

บทที่ 5

ผลการสำรวจและการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการสำรวจภาคสนามและการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เพศ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพการทำงาน อื่นๆ
2. ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้-รายจ่าย เงินออม ภาระหนี้สิน ต่างๆ
3. ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ลักษณะ ขนาด ของที่อยู่อาศัย ระยะเวลาตลอดจนจำนวนที่พักระดับราคา ค่าเช่า อื่นๆ
4. ข้อมูลด้านความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ความพอใจในสภาพที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอย ความสะอาด สิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนระบบสาธารณูปโภค
5. ข้อมูลด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ความต้องการที่จะย้ายที่อยู่ใหม่ ความต้องการซื้อหรือเช่า พื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ ตลอดจนการให้ความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เช่น ราคา ความปลอดภัย ความสะดวกในการเดินทาง ขนาดพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก
6. วิเคราะห์ข้อมูล
 - 6.1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์กับตัวแปรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทฤษฎี
 - 6.1.1 ความสัมพันธ์ พื้นที่ใช้สอยกับ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน
 - 6.1.2 ความสัมพันธ์ ระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย กับ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน ระดับรายได้
 - 6.1.3 ความสัมพันธ์ ปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน ระดับรายได้
 - 6.1.4 สรุปความสัมพันธ์

6.2 วิเคราะห์ กำลัซซื้อในทืออยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

6.2.1 ความสัมพันธ์ รายได้ ค่าใช้จ่าย กับ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา

6.2.2 ความสัมพันธ์ ความต้องการพื้นที่ใช้สอย กับ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน

6.2.3 เปรียบเทียบข้อจำกัด ของผู้มีรายได้น้อย ความต้องการ ความช่วยเหลือทางภาครัฐ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ มาตรฐานที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานการส่งเสริมการลงทุน BOI

6.2.4 เสนอแนะแนวทางแก้ไข



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 321 ตัวอย่าง

เพศชาย 135 คน เพศหญิง 186 คน (เพศชาย 42 %, เพศหญิง 58%) อายุเฉลี่ย 26.3 ปี โดยส่วนใหญ่อายุที่ 28 ปี

สถานภาพโสดและสมรสมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน (โสด 48.29%, สมรส 49.84%) ซึ่งในจำนวนที่สมรสมีบุตรโดยส่วนใหญ่ 1 คน

ภูมิลำเนาเดิมโดยส่วนใหญ่จะอยู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รองลงมา กรุงเทพมหานคร และภาคเหนือ (48.91% , 16.82% , 7.48%)

ระดับการศึกษาโดยส่วนใหญ่คือระดับประถมศึกษา รองลงมา มัธยมศึกษา มัธยมศึกษาตามลำดับ (ประถมศึกษา 34.89% , มัธยมศึกษาและมัธยมศึกษา 20.87% , 20.87%) ส่วนการศึกษาของบุตรโดยส่วนใหญ่อายุยังไม่ถึงเกณฑ์

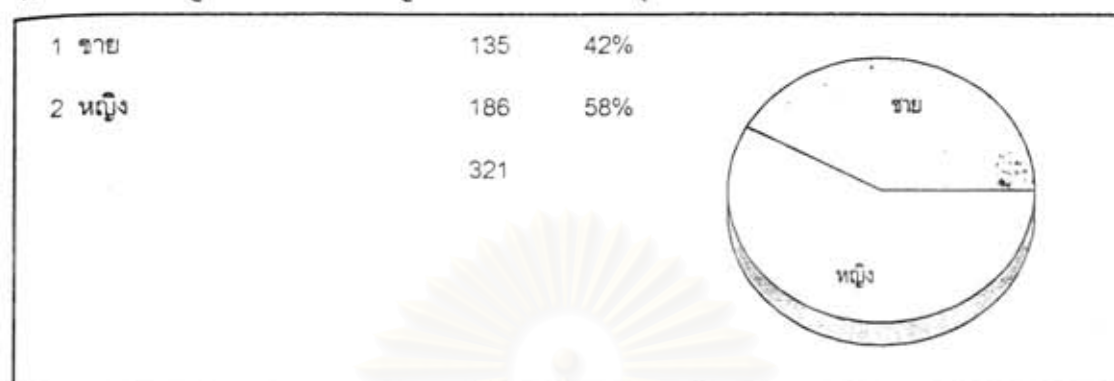
สถานที่ในการจับจ่ายใช้สอยประจำวันคือร้านค้าใกล้บ้าน รองลงมาคือห้างสรรพสินค้า และตลาดนัด (39.25% , 24.61% , 19.00%)

วันหยุดโดยส่วนใหญ่มีวันหยุด 1 วันในรอบสัปดาห์ ซึ่งกิจกรรมในวันหยุดโดยส่วนใหญ่คือ ชัก-รีด เสื้อผ้า พักผ่อนอยู่กับบ้าน (43.61% , 43.3%)

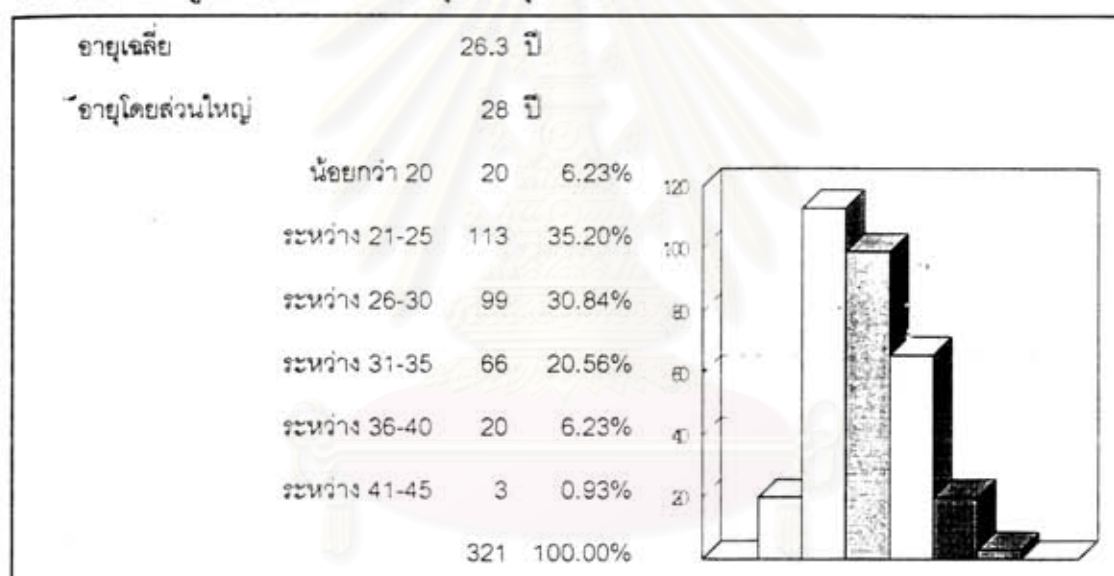
สถานที่ทำงานคือโรงงานอุตสาหกรรมการเดินทางจากที่พักไปทำงานโดยส่วนใหญ่คือ เดินไปทำงาน , รถรับส่งของโรงงาน , รถโดยสารประจำทาง (74% , 69% , 53%) โดยระยะทางระหว่างที่พักไปทำงานโดยส่วนใหญ่ไม่เกิน 1 กิโลเมตร ใช้เวลาไม่เกิน 10-15 นาที รองลงมาคือ ระยะทางไม่เกิน 5 กิโลเมตรใช้เวลาไม่เกิน 20-30 นาที

เหตุผลการเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่คือ ต้องการมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ไม่มีงานทำ และต้องการรายได้สูงกว่าเดิม (51.4% , 23.36% , 18.69%) ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมแบบถาวร (73.83%)

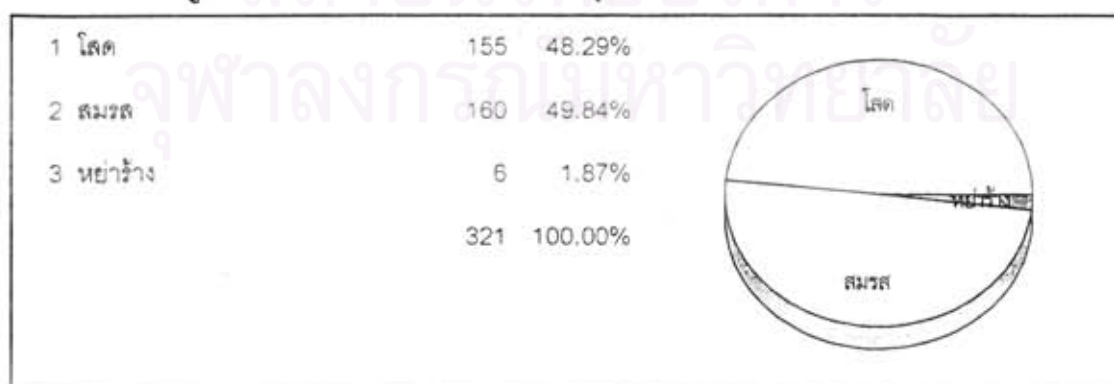
ตารางและแผนภูมิที่ 5-1 แสดงข้อมูลจำนวน เพศของกลุ่มตัวอย่าง



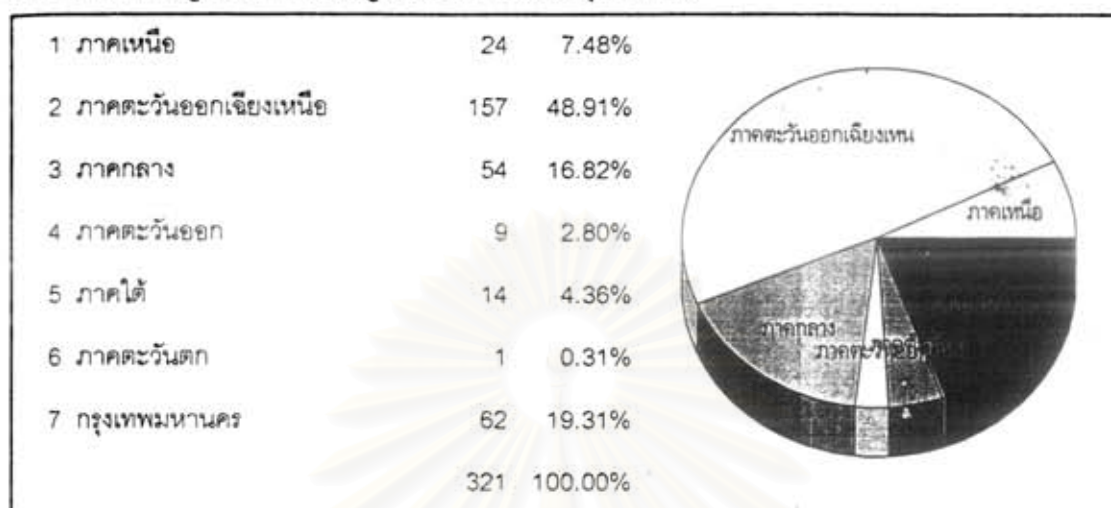
ตารางและแผนภูมิที่ 5-2 แสดงช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่าง



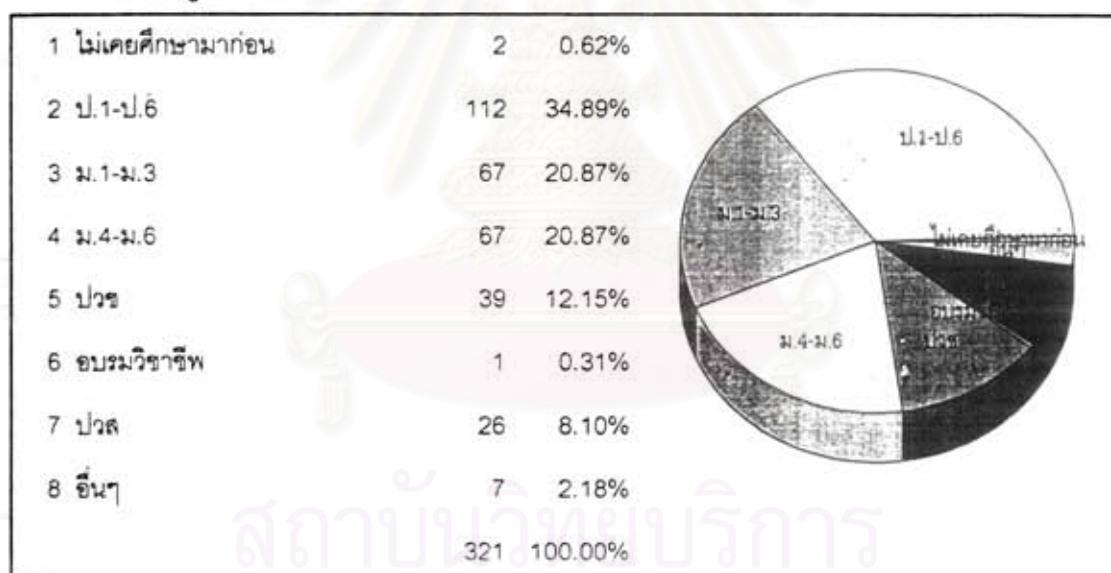
ตารางและแผนภูมิที่ 5-3 แสดงช่วงสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง



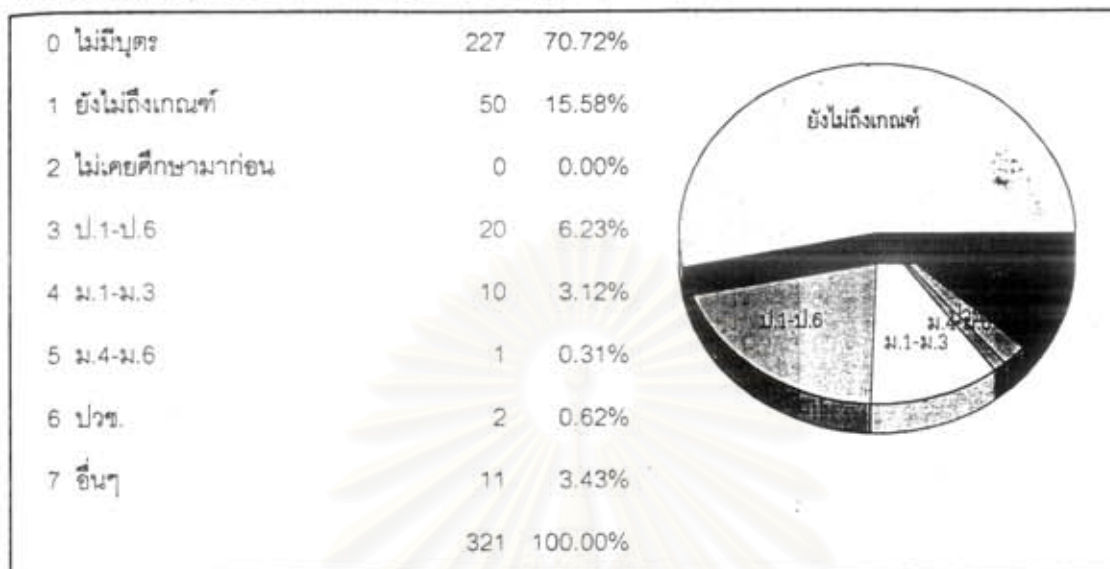
ตารางและแผนภูมิที่ 5-4 แสดงภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง



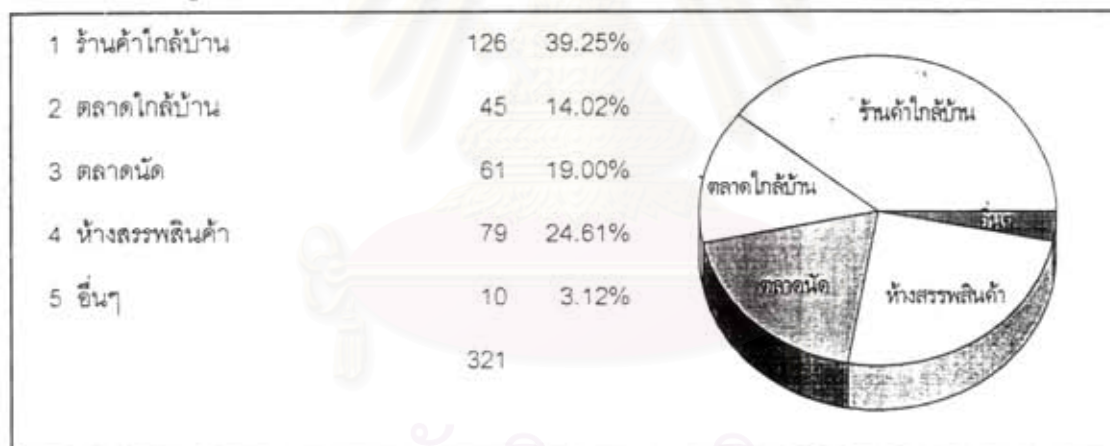
ตารางและแผนภูมิที่ 5-5 แสดงระดับการศึกษา



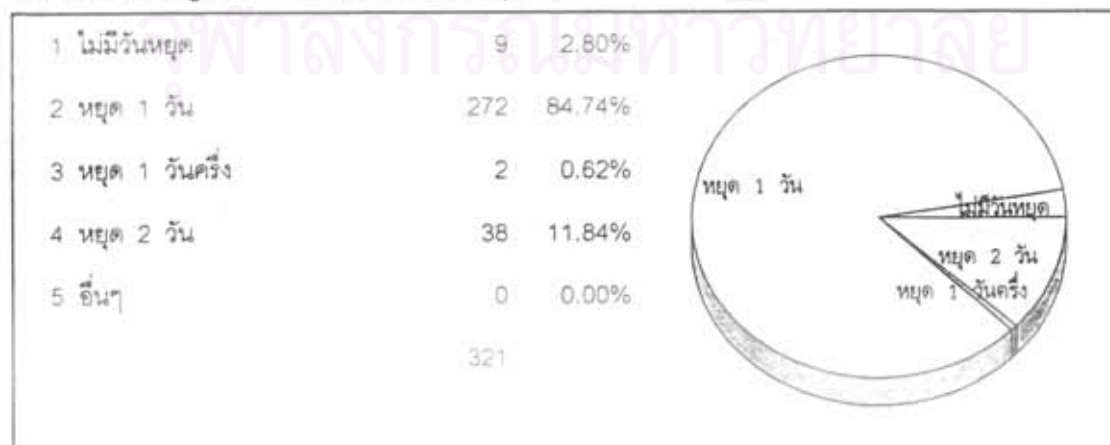
ตารางและแผนภูมิที่ 5-6 แสดงระดับการศึกษานูตร (คนโตสุด)



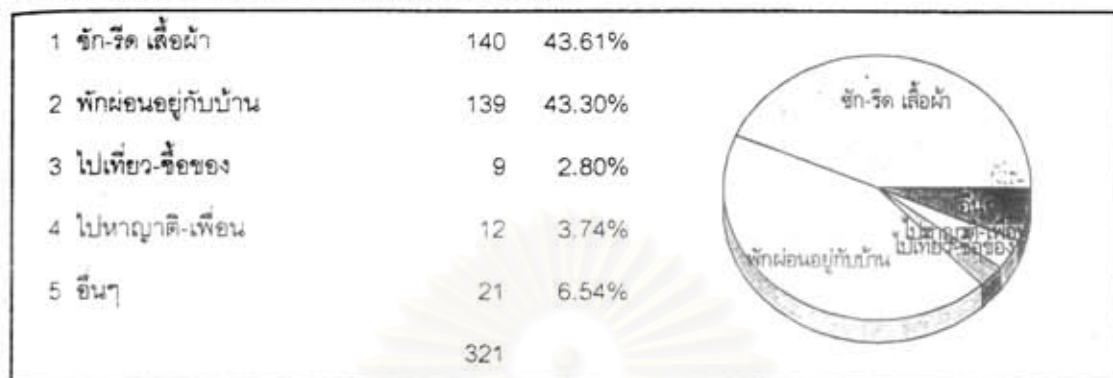
ตารางและแผนภูมิที่ 5-6 แสดงสถานที่ซื้อของใช้ประจำวันที่ได้



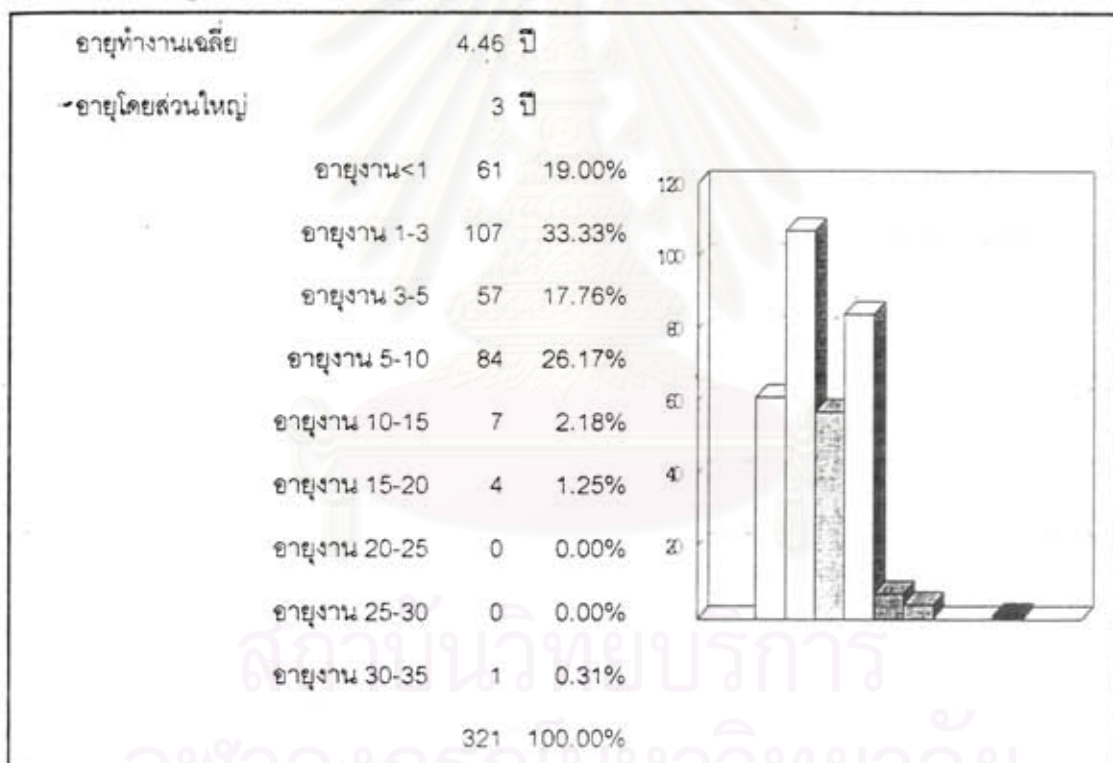
ตารางและแผนภูมิที่ 5-7 แสดงจำนวนวันหยุด



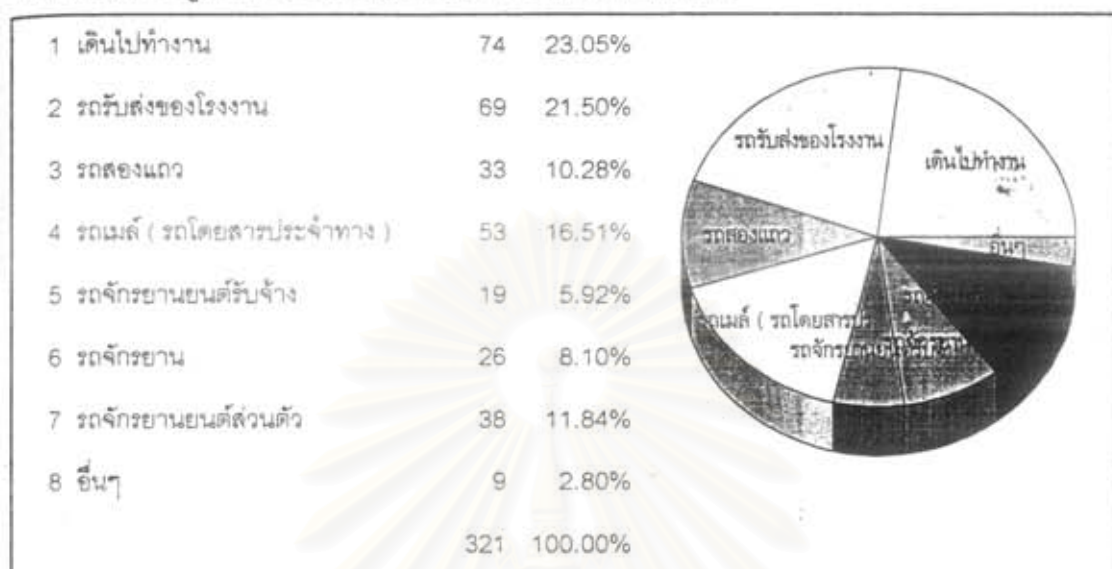
ตารางและแผนภูมิที่ 5-8 แสดงกิจกรรมในวันหยุด



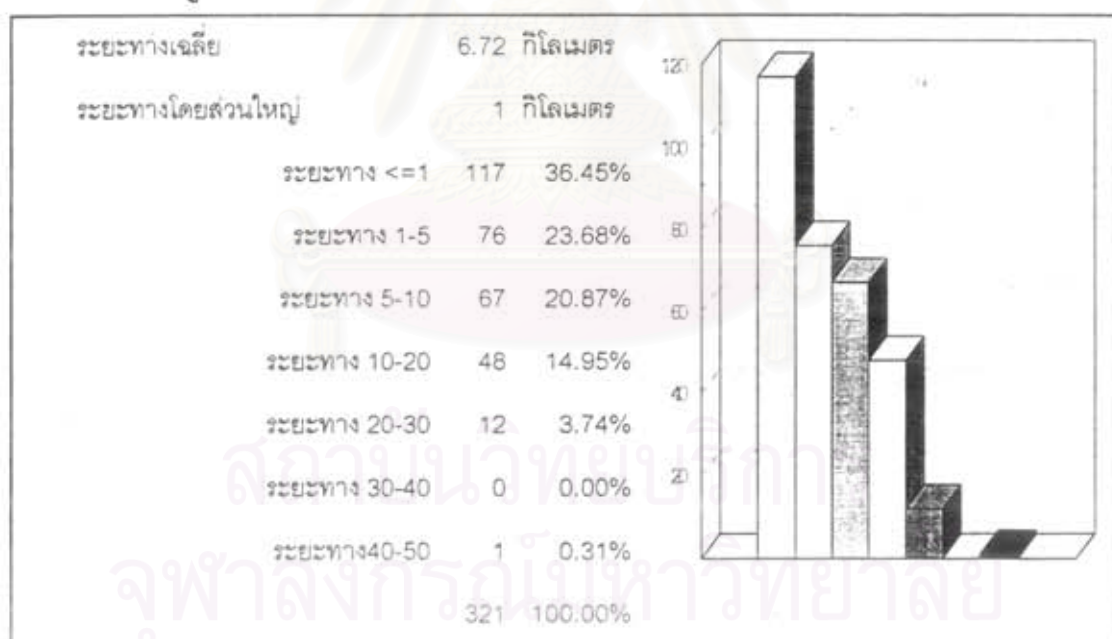
ตารางและแผนภูมิที่ 5-9 แสดงอายุการทำงาน (ปี)



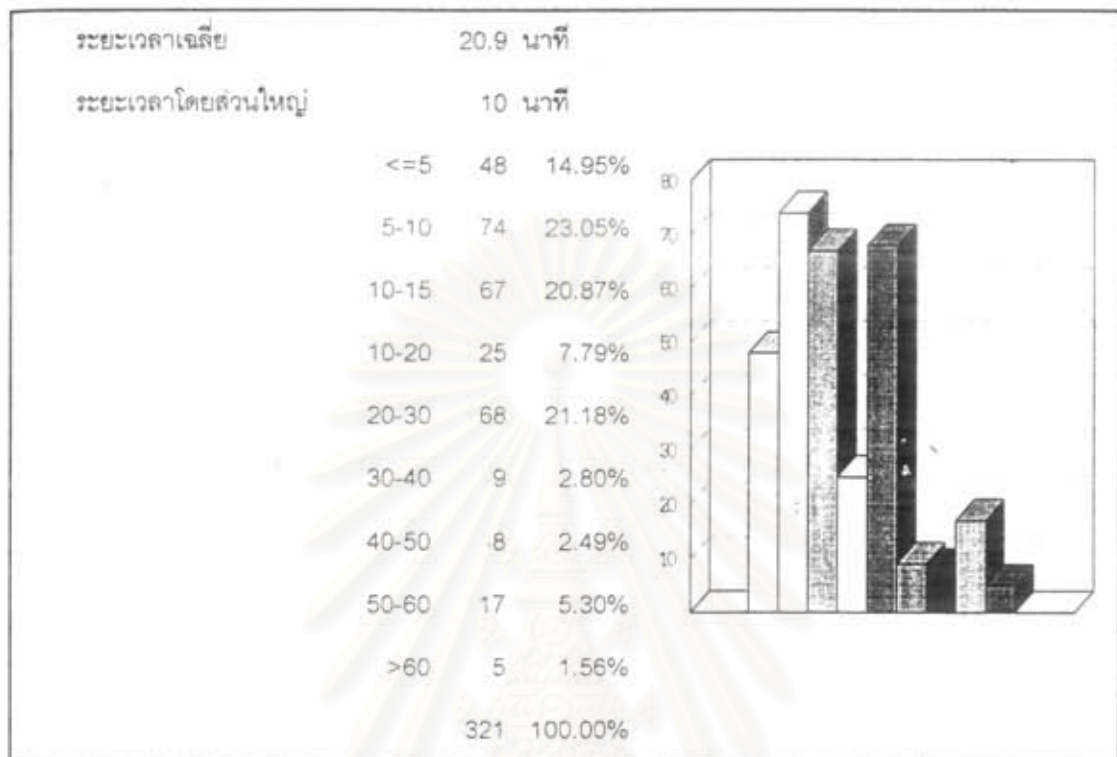
ตารางและแผนภูมิที่ 5-10 แสดงวิธีการเดินทางจากที่พักไปทำงาน



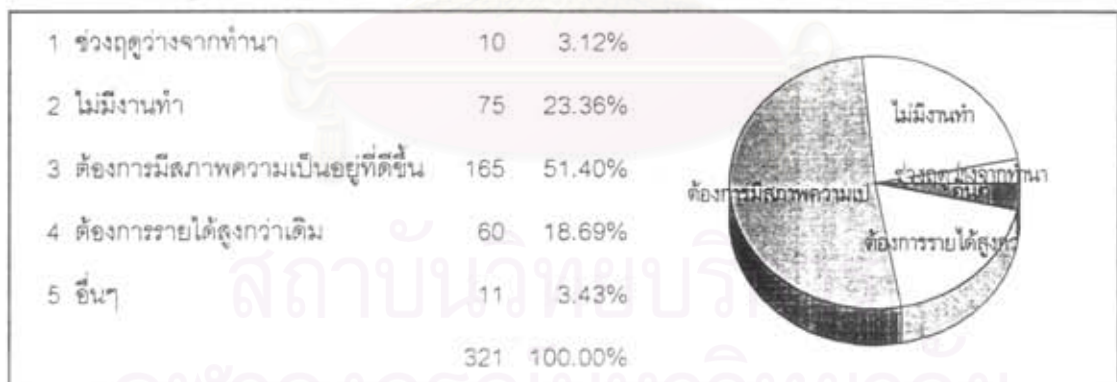
ตารางและแผนภูมิที่ 5-11 แสดงระยะทางระหว่างที่พักกับที่ทำงาน



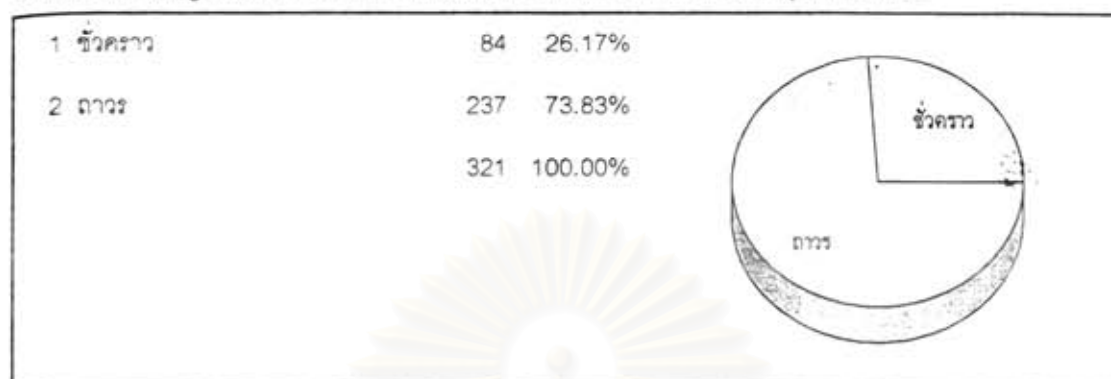
ตารางและแผนภูมิที่ 5-12 แสดงเวลาในการเดินทางระหว่างที่พักกับที่ทำงาน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-13 แสดงเหตุผลในการเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม



ตารางและแผนภูมิที่ 5-14 แสดงความต้องการในการทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลด้านรายได้-ค่าใช้จ่าย

รายได้โดยส่วนใหญ่ได้รับค่าแรงขั้นต่ำรายวัน ซึ่งมีรายได้ต่อเดือนประมาณ 4,200 บาท รายได้อื่นๆ เช่นค่าล่วงเวลา ไม่มี ทั้งนี้เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันทำให้ไม่มีการว่าจ้างในช่วงเวลาพิเศษ รายได้ครอบครัวโดยเฉลี่ยต่อคน 5,225 บาท

รายจ่ายโดยเฉลี่ยต่อคนประมาณ 3,051 บาทแบ่งออกเป็น ค่าที่พักอาศัย 804 บาท ค่าไฟฟ้า 142 บาท ค่าประปา 98 บาท ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 1,094 บาท ค่าเดินทาง 164 บาท ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เสื้อผ้า 270 บาท เงินสะสม 318 บาท จะเห็นว่าน่าจะมีเงินออมเดือนละไม่ต่ำกว่า 2,174 บาท แต่ข้อมูลจากการสำรวจพบว่าโดยส่วนใหญ่ไม่มีเงินเหลือเก็บเลย หรือมีก็ไม่เกิน 5,000 บาท (ไม่มีเงินเก็บเลย 38.01% และมีเงินเก็บน้อยกว่า 5,000 บาท มีจำนวน 33.02%)

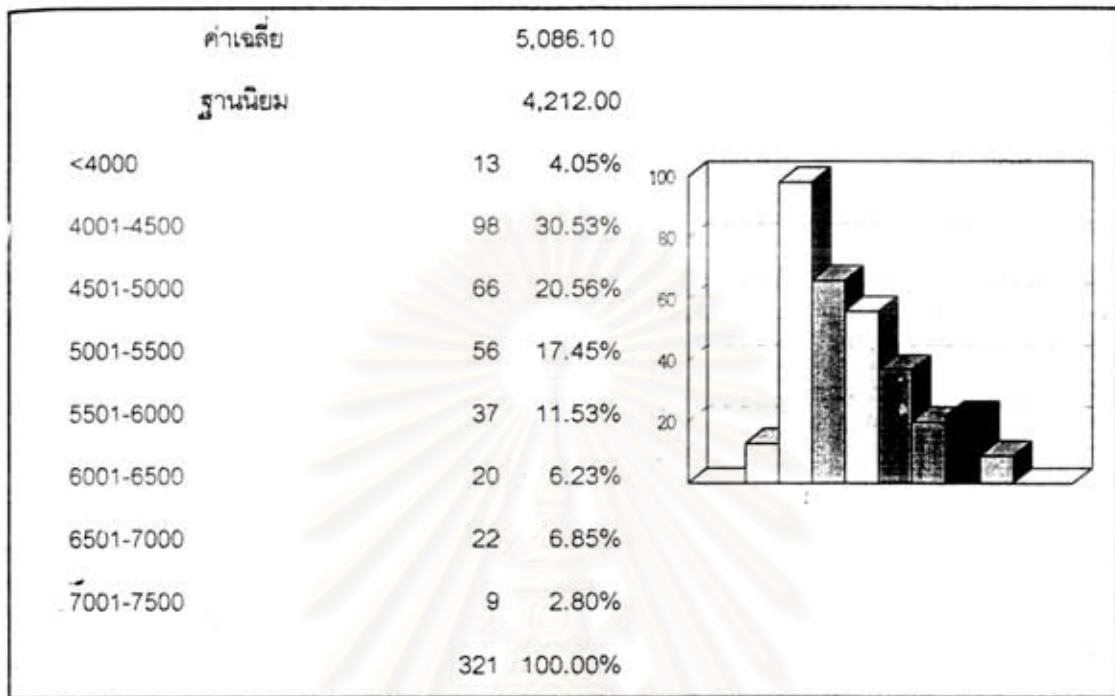
ทั้งนี้ได้ให้เหตุผลในสวนเงินออมคือเพื่อส่งกลับบ้านเป็นเหตุผลส่วนใหญ่ รองลงมาเพื่อบุตร และอื่นๆ ซึ่งเป็นของใช้ประจำวันหรือเหตุจำเป็น (โดยคิดเป็นสัดส่วน 28.97% , 25.86% , 20.87% ตามลำดับ)

ในด้านภาระหนี้สิน กว่าครึ่งไม่มีภาระหนี้สิน และภาระหนี้้น้อยกว่า 5,000 เป็นส่วนรองลงมา และมีภาระหนี้ที่เป็นจำนวนเงินมากมีจำนวนเพียง 1-2 % (ไม่มีภาระหนี้สิน 54.21 % น้อยกว่า 5,000 บาท 17.76% และ 5,001-10,000 บาท 8.1%) ผู้ที่มีภาระหนี้ให้เหตุผลว่าเกิดจากเป็นค่าปลูกสร้างบ้าน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และเครื่องใช้ไฟฟ้า (11.84% , 9.03% 7.79%)

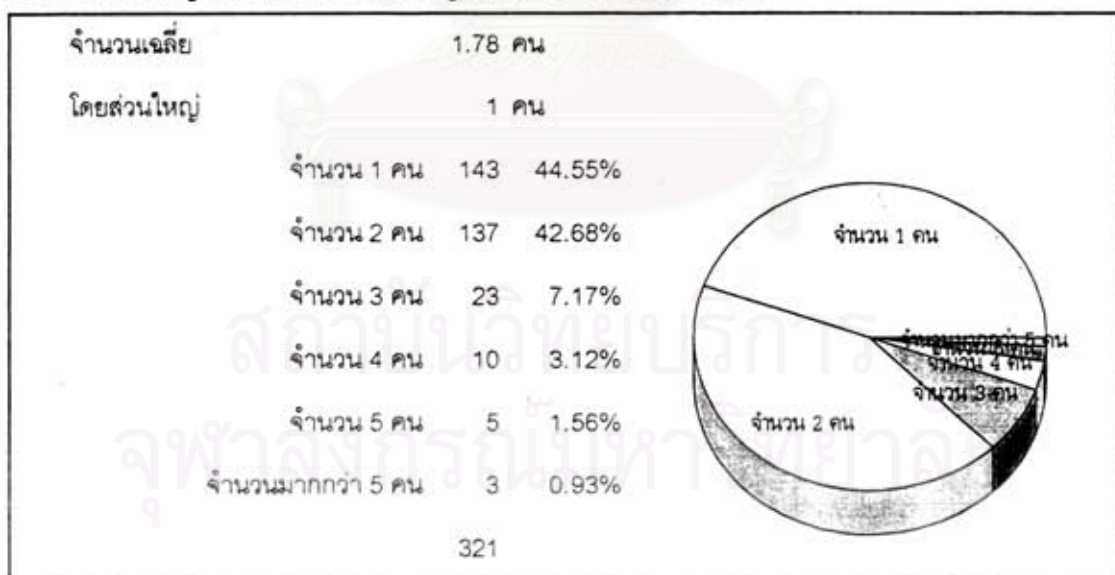
การแก้ปัญหาเมื่อขาดเงินคือ กู้ยืมจากญาติ จากเพื่อนร่วมงาน หรือเข้าโรงรับจำนำ (34.27% , 27.73 , 9.97%)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

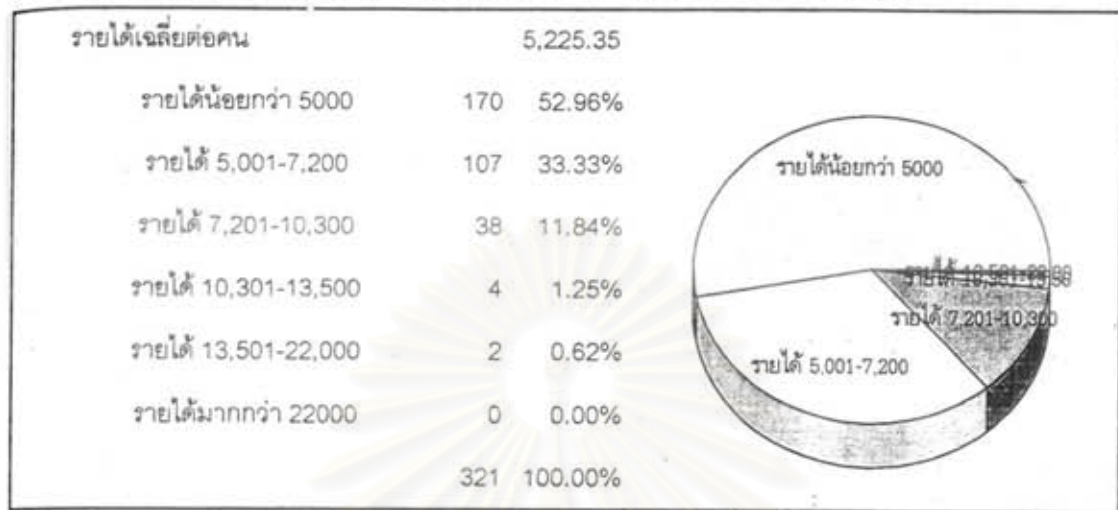
ตารางและแผนภูมิที่ 5-15 แสดงค่าจ้างหรือเงินเดือน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-16 แสดงจำนวนผู้ที่มิรายได้มาเลี้ยงครอบครัว

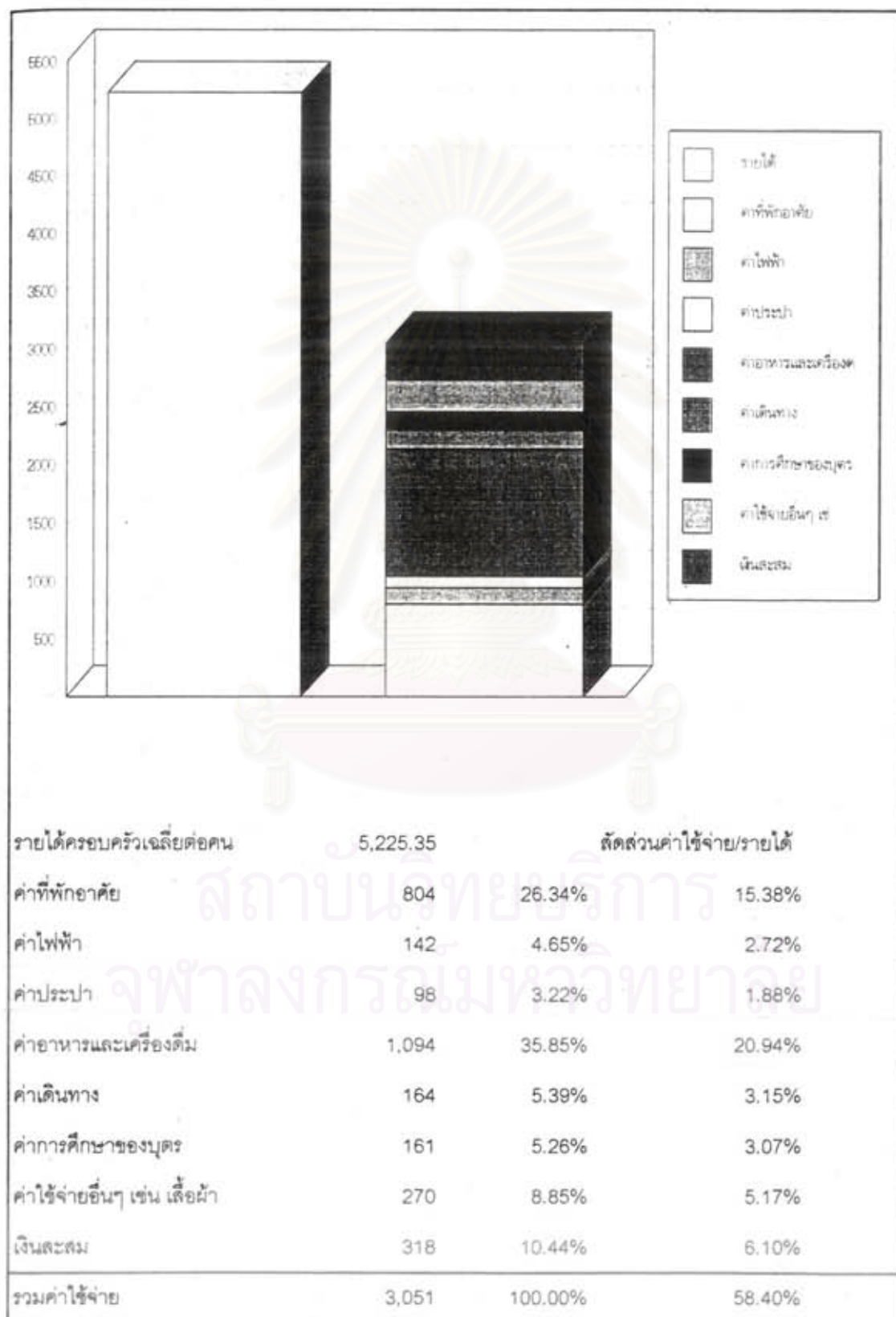


ตารางและแผนภูมิที่ 5-17 แสดงรายได้รวมทั้งครอบครัวต่อจำนวนผู้ที่มีรายได้ 1 คน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

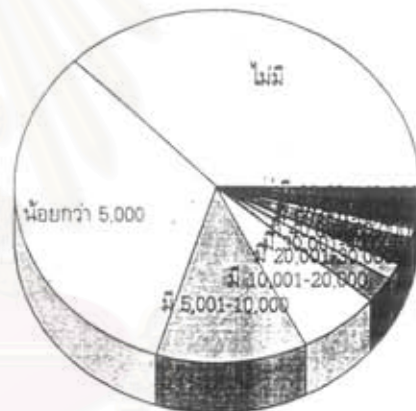
ตารางและแผนภูมิที่ 5-18 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-19 แสดงจำนวนเงินที่เหลือเก็บในปัจจุบัน



1 ไม่มี	122	38.01%
2 น้อยกว่า 5,000	106	33.02%
3 มี 5,001-10,000	40	12.46%
4 มี 10,001-20,000	21	6.54%
5 มี 20,001-30,000	8	2.49%
6 มี 30,001-40,000	5	1.56%
7 มี 40,001-50,000	8	2.49%
8 มี 50,001-60,000	3	0.93%
9 มี 60,001-70,000	1	0.31%
10 มี 70,001-80,000	6	1.87%
11 มี 30,001-40,000	5	1.56%
	321	100.00%

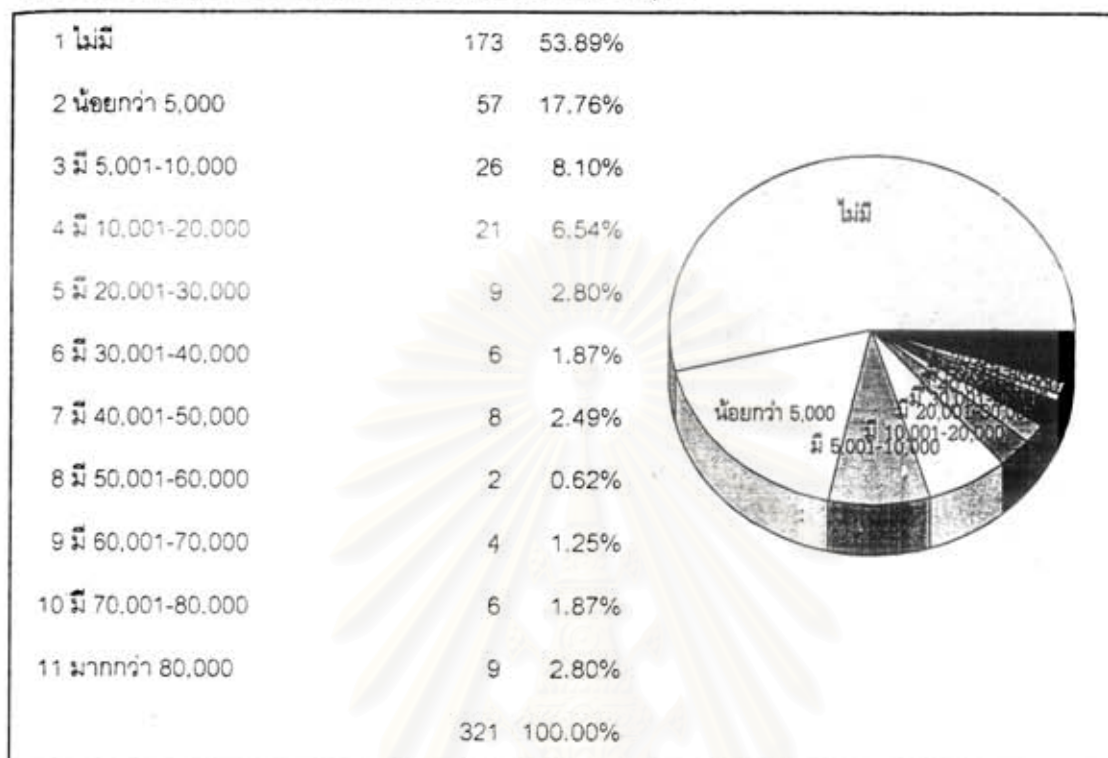


ตารางและแผนภูมิที่ 5-20 แสดงเหตุผลการเก็บเงิน

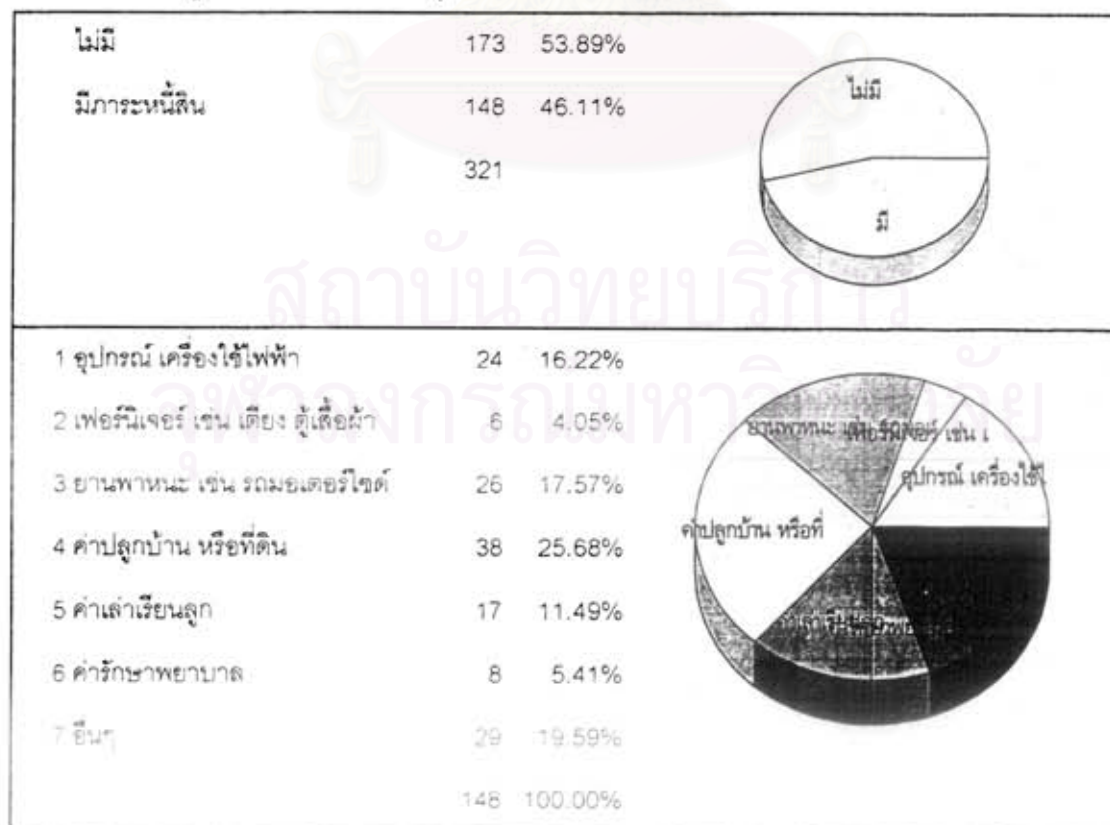
1 ส่งกลับบ้าน	93	28.97%
2 ไว้ที่บ้าน, ที่ดิน	64	19.94%
3 เพื่อค้าขาย	14	4.36%
4 เพื่อบุตร	83	25.86%
5 อื่นๆ	67	20.87%
	321	100.00%



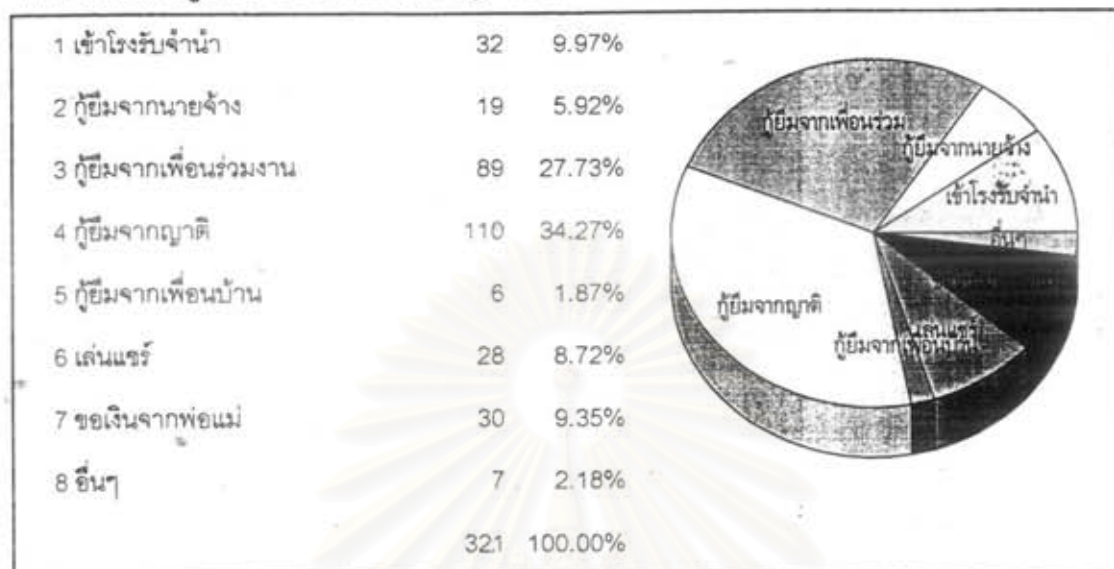
ตารางและแผนภูมิที่ 5-21 แสดงจำนวนภาระหนี้สินในปัจจุบัน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-22 แสดงสาเหตุที่ทำให้เกิดภาระหนี้สิน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-23 แสดงการแก้ปัญหาเมื่อเดือดร้อนเรื่องเงิน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจในด้านที่อยู่อาศัยพบว่าโดยส่วนใหญ่เช่าห้องว่างหรือแฟลต รองลงมาคือ เช่าบ้าน และเป็นเจ้าของหรือพักอยู่กับพ่อแม่ (47.04% , 29.28% , 11.53% ตามลำดับ)

ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นห้องแบ่งให้เช่า เรือนแถวอิฐ และแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ (24.92% , 19.94% , 16.51%)

ขนาดห้องมีขนาดระหว่าง 10-25 ตารางเมตร โดยขนาดที่มีจำนวนมากที่สุดอยู่ในช่วง 15-20 ตารางเมตร รองลงมา 10-15 ตารางเมตร และขนาด 20-25 ตารางเมตร (โดยมีสัดส่วน 21.81% , 18.69% , 15.26%)

ระยะเวลาที่พักอาศัยโดยส่วนใหญ่ประมาณ 1 ปี รองลงมา 2 ปี และ 3 ปี (30.22% , 20.25% , 14.95%)

จำนวนสมาชิกโดยส่วนใหญ่ 2 คน รองลงมา 3 คน (38.94% , 23.68 %) สมาชิกที่อาศัยอยู่โดยส่วนใหญ่เป็น สามี ภรรยา และลูก รองลงมาเป็น เพื่อน และญาติ พี่น้อง (41.12% , 24.92% , 19.31%) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานภาพ

ระบบสาธารณูปโภค การใช้น้ำ โดยส่วนใหญ่มีมิเตอร์ติดตั้ง (76.95%) การใช้ไฟฟ้า โดยส่วนใหญ่มีมิเตอร์ติดตั้ง (86.92%) จากการสำรวจพบว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น ห้องน้ำ มีอยู่ภายในห้องนอน (69.78%) และปัญหาด้านน้ำท่วมก็พบเป็นส่วนน้อย (24.92%)

อุปกรณ์เครื่องใช้ที่คนส่วนใหญ่มีคือ พัดลม, ตู้เสื้อผ้า, หม้อหุงข้าว, พูก ที่นอน, โทรทัศน์, เป็นอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นเบื้องต้น โดยคนส่วนใหญ่จะมีใช้ (96.26% , 90.34% , 88.47% , 83.80% , 82.55%) โดยส่วนใหญ่เครื่องใช้ได้จัดซื้อด้วยเงินสดยกเว้นโทรทัศน์ มีสัดส่วนการผ่อนชำระสูงสุด (18.49. ของจำนวนคนที่มิใช่)

ในส่วนรองลงมาได้แก่ วิทยุ, ตู้เย็น, เตานึ่งต้ม, ตู้กับข้าว, (76.01% , 64.8% , 63.86% , 52.34%) และในส่วนสุดท้ายคนส่วนน้อยเท่านั้นที่จะมีใช้ คือเครื่องเล่นวิดีโอเทป, เติงนอน, เครื่องซักผ้า (42.68% , 33.64% , 16.2%)

สื่อโฆษณาที่ใช้ในการหาที่อยู่อาศัย ได้จาก เพื่อนแนะนำ รองลงมาญาติแนะนำ (47.04% , 21.81%)

เงื่อนไขการพักที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่ต้องมัดจำล่วงหน้า 1 เดือน (45.48%) ระยะเวลาการเช่าพักมักจะไม่มีการกำหนดระยะเวลาการเช่าพัก (84.74%)

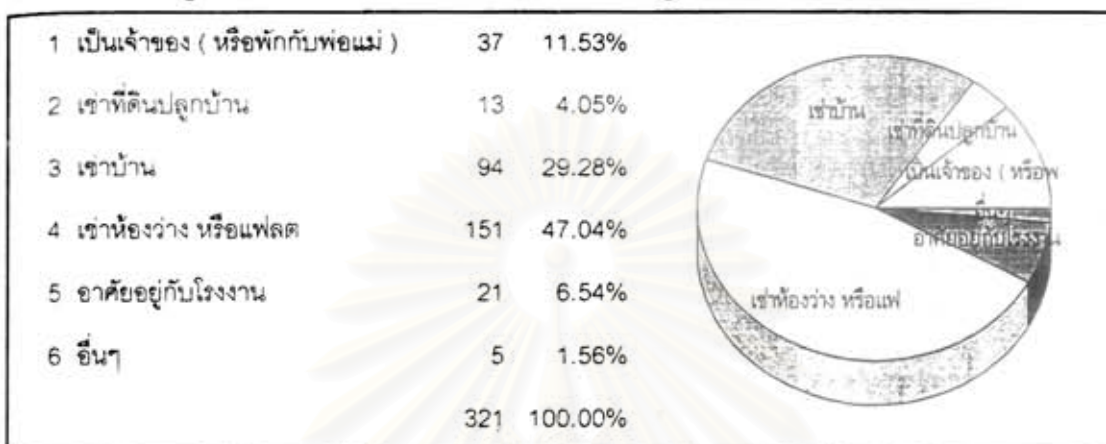
ระดับราคาค่าเช่าในปัจจุบันจากกลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่า กำลังดี และแพง (36.45%,36.14%)



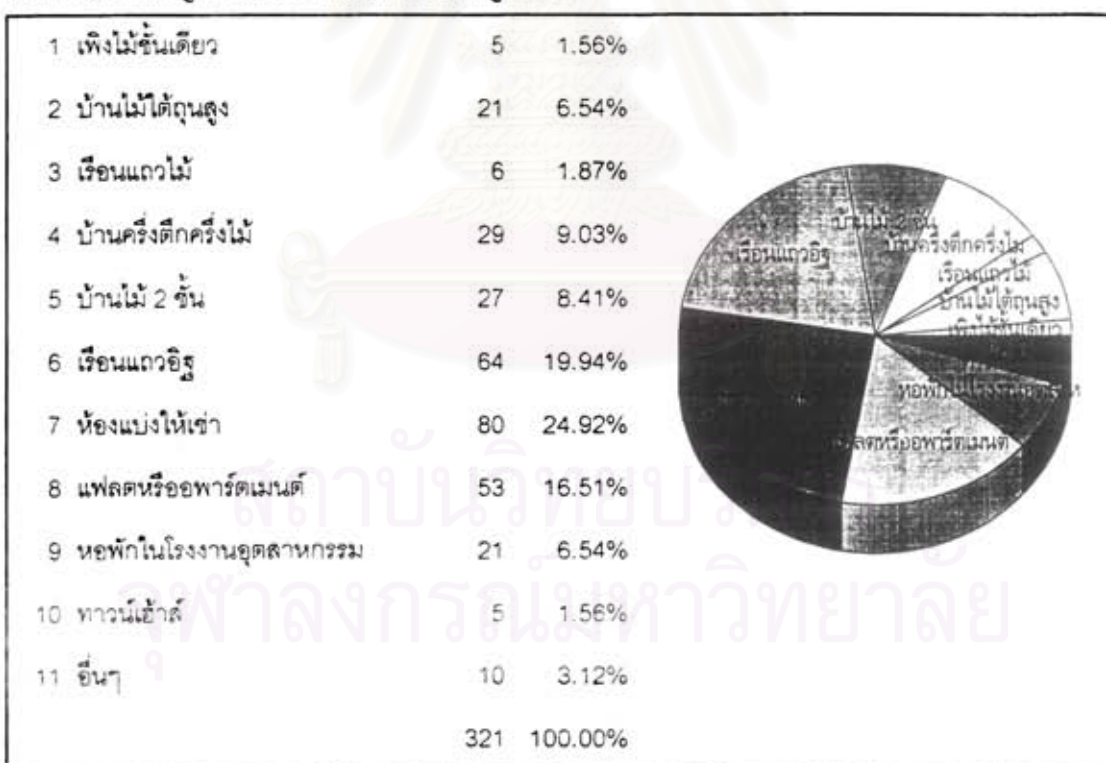
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

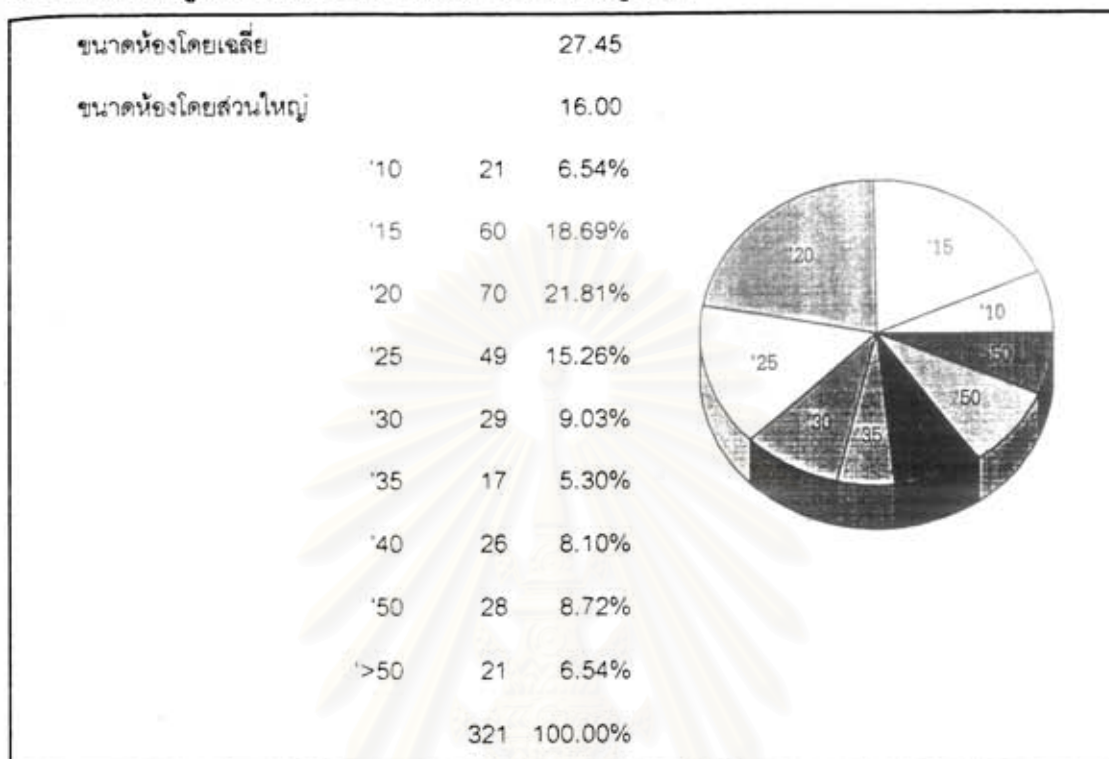
ตารางและแผนภูมิที่ 5-24 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย



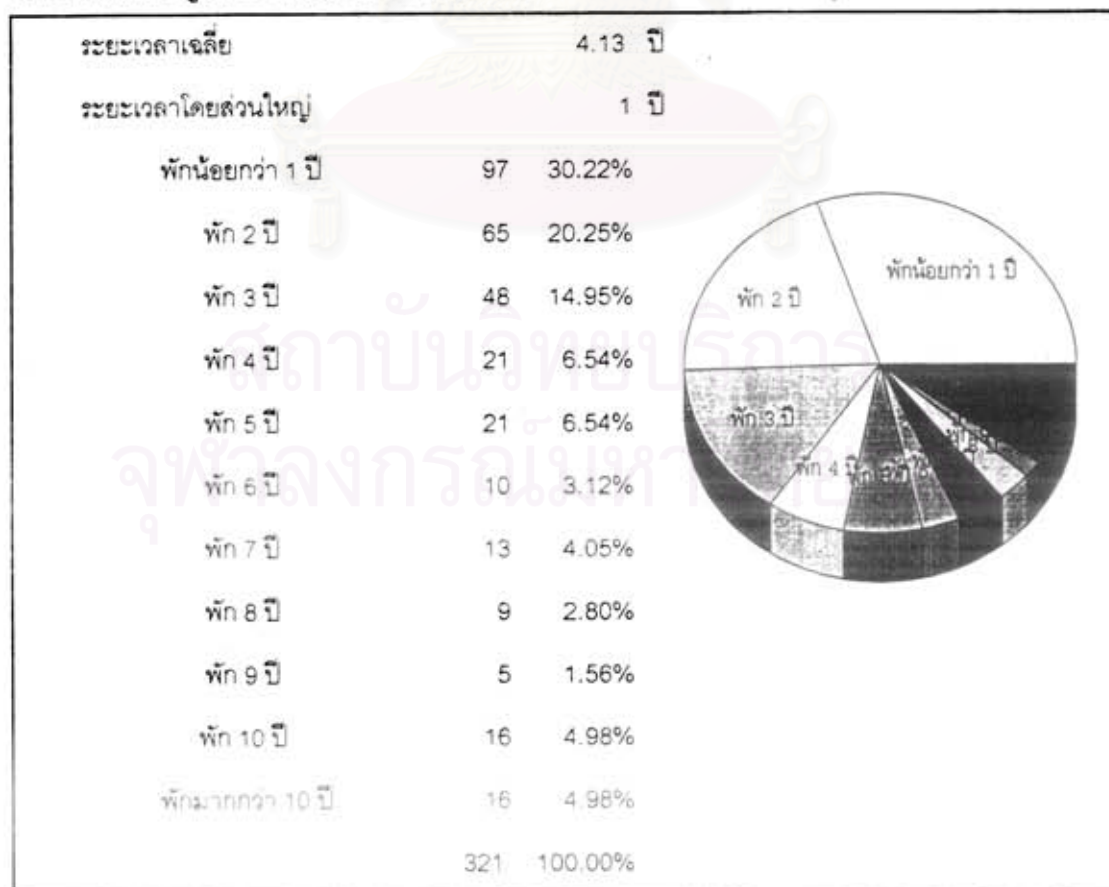
ตารางและแผนภูมิที่ 5-25 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัย



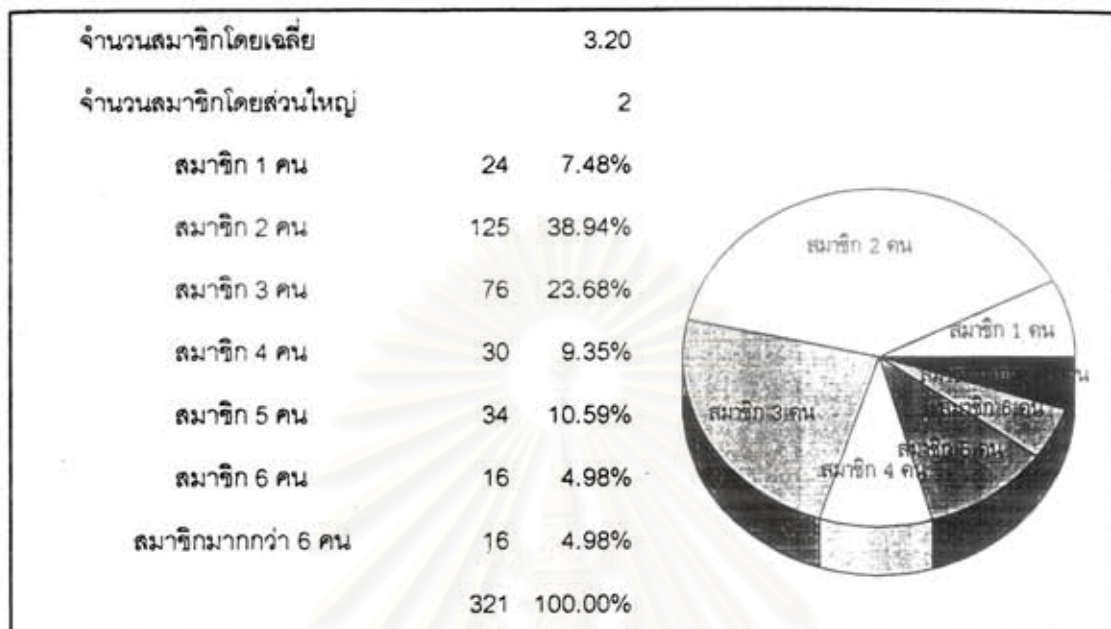
ตารางและแผนภูมิที่ 5-26 แสดงขนาดห้อง/ ห้องเช่าที่อยู่อาศัย



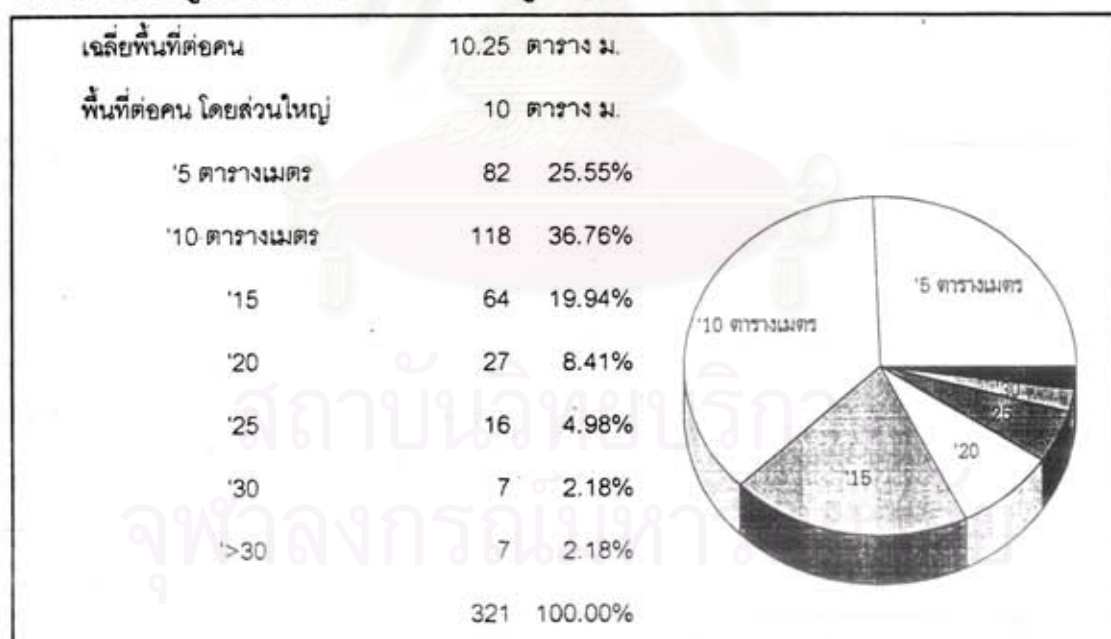
ตารางและแผนภูมิที่ 5-27 แสดงระยะเวลาที่พัก



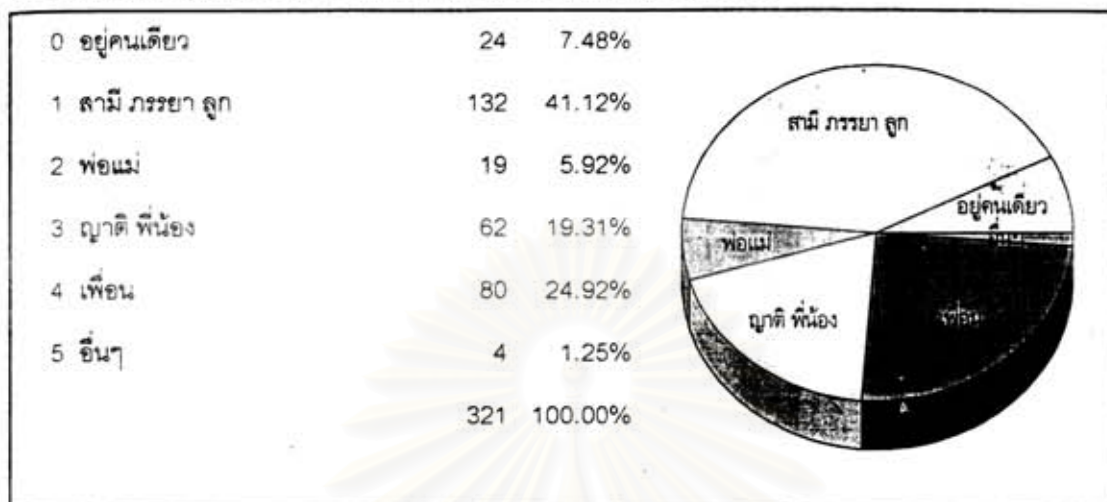
ตารางและแผนภูมิที่ 5-28 แสดงจำนวนสมาชิกที่พักอยู่ด้วยกัน



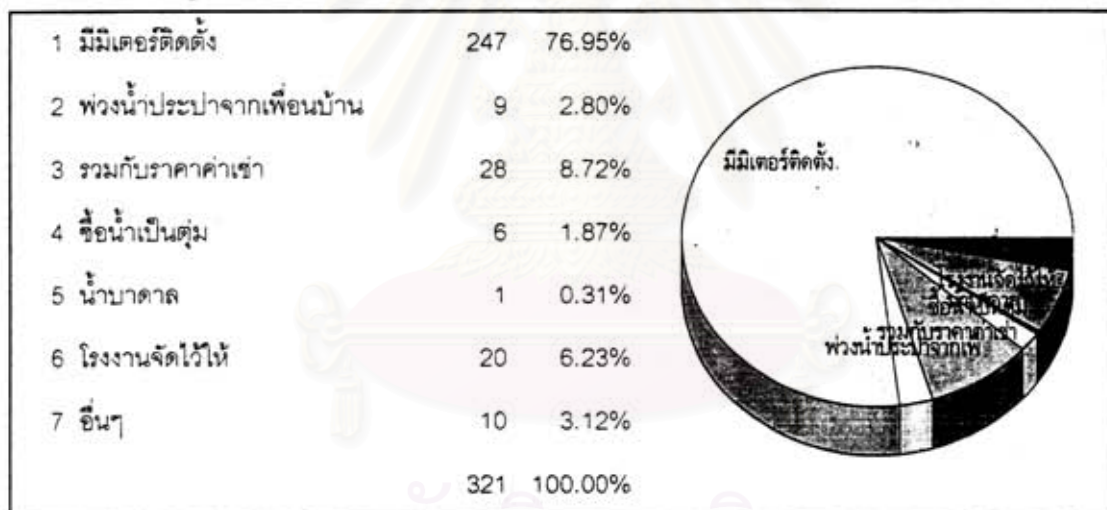
ตารางและแผนภูมิที่ 5-29 แสดงจำนวนพื้นที่อยู่อาศัยต่อคน



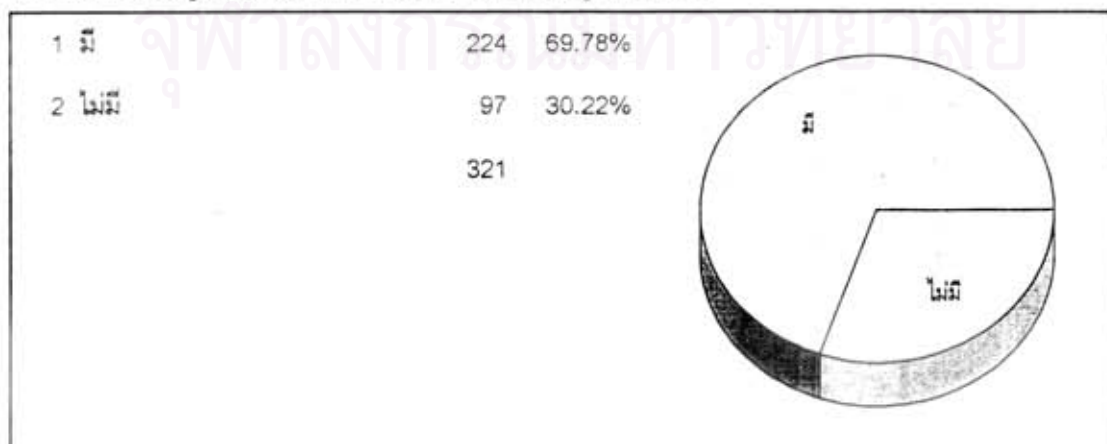
ตารางและแผนภูมิที่ 5-30 แสดงประเภทของสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกัน



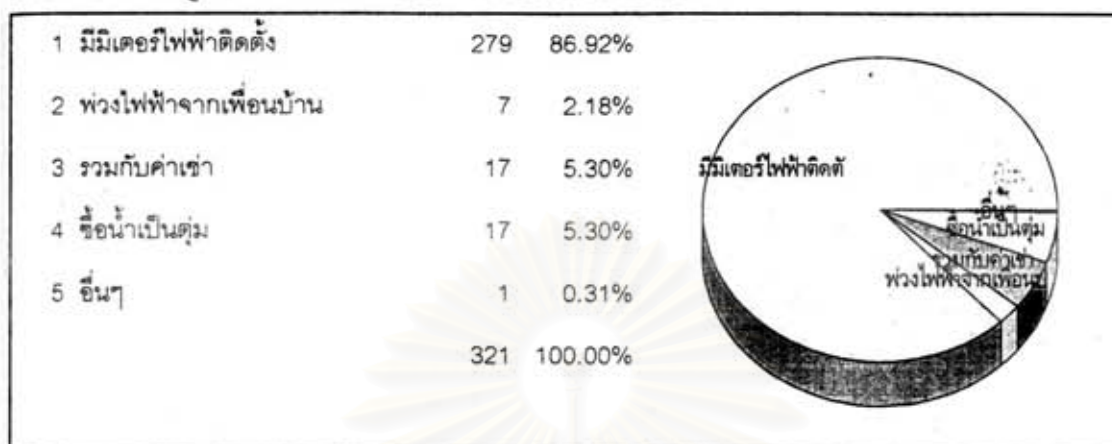
ตารางและแผนภูมิที่ 5-31 แสดงลักษณะการใช้น้ำในบ้าน



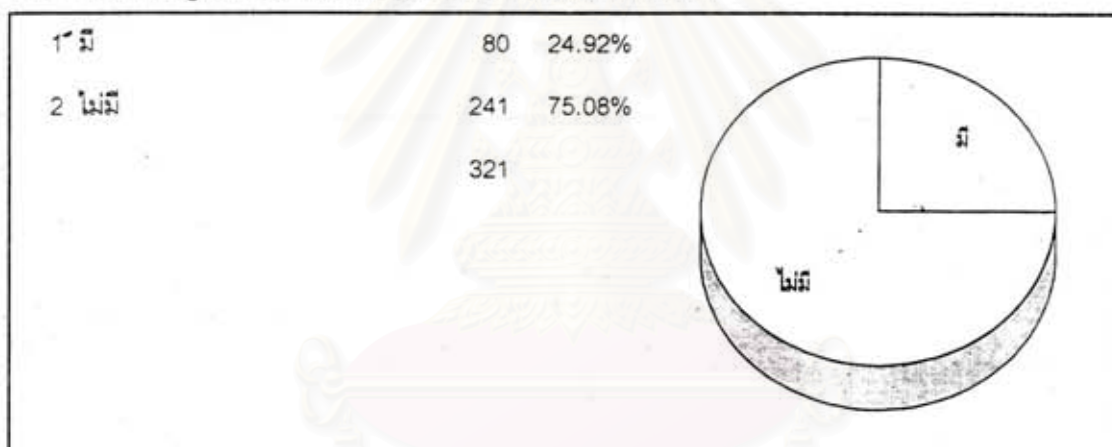
ตารางและแผนภูมิที่ 5-32 แสดงจำนวนห้องน้ำที่มีอยู่ภายในห้อง



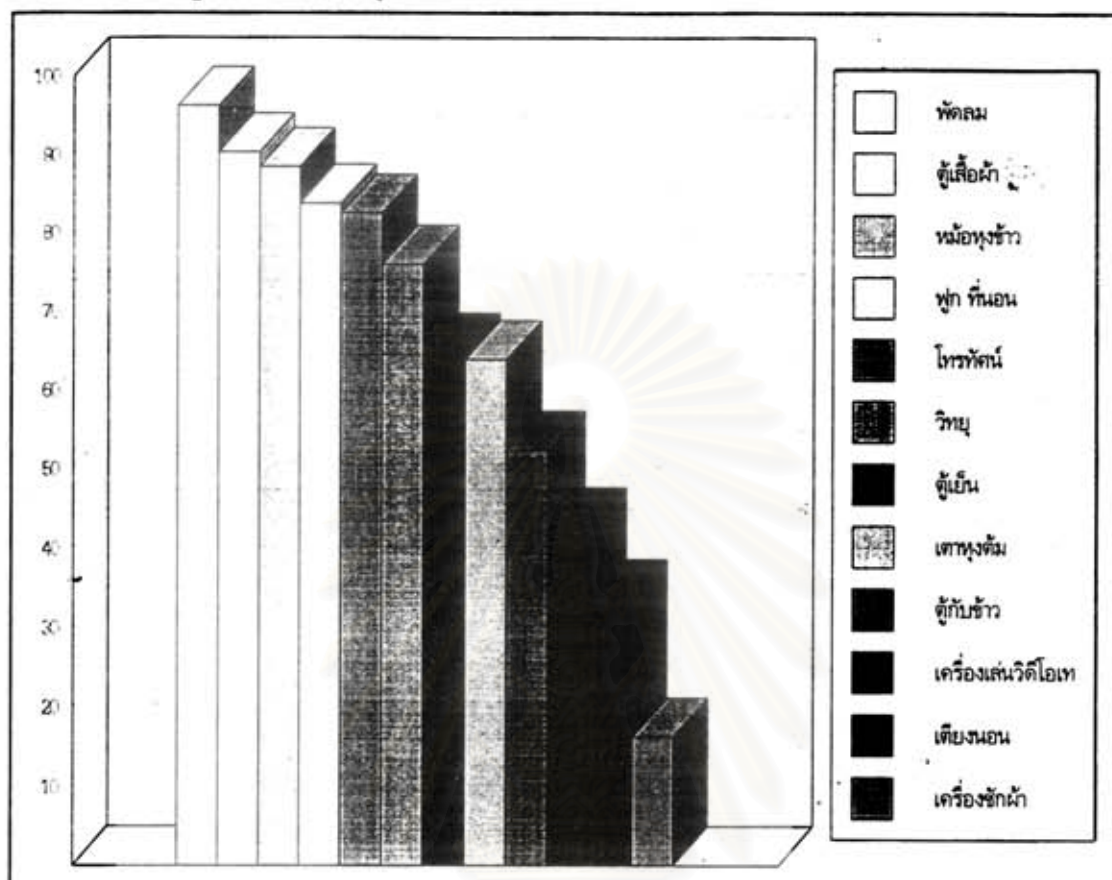
ตารางและแผนภูมิที่ 5-33 แสดงลักษณะการใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-34 แสดงปัญหาหน้าท่วมขังในบริเวณที่พัก



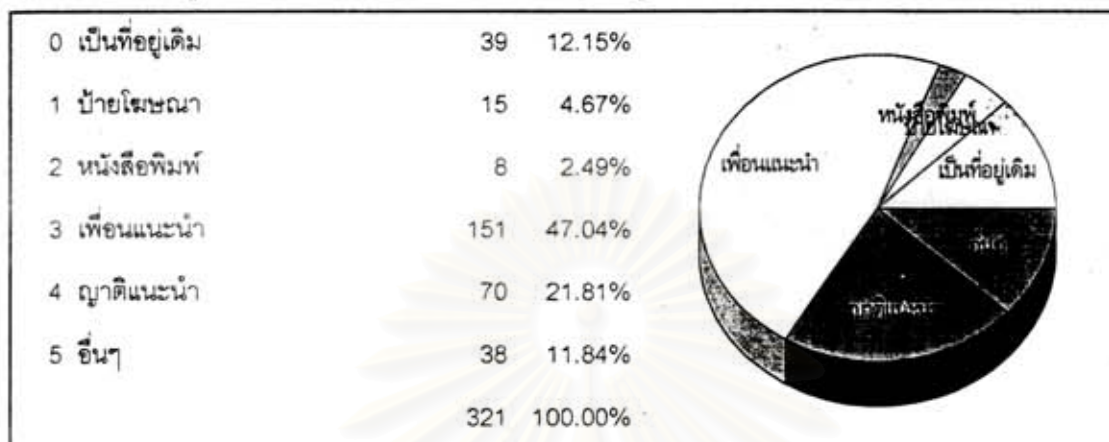
ตารางและแผนภูมิที่ 5-35 แสดงอุปกรณ์เครื่องใช้ เฟอร์นิเจอร์



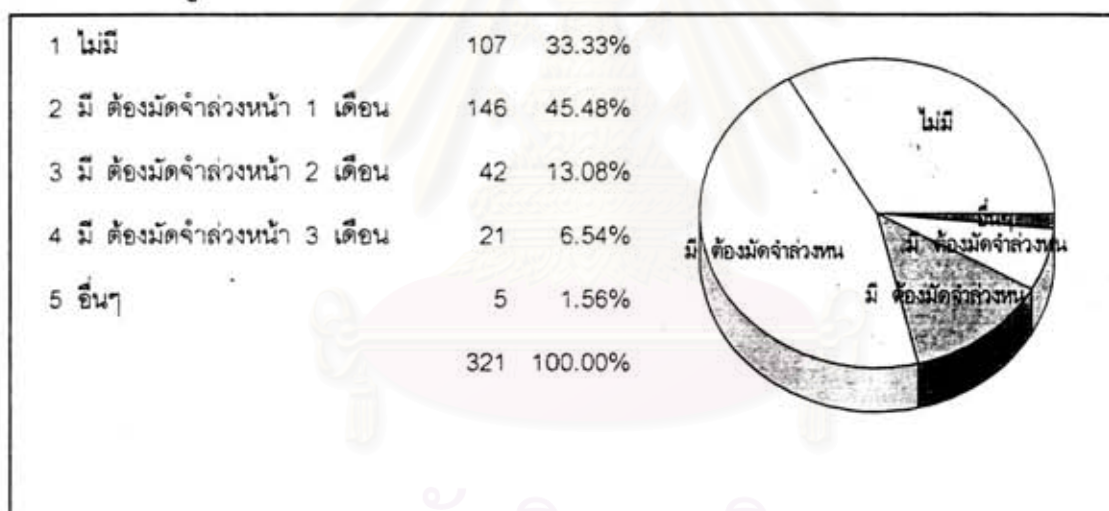
อุปกรณ์เครื่องใช้	ไม่มี	มีจัดไว้แล้ว	ซื้อโดยผ่อนส่ง	ซื้อโดยเงินสด	% ที่มี	%ผ่อนที่มี
1 พัดลม	12	36	10	263	96.26%	3.24%
2 ตู้เสื้อผ้า	31	42	26	222	90.34%	8.97%
3 หม้อหุงข้าว	37	28	14	242	88.47%	4.93%
4 พูก ที่นอน	52	60	26	183	83.80%	9.67%
5 โทรทัศน์	56	32	49	184	82.55%	18.49%
6 วิทยุ	77	24	23	197	76.01%	9.43%
7 ตู้เย็น	113	27	28	153	64.80%	13.46%
8 เตาหุงต้ม	116	24	7	174	63.86%	3.41%
9 ตู้กับข้าว	153	23	11	134	52.34%	6.55%
10 เครื่องเล่นวิดีโอเทป	184	22	22	93	42.68%	16.06%
11 เดี๊ยงนอน	213	38	15	55	33.64%	13.89%
12 เครื่องซักผ้า	269	15	4	33	16.20%	7.69%

สำหรับท่านที่เช่าบ้าน เช่าห้อง หรือแฟลต

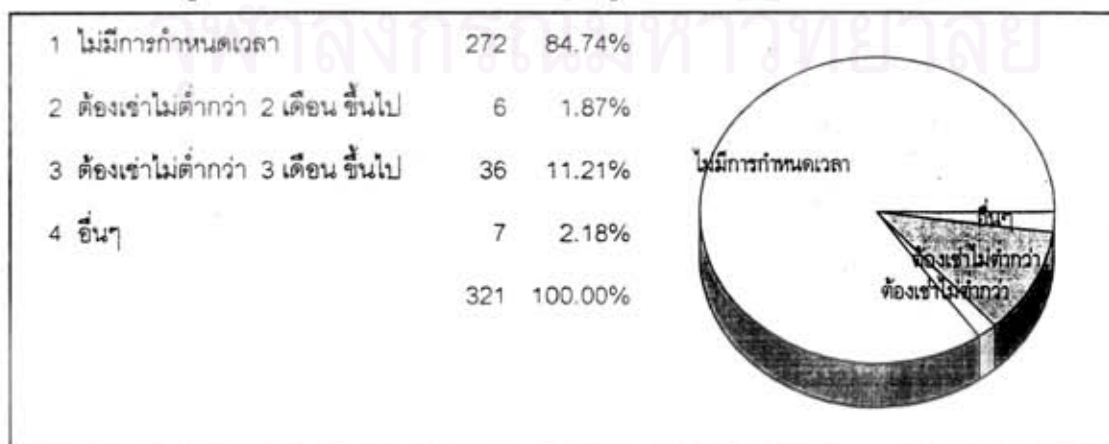
ตารางและแผนภูมิที่ 5-36 แสดงสื่อโฆษณาในการพักที่อยู่อาศัยแห่งนี้



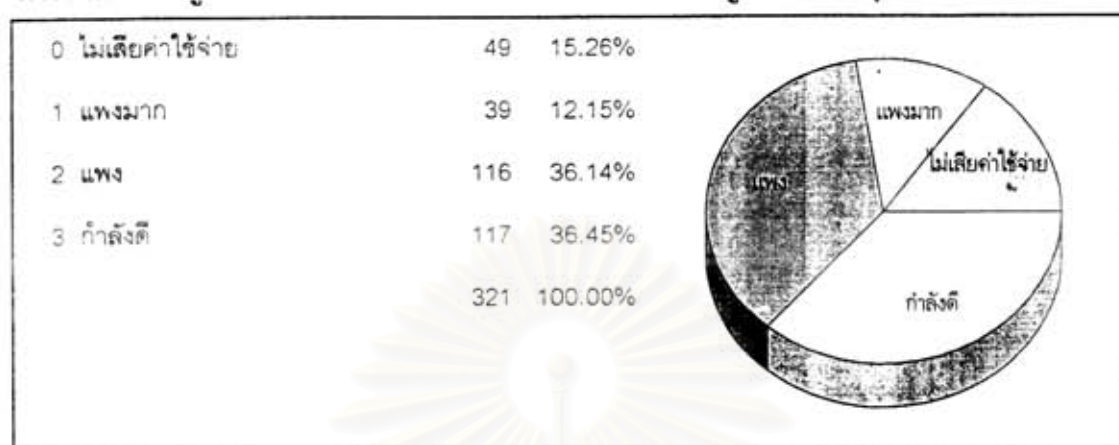
ตารางและแผนภูมิที่ 5-37 แสดงค่าใช้จ่ายในการพัก .ค่ามัดจำ หรือค่าที่พักล่วงหน้า



ตารางและแผนภูมิที่ 5-38 แสดงเงื่อนไขเวลาการเช่าอยู่อาศัย



ตารางและแผนภูมิที่ 5-39 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

กลุ่มที่ 1 เป็นสภาพที่อยู่อาศัยทางด้านกายภาพ เช่น ลักษณะการถ่ายเทอากาศ, สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ,ขนาดที่อยู่อาศัย ,แสงสว่าง, การเก็บเสียง โดยรวมมีระดับความพึงพอใจเป็น 2.1 คืออยู่ในระดับพอใช้ ในแต่ละส่วนมีระดับความพึงพอใจเป็น 2.21 ,2.16, 2.12, 2.09, 1.9 จะเห็นว่าการเก็บเสียงนั้นต่ำสุดเนื่องจากต้องใช้ผนังร่วมกัน

กลุ่มที่ 2 เป็นเรื่องความสะดวก ความสะอาด ความสะดวกสบาย ระดับความพึงพอใจต่ำกว่ากลุ่มที่ 1 คือ 2.09 แต่ยังอยู่ในระดับพอใช้ การดูแลรักษาในที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับพอใช้

กลุ่มที่ 3 เป็นเรื่องความปลอดภัย สิ่งแวดล้อมภายนอก ได้รับระดับความพึงพอใจต่ำสุด คือ 2.05 เป็นระดับพอใช้ ท่าเลที่ตั้งการเข้าถึงตัวอาคารจะค่อนข้างลำบากเนื่องจากถนนหนทางค่อนข้างน้อย แต่ก็อยู่ในเกณฑ์ยอมรับได้

โดยรวมแล้วมีความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยระดับพอใช้ 2.08 จากการสำรวจให้ความคิดเห็นในที่อยู่อาศัยโดยรวม คนส่วนใหญ่อยู่ในระดับพอใช้ 67.29% รองลงมาอยู่ในเกณฑ์ดี 14.33% และกำลังดี 11.21% จะเห็นว่าปัญหาในด้านสภาพที่อยู่อาศัยมีไม่มาก

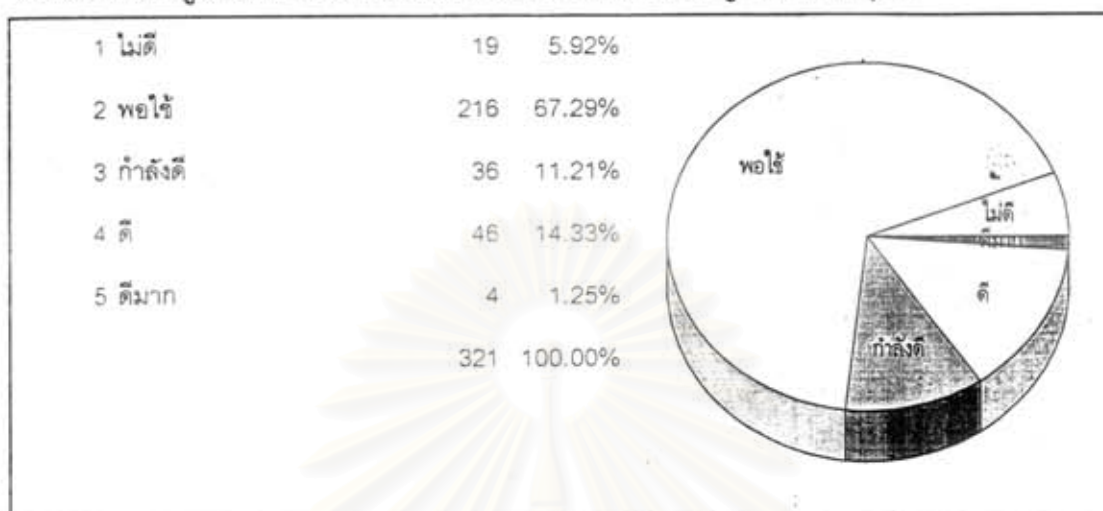
เหตุผลที่พท์อยู่อาศัยในปัจจุบันโดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลคือ ใกล้เคียงที่ทำงานเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา คือ ค่าเช่าเหมาะสม และบางส่วนเป็นที่อยู่เดิม (37.07%, 25.23% ,12.46%)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

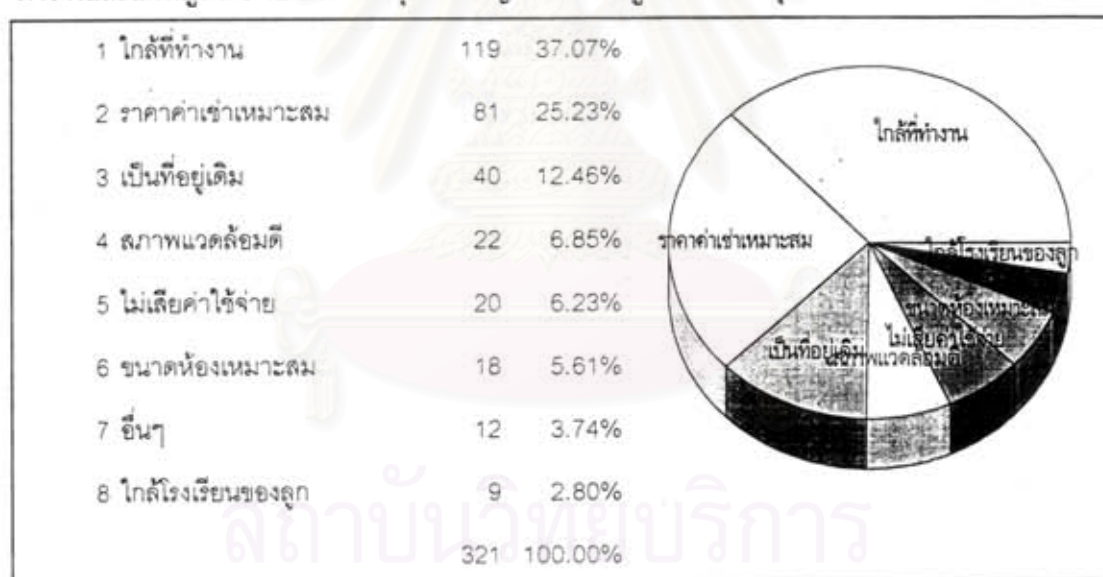
ตารางและแผนภูมิที่ 5-40 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

	ระดับคะแนน			รวม	ระดับคะแนน	กลุ่ม
	1	2	3			
รวม	17	16	21			
สภาพแวดล้อม						
ทางเข้าออก						
การกำจัดขยะ						
ความปลอดภัย						
เพื่อนบ้าน						
ความเป็นส่วนตัว						
ความสะดวก						
ความสะดวกสบาย						
การเก็บเสียง						
แสงสว่าง						
ขนาดที่อยู่อาศัย						
สภาพที่อยู่อาศัย						
การถ่ายเทอากาศ						
1 ลักษณะการถ่ายเทอากาศ	45	165	111	321	2.21	
1 สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	24	221	76	321	2.16	
1 ขนาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	21	239	61	321	2.12	2.1
1 แสงสว่างจากภายนอก	30	239	61	330	2.09	
1 การเก็บเสียงภายในห้อง	103	239	61	403	1.9	
2 ความสะดวกสบาย	21	239	61	321	2.12	
2 ความสะดวก	33	239	61	333	2.08	2.09
2 ความเป็นส่วนตัว	33	239	61	333	2.08	
2 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	75	155	91	321	2.05	
3 ลักษณะความปลอดภัยในที่อยู่	75	155	91	321	2.05	
3 การกำจัดขยะ	75	155	91	321	2.05	2.05
3 ลักษณะทางเข้าออก	75	155	91	321	2.05	
3 สภาพแวดล้อมรอบๆที่พัก	75	155	91	321	2.05	
รวม	685	2,595	1,008	4,288	2.08	

ตารางและแผนภูมิที่ 5-41 แสดงความคิดเห็นโดยรวมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน



ตารางและแผนภูมิที่ 5-42 แสดงเหตุผลสำคัญที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน



ความคิดเห็นการจัดการที่อยู่อาศัยในอนาคต

ความต้องการในการย้ายที่อยู่อาศัย มีความต้องการจะย้ายมากกว่าคือ 65.42% โดยที่มีความต้องการจะย้ายโดยวิธีการเช่า 46.73% และซื้อ 18.69%

ในกลุ่มผู้ที่ต้องการจะย้ายโดยวิธีการเช่าให้เหตุผลคือ ต้องเหมาะสมกับกำลังเงิน ขอบความเป็นส่วนตัว , เป็นที่อยู่ชั่วคราว (44.67% , 25.33% , 19.33%) โดยให้ความสำคัญ คือ ราคาเช่า, ขนาดพื้นที่ ,

ในกลุ่มผู้ที่ต้องการจะซื้อให้เหตุผลว่า คิดว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้น หรือโดยการกู้จากสถาบันการเงิน โดยรวมมีความต้องการที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ

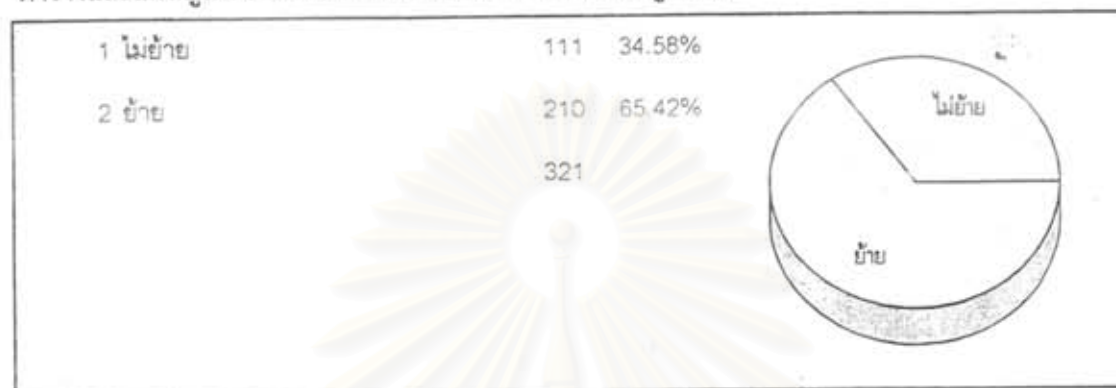
ความต้องการที่อยู่อาศัย จากคนส่วนใหญ่เลือกพื้นที่ใช้สอย คือ ห้องนอนที่ 1 (ห้องนอนใหญ่) , ห้องน้ำรวมที่อาบน้ำ , ห้องครัว และห้องนอนที่ 2 (สำหรับลูก) (83.8% , 71.96% , 63.24% , 51.4%) โดยคิดเป็นพื้นที่ 8.64 , 2.88 , 5.67 , 7.2 ตารางเมตร ตามลำดับ รวมพื้นที่ประมาณ 24.39 ตารางเมตร และพื้นที่ที่ไม่ต้องการ คือ พื้นที่เตรียมอาหาร และห้องนอนที่ 3 รวมพื้นที่ไม่ต้องการประมาณ 10.08 ตารางเมตร ถ้าคิดรวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 52.47 ตารางเมตร หักพื้นที่ที่ไม่ต้องการ คงเหลือพื้นที่ 42.39 ตารางเมตร เพราะฉะนั้นพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 24.39 - 42.39 ตารางเมตร

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยโดยให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ราคา , ความปลอดภัย, ความสะดวกในการเดินทาง, ขนาดพื้นที่ , สิ่งอำนวยความสะดวก (3.75 , 3.35 , 3.19 , 2.97 , 1.74) เน้นที่ระดับราคาเป็นอันดับหนึ่ง เนื่องจากรายได้ที่ค่อนข้างน้อย ในด้านขนาดพื้นที่ , ให้ความสำคัญเป็นอันดับที่ 4 ไม่เน้นมากนักอาจเนื่องจากสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันโดยส่วนใหญ่พักอยู่ระหว่าง 20-25 ตารางเมตร มีระดับความพึงพอใจเป็น พอใช้

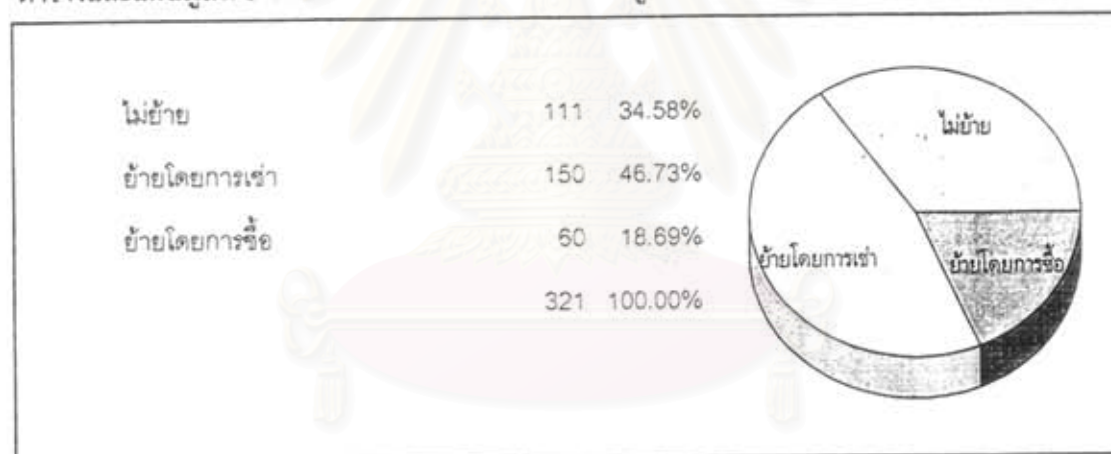
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความคิดเห็นการจัดการที่อยู่อาศัยในอนาคต

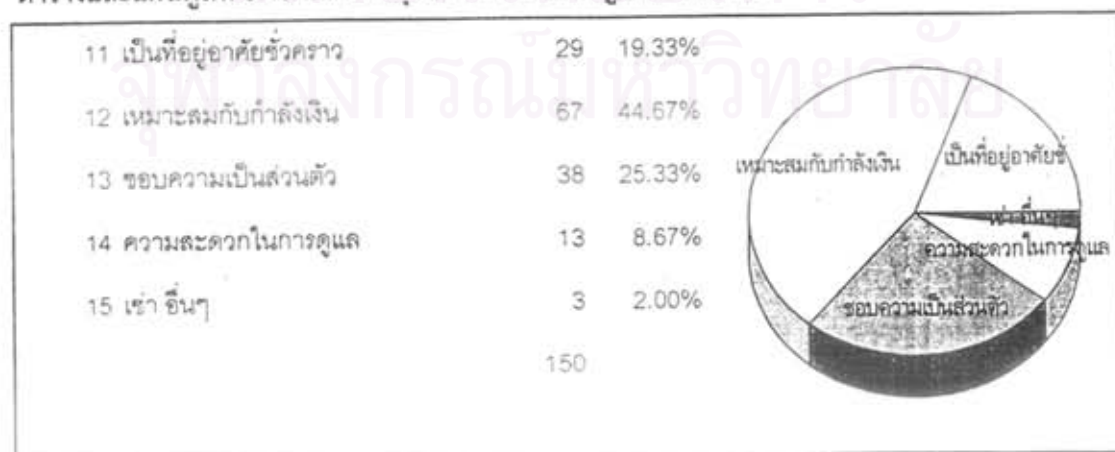
ตารางและแผนภูมิที่ 5-43 แสดงความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัย



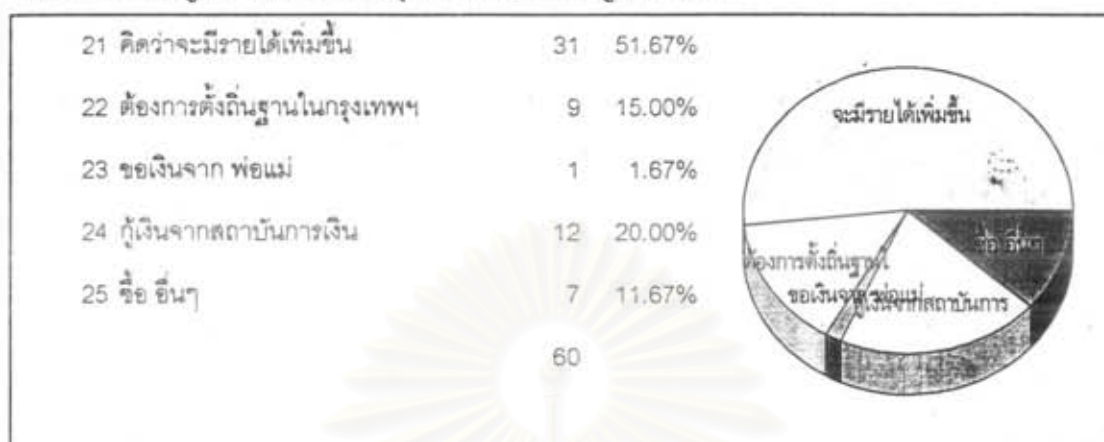
ตารางและแผนภูมิที่ 5-44 แสดงความต้องการจะย้ายที่อยู่ใหม่



ตารางและแผนภูมิที่ 5-45 แสดงเหตุผลในการย้ายที่อยู่โดยวิธีการเช่า



ตารางและแผนภูมิที่ 5-46 แสดงเหตุผลในการย้ายที่อยู่โดยวิธีซื้อ



ตารางและแผนภูมิที่ 5-48 แสดงพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ

	ไม่เลือก	เลือก			พื้นที่	รวมพื้นที่เลือก
1 ห้องนอนที่ 1 ห้องนอนใหญ่	52	269	321	83.80%	8.64	24.39
2 ห้องน้ำ รวมที่อาบน้ำ	90	231	321	71.96%	2.88	
3 ห้องครัว	118	203	321	63.24%	5.67	
4 ห้องนอนที่ 2 ห้องนอนลูก	156	165	321	51.40%	7.2	
5 ที่ซักผ้า	174	147	321	45.79%	1.08	14.32
6 รับประทานอาหาร	184	137	321	42.68%	8.64	
7 รับประทานอาหาร	187	134	321	41.74%	14.4	
8 พักผ่อน	198	123	321	38.32%		
9 ห้องนอนที่ 3 ห้องนอนเดี่ยว	235	86	321	26.79%	5.76	
10 เตรียมอาหาร	242	79	321	24.61%	4.32	

ที่มา พื้นที่มาตรฐาน จากมาตรฐานอาคารชุด การเคหะแห่งชาติ

ตารางและแผนภูมิที่ 5-49 แสดงพื้นที่ใช้สอยที่ไม่ต้องการ

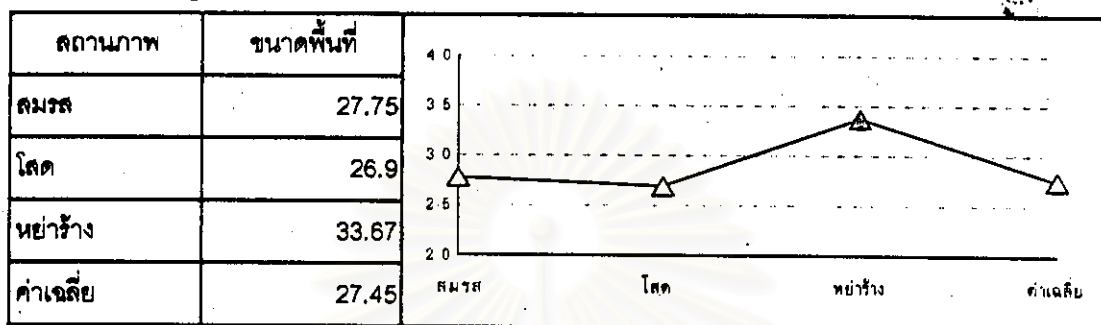
	ไม่เลือก	เลือก			พื้นที่	รวมพื้นที่ ที่ไม่ต้องการ	
1 เกรียมอาหาร	149	172	321	53.58%	4.32	10.08	
2 ห้องนอนที่ 3 ห้องนอนเดี่ยว	159	162	321	50.47%	5.76		
3 รับแขก	189	132	321	41.12%	18	52.47	
4 พักผ่อน	195	126	321	39.25%			
5 รับประทานอาหาร	238	83	321	25.86%			
6 ที่ซักผ้า	249	72	321	22.43%			
7 ห้องนอนที่ 2 ห้องนอนสำหรับลูก	253	68	321	21.18%	7.2		
8 ห้องครัว	281	40	321	12.46%	5.67		
9 ห้องนอนที่ 1 ห้องนอนใหญ่	296	25	321	7.79%	8.64		
10 ห้องน้ำ รวมที่อาบน้ำ+ที่ซักผ้า	301	20	321	6.23%	2.88		
รวม					52.47		
พื้นที่รวมทุกห้อง	52.47						
พื้นที่ที่ไม่ต้องการ	10.08						
คงเหลือพื้นที่ที่ต้องการ	42.39						

ตารางและแผนภูมิที่ 5-50 แสดงปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

ระดับคะแนน	5	4	3	2	1	เฉลี่ย
ราคา	139	74	37	30	41	3.75
ความปลอดภัย	88	60	61	100	12	3.35
ความสะดวกในการเดินทาง	45	74	119	64	19	3.19
ขนาดพื้นที่	43	87	64	70	57	2.97
ถึงอำนวยความสะดวก	6	26	40	57	192	1.74
	321	321	321	321	321	

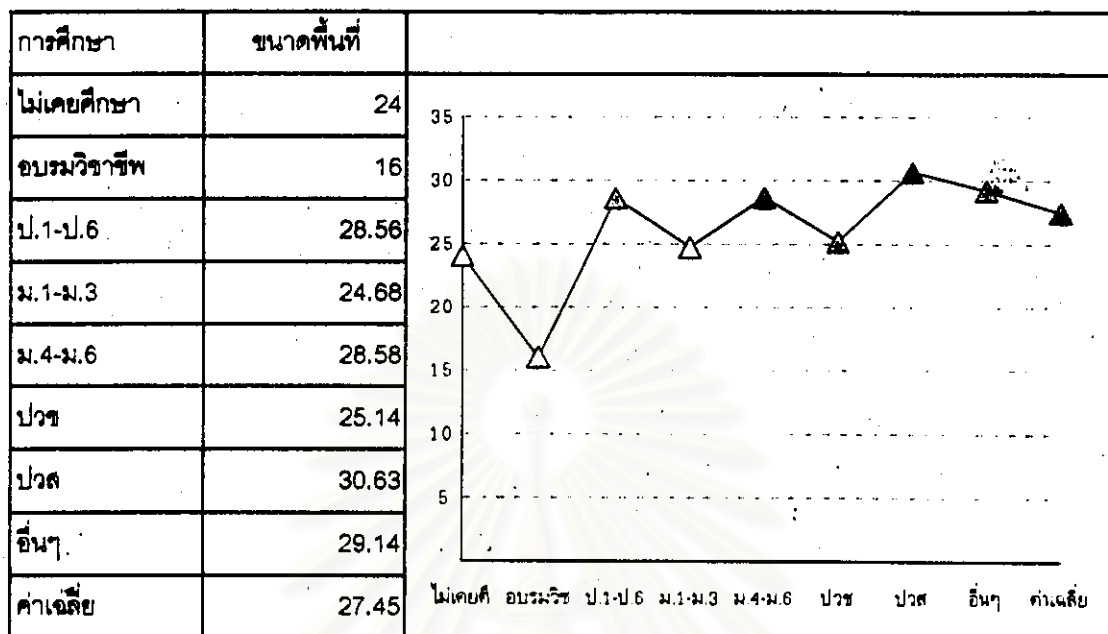
วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ขนาดพื้นที่ใช้สอยกับสถานภาพอายุการศึกษา.รายได้.จำนวนสมาชิก

ตารางและแผนภูมิที่ 5-51 แสดงพื้นที่ใช้สอย กับ สถานภาพ



ความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพและพื้นที่ใช้สอยไม่แตกต่างกันมาก คือสถานภาพสมรส, โสด, หย่าร้าง มีขนาด 27.75, 26.9, 33.67 ตารางเมตร ตามลำดับ เนื่องจาก โดยผู้ที่มีสถานภาพโสดมักจะพักอาศัยอยู่กับเพื่อนหรือญาติ เพื่อแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายดังนั้นพื้นที่ใช้สอยโดยรวมไม่แตกต่างกันมาก

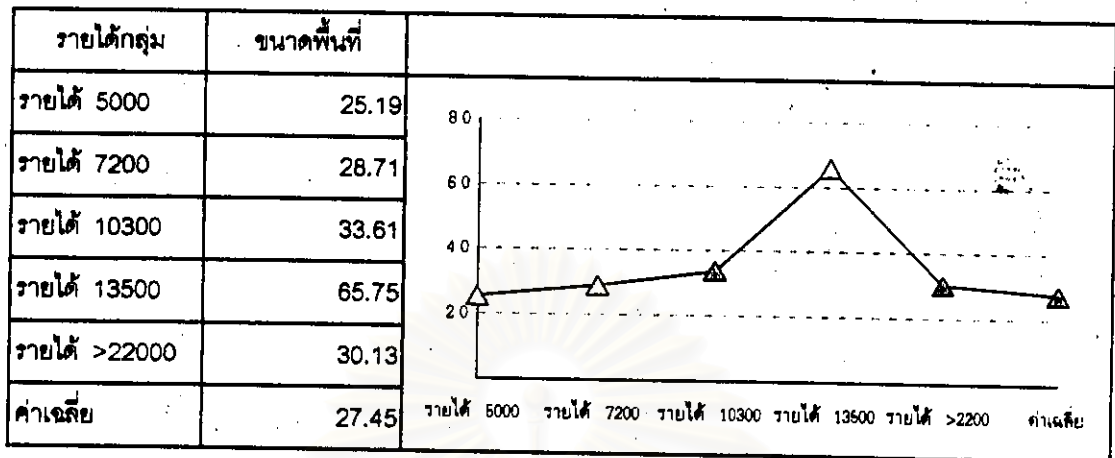
ตารางและแผนภูมิที่ 5-52 แสดงพื้นที่ใช้สอย กับ ระดับการศึกษา



ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับระดับการศึกษา พบว่าความต้องการพื้นที่ใช้สอย โดยเฉลี่ยมีขนาด 27.45 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยมีแนวโน้มมีขนาดเพิ่มขึ้นเมื่อระดับการศึกษาสูงขึ้น เริ่มต้นที่ 16 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นสูงสุดที่ 30.63 ตารางเมตร ทั้งนี้เป็นเพราะระดับการศึกษาที่สูงขึ้นย่อมส่งผลให้มีรายได้เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งสามารถเลือกพื้นที่ใช้สอยได้ตามความต้องการ

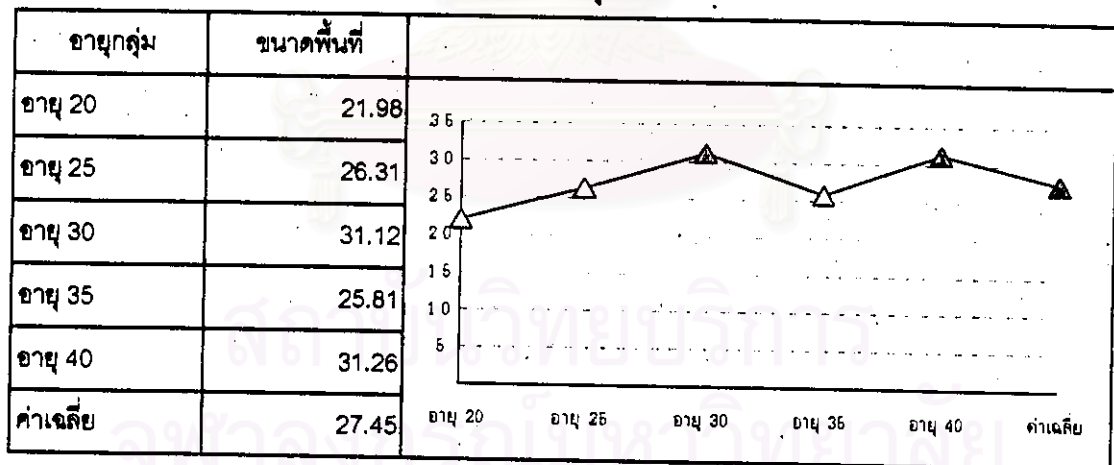
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางและแผนภูมิที่ 5-53 แสดงพื้นที่ใช้สอย กับ รายได้



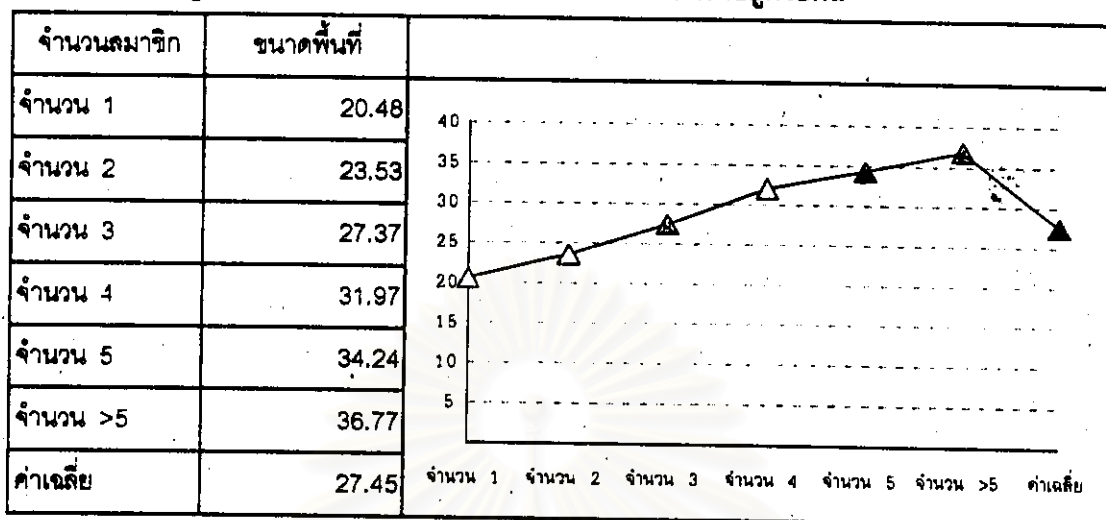
ความสัมพันธ์ ระหว่างพื้นที่ใช้สอยและรายได้ พบว่ามีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีขนาดตั้งแต่ 25.19 และเพิ่มขึ้น สูงสุดที่ 65.75 ตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อมีรายได้เพิ่มสูงขึ้นโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย เพื่อสนองตอบความต้องการ

ตารางและแผนภูมิที่ 5-53 แสดงพื้นที่ใช้สอย กับ อายุ



ความสัมพันธ์ ระหว่างพื้นที่ใช้สอยและอายุ พบว่ามีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเมื่อมีอายุเพิ่มขึ้น โดยเริ่มต้นที่ขนาดพื้นที่ 21.98 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ 31.26 ตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากเมื่ออายุมากขึ้นสภาพก็เปลี่ยนไปจากสภาพโสดเป็นสมรส และมีบุตรเพิ่มขึ้นทำให้มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น และขณะเดียวกันเมื่ออายุเพิ่มขึ้นก็มีรายได้เพิ่มขึ้นตามด้วย

ตารางและแผนภูมิที่ 5-54 แสดงพื้นที่ใช้สอย กับ จำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกัน

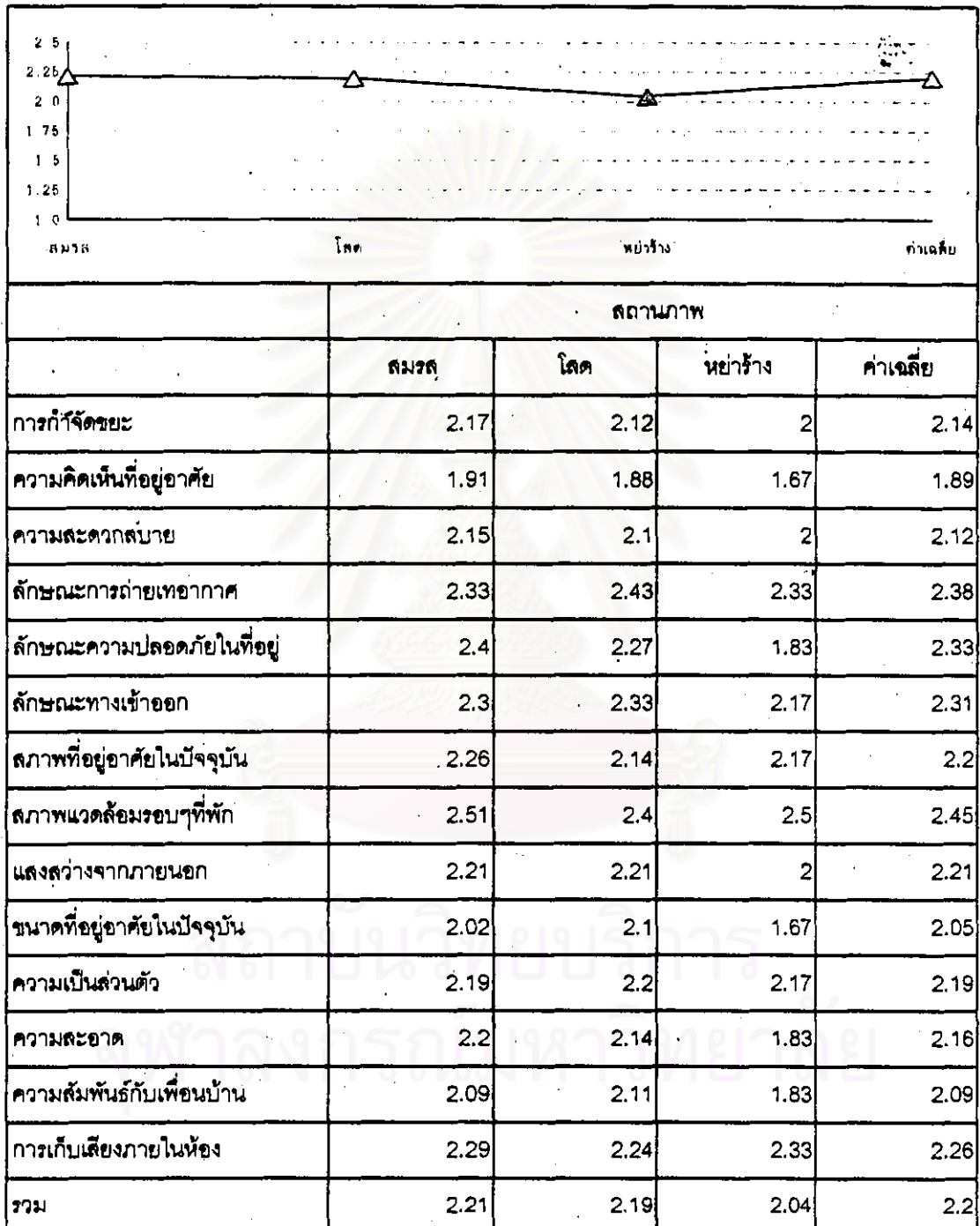


ความสัมพันธ์ ระหว่างพื้นที่ใช้สอยและจำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกัน พบว่ามีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากจำนวนสมาชิก 1 คน มีความต้องการ 20.48 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นเมื่อมีจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้น เป็น 2,3,4,5 และมากกว่า 5 คน มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น เป็น 23.53,27.37,31.97,34.24,36.77 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นใช้มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

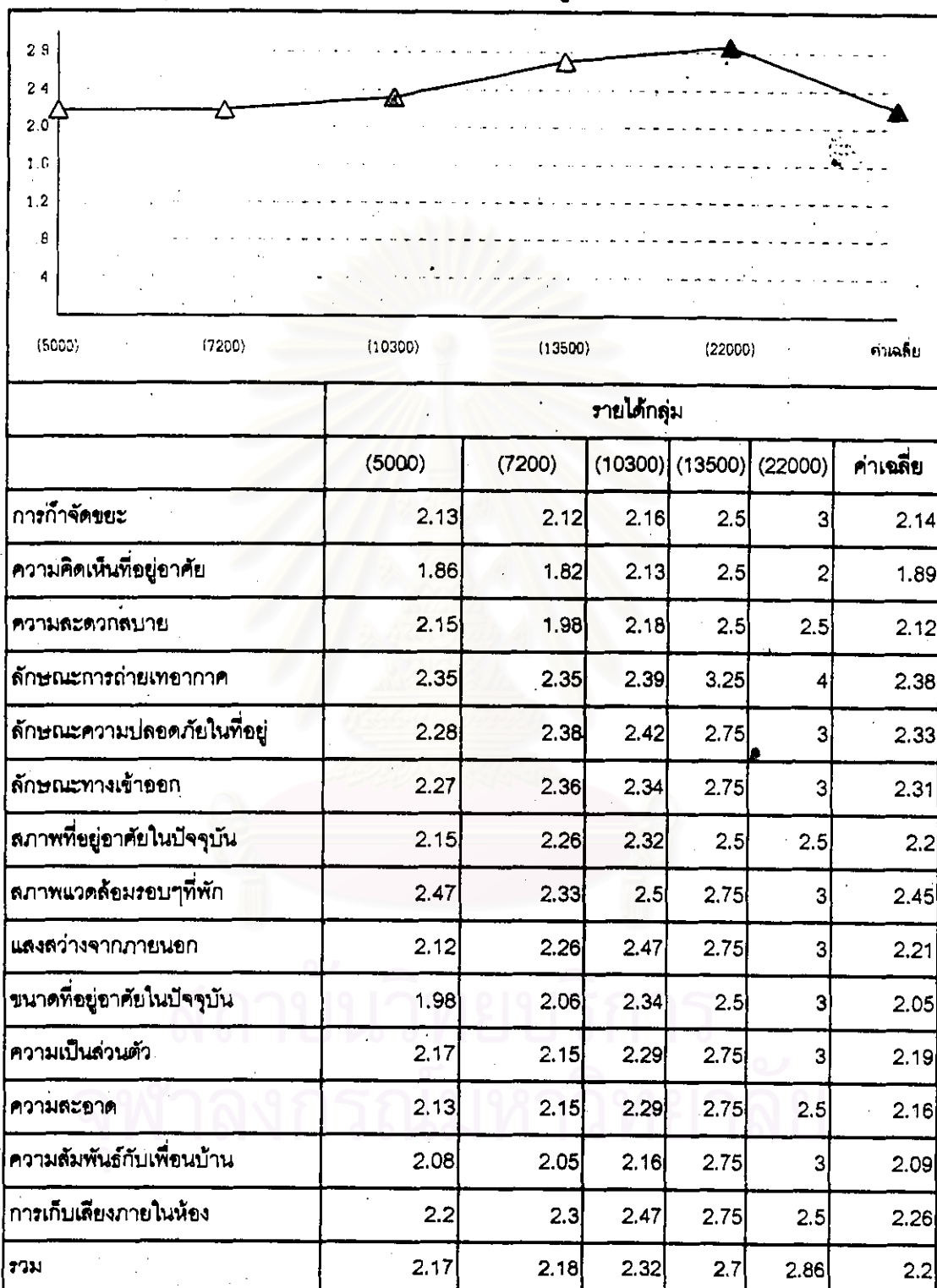
วิเคราะห์ความสัมพันธ์ ความคิดเห็นในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตารางและแผนภูมิที่ 5-55 แสดงระดับความพึงพอใจในสภาพที่อยู่อาศัย กับสถานภาพ



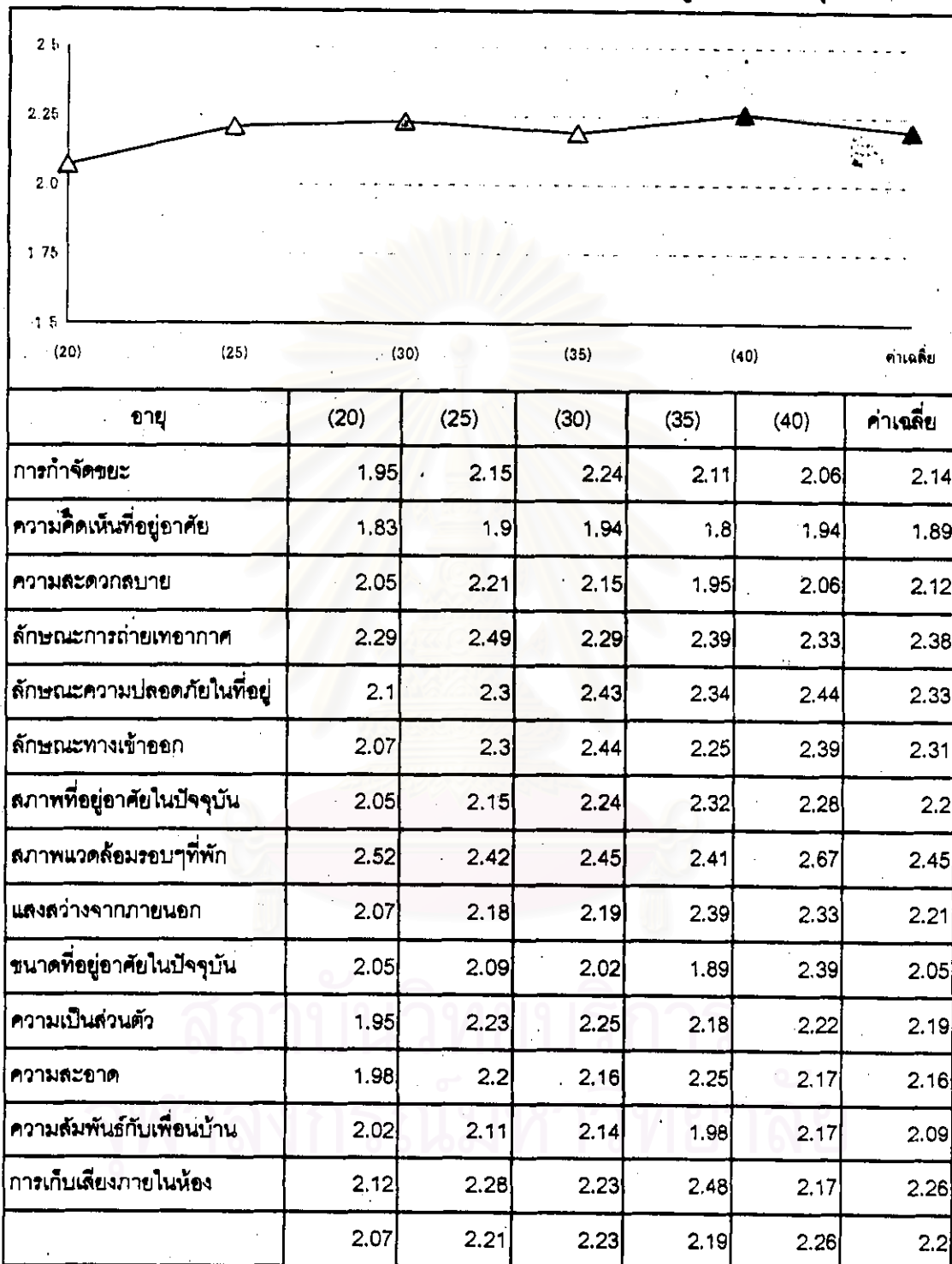
ความสัมพันธ์ระหว่างระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย กับ สถานภาพ ไม่แตกต่างกันมากทั้งสถานภาพโสดและสมรส ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบระดับความต้องการพื้นที่ใช้สอยของทั้งสองสถานภาพแล้วไม่แตกต่างกัน

ตารางและแผนภูมิที่ 5-56 แสดงระดับพึงพอใจในสภาพที่อยู่อาศัย กับรายได้ครอบครัว



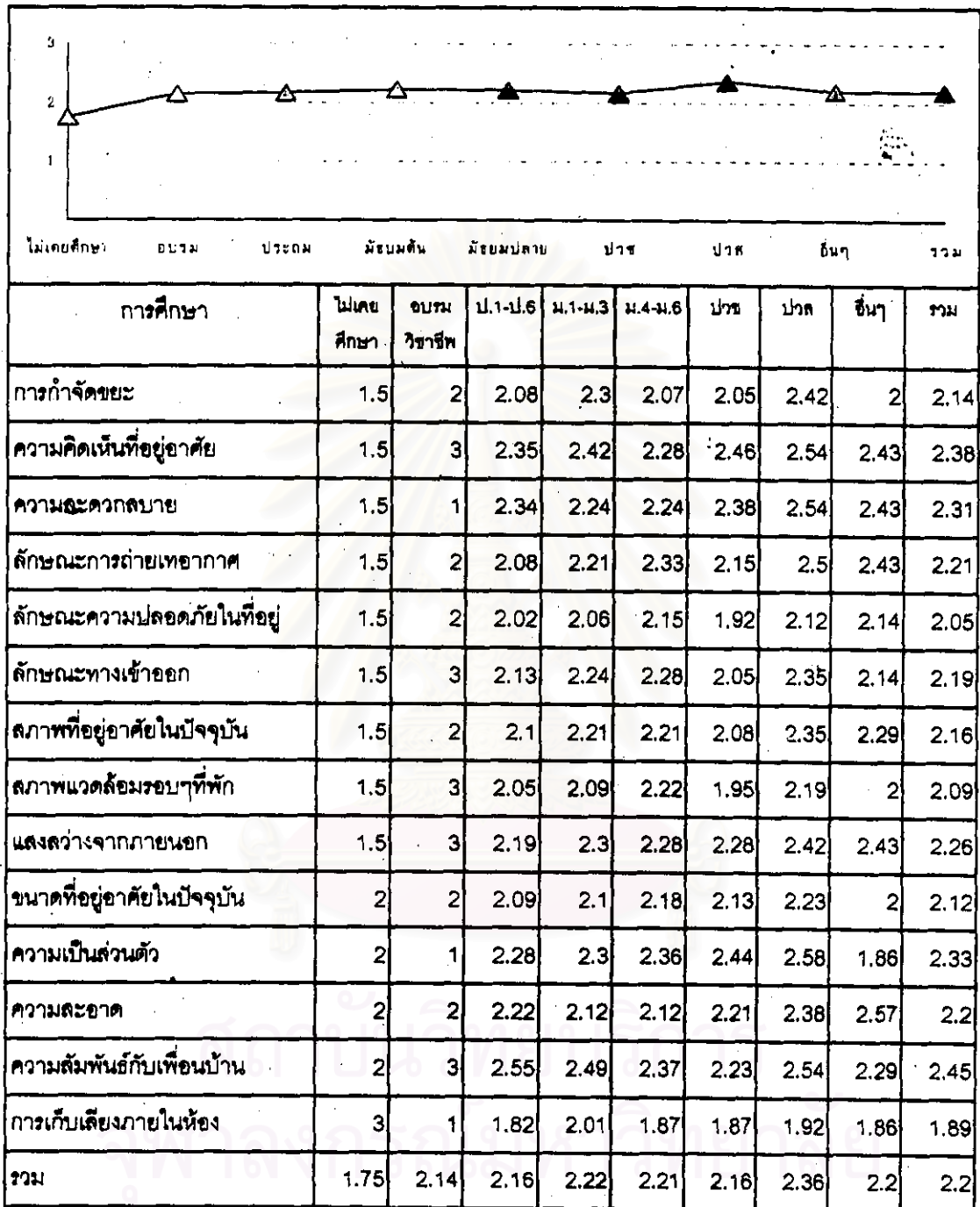
ความสัมพันธ์ระหว่างระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย กับ รายได้ พบว่าเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นด้วย จาก 2.17 และเพิ่มขึ้นสูงสุดที่ 2.86 เนื่องจากรายได้เพิ่มขึ้นมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ตามความต้องการ

ตารางและแผนภูมิที่ 5-57 แสดงเปรียบเทียบระดับพึงพอใจในสภาพที่อยู่อาศัย กับ อายุ



ความสัมพันธ์ระหว่างระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย กับ อายุ พบว่าระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น จาก 2.07-2.26 โดยเฉลี่ย 2.2 ทั้งนี้ในช่วงอายุที่เพิ่มขึ้นสถานภาพ แนวความคิด ความต้องการก็เปลี่ยนไป รายได้ที่เพิ่มมากขึ้น ภาระค่าใช้จ่ายก็เพิ่มขึ้น ระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับสูงกว่าพอใช้เพียงเล็กน้อย

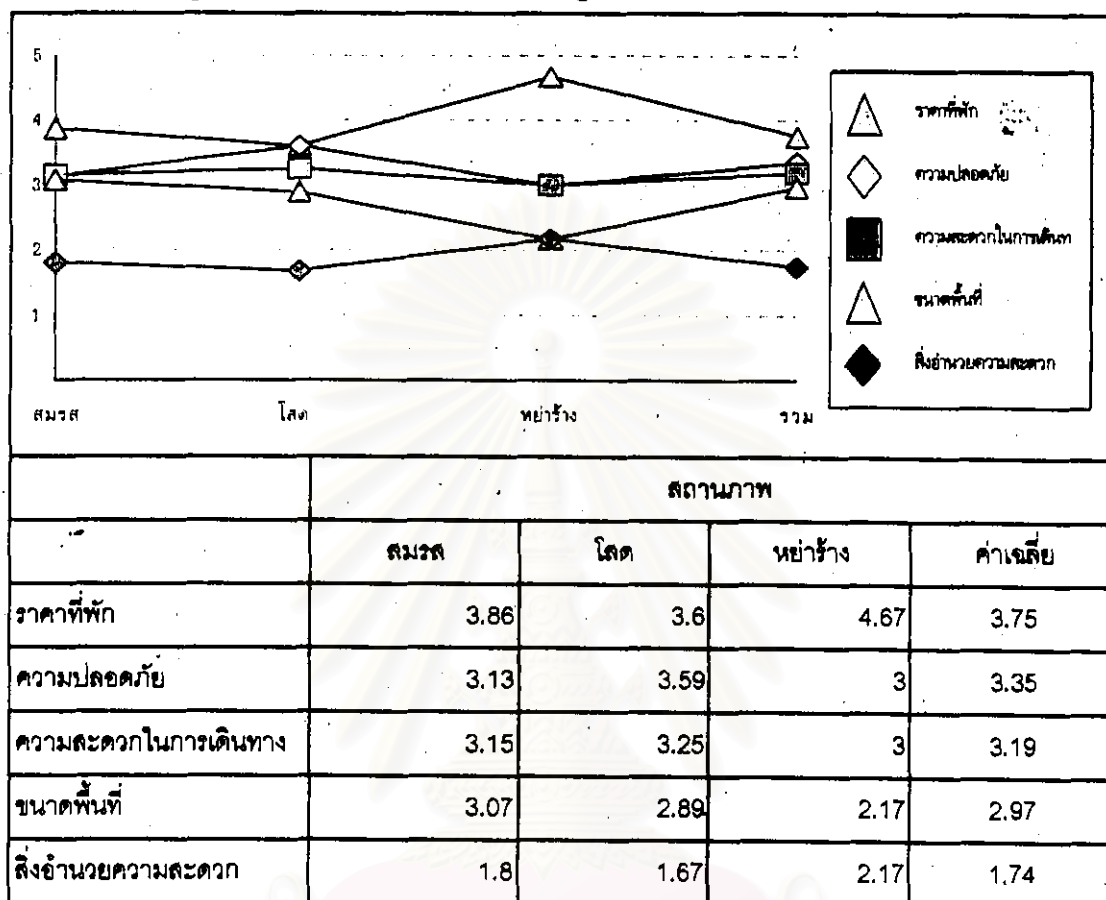
ตารางและแผนภูมิที่ 5-58 แสดงเปรียบเทียบระดับพึงพอใจในสภาพที่อยู่อาศัย กับ ระดับการศึกษา



ความสัมพันธ์ระหว่างระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย กับ ระดับการศึกษา พบว่าระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเมื่อมีระดับการศึกษาเพิ่มขึ้น โดยมีระดับความพึงพอใจเริ่มจาก 1.74 สำหรับผู้ที่ไม่เคยศึกษามาก่อน และเพิ่มสูงขึ้นเป็น 2.14, 2.16, 2.22, 2.21, 2.36 เมื่อระดับการศึกษาเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากมีระดับรายได้ที่สูงขึ้น ขณะเดียวกันมีทัศนคติที่ดีต่อที่อยู่อาศัยด้วย

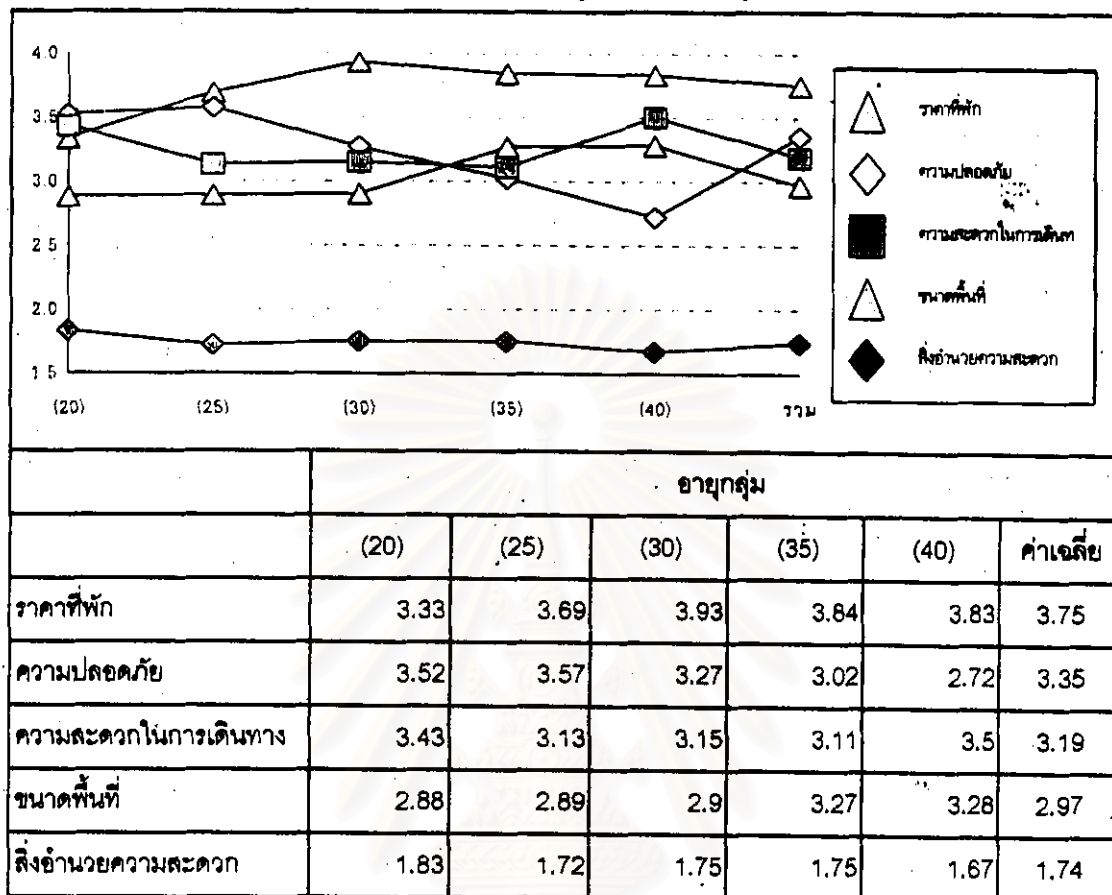
วิเคราะห์ความสัมพันธ์ ความสำคัญของปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย

ตารางและแผนภูมิที่ 5-59 แสดงปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ สถานภาพ



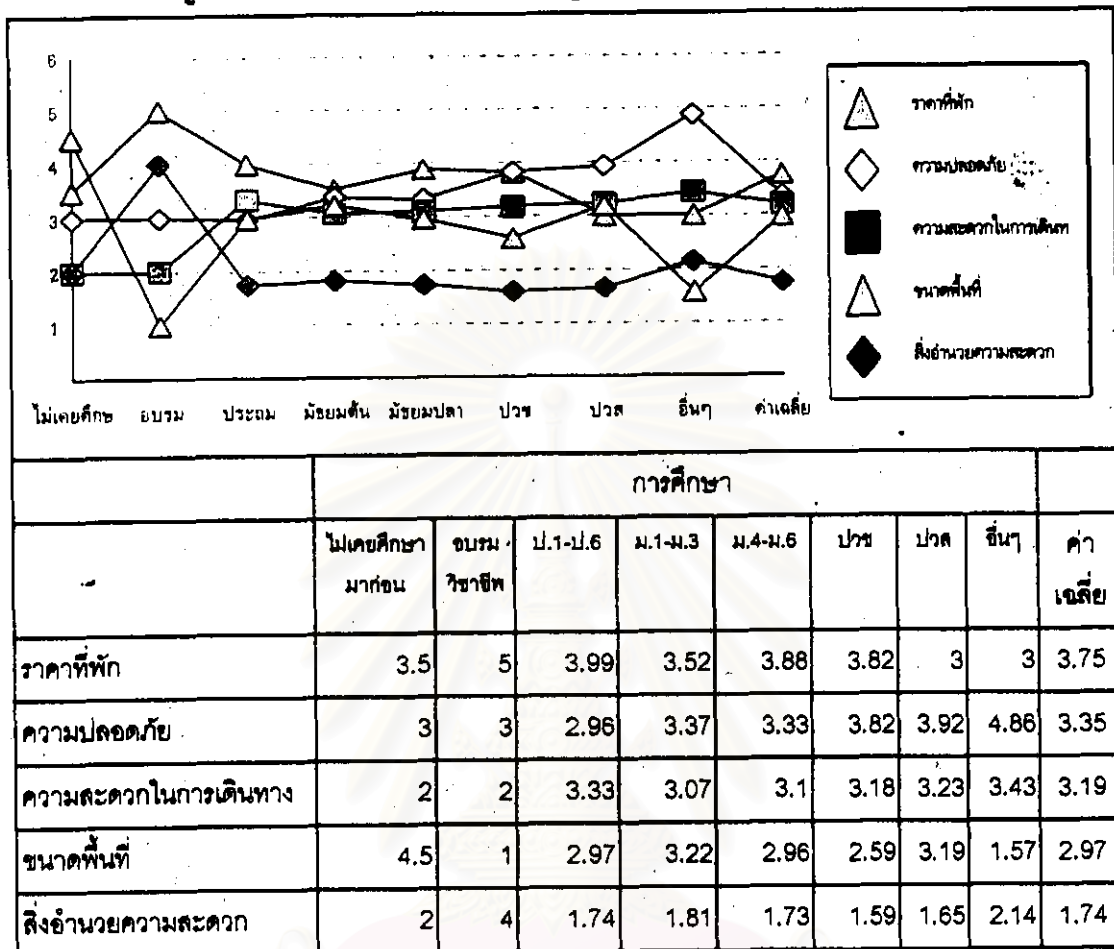
ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ สถานภาพ พบว่าทุกสถานภาพให้ความสำคัญในเรื่องราคาที่พักเป็นอันดับหนึ่ง (3.86, 3.6, 4.67) ทั้งนี้มีรายได้น้อยประสบปัญหาด้านรายได้ค่าใช้จ่าย สถานภาพโสดให้ความสำคัญความปลอดภัยเป็นอันดับที่สอง และความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับที่สาม (3.59, 3.25) ซึ่งสลับกับสถานภาพสมรส เน้นที่ความสะดวกในการเดินทาง (3.15) ทั้งนี้ความสะดวกในการเดินทางยังรวมถึงการไปทำงานและไปส่งบุตรเข้าโรงเรียนซึ่งภาระสำหรับสถานภาพสมรส ขนาดพื้นที่ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นอันดับที่สี่และห้าตามลำดับ โดยเมื่อเทียบระดับความสำคัญในที่อยู่อาศัยพบว่าสถานภาพสมรสให้ความสำคัญในที่อยู่อาศัยมากกว่าสถานภาพโสด คือ 3.07 และ 2.89 ตามลำดับ

ตารางและแผนภูมิที่ 5-60 แสดงปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ อายุ



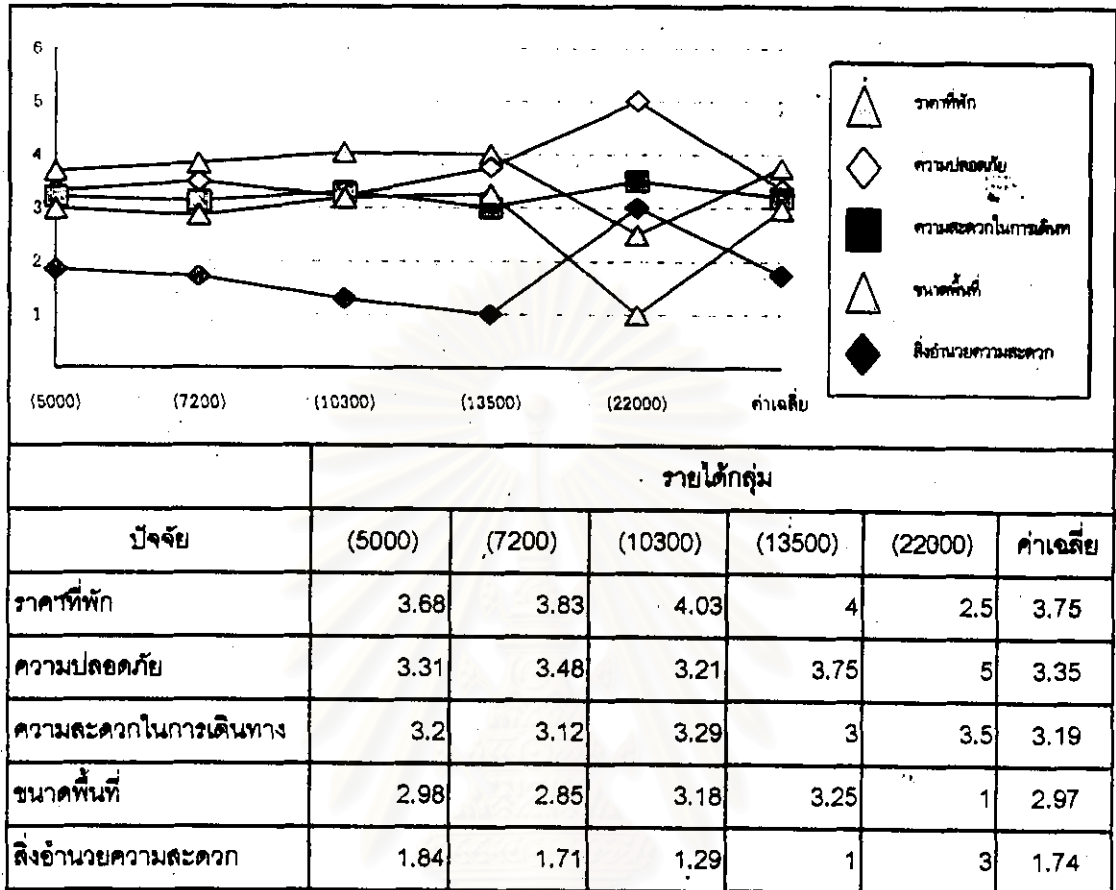
ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ อายุ พบว่าทุกช่วงอายุให้ความสำคัญในเรื่องราคาที่พักเป็นอันดับหนึ่ง (3.33 ,3.69, 3.93, 3.84, 3.83 ในแต่ละช่วงอายุ) และมีแนวโน้มให้ความสำคัญเพิ่มขึ้นเมื่ออายุเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากรายได้ค่อนข้างน้อยเป็นตัวบังคับ ในช่วงอายุระหว่าง 20-25 ให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัยเป็นอันดับที่สอง (3.52,3.57) และให้ความสำคัญสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับที่สาม (3.43,3.13) ซึ่งในช่วงอายุ 35-40 ให้ความสำคัญในด้านขนาดที่อยู่อาศัยเป็นอันดับที่สอง (3.27, 3.28) และความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับที่สาม (3.11 ,3.5) ทั้งนี้เนื่องมาจาก ในช่วงอายุ 20-30 ยังอยู่ในวัยหนุ่มสาว การเดินทางไม่ค่อยเป็นอุปสรรค ขณะเดียวกันจำนวนบุตรก็ยังไม่มียังไม่เป็นภาระ ในทางตรงกันข้ามในช่วงอายุ 30-40 มีภาระเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนบุตร และอายุที่เพิ่มขึ้น การให้ความสำคัญในปัจจัยจึงมีความแตกต่างกัน สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเป็นอันดับสุดท้าย (1.83 ,1.72 , 1.75, 1.75, 1.67) ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องรายได้จึงไม่ได้ให้ความสำคัญในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางและแผนภูมิที่ 5-81 แสดงปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ ระดับการศึกษา



ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ ระดับการศึกษา พบว่าโดยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในเรื่องราคาที่พักเป็นอันดับหนึ่ง (3.5 5, 3.99, 3.52, 3.88, 3.82) ยกเว้นระดับ ปวส ที่ให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยเป็นอันดับที่หนึ่ง ทั้งนี้เนื่องจากรายได้ที่มากกว่าซึ่งไม่เป็นปัญหามากนักสำหรับราคาที่พัก ขณะเดียวกันเน้นที่ความปลอดภัย ความสะดวกในการเดินทาง และขนาดพื้นที่ เป็นอันดับที่ 1,2,3 ตามลำดับ (3.92,3.23,3.19) ให้ระดับราคาที่อยู่อาศัยเป็นอันดับที่ 4 ในระดับการศึกษาที่ต่ำกว่า ปวส. ให้ความสำคัญระหว่าง ความปลอดภัย , ความสะดวกการเดินทาง , ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นอันดับที่ 2 ,3 ,4 สลับกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละคนซึ่งมีข้อจำกัดที่ต่างกันไป

ตารางและแผนภูมิที่ 5-62 แสดงปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ รายได้



ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย กับ รายได้ พบว่า รายได้ต่ำกว่า 13,500 บาท ให้ความสำคัญในด้านราคาที่พักเป็นอันดับที่ 1 ความปลอดภัย, ความสะดวกในการเดินทาง, ขนาดพื้นที่ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นอันดับที่ 2,3,4,5 ตามลำดับ (3.75, 3.25, 3, 1) ในกลุ่มที่มีรายได้สูง คือ มากกว่า 13,500 บาท ให้ความสำคัญในด้านความปลอดภัย ความสะดวกในการเดินทาง, สิ่งอำนวยความสะดวก, ราคาที่พักและขนาดที่พักรเป็นอันดับที่ 2,3,4 และ 5 ตามลำดับ (5, 3.5, 3, 2.5, 1) จะเห็นว่าขนาดพื้นที่นั้นให้ความสำคัญเป็นอันดับสุดท้ายทั้งนี้เนื่องมาจากระดับรายได้ที่มากพอสามารถที่จะเลือกขนาดพื้นที่ ที่เหมาะสมกับความต้องการของตัวเองได้ จึงเน้นในด้านที่ความปลอดภัยมากกว่า

สรุปความสัมพันธ์

จากความสัมพันธ์ดังกล่าวข้างต้น สอดคล้องกับทฤษฎีของแมคเคอร์รี่ที่ว่า "สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ในอดีตและความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตกับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน" ซึ่งผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการคือ ภาพลักษณ์ของบ้านในอุดมคติ เงื่อนไขตามสภาพการณ์ และกลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล

ขณะเดียวกันสอดคล้องกับ ทฤษฎีของ A.H. Maslow ที่ว่า ความต้องการของมนุษย์มีระดับความต้องการเป็นระดับขั้นโดยสนองตอบความต้องการตั้งแต่ขั้นพื้นฐาน ความสะดวกสบายความมั่นคง ปลอดภัยไปจนถึงการยอมรับในสังคม และความสมหวังของชีวิตซึ่งจะสังเกตได้จากความต้องการขั้นพื้นฐานของแต่ละบุคคลจะมีข้อจำกัดตั้งแต่ รายได้ อายุ จำนวนสมาชิกอื่นๆ ซึ่งเป็นความต้องการขั้นพื้นฐาน และมีรายได้มากขึ้น ระดับการศึกษาที่เพิ่มมากขึ้น ความต้องการใน ความสะดวก ความปลอดภัย ก็เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการให้ความสำคัญในปัจจัยต่างๆ ในการเลือกที่อยู่อาศัยก็เปลี่ยนไปตามเงื่อนไขของแต่ละบุคคล

ในด้านคุณภาพชีวิต ตามคำจำกัดความของ Singer ที่ว่า " การที่ผู้คนมีความสามารถที่จะทำมาหากินมีรายได้เพียงพอสำหรับการใช้จ่ายในสิ่งจำเป็นพื้นฐานต่อการดำรงชีวิตและมีเวลาว่างสำหรับการพักผ่อน ตลอดจนมีโอกาสที่จะนำรายได้ไปใช้สอยได้ตามความพอใจ " ซึ่งจะเห็นว่าในกลุ่มผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อยมีการควบคุมการใช้จ่ายของตนเองให้สอดคล้องต่อรายได้ของตนเอง และมีเวลาว่างที่จะพักผ่อน จับใช้จ่ายซื้อของตามอัตราภาคของตนเอง แม้ว่าความอยู่บางส่วนอาจจะต่ำกว่ามาตรฐาน แต่ก็มีระดับความพึงพอใจในระดับหนึ่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์จากราคาที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

โครงการเคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะที่ 3 อาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31 ตารางเมตร กำหนดราคาขายไว้ที่ 380,000 บาท โดยชำระเงินสด 45,600 บาท คิดเป็น 12% ที่เหลืออีก 334,400 บาท จัดเป็นสัญญาเช่าซื้อ 20 ปี ผ่อนเดือนละ 3,800 บาท (กลุ่มรายได้ที่ทางการเคหะแห่งชาติกำหนด คือมีรายได้ อยู่ระหว่าง 11,001-16,000 บาท ราคาผ่อนชำระอยู่ที่ 24% ของรายได้)

วิเคราะห์เงินดาวน์

จากการสำรวจพบว่าโดยส่วนใหญ่ไม่มีเงินเหลือเก็บ ฉะนั้นเงินดาวน์ก้อนแรกตามข้อกำหนดจึงค่อนข้างเป็นไปได้ยาก

จากข้อมูลรายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อคน ประมาณ 5,225 บาท โดยมีค่าใช้จ่าย ประมาณ 58% ส่วนที่เหลืออีก 42% แบ่งออกเป็นค่าผ่อนเงินดาวน์ประมาณ 25% ของรายได้ คือ ประมาณ 1,306.25 บาท เพราะฉะนั้นจะต้องผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 35 งวด หรือถ้าเป็นจำนวนผู้มีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 2 คน เงินผ่อนชำระประมาณ 2,612.5 บาท ผ่อนดาวน์ 18 งวด ซึ่งจะมีความเป็นไปได้ (ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระทั่วไป)

วิเคราะห์ด้านการผ่อนชำระ

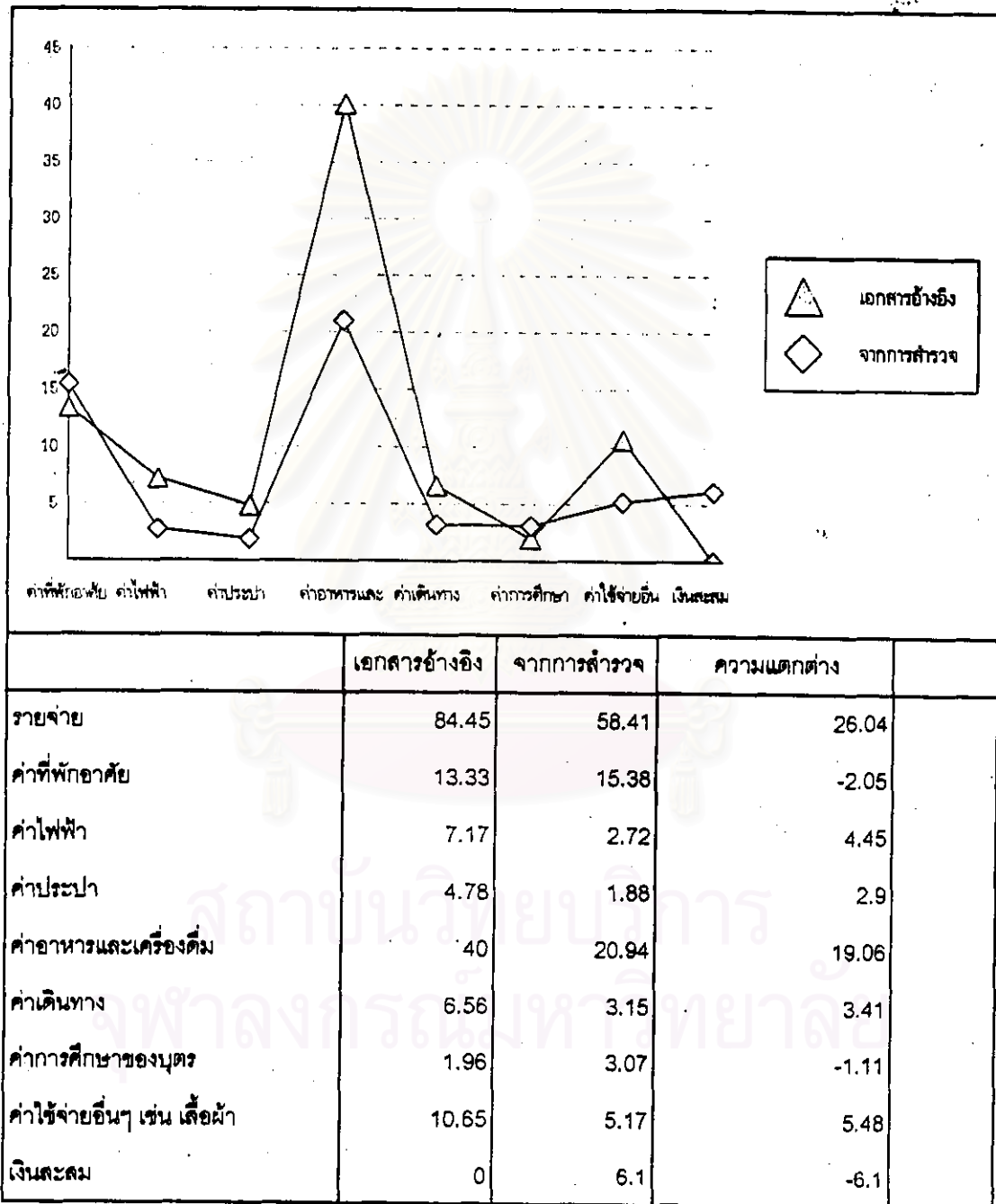
จากข้อมูลรายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อคน ประมาณ 5,225 บาท สามารถกู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ในวงเงินไม่เกิน 25 เท่าของรายได้ คือประมาณ 130,625 บาท ในกรณีผู้ร่วมจะต้องใช้ผู้ร่วมไม่ต่ำกว่า 3 คน เพื่อจะสามารถครอบคลุมราคาขายของทางการเคหะแห่งชาติ คือจะได้วงเงินสินเชื่อประมาณ 391,875 บาท จากสภาพความเป็นอยู่โดยส่วนใหญ่ จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ในครอบครัวมีไม่เกิน 2 คน จะเห็นว่าไม่สามารถกู้ได้ ทั้งนี้เนื่องจากในความเป็นจริงถ้าทางธนาคารฯ เช่นมงวดเน้นที่อัตราการเสี่ยงที่สูงอาจไม่ได้รับวงเงินสินเชื่อตามที่กำหนดแต่อาจลดลงอยู่ที่ 15 ถึง 20 เท่า

แนวทางแก้ไข

1. เพิ่มรายได้ให้มากขึ้น และลดค่าใช้จ่ายให้น้อยลง
2. ลดขนาดพื้นที่ใช้สอยลงตามความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ระดับราคาที่อยู่อาศัยถูกลง

วิเคราะห์ด้านรายได้-รายจ่าย

ตารางและแผนภูมิที่ 5-63 แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายจากการสำรวจ กับเอกสารอ้างอิง



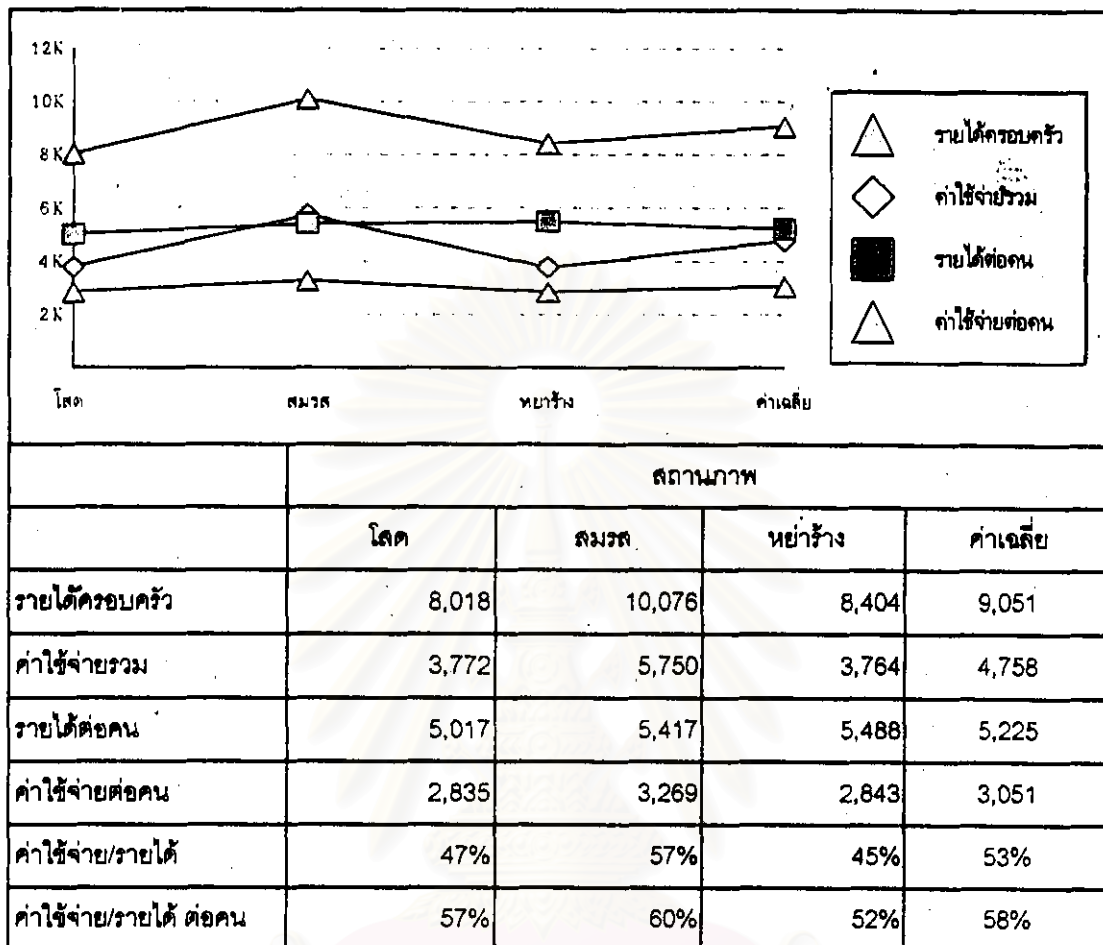
รายได้-รายจ่ายของครัวเรือน ผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อย ปี 2533 สำนักงานคณะกรรมการ
ค่าจ้าง กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย

จากตารางพบว่าค่าใช้จ่ายโดยรวมนั้นต่ำกว่ามาตรฐานอ้างอิงเนื่องจากจำนวนสมาชิกต่อครอบครัวนั้นเฉลี่ย 1.71 ซึ่งต่ำกว่าจำนวนข้อมูลอ้างอิง คือ 2.5 เป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในด้านบริโภคอุปโภคค่อนข้างต่ำ ซึ่งจากกลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพเป็นโสดและสมรสใกล้เคียงกัน กลุ่มที่มีสถานภาพสมรสนั้นโดยส่วนใหญ่อยู่ในวัยหนุ่มสาวซึ่งยังไม่มีบุตร ค่าใช้จ่ายจึงมีเพียง 2 คน เมื่อเฉลี่ยต่อหนึ่งคนแล้วค่าใช้จ่ายจะต่ำลง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

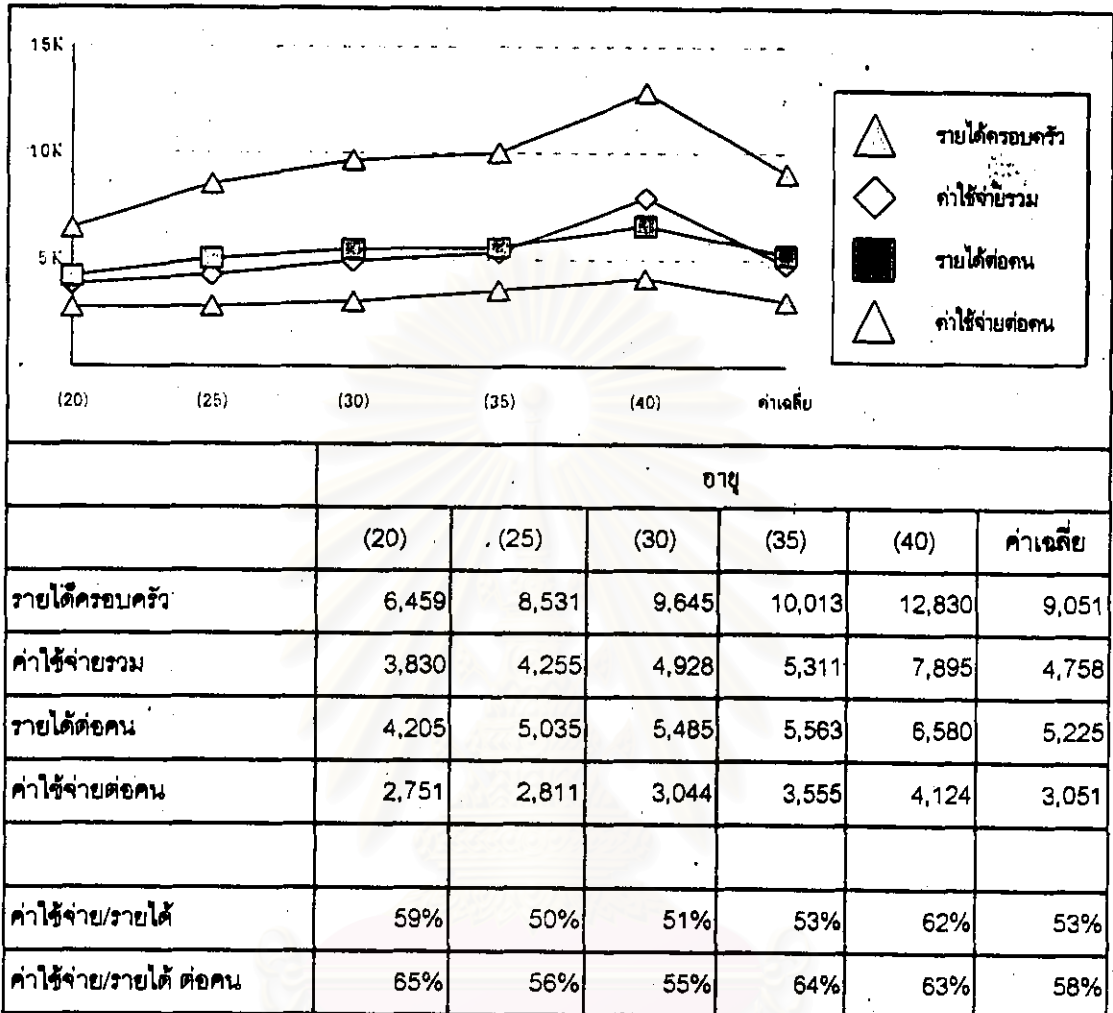
ตารางและแผนภูมิที่ 5-64 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่าย กับ สถานภาพ



จากความสัมพันธ์ ด้านรายได้และสถานภาพ พบว่าสถานภาพสมรสมีรายได้เพิ่มมากขึ้นแต่ขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายก็เพิ่มมากขึ้น โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ไม่แตกต่างกันมากระหว่างสถานภาพโสดและสมรส คือประมาณ 57% และ 60% ตามลำดับ

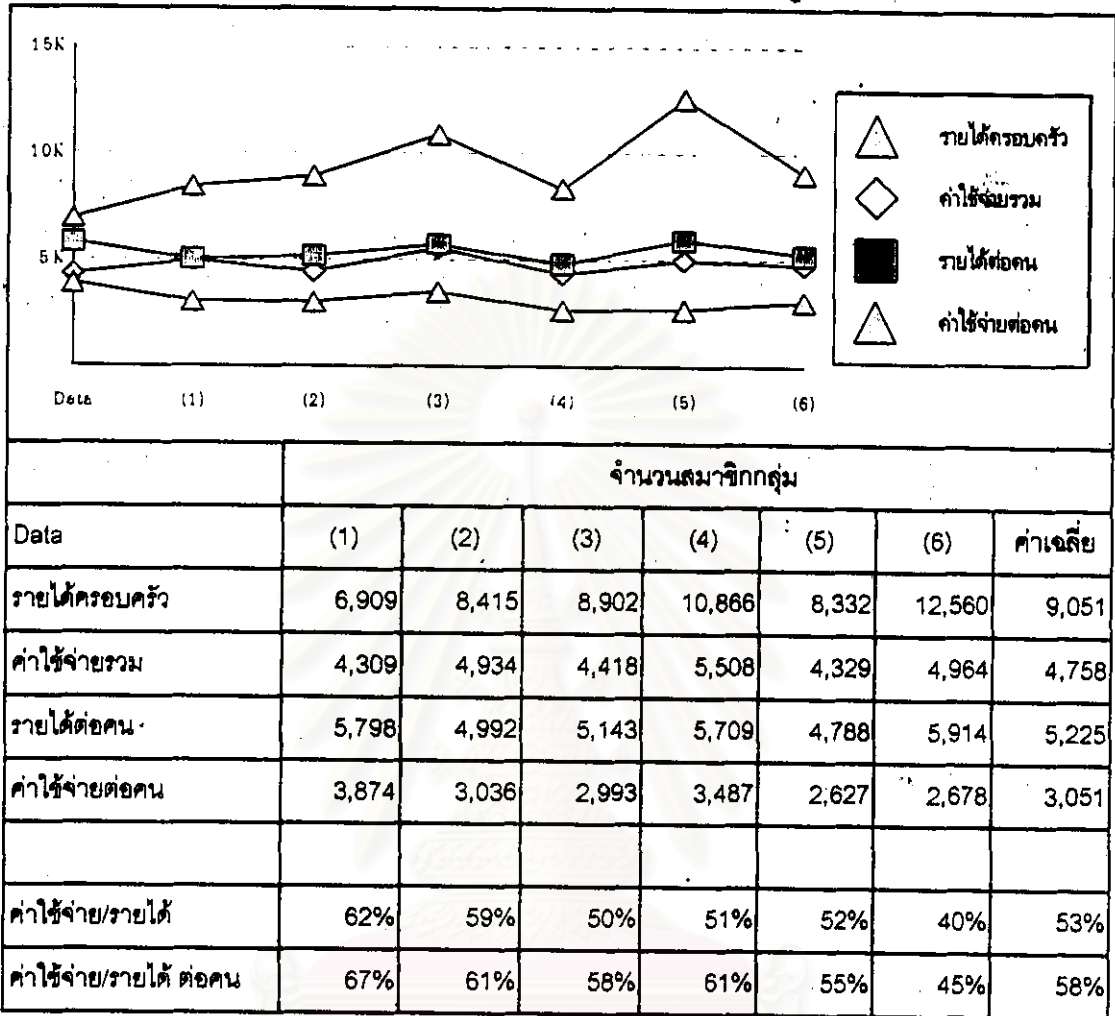
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางและแผนภูมิที่ 5-65 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่าย กับ อายุ



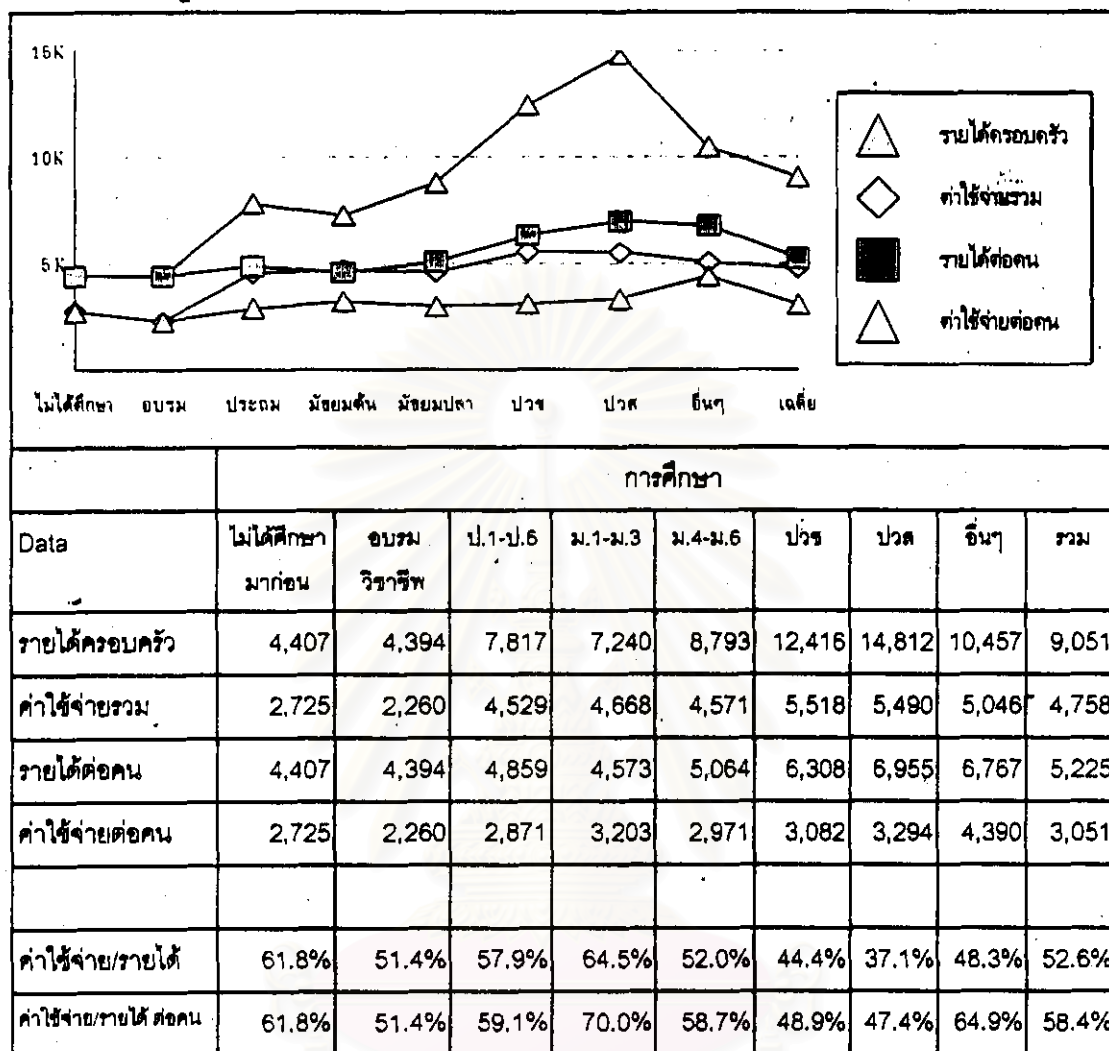
ความสัมพันธ์ระหว่าง รายได้ กับอายุ คือ เมื่อมีอายุเพิ่มมากขึ้น มีรายได้เพิ่มมากขึ้นด้วย แต่ในด้านรายจ่ายพบว่าในช่วงอายุประมาณ 20 มีรายจ่ายที่สูง (65%) และลดลง เมื่ออายุระหว่าง 25-35 (56%, 55%) และกลับเพิ่มขึ้นอีกในช่วงอายุมากกว่า 35 ปี (64%, 63%) เนื่องจากมีภาระด้านบุตร เพิ่มขึ้นอีก

ตารางและแผนภูมิที่ 5-6 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่าย กับ จำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกัน



ความสัมพันธ์ ด้านรายได้-ค่าใช้จ่าย กับจำนวนสมาชิกที่พักอยู่ด้วยกัน พบว่ารายได้ต่อคน แทบจะไม่เพิ่มขึ้นเลยทั้งนี้เนื่องจากจำนวนผู้มีรายได้นั้นไม่ได้เพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยด้วยกัน เป็นผลให้ค่าใช้จ่ายต่อรายได้ นั้นค่อนข้างสูง (67%, 61%, 58%, 61%) โดยจำนวนสมาชิกเพิ่มมากขึ้นเป็น 5 คน และมากกว่า 5 คน พบว่า ค่าใช้จ่าย/รายได้ ลดลง (55% , 45%)

ตารางและแผนภูมิที่ 5-67 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่าย กับ ระดับการศึกษา



ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และระดับการศึกษาพบว่า รายได้มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเมื่อมีระดับการศึกษาที่สูงขึ้น โดยที่รายได้จะเพิ่มขึ้นมากกว่ารายจ่ายที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับการเพิ่มขึ้นของระดับการศึกษาสังเกตได้จาก สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ มีสัดส่วนที่ลด คือจาก ผู้ที่ไม่เคยศึกษามาก่อน ไปจนถึงผู้ที่มีระดับการศึกษาระดับปวส เป็นสัดส่วนตั้งแต่ 61.8% ลดลงเป็น 47.4% ซึ่งระดับการศึกษามีผลต่อรายได้-รายจ่ายค่อนข้างมาก

สรุปแนวทางการแก้ปัญหาข้อที่ 1 คือการเพิ่มรายได้ ลดค่าจ่ายลง โดยการเน้นที่การศึกษาให้สูงขึ้นเพิ่มฝีมือแรงงานเพื่อยกระดับรายได้ให้สูงขึ้น และเน้นให้มีอาชีพเสริมเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันในด้านค่าใช้จ่ายควรหาจำนวนสมาชิกที่มีรายได้เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัย

แนวทางการแก้ไขข้อที่ 2 ลดขนาดพื้นที่ใช้สอยลงเพื่อให้ระดับราคาที่อยู่อาศัยถูกลง

การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด					พื้นที่ส่วนที่กลุ่มตัวอย่างเลือก
	1	2	3	4	
พื้นที่ส่วนมิดชิด (Private Area)					
1. ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.3	9	8.64
2. ห้องนอนที่ 2	0	7.2	7.9	9	7.2
3. ห้องนอนที่ 3	0	5.76	7	9	
4. ห้องน้ำ-ส้วม	2.16	2.88	3.2	1.5	2.88
5. ห้องครัว (แยกเดี่ยว)	0	1.44	1.8	0.9	
6. ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	0	1.08	2.2	0	
พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ (Multipurpose Area)					
1. รับแขก-พักผ่อน	0	14.4	11.2	0	
2. ทานอาหาร	0	8.64	7.5	0	
3. ครัว	4.08	5.67	5.4	0	5.67
4. พื้นที่รวม (รับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร)	13.81	18	13	0	
5. พื้นที่รวม (ทานอาหาร-ครัว)	0	12.96	7.5	0	
6. ชักล้าง-ตากผ้า	0	1.08	2.16	0	
รวมพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ					24.39
หมายเหตุ 1	สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย				
2	การเคหะชาติ				
3	Office of Housing and Urban Development				
4	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522				

จากตารางเปรียบเทียบและจากการสำรวจพบว่ามีความต้องการพื้นที่ใช้สอยคือ ห้องนอนที่ 1 , ห้องน้ำ , ห้องนอนที่ 2, ห้องครัว โดยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 24.39 ตารางเมตร เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ได้ระบุพื้นที่ใช้สอยไว้ระบุเพียงห้องนอนเล็กที่สุด เป็น 9 ตารางเมตร และจากขนาดพื้นที่ใช้สอยมาตรฐานของการเคหะ

แห่งชาติกำหนดจากพื้นที่ที่ไม่ได้ปิดกัน คือกำหนดพื้นที่ใช้สอยที่น่าจะเป็นในแต่ละส่วนของพื้นที่ใช้สอยโดยไม่ได้มีผนังกัน ฉะนั้นพื้นที่รวมคือ 24.39 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบราคาจากการเคหะแห่งชาติที่ 380,000 บาทมีพื้นที่ 31.0 ตารางเมตร โดยราคาใหม่ เป็น 298,974 บาท หรือประมาณ 300,000 บาท เงินดาวน์ 12% คือประมาณ 36,000 บาท เงินโอนประมาณ 264,000 บาท

วงเงินสินเชื่อที่ 25 เท่า ผู้กู้ 2 คน จะได้วงเงินสินเชื่อประมาณ 261,250 บาท แต่ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์กำหนดวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 75% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย คือประมาณ 225,000 บาท เพราะฉะนั้นเงินดาวน์หรือเงินส่วนที่เหลือคือประมาณ 75,000 บาท

การชำระเงินดาวน์ ประมาณ 3,125 บาทจำนวน 24 งวด รวม 75,000 บาท หรือเงินผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 29.9% ของรายได้ครอบครัว (รายได้เฉลี่ยต่อคน 5,225 บาท โดยครอบครัว มีจำนวนสมาชิกที่มีรายได้จำนวน 2 คน คือประมาณ 10,450 บาทต่อเดือน)

การผ่อนชำระ

จากตารางการผ่อนชำระของธนาคารฯ วงเงินสินเชื่อไม่เกิน 750,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14.5 ต่อปี ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี จะต้องผ่อนชำระประมาณ 2,921 บาท หรือประมาณ 27.95% ของรายได้ครอบครัว

จากกลุ่มตัวอย่างพบว่ากลุ่มที่มีความสามารถในซื้อที่อยู่อาศัยคือกลุ่มที่มีสถานภาพเป็นสมรส(41.12%) และกลุ่มที่สถานภาพเป็นโสดแต่พักอยู่กับญาติ หรือพี่น้อง (19.31 %) ทั้งนี้ในส่วนที่มีสถานภาพโสด หรือไม่สามารถหาผู้กู้ร่วมได้ ไม่สามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้เนื่องจากรายได้ไม่พอ

เปรียบเทียบข้อจำกัดของหน่วยงานภาครัฐ

การเคหะแห่งชาติ

หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร, ครู, ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33 ตารางเมตร (ขนาดครัวเรือนของผู้ใช้ จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติพบว่าขนาดครัวเรือน 4-5 คน มีทัศนคติที่ดีต่อที่อยู่อาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 33-41 ตารางเมตร และมีทัศนคติที่ไม่ดีเมื่อมีขนาดครัวเรือนมากกว่า 5 คน)

สำนักงานส่งเสริมการลงทุน

เงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุน กำหนดพื้นที่ขั้นต่ำต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร และจะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละ ไม่เกิน 600,000 บาท.(รวมราคาที่ดิน)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กำหนดเงื่อนไขการขอสินเชื่อเพื่อสร้างอาคารเพื่อการค้าให้เช่าหรือแฟลต โดยจะต้องมีขนาดห้องพัก ไม่ต่ำกว่า 14 ตารางเมตร ความกว้างของห้องพักไม่น้อยกว่า 3 เมตร และกำหนดวงเงินสินเชื่อสำหรับลูกค้าเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 75% ของราคาประเมินห้องชุดและไม่เกิน 75% ของราคาซื้อขาย

หมายเหตุ ทุกโครงการจะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

สรุป จากข้อจำกัดของแต่ละหน่วยงาน ทั้งในด้านราคาที่อยู่อาศัย และขนาดพื้นที่ใช้สอยตลอดจนขนาดของจำนวนสมาชิกที่พักอาศัย ไม่สอดคล้องกับรายได้ และความต้องการพื้นที่ใช้สอยของผู้มีรายได้น้อย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการดำเนินการวิจัย

ลักษณะผู้ใช้แรงงานอยู่ในช่วงอายุประมาณ 28 ปี เป็นคนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นส่วนใหญ่ มีความต้องการเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร เป็นแบบถาวร เพราะมีความต้องการมีสภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีรายได้เพิ่มขึ้น ในด้านการศึกษา มีระดับการศึกษาค่อนข้างน้อยโดยส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษาถึงมัธยมต้น เป็นผลให้มีระดับรายได้ที่ค่อนข้างน้อย โดยส่วนใหญ่ได้รับค่าจ้างตามแรงงานขั้นต่ำ โอกาสจะเพิ่มเงินเดือนก็เพิ่มตามประกาศของรัฐบาลในการปรับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ เนื่องจากจัดอยู่ในกลุ่มแรงงานไร้ฝีมือ ซึ่งมีส่วนน้อยที่ได้รับค่าจ้างสูงกว่าค่าจ้างขั้นต่ำ ซึ่งโดยรวมมีรายได้ประมาณ 5,225 บาท รายจ่ายประมาณ 3,000 บาท เป็นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ประมาณ 1,000-1,200 บาท และค่าใช้จ่ายในด้านอาหารและของใช้ประจำวัน ค่าใช้จ่ายโดยรวมใกล้เคียงกับรายได้ คือเพียงพอสำหรับใช้จ่ายในแต่ละเดือน โอกาสในการเก็บสะสมเงินออมไว้เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นด้วยความยากลำบาก แม้ว่าตัวเลขที่แสดงจะมีโอกาสที่จะเก็บออมได้ก็ตาม แต่ก็มีค่าใช้จ่ายปลีกย่อยอื่นๆ อยู่มากไม่สามารถเก็บสะสมได้ซึ่งจากการสำรวจพบว่า มีเงินออมไม่เกิน 5,000 บาท แต่ในด้านภาระหนี้สินก็มีไม่มากซึ่งส่วนใหญ่มีภาระหนี้สินไม่เกิน 5,000 บาท แสดงให้เห็นถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับรายได้พอสมควร

สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่อาศัยอยู่แฟลตหรือห้องเช่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 15-20 ตารางเมตร จำนวนคนที่พักโดยเฉลี่ย 2 คน การใช้พื้นที่โดยเฉลี่ย 10 ตารางเมตรต่อคน และลดลงเมื่อมีสมาชิกเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ข้อจำกัดด้านรายได้ไม่สามารถขยายพื้นที่ใช้สอยได้ตามต้องการ สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันอยู่ในเกณฑ์พอยอมรับได้ ด้านสาธารณูปโภคก็ได้รับการแก้ไขไปบ้างเนื่องจากโดยส่วนใหญ่ มีมิเตอร์ไฟฟ้า และประปาใช้แล้ว ไม่มีปัญหาน้ำท่วม ความปลอดภัยอยู่ในเกณฑ์ยอมรับได้ ทางด้าน สภาพถนนหนทางแม้ว่าในพื้นที่เขตมีถนนไม่มากนัก รถโดยสารส่วนใหญ่เป็นรถสองแถว แต่ก็ไม่ค่อยมีปัญหามากนักเนื่องจากโดยส่วนใหญ่ใช้การเดินทางไปทำงาน และสำหรับกลุ่มที่พักอยู่ไกลจากที่ทำงาน มักจะมีรถรับส่งของโรงงานรับส่งอยู่แล้ว สำหรับกลุ่มที่ใช้การเดินทางระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตรและกลุ่มที่ใช้รถประจำทางหรือรถสองแถว ประมาณ 5 กิโลเมตร

ความพึงพอใจที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า มีความพึงพอใจในระดับพอใช้ แต่โดยส่วนใหญ่ยังมีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยเหตุผลส่วนใหญ่เพื่อลดค่าใช้จ่ายให้น้อยลง และมีความต้องการสภาพที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น หรือใกล้ที่ทำงานมากขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะเช่ามากกว่าซื้อ เพราะข้อจำกัดในด้านรายได้ไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ จากการศึกษาพบว่าคนกลุ่มนี้ยังมีโอกาสที่จะหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้โดยวิธีการกู้ร่วมกันอย่างน้อย 2 คน ซึ่งสถานภาพที่เป็นไปได้คือสมรส หรือเป็นการกู้ร่วมระหว่างญาติ พี่น้อง จากการสำรวจพบว่าจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกันมีผู้ที่อาศัยอยู่เป็นสามี ภรรยา กัน และอาศัยอยู่กับญาติ มีสัดส่วนร้อยละ 41.12 และ 19.31 ตามลำดับ ฉะนั้นกลุ่มคนที่มีโอกาสในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ไม่น่าจะต่ำกว่าร้อยละ 50 แต่ทั้งนี้โอกาสในการจัดหาที่อยู่อาศัยค่อนข้างน้อยเนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยที่เป็นอยู่ในปัจจุบันมีราคาที่สูง ประกอบกับเงื่อนไขการกู้เงินนั้นทางธนาคารโดยส่วนใหญ่มีกฎเกณฑ์ในการพิจารณาที่ค่อนข้างเข้มงวดสำหรับกลุ่มที่มีรายได้น้อย เนื่องจากถือว่าอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ที่ไม่แน่นอน ขาดความเชื่อถือ ฉะนั้นการแก้ไขในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย จะต้องอาศัยความร่วมมือจากทั้งภาครัฐ และเอกชน โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. กลุ่มที่มีโอกาสในการจะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

1.1 การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย

เนื่องจาก ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยตามที่ทางการเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ คือ ขนาดที่อยู่อาศัยประมาณ 31 ตารางเมตร มีความเหมาะสมกับจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 5 คน (จากงานวิจัยของการเคหะแห่งชาติ " จำนวนผู้อยู่อาศัย 4-5 คน มีทัศนคติที่ดีต่อที่อยู่อาศัยขนาด 31 ตารางเมตร และจะมีทัศนคติที่ไม่ดีเมื่อมีจำนวนสมาชิกมากกว่า 5 คน " ซึ่งข้อมูลจากการสำรวจพบว่า โดยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิก 2 คน ไม่เกิน 3 คน (จำนวนสมาชิก 2 คน มีจำนวนร้อยละ 38.94 และ 3 คน ร้อยละ 23.68) ความต้องการพื้นที่ใช้สอยโดยรวมจะน้อยกว่าขนาด 5 คน (จากการวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ ด้านขนาดพื้นที่ใช้สอย กับ จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยอยู่ด้วยกัน) ซึ่งขนาดที่อยู่อาศัยลดลง ราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วยจะลดลงตามไปด้วย และขณะที่ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันอยู่ในระดับพอใช้ โดยมีพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 15-20 ตารางเมตร และมีพื้นที่เฉลี่ย 27.45 ตารางเมตร

จากงานวิจัยของ พรนริศ ขวนไชยสิทธิ : การเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมราคาถูก : การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาประเภทต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มลูกค้าของโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกคือคนในวัยหนุ่มสาวที่กำลังสร้างฐานะและต้องการขยายครอบครัวโดยมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวประมาณ 5,000-10,000 บาทต่อเดือนและมีการศึกษาในระดับอุดมศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 2-3 คน

งานวิจัยของ นายกมล สุรินันท์ : ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคา ถูก ย่านชานเมืองกรุงเทพฯ ผลการศึกษา พบว่า รายได้เฉลี่ยประมาณ 10,000 บาท แต่โดยส่วนใหญ่รายได้ต่ำกว่า 6,500 บาทต่อเดือน การศึกษาระดับมัธยมศึกษา: สถานะภาพส่วนใหญ่สมรส สมาชิกในครอบครัว โดยเฉลี่ย 2-3 คน และมีความคิดเห็นต่ออาคารชุดพักอาศัยโดยส่วนใหญ่มี ทัศนคติปานกลาง

จากข้อมูลข้างต้น การกำหนดกลุ่มเป้าหมายมีส่วนช่วยในการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยแบ่งกลุ่มขนาดของอาคารชุดพักอาศัย เป็นขนาด เล็ก ปานกลาง หรือขนาดใหญ่ ซึ่งจะสามารถช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น ซึ่งจากกลุ่มตัวอย่างนั้นมากกว่าร้อยละ 50

1.2. มาตรฐานขั้นต่ำของขนาดพื้นที่ใช้สอย

เนื่องจากสำนักงานส่งเสริมการลงทุนกำหนดเงื่อนไข การส่งเสริมการลงทุนให้กับผู้ประกอบการ ระบุให้ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด เป็น 31 ตารางเมตร และมีราคาขายไม่เกิน 600,000 บาทจึงจะได้รับสิทธิพิเศษในด้านภาษี เป็นผลให้ผู้ประกอบการน้อยรายที่สามารถปฏิบัติตามได้ หรือไม่ก็หลีกเลี่ยงด้วยการลดมาตรฐานด้านวัสดุลง เพื่อให้ราคาที่อยู่อาศัยนั้นถูกลง

จากการสำรวจพบว่าผู้มีรายได้น้อยโดยส่วนใหญ่มีความต้องการพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 24.39 ตารางเมตร และให้ความสำคัญในด้านของราคาที่อยู่อาศัยเป็นอันดับที่หนึ่ง ในด้านขนาดพื้นที่เป็นอันดับที่สี่ จะเห็นว่าเน้นเรื่องของปากท้องเป็นสำคัญทั้งนี้เนื่องจากรายได้ที่จำกัดจึงเน้นการแก้ปัญหาเบื้องต้นก่อนที่จะเน้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นการปรับตัวให้สอดคล้องกับรายได้ จากขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการสามารถลดลงจากมาตรฐานเดิม 31 ตารางเมตร

ได้ร้อยละ 10- 20 ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการและผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น

1.3 การขยายวงเงินสินเชื่อ และให้ความเชื่อถือของผู้กู้

เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยมีราคาค่อนข้างสูง ประมาณ 300,000-400,000 บาท โดยประมาณ 30-40 เท่าของรายได้ครอบครัว (ประมาณ 10,000 บาท) ในการกำหนดวงเงินสินเชื่อ โดยส่วนใหญ่ให้ไม่เกิน 25 เท่าของรายได้ซึ่งจะเห็นว่าโอกาสในการได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเป็นเรื่องที่ยาก ทางภาครัฐควรมีมาตรการอื่นๆช่วยเหลือ เช่น

1.3.1 การฝากเงินสะสมล่วงหน้าก่อนการซื้อบ้าน เพื่อแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการผ่อนชำระค่าบ้าน โดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบพิเศษต่อผู้กู้ที่เข้าร่วมโครงการ และขณะเดียวกันเป็นการระดมเงินออมเข้ารัฐอีกทางหนึ่ง

1.3.2 ขอความร่วมมือกับผู้ประกอบการในการค้าประกันสินเชื่อหรือพิจารณาให้ความส่งเสริมกับพนักงานที่มีความประพฤติที่ดี มีความขยันทำงาน

1.3.3 การให้สินเชื่อโครงการสวัสดิการ สำหรับส่วนข้าราชการ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน ที่มาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ ในการนำพนักงานในสังกัดมากู้เงินกับธนาคารฯ และหน่วยงานต้นสังกัดจะต้องเป็นผู้หักเงินเดือนของผู้กู้ส่งชำระหนี้ให้ธนาคารฯ เป็นรายเดือน (เป็นโครงการของทางธนาคารอาคารสงเคราะห์) ทั้งนี้ควรมีประชาสัมพันธ์เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับควรจะให้ธนาคารอื่นๆ เข้าร่วมโครงการด้วย

1.1.4 ควรมีการส่งเสริมพัฒนาฝีมือ หรือยกระดับการศึกษา จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับตัวแปรต่างๆ เช่น อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา พบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อรายได้มากที่สุดคือด้านการศึกษา ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า การมีความรู้ความสามารถเป็นปัจจัยหลักในการส่งเสริมให้มีอาชีพที่มั่นคง มีความก้าวหน้า มีรายได้เพิ่มมากขึ้น ควรมีการพัฒนาฝีมือเป็นช่วงเฉพาะทางมากกว่าที่จะเป็นแรงงานไร้ฝีมือ

2. กลุ่มที่ไม่มีโอกาสในการจะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

2.1 ให้วงเงินสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำให้กับผู้ประกอบการเพื่อการปลูกแฟลตให้เช่า ในบริเวณใกล้โรงงานหรือแหล่งงาน เป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการ ถือเป็นการลงทุนและได้ผลประโยชน์ข้างเคียงคืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้แรงงานในการเข้าทำงาน และลดอัตราความเสี่ยงต่อการเก็บค่าเช่ารายเดือนเพราะเนื่องจากสามารถตัดจากเงินเดือนได้โดยตรง

2.2 ส่งเสริมให้ทางโรงงานมีการอบรมฝึกฝีมือให้มีความสามารถมากขึ้นแก่ผู้ใช้แรงงานที่ทำงานอยู่นาน คืออายุงานมากกว่า 3 ปี (ทั้งนี้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการหลีกเลี่ยงภาษี รวมถึงสวัสดิการต่างๆ สำหรับลูกจ้างประจำ ในทางปฏิบัติอาจเป็นไปได้ยาก)

3. สภาพความเป็นจริงของทุกกลุ่ม

เนื่องจากกลุ่มผู้ใช้แรงงานมีการโยกย้ายที่ทำงานบ่อยครั้ง สังเกตได้จากอายุการทำงานส่วนใหญ่ 1-2 ปี และระยะเวลาที่พักในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันประมาณ 1-2 ปี มีความต้องการเปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่อยู่ อาจเนื่องจากระดับรายได้ที่ค่อนข้างน้อย กลุ่มผู้ใช้แรงงานไม่มีความพึงพอใจในที่ทำงานรวมทั้งผลตอบแทนที่ได้ ทำให้มีการโยกย้ายที่ทำงาน เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้นหรือเพื่อลดค่าใช้จ่ายลง ฉะนั้นในการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยพักอยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งแล้วควรเน้นที่การให้เช่า หรือเช่าซื้อเป็นหลัก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย