



สรุปผลการวิเคราะห์ แนวนโยบาย

จากแนวทฤษฎีความคิดของการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนแนวความคิดของการสร้างที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาเศรษฐกิจ รวมทั้งบทบาทด้านการเกษตรเศรษฐกิจของประเทศไทยในอดีตจนถึงปัจจุบัน ได้ช่วยให้เข้าใจบทบาทความสำคัญของที่อยู่อาศัย และความจำเป็นทางการเมืองที่รัฐจะต้องเข้าดำเนินการสนับสนุนนโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง จากผลการวิเคราะห์ในบทที่ ๕ ได้ช่วยสนับสนุนแนวความคิดของการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม โดยใช้นโยบายด้านที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือในการพัฒนาเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับเป้าหมายทางสังคม ในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม การสนับสนุนนโยบายการก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีข้อจำกัดหลายประการที่การพิจารณาอย่างรอบคอบ ก็จะไข่เกล้าไว้ในรายละเอียดต่อไป

สรุปผลการวิเคราะห์

ในบทที่ ๕ ได้แจกแจงการกระจายของปัจจัยโครงสร้างรวม ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการลงทุนของการเกษตรแห่งชาติ และนำผลดังกล่าวพิจารณาผลเชื่อมโยงของกิจกรรมสาขาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ สรุปได้ดังนี้ การลงทุนด้านที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้น ๓๖๔,๘๘๙,๔๓๒.๕๔ บาท จำแนกเป็นความต้องการวัสดุและบริการที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมเป็นเงิน ๒๗๕,๔๗๒,๘๗๕.๐๘ บาท และมูลค่าเพิ่มในรูปค่าจ้างแรงงาน ส่วนเงินจากการดำเนินงานและภาษีทางอ้อมรวมเป็นเงิน ๘๙,๔๑๖,๕๕๗.๔๖ บาท ผลของการลงทุนในสาขาการผลิตสินค้าและบริการ ๒๗๕,๔๗๒,๘๗๕.๐๘ บาท นั้น นำสู่การเปลี่ยนแปลงในการผลิตสินค้า

และบริการต่าง ๆ ที่เชื่อมโยงต่อกัน เป็นเงิน ๔๗๗,๐๕๗,๖๕๐.๐๔ บาท และการเปลี่ยนแปลงในค่านความต้องการแรงงาน เป็นเงิน ๘๘,๖๕๖,๘๑๔ บาท หรือคิดเป็นจำนวนแรงงานที่มีการจ้างเพิ่มขึ้น จำนวน ๕,๖๗๔ คน นอกจากนี้ ยังก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มของวัสดุที่มีการส่งสินค้าเข้าจากต่างประเทศ เป็นเงิน ๔๓,๕๘๖,๗๒๑ บาท ส่วนเกินจากการดำเนินงานเป็นเงิน ๑๐๘,๗๓๗,๕๖๐ บาท ค่าเรือราคาเป็นเงิน ๑๗,๗๖๔,๓๑๓ บาท ภาษีทางอ้อมเป็นเงิน ๒๑,๖๘๕,๘๘๘ บาท และมูลค่าเพิ่มอื่น ๆ เป็นเงิน ๖๗๕,๓๓๖ บาท

ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวได้ขอยุติว่า สมมติฐานที่ตั้งไว้ถูกต้อง กล่าวคือ การลงทุนในการสร้างที่อยู่อาศัยนอกจากก่อให้เกิดการขยายตัวของผลิตภัณฑ์รายได้ ประชาชาติเบื้องต้นในรูปมูลค่าของรายได้ประชาชาติเบื้องต้นอย่างกว้างขวางและก่อให้เกิดการว่าจ้างแรงงานตามสาขาการผลิตต่าง ๆ แล้ว ยังช่วยแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนที่อยู่อาศัย และลดปัญหาทางสังคมทั้งทางกายและใจ ที่เกิดจากสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม รวมจำนวนอาคารสงเคราะห์ทั้งสิ้นจากการลงทุน ๖ โครงการ เป็นจำนวน ๔,๒๓๓ หน่วย

แนวนโยบายการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ในการวางแผนการลงทุน สิ่งที่สำคัญที่ควรพิจารณา คือ ปัญหาการลงทุน ควรจะสอดคล้องกับการพัฒนาประเทศ ฉะนั้น ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงควรมีมาตรการบางอย่างที่ช่วยสนับสนุนการพัฒนาคั้งนี้คือ

๑. สนับสนุนการใช้วัสดุก่อสร้างที่สามารถผลิตได้ในประเทศ ทั้งนี้เพื่อลดการสั่งซื้อจากต่างประเทศ ช่วยลดการรั่วไหลของเงินตราต่างประเทศ และ วัสดุก่อสร้างที่มีลักษณะปัจจัยโครงสร้างของอัตราส่วนทุนต่อแรงงานน้อยที่สุด เพื่อสนับสนุนการมีงานทำรวมทั้งให้การศึกษาอบรม พัฒนาระดับแรงงานไม่มีฝีมือขึ้นมา เป็นแรงงานช่างฝีมือ ซึ่งจะ เป็นพื้นฐานสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศต่อไป

๒. สนับสนุนการใช้แรงงานพื้นเมืองในบริเวณที่ทำการก่อสร้าง ตลอดจนการจ้างผู้รับเหมา ที่เป็นคนพื้นเมืองด้วย เช่นกัน

๓. พิจารณาปริมาณสินค้าคงคลังของวัสดุก่อสร้างในขณะใดขณะหนึ่ง และแนวโน้มของสมรรถภาพในการผลิตของอุตสาหกรรมนั้น ในการสนับสนุนนโยบายการสร้างอย่างจริงจังโดยปราศจากการพิจารณาอย่างรอบคอบ อาจทำให้เกิดความขาดแคลนวัสดุบางชนิดในระยะนั้นได้ อันจะมีผลเสียต่อ

ก. ราคาสินค้าจะเพิ่มสูงขึ้น นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของต้นทุน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของภาวะเงินเฟ้อในปัจจุบัน

ข. มีการส่งสินค้าจากต่างประเทศ เข้าทดแทน ในกรณีนี้จะเสียเงินตราต่างประเทศ

ส่วนในระยะยาว จะมีผลต่อการขยายขนาดการผลิตในระดับที่เกิดการประหยัดขนาด (Economy of Scale) จากการผลิตจำนวนมาก (mass product) เป็นการสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมในระยะยาว

นอกจากนี้รัฐบาลจะต้องให้ความสนับสนุนในนโยบายด้านอื่น ๆ ให้สอดคล้องกัน ดังนี้

๑. จำกัดอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรตามธรรมชาติ ด้วยการสนับสนุนนโยบายวางแผนครอบครัว

๒. ควบคุมการอพยพย้ายถิ่นฐานของประชากรจากชนบทสู่เมือง ด้วยการพัฒนาความเจริญในภาคเกษตร ในด้านความสะดวกที่เอื้ออำนวยสภาพการเพาะปลูก ทั้งในด้านการลงทุนขั้นพื้นฐาน (Infra structure investment) สนับสนุนนโยบายปฏิรูปที่ดินเพื่อให้เขามีที่ทำกิน การประกันราคาพืชผล การพยุงราคา ตลอดจนการกำหนดราคาขั้นต่ำ เพื่อเป็นหลักประกันและสร้างความมั่นคงในอาชีพ

ของเกษตรกรต่อไป

๓. นโยบายสนับสนุนการเกษตรแห่งชาติทางอ้อม ด้วยการออกกฎหมาย หรือพระราชบัญญัติการเวนคืนที่ดิน ซึ่งมีความสำคัญมากต่อสวัสดิการของสังคมส่วนรวมต่อการควบคุมการขยายตัวของเมือง และการแก้ปัญหาแห่งเสื่อมโทรม

เป้าหมายในการพัฒนาเศรษฐกิจนั้น สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง ซึ่งเป็นหัวใจของการพัฒนาการ คือ ความสมดุลของการพัฒนาเศรษฐกิจ ลักษณะความต้องการเงินทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากในระยะยาว เงินส่วนใหญ่จะได้รับจากการกู้ยืมจากต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ ฉะนั้น การลงทุนจึงเท่ากับการเพิ่มขึ้นปริมาณเงินในจำนวนเกี่ยวกับที่กู้จากต่างประเทศ ตามทฤษฎีปริมาณเงินแบบดั้งเดิม (Conventional theory of Money Supply) ที่กล่าวว่า เมื่อปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น โดยที่ผลิตผลคงเดิม ย่อมส่งผลให้ระดับราคาสินค้าและบริการสูงขึ้นต่อเนื่องกัน เป็นปัญหาสำคัญต่อภาวะเงินเฟ้อในอนาคตได้ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินจะต้องอยู่ในอัตราส่วนที่พอกับปริมาณวัสดุของสินค้าและบริการ ตลอดจนแรงงานที่จำเป็นต้องใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อีกนัยหนึ่ง นโยบายการลงทุนที่อยู่อาศัย ควรถูกกำหนดจากปริมาณสินค้าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและคาดว่าจะพอใช้ในการบริโภคในประเทศ ในกรณีเช่นนี้ ปริมาณเงิน

* เป็นปัญหาที่แก้ไขได้ยากมากในสภาพความเป็นจริง ฉะนั้น ทางออกสุดท้ายของรัฐบาล คือ ควบคุมการขยายตัวของเมือง และแก้ไขปัญหาค่าความขาดแคลนที่อยู่อาศัยต่อไป.

ที่เพิ่มขึ้นในระบบเศรษฐกิจ จะเป็นปริมาณที่เหมาะสมและทำให้ราคาสินค้าคงเดิม
นับว่าเงินทุนเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยมากปัจจัยหนึ่ง

ปัญหาการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ

จากข้อเท็จจริงที่ผ่านมา อาจกล่าวได้ว่า การเคหะแห่งชาติประสบ
ความล้มเหลวในการดำเนินงาน ไม่สามารถแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้
อย่างมีประสิทธิภาพตามวัตถุประสงค์แรกเริ่มของการก่อตั้ง อาทิเช่น ปัญหาความ
ล่าช้าของงานโครงการ มีการต่ออายุสัญญาก่อสร้างแทบทุกโครงการ และต่ออายุ
หลายครั้งในบางโครงการ ลักษณะงานที่แล้วเสร็จอยู่ในสภาพที่ไม่สมบูรณ์ ได้แก่
วัสดุที่นำมาใช้ก่อสร้างมีคุณภาพต่ำกว่าแบบที่กำหนด การขาดการประสานงานกับ
หน่วยงานภายนอกและหน่วยงานภายใน จำนวนเคหะสงเคราะห์ที่สร้างเสร็จแต่
ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย ฯลฯ ล้วนเป็นปัญหาที่การเคหะแห่งชาติต้องรีบหามาตรการ
ดำเนินการแก้ไขโดยด่วนที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาความล่าช้าของงาน
โครงการนั้นมีผลโดยตรงต่อผู้เช่าอยู่อาศัยเพราะจำนวนคอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระหว่าง
การดำเนินงานถือเป็นต้นทุนก่อสร้าง ใ้คนลักษณะแก่ผู้เช่าซื้อในรูปการกำหนดอัตรา
ค่าเช่า/เช่าซื้อ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้บ้านของการเคหะแห่งชาติไม่ถูกลงเท่าที่
ควรจะเป็น นอกจากนั้น ยังแสดงถึงความไม่มีสมรรถภาพและประสิทธิภาพในการ
ทำงานของพนักงานการเคหะแห่งชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้ง
ทางตรงและทางอ้อม กับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สิ่งเหล่านี้เป็นปัญหาขั้นพื้นฐานที่ผู้

ในกรณีที่ไม่สามารถควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างได้ ผลจะทำให้ต้นทุน
ต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นที่ โอกาสที่จะเป็นเจ้าของบ้านอาศัยจะยิ่งห่างไกล
ความเป็นจริงไป.

บริหารการจะไต่ตระหนักความสำคัญ และรับเร่งทำการแก้ไขก่อนที่ผู้บริหาร
ประเทศและประชาชนจะขาดความเชื่อถือต่องานของการเคหะแห่งชาติมากยิ่งขึ้น

ดังนั้น แมว่าการลงทุนในการสร้างที่อยู่อาศัย จะสามารถนำมาเป็น
เครื่องมือในการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมโลกก็ตาม แต่หาขาดความร่วมมือ
สนับสนุนจากหน่วยงานภายนอก ตลอดจนการปรับปรุงข้อบกพร่องและแก้ไขปัญหา
ในอดีตแล้ว การดำเนินงานก็ย่อมประสบกับความล้มเหลวในที่สุด เช่นเดียวกับ
หน่วยงาน ๔ แห่งแรกที่ทำหน้าที่ด้านเคหะสงเคราะห์มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๘๓
ฉะนั้น บทบาทของการเคหะแห่งชาติในฐานะรัฐสวัสดิการ จึงควรจะเป็นผู้นำใน
ด้านการแก้ไข้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลต่อการแก้ไข้ปัญหาเศรษฐกิจ
และสังคมอย่างจริงจังต่อไปในอนาคต