงาน 2529) สภาพการบริหารในรูปแบบรวมศูนย์อำนาจในส่วนกลางนี้ ในอดีตไม่ค่อยมีปัญหาและอุปสรรคมากนัก เพราะจำนวนโรงเรียน และปริมาณงานยังมีจำนวนไม่มากนัก แต่ในสภาพปัจจุบันปริมาณงาน และจำนวนโรงเรียนมีแนวโน้มที่จะเพิ่มปริมาณมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้มีปัญหา และอุปสรรคเพิ่มมากขึ้นตามมาด้วย ดังจะเห็นได้จากความพยายามของกรมสามัญศึกษาที่กระจายการบริหารงานไปสู่ส่วนภูมิภาคอยู่เสมอ เช่น

ในปี พ.ศ. 2526 ได้ออกระเบียบว่าด้วยการจัดตั้ง "กลุ่มโรงเรียนมัธยมศึกษา พ.ศ. 2526" ให้เป็นองค์กรในระดับจังหวัดมีจำนวนกลุ่มโรงเรียนมากน้อยแตกต่างกัน ตามปริมาณของโรงเรียน และสภาพภูมิศาสตร์ที่เอื้ออำนวยต่อการรวมกลุ่ม เพื่อให้กลุ่มโรงเรียนช่วยประสานงาน และแก้ปัญหาทางด้านวิชาการ อันเนื่องมาจากการปรับปรุงหลักสูตร และความจำเป็นในการจัดโรงเรียน เพื่อสนองความต้องการของท้องถิ่นตามนโยบายของรัฐบาล ต่อมาหน้าที่ของกลุ่มโรงเรียนจำเป็นต้องขยายเพิ่มมากขึ้น ไม่เพียงแต่ด้านวิชาการเท่านั้น มีงานทางด้านบริหารหลาย



อย่างทีกรมจำเป็นต้องให้กลุ่มโรงเรียนเข้ามาช่วยดำเนินการ ในลักษณะการจัดเตรียมข้อมูลเบื้องต้น เพื่อสนับสนุนให้การบริหารงานของจังหวัดเกิดความคล่องตัว และเป็นประโยชน์ต่อทางราชการยิ่งขึ้น แม้กระนั้นปัญหาการบริหารงานในด้านต่างๆ ก็ยังมีอยู่มาก

ในปี พ.ศ. 2529 กรมสามัญศึกษาได้ปรับปรุงระเบียบกรมสามัญศึกษาว่าด้วยกลุ่มโรงเรียนมัธยมศึกษา ให้กลุ่มโรงเรียนมีเอกภาพในการบริหารงานของกลุ่มมากยิ่งขึ้น และนอกจากนั้น กระทรวงศึกษาธิการยังได้เห็นชอบกับกรมสามัญศึกษา ในการที่จะกระจายอำนาจการบริหารงานของกรมสามัญศึกษาไปสู่ส่วนภูมิภาคให้มากยิ่งขึ้น จึงได้ออกระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยคณะกรรมการสามัญศึกษาจังหวัด พ.ศ.2529 เพื่อให้คณะกรรมการสามัญศึกษาจังหวัด ซึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการบริหารกลุ่มโรงเรียนกรมสามัญศึกษาเป็นประธาน และมีกรรมการที่ได้รับเลือกตั้งจากผู้บริหารโรงเรียน และคัดเลือกจากผู้ทรงคุณวุฒิอีกจำนวนหนึ่งเป็นกรรมการ โดยมีหน้าที่

- 1) ช่วยเหลืองานของจังหวัดตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่กรมสามัญศึกษา กำหนดในด้านงานโครงการ และแผนงาน งานบุคคลากร งานงบประมาณ งานบริหารวิชาการ และงานอื่นๆ
- 2) ปฏิบัติงานตามมติคณะอนุกรรมการศึกษา ศาสนา และศิลปวัฒนธรรมจังหวัด

### 5.3 สวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยของครูสภา

สำนักงานเลขาธิการครูสภาได้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมให้สมาชิกครูสภาได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยร่วมกับภาคเอกชนและสถาบันการเงิน ดังต่อไปนี้

- 1) ร่วมกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จัดโครงการสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับสมาชิกครูสภาโดยมีวัตถุประสงค์ให้สมาชิกครูสภากู้เงินเพื่อต่อเติมที่อยู่อาศัยของตนเอง กู้เพื่อปลูกสร้างบ้าน ซื้อบ้านพร้อมที่ดินและซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้าน ธนาคารให้สมาชิกครูสภากู้เพื่อดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้รายละเอียดไม่เกิน 750,000 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ในอัตราดอกเบี้ย MLR ปัจจุบันมีจังหวัดที่มีความพร้อมในการดำเนินงานตามโครงการ 44 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดอุบลราชธานี สุรินทร์ สุโขทัย สระบุรี สกลนคร พะเยา ภูเก็ต นราธิวาส เชียงราย ปราจีนบุรี ขอนแก่น น่าน นครสวรรค์ ศรีสะเกษ กระบี่ หนองคาย ชัยภูมิ ราชบุรี แพร่ เพชรบูรณ์ ยโสธร มุกดาหาร มหาสารคาม นครพนม อุตรดิตถ์ ชุมพร ชัยนาท เลย พิชัยโลก สกลุล ลำปาง ร้อยเอ็ด กาฬสินธุ์ นครราชสีมา แม่ฮ่องสอน ฉะเชิงเทรา เพชรบุรี พัทลุง สงขลา ยะลา สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช นนทบุรี และกรุงเทพมหานคร ซึ่งสมาชิกครูสภาในสังกัดจังหวัดดังกล่าวสามารถติดต่อขอแบบคำขอสินเชื่อได้ ณ สำนักงานคณะกรรมการครูสภาจังหวัด



วงเงินกู้เกิน 200,000 บาท ชำระคืนภายใน 12 ปี

6) การผ่อนชำระ ให้ผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ทุกวันสิ้นเดือน

7) หลักประกัน

7.1) โฉนดที่ดินและ/หรือบ้านที่ขอกู้ไปซื้อ, สร้างหรือต่อเติมเป็นหลักประกัน และ/หรือ โฉนดที่ดินอื่นที่เสนอเป็นหลักประกันร่วมตามระเบียบของธนาคาร

7.2) การโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินทุนเลี้ยงชีพทุกประเภทพร้อมทั้งดอกเบี้ยที่พึงได้รับ ทั้งหมดของครุผู้ขอกู้จากกองทุนสงเคราะห์ครูโรงเรียนเอกชนเพื่อเป็นหลักประกันร่วมให้กับ ธนาคาร

8) การประกันภัยหลักประกัน ผู้กู้ทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทประกันภัยที่ ธนาคารเห็นชอบโดยสลักหลักกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ ตามวงเงินประกันอัคคีภัย ที่ทางธนาคารกำหนด

9) เอกสารและหลักฐานประกอบการกู้

9.1) สำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวของผู้กู้และผู้ค้ำประกัน พร้อมคู่สมรส

9.2) สำเนาภาพถ่ายทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรสของผู้กู้และผู้ค้ำประกัน

9.3) หนังสือรับรองรายได้ของผู้กู้และคู่สมรส

9.4) หนังสือรับรองสถานภาพการเป็นครูโรงเรียนเอกชนของผู้กู้จากสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน (กรุงเทพมหานคร) ตามหนังสือ ที่ ศธ 1004/2189 ลงวันที่ 13 มีนาคม 2529 และจากสำนักงานศึกษาธิการจังหวัด (ภูมิภาค) ตามหนังสือที่ ศธ 1004/2188 ลงวันที่ 13 มีนาคม 2529

9.5) สำเนาโฉนดที่ดินที่จะใช้เป็นหลักประกัน ตามวัตถุประสงค์ที่ขอกู้

9.6) เอกสารการโอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินจากกองทุนสงเคราะห์ครูโรงเรียนเอกชน

9.7) สำเนาภาพถ่ายสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง หรือประมาณการต่อเติมพร้อมภาพถ่าย อาคารที่จะต่อเติม

9.8) แบบแปลนอาคารที่ปลูกสร้าง (พิมพ์เขียว) หรือรายละเอียดการต่อเติมหรือซ่อมแซม

9.9) สำเนาภาพถ่ายสัญญาจ้างเองและสัญญาผู้เติม พร้อมหนังสือรับรองยอดหนี้ปัจจุบัน (กรณีกู้เพื่อการไถ่ถอน)

10) วิธีปฏิบัติของผู้กู้

10.1) ให้ผู้ขอกู้รับแบบพิมพ์ต่าง ๆ ที่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ณ สาขาที่โรงเรียนนำฝาก เงินทุนเลี้ยงชีพเท่านั้น

10.2) ให้กรอกรายละเอียดในแบบพิมพ์ต่าง ๆ ให้เรียบร้อย แล้วยื่นพร้อมเอกสารตามข้อ 9 ณ สาขาที่รับแบบพิมพ์ตามข้อ 10.1 โดยสาขาดังกล่าวจะแจ้งให้ผู้ขอกู้ทราบ เพื่อไปทำสัญญาผู้

และหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้องและหนังสือสัญญาการโอนสิทธิในการรับเงินลงทุนเลี้ยงชีพจากกองทุนสงเคราะห์ครูโรงเรียนเอกชน ณ สาขาที่ได้ยื่นคำขอไว้ เมื่อได้รับอนุมัติคำขอไว้

11) การชำระหนี้จากเงินลงทุนเลี้ยงชีพ เมื่อครูผู้กู้ลาออกระหว่างสัญญาผู้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปฏิบัติ ดังนี้

11.1) ให้ครูผู้กู้แจ้งให้ธนาคารทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลัน และดำเนินการขอรับเงินลงทุนเลี้ยงชีพจากสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน

11.2) ให้สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชนสอบถามภาระหนี้ของครูดังกล่าวกับทางสำนักงานใหญ่ของธนาคาร แยกกันคนละฉบับที่สอบถามเรื่องเงินลงทุนเลี้ยงชีพที่ธนาคารกรุงเทพฯ จำกัด สาขาถนนวิสุทธิกษัตริย์ก่อน เพื่อป้องกันมิให้มีการจ่ายเงินลงทุนเลี้ยงชีพกับครูผู้กู้โดยตรง เนื่องจากได้โอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินให้ไว้กับธนาคารแล้วเมื่อสำนักงานใหญ่ของธนาคารตรวจสอบและแจ้งภาระหนี้ของครูผู้กู้แต่ละคน พร้อมทั้งส่งสำเนาหนังสือการโอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินและสำเนาหนังสือรับทราบและยินยอมให้โอนสิทธิของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน (กรุงเทพมหานคร) หรือสำนักงานศึกษาธิการจังหวัด (ภูมิภาค) เป็นรายผู้กู้แต่ละบุคคลให้สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชนทราบโดยเร็วในเวลา 15 วัน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย