



การพัฒนาแนวความคิดของการเกษตรเชิงเคราะห์

วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ เพื่อหาเครื่องมือเบื้องต้นในการอธิบายสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า การลงทุนด้านเกษตรเชิงเคราะห์ จะสะท้อนถึงการขยายตัวต่อผลิตผลประชาชาติอย่างไร และเพื่อนำผลการวิเคราะห์สนับสนุนมาตรการการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม โดยใช้การเกษตรเชิงเคราะห์เป็นเครื่องมือนำการ พัฒนาอย่างหนึ่งก่อนอื่น ควรจะทราบความหมายของการพัฒนาเศรษฐกิจและแนวความคิดของการพัฒนาโดยสรุปในส่วนแรก ต่อมาจะเป็นแนวความคิดของการเกษตรเชิงเคราะห์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาในรูปแบบของการเพิ่มรายได้ การเพิ่มการลงทุนในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัน ฯลฯ

แนวทางพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

โดยทั่วไป "พัฒนาเศรษฐกิจ" หมายถึงขบวนการเปลี่ยนแปลงของรายได้ประชาชาติที่แท้จริงเพิ่มขึ้นในระยะยาว กล่าวคือ ผลิตผลสุทธิของประเทศจะต้องเพิ่มขึ้นอย่างมั่นคง และต่อเนื่องกันไปเป็นระยะเวลายาวนาน การเพิ่มขึ้นของผลิตผลในระยะสั้นอันเกิดจากวัฏจักรเศรษฐกิจ ไม่นับว่าระดับเศรษฐกิจนั้นเป็นขบวนการพัฒนา ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของผลิตผลสุทธิของชาติ ควรจะพิจารณาการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลานานับสิบ ๆ ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุด ๒๕ ปี^๑

^๑ Gerald M. Meier and Robert E. Baldwin, Economic Development Theory, History, Policy, (New York : John Willy & Sons 1962), pp. 2 - 4.

ทฤษฎีการพัฒนาเศรษฐกิจได้ถือกำเนิดจากหนังสือ "The Wealth of Nations" พิมพ์ขึ้นเมื่อ ค.ศ. ๑๗๗๖ ของ อัดัม สมิท (Adam Smith) ได้อธิบายว่า การแบ่งงานกันทำและความชำนาญเฉพาะเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาการเศรษฐกิจ เพราะสิ่งดังกล่าวจะทำให้ประสิทธิภาพ ในการผลิตของแรงงานเพิ่มสูงขึ้น อันจะนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติ การเพิ่มขึ้นของประชากร และการเพิ่มขึ้นของการระดมทุน เป็นอันดับต่อไป พัฒนาการเศรษฐกิจเป็นกระบวนการที่มีลักษณะสะสมเพิ่มพูน (Cumulative) และสืบเนื่อง (Continuous) ด้วยเหตุที่ว่า การเพิ่มขึ้นของประชากร และการเพิ่มขึ้นของการสะสมทุนนั้น กลับไปอำนวยความสะดวก และส่งเสริมชักจูงให้มีการแบ่งงานกันทำตลอดจนการชำนาญเฉพาะ ภายในระบบเศรษฐกิจนั้นยิ่งขึ้น ในระหว่างศตวรรษแรกของวิชาเศรษฐศาสตร์ "ปัญหาระยะยาว" คือ ปัญหาพัฒนาการเศรษฐกิจ ซึ่ง อัดัม สมิท ได้ให้ความสนใจอยู่นั้น ได้รับความสนใจจากนักเศรษฐศาสตร์รุ่นต่อไปอยู่ตลอดมา อาทิ เช่น เดวิด ริคาร์โด (David Ricardo) หรือ มาร์ค (Karl Marx) เป็นต้น ได้มีส่วนช่วยขยายทฤษฎีพัฒนาการเศรษฐกิจให้กว้างขวางยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามมีอยู่ชั่วระยะหนึ่งในประวัติศาสตร์ลัทธิเศรษฐกิจ ซึ่งความเจริญก้าวหน้าในทางเทคโนโลยี ตลอดจนการค้าและอุตสาหกรรม ได้เป็นไปในอัตราที่สูง จนกระทั่งนักเศรษฐศาสตร์ได้เปลี่ยนความสนใจจากปัญหาของ อัดัม สมิท ไปสู่ปัญหาเศรษฐกิจซึ่งมีระยะสั้นกว่า และเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายการผลิตที่มีอยู่แล้ว ในทางที่จะเป็นประโยชน์สูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ "...ในศตวรรษที่ ๑๙ เป็นช่วงการปฏิวัติอุตสาหกรรม การพัฒนาอุตสาหกรรม เป็นรากฐานที่เสื่อมโทรมของสังคม เช่น การใช้แรงงานเด็ก ค่าแรงงานระดับพอยังชีพ (starvation wages) มาตรฐานการครองชีพต่ำ (substandard living) และมีเงื่อนไขในการทำงาน (working Conditions) ต่อมาในศตวรรษที่ ๒๐ การพัฒนาอุตสาหกรรม เป็นการยกระดับมาตรฐานความ

เป็นอยู่ของประเทศที่ล่าหลัง (backward area) ...” แต่ไม่ได้หมายความว่าประเทศที่ล่าหลังเหล่านั้นจะประสบผลสำเร็จในการพัฒนาเศรษฐกิจเสมอไป แม้ว่าแนวความคิดทางการพัฒนาเศรษฐกิจตั้งแต่สมัย อักม สมิท จนกระทั่งถึงทฤษฎีความจำเริญเติบโตทางเศรษฐกิจรุ่นปัจจุบันต่างประสบความสำเร็จในการมีส่วนเกื้อหนุนที่อธิบายถึงลักษณะและสาเหตุของความมั่งคั่งของชาติ แต่ความสนใจมักจะมุ่งไปที่ความสำคัญของปัจจัยที่จะส่งเสริมความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจไม่ใช่ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัด ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และมักจะเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ซึ่งประเทศที่ค่อยพัฒนาหรือกำลังพัฒนา โดยทั่วไปมักจะมีอุปสรรคในการพัฒนาเศรษฐกิจ อันเกิดจากลักษณะพิเศษพื้นฐานของประเทศตนเอง เป็นข้อจำกัด ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้^๒

^๑ Leland S. Burns, "Housing as Social Overhead Capital, International Housing Productivity Study Reprinted from "Essays in Urban Land Economics" (California : Real Estate Research Program, 1966), p. 12.

^๒ ปรคศึกษารายละเอียดจาก

๑. Leibenstein Harvey, Economic Backwardness and Economic Growth : Studies in the Theory of Economic Development (New York : John Willy & Sons, 1957), pp. 38 - 76.
๒. Benjamin Higgins, Economic Development Problems Principles and Policies (New York : W.W. Norton & Company), pp. 6-23.

๑. พลังคนคนชนบท จ้าพวกเกษตรกรและอุตสาหกรรมในการผลิตสินค้า
 จ้าพวกเกษตรกร ปัจจัยการผลิตที่สำคัญ คือ ที่ดินและแรงงาน จะปรากฏว่าผล
 ผลิตของประเทศมักจะต่ำด้วยสาเหตุหลายประการ อาทิ เช่น ประสิทธิภาพของแรงงาน
 ต่ำอันเนื่องมาจากการว่างงานแบบแฝง ระบบการถือครองที่ดินทำให้ที่ดินกระจุกกระจาย
 เพราะมีการเช่า ตลอดจนการสืบทอดกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวนแต่มีส่วนจำกัดการปรับปรุง
 ที่ดินและวิธีการผลิตที่ทันสมัย เป็นต้น

๒. ประสบปัญหาความกดดันของประชากร กล่าวคืออัตราการเกิดสูงและ
 อัตราการตายต่ำ อันเนื่องมาจากผลการพัฒนาเทคนิคทางการแพทย์ที่ทันสมัย ทำให้อัตรา
 ส่วนจำนวนผู้ที่พึ่งตัวเองไม่ได้ (non producers) ต่อผู้หาเลี้ยง (producers)
 สูง ทำให้ระบบเศรษฐกิจ ต้องสูญเสียทรัพยากรของชาติเป็นจำนวนมากเพื่อเลี้ยง
 เด็กที่ยังไม่สุวัยทำงาน

๓. มีทรัพยากรธรรมชาติที่ก่อพัฒนา โดยทั่วไปประเทศล้าหลังไม่มีปัญหา
 การขาดแคลนทรัพยากรธรรมชาติอย่างแท้จริง เช่น ที่ดิน แร่ธาตุ ป่าไม้ หรือ
 พลังงาน หากแต่ค่อยพัฒนาในลักษณะที่ว่า ทรัพยากรธรรมชาติยังอยู่ในขั้นศักยภาพ
 (potential prospects) เท่านั้น คือ ไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้
 ปัญหาคือ ความสามารถทางประชากรคนในประเทศที่มีไม่เพียงพอที่จะนำเอาทรัพยากร
 ธรรมชาติที่มีอยู่มานำมาใช้ประโยชน์ได้

๔. มีประชากรที่ล้าหลัง ในความหมายที่ว่า คุณภาพของประชากรใน
 ฐานะหน่วยผลิต (productive agent) ต่ำ อันเนื่องมาจากการศึกษาน้อย โครง
 สร้างทางสังคมวัฒนธรรม ประเพณี ศาสนา ค่านิยมสังคม และมีรัฐบาลที่ล้าหลัง
 หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มเจ้าของที่ดินที่บังคับ ซึ่งต่อต้านการปฏิรูปการเกษตรและการ
 เจริญเติบโตของโรงงานอุตสาหกรรมภายในประเทศ ความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจ
 จะไม่เกิดขึ้น ถ้าบรรยากาศโดยรวมไม่สนับสนุนประชาชนซึ่งทุกคนมีความปรารถนา
 ต่อการพัฒนา นอกจากนั้นสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ กฎหมาย สถานการณ์ทางการเมืองการ

เมือง ต้องใช้อำนาจสนับสนุนความต้องการพัฒนาของประชาชนด้วย

๕. การขาดแคลนทุน และอัตราการสะสมทุนอยู่ในระดับต่ำ ราคฐานของการขาดแคลนทุน คือ การขาดแคลนเงินออม การออมจะเกิดกับกลุ่มคนที่มีระดับสูงสุดของรายได้บนยอดปิรามิด ประกอบไปด้วยเจ้าของที่ดินและพ่อค้าที่ ต้องการผลตอบแทนในระยะสั้นมากกว่าผลตอบแทนในระยะยาว แนวโน้มในการลงทุนจะอยู่ในรูปลงทุนในที่กินถึงกว่าไรในหลักทรัพย์ การสะสมสินค้านี้คงคลังมากกว่าการลงทุนในอุตสาหกรรมระยะยาวหรือการลงทุนในสาธารณูปโภค ประกอบกับเพื่อหลีกเลี่ยงการลดค่าของเงินกับภาวะเงินเฟ้อ ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับนโยบายทางเศรษฐกิจของรัฐบาล ซึ่งอาจจะเพิ่มค่าหรือลดค่าของเงินได้ทันที หรือเผชิญคู่แข่งจากต่างประเทศ ปัญหาเหล่านี้ ล้วนแต่มีส่วนทำให้ประเทศ ล้าหลัง ขาดการสะสมทุนมากขึ้น

๖. การพึ่งการค้านระหว่างประเทศ เนื่องจากลักษณะโครงสร้างของรายได้ประชาชาติขึ้นกับการผลิตสินค้าในภาคเกษตรกรรม เพียงไม่กี่ชนิด และอัตราส่วนของรายได้ที่ได้รับจากการส่งออกต่อรายได้ประชาชาติ สูงกว่ารายได้ที่ได้รับจากการลงทุนของเอกชนในประเทศ และที่สำคัญ คือ ต้องพึ่งสินค้าสั่งเข้าประเภทเครื่องเหล็ก เครื่องจักร สิ่งทอ สินค้าประเภทอาหาร ฯลฯ ซึ่งมีแนวโน้มของราคาและปริมาณการสั่งเข้าเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ขณะที่สินค้าเกษตรกรรม มีแนวโน้มของราคาและปริมาณการสั่งเข้าจากต่างประเทศลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากการปฏิวัติเขียว (Green Revolution) ในประเทศพัฒนา และค่อยพัฒนาอื่นๆ

นอกจากนั้นการไหลเข้ามาของทุนต่างประเทศในกิจการด้านเหมืองแร่ ธุรกิจอุตสาหกรรมต่าง ๆ เหล่านั้น ธุรกิจของชาวต่างประเทศ มักอยู่ในฐานะที่มีอำนาจผูกขาดหรือมีการรวมตัวกัน เพื่อให้มีอำนาจทางเศรษฐกิจมาก มีส่วนสำคัญทำให้ทุนของประเทศค่อยพัฒนาไหลออกนอกประเทศมากขึ้นทุกที

จากลักษณะพิเศษพื้นฐานของประเทศคือพัฒนาคลังกล่าวข้างต้น เป็นที่ค
จำกัคและอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาประเทศ การแก้ไขที่จำเป็นและสำคัญที่สุด
คือ การเพิ่มการสะสมทุน ซึ่งหมายความรวมถึงการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในปัจจุบัน
เพื่อเพิ่มผลผลิตในอนาคต ทั้งนี้ ทุนนอกจากจะประกอบด้วยเครื่องมือเครื่องจักร
แล้ว ยังรวมถึงการสะสมความรู้ของประชากร รวมทั้งความสามารถและการฝึก
หัดประชากรให้ใช้ความรู้อย่างมีประสิทธิภาพในความหมายของทุนที่กล่าวนี้ อาจจะ
รวมเอาสิ่งที่เราถือว่าเป็นสินค้าบริโภคขั้นสุดท้ายในปัจจุบันเข้าไปในทุนด้วย เช่น
ค่าใช้จ่ายในการศึกษาและฝึกอบรม การปรับปรุงคุณภาพอนามัย และการวิจัย
เป็นต้น นอกจากนั้นสิ่งที่จำเป็นจะต้องคำนึงถึงเสมอ คือ สภาพแวดล้อมทางสังคม
และการเมืองภายในประเทศ ทิศนะทางสังคม และศาสนา

ดังนั้นเมื่อระบบเศรษฐกิจ ได้รับการพัฒนาให้ดีขึ้นเรื่อย ลักษณะโครง
สร้างการผลิตจะเริ่มเปลี่ยนจากเกษตรกรรม สู่การพัฒนาอุตสาหกรรมเบื้องต้น ซึ่ง
จะต้องมีการพัฒนาสินค้านำขั้นพื้นฐาน และการลงทุนในทรัพยากรมนุษย์ควบคู่กันไป
ด้วย ทั้งนี้ตามแนวความคิดใหม่ "...การพัฒนาเศรษฐกิจ มิใช่เป็นเรื่องของ
เศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว หากเป็นเรื่องของทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งปรากฏและมีอิทธิ
พลอยู่ในสังคม การพัฒนาเศรษฐกิจต้องการบางอย่างมากกว่าแรงงาน ที่ดิน
เทคโนโลยี การสะสมทุนและความช่วยเหลือจากต่างประเทศการพัฒนาเศรษฐกิจ
ต้องการภาวะแห่งสถาบันที่เหมาะสม ในขณะเดียวกัน ... จะเห็นได้ว่า การ
พัฒนาเศรษฐกิจ เมื่อบังเกิดเกิดขึ้นแล้วจะมีอิทธิพลก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงใน
สภาวะแห่งสถาบันต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะการพัฒนาเศรษฐกิจนั้นเป็นกระบวนการของ
การเปลี่ยนแปลงของสังคม และด้วยเหตุนี้ ในการวางแผนเศรษฐกิจแห่งชาติ
เพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจ จึงได้มีการแนะนำกันอยู่เสมอว่าให้พิจารณาการพัฒนาใน

กันสังคมควบคู่กันไปด้วย ...” ฮาลามินท์ กล่าวว่า “ความคิดของการลงทุน
 ในทุนของสังคมและทุนมนุษย์ เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางทั้งนักเศรษฐศาสตร์และ
 ที่ไม่ นักเศรษฐศาสตร์ได้พยายามที่จะแก้ไขความสมดุลของการลงทุนระหว่างทุน
 ของปัจจัยวัสดุ (material Capital) กับทุนมนุษย์ (Human Capital)
 และระหว่างการพัฒนาเศรษฐกิจกับการพัฒนาสังคมอย่างไรก็ตาม แนวความคิด
 ดังกล่าวยังไม่มีข้อยุติที่แน่ชัด ...”^๒

จากผลการพัฒนาเศรษฐกิจ ในรอบศตวรรษที่ผ่านมาในประเทศค่อย
 พัฒนา สิ่งที่เป็นปัญหาคือ ความเหลื่อมล้ำของรายได้ระหว่างกลุ่มชนที่มีรายได้
 สูงและที่มีรายได้ต่ำ ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดของการสะสมทุนทำให้การเลือกลงทุน
 ในทางสังคมลดความสำคัญลง ในระยะเริ่มแรกของการพัฒนาเศรษฐกิจ จะปรากฏ
 ว่ามีการลงทุนในอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานของประเทศ ได้แก่ ถนน ทางรถไฟ ท่า
 เรือ พลังงานไฟฟ้า พลังงานน้ำ ฯลฯ เพื่อเป็นเครื่อง กระจายการพัฒนาความ
 เจริญไปสู่ส่วนต่าง ๆ ของประเทศ ตลอดจนนำการพัฒนาในภาคเกษตรกรรม ซึ่งเป็น
 สินค้าหลักสำคัญของประเทศค่อยพัฒนาโดยทั่วไป เนื่องจากโครงสร้างความไม่สมบูรณ์

วิจิตรวงศ์ ณ ป้อมเพชร์, ทฤษฎีพัฒนาการเศรษฐกิจ, (พระนคร .
 สหการการพิมพ์ และ สิ้นไร้, ๒๕๑๕), หน้า ๑๑๑-๑๑๘.

^๒ Hla Myint, "Social Flexibility, Social Discipline
 and Economic Growth," in Leading Issues in Economic Development
 Studies in International Poverty, ed. Gerald M. Heier, (
 Oxford University Press, 1971), p. 603.

ของตลาดมีลักษณะผูกขาด เศรษฐกิจตกอยู่ในมือของนักธุรกิจและพ่อค้าคนกลาง การออมที่เกิดขึ้นในระดับผู้น้อยได้สูง นอกจากจะถูกนำไปใช้ในการลงทุนที่ไม่เกิดผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ มากเท่าที่ควร ดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ยิ่งก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำของรายได้มากขึ้นด้วย รัฐบาลเริ่มมีบทบาทมากขึ้น ในการพัฒนาสังคมเพื่อขจัดความไม่เท่าเทียมกันและการแบ่งชนชั้นกัน เนื่องจาก ความจำเป็นทางเศรษฐกิจ โดยใช้ Morality เข้ามาในการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมสถาบันทางสังคมที่สะท้อนถึงสังคมในระดับสุดท้ายคือที่ร่ำรวย โดยผ่าน ความไม่เท่าเทียมกัน ได้แก่ การประกันสังคม การเคหะสงเคราะห์ การ ให้เงินอุดหนุน วิธีการเก็บภาษี การสนับสนุนการศึกษาอย่างจริงจัง เป็นต้น มีแนวความคิดอื่น ๆ ที่สนับสนุนการพัฒนาสังคมอีกมาก อาทิ เช่น เมอนส์ กล่าวไว้ว่า "...การพัฒนาความจำเป็นทางเศรษฐกิจ โดยผ่านกลไกของรัฐ อาจทำได้หลายทาง เช่น การลงทุนทางอุตสาหกรรม โครงการสาธารณสุขภาค การศึกษาและโครงการสาธารณสุขและการเคหะสถาน..."^๒ เป้าหมายที่สาม

005398

^๑Guy Hunter, "The Transfer of Institutions from Developed to Developing Countries," in Leading Issue in Economic Development Studies in International Poverty ed. Gerald M. Meier, op.cit., p. 107.

^๒Leland S. Burns, Housing Social Overhead Capital," Reprinted from Economic in Urban Land Economics (California: Real Estate Research Programe , 1966), p. 6.

ของการพัฒนาความจำเป็นทางเศรษฐกิจ คือ การเพิ่มระดับมาตรฐานการครองชีพ (raising living standards) นั้นจะทำให้มีการเพิ่มในรายได้ที่แท้จริงและการเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ทั้งนี้จะต้องมีการปรับปรุงเคหะสถาน (Monsing) นอกจากนั้น ประธานาธิบดี รูสเวลต์ (Roosevelt) ได้จัดลำดับเคหะสถานเป็นหนึ่งในสามของความจำเป็นของเป้าหมายทางสังคม นอกเหนือจากอาหารและเสื้อผ้า^๒

ฟิชเชอร์ (Fisher) ปี ค.ศ. ๑๙๓๔ กล่าวว่า ความทันสมัยที่กว้างของสังคม ปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นสวัสดิการที่อำนวยความสะดวกให้กับทุกคนครัวจะส่งเสริมความมีสุขภาพดี ความปลอดภัย Moral และสวัสดิการอื่น ๆ ณ ระดับราคาที่ยู่อสามารถจ่ายได้^๓ นอกจากนั้นปัญหาการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากรในโลกโดยเฉพาะประเทศกำลังพัฒนาก่อให้มีการกระตุ้นให้เพิ่มในสิ่งทดแทนต่าง ๆ ได้เช่นกัน สังคมจะเกิดการต่อต้านการลดลงในมาตรฐานการครองชีพ โดยการเพิ่มทรัพยากรทั้งหมดที่รวมอยู่ในรูปของการลงทุนที่จะเพิ่มสมรรถภาพในการผลิตทั้งหมด ทำให้เกิดการพัฒนาค้นการวางแผนจักรระบบการพัฒนา เกี่ยวกับการจราจร การประปา การไฟฟ้า การจัดการเรื่องที่อยู่อาศัย โรงเรียน และปัญหาเกี่ยวกับการขยายผังเมือง นี่เป็นส่วนหนึ่งที่จะสามารถแก้ไขให้รายได้ต่อบุคคลสูงขึ้นและความสามารถที่จะลงทุนซึ่งเป็นตัวกำหนดขั้นพื้นฐานของการพัฒนาเพื่อขยายสวัสดิการต่าง ๆ

กึ่งที่ไคกล่าวในข้างต้นนี้ เป็นแนวการพัฒนาเศรษฐกิจ และการพัฒนาสังคมซึ่งเริ่มมีบทบาทในศตวรรษนี้ จะเห็นได้ว่าเป้าหมายหนึ่งของการพัฒนาทาง

^๑ Ibid., p. 7.

^๒ Ibid., pp. 9 - 10.

^๓ Ibid., p. 10.

สังคม นักวางแผนได้รวมการพัฒนาการด้านเคหะสถานเข้าไว้ด้วย อย่างไรก็ตาม สำหรับประเทศกำลังพัฒนาหรือค้อยพัฒนา ที่มีปัญหาเรื่องการสะสมทุน การขาดแคลนสาธารณูปโภคบางชนิด เช่น ที่อยู่อาศัย คุณเหมือนว่าจะมีปัญหาน้อยกว่าความต้องการทางสังคมในด้านอื่น โดยเฉพาะในด้านความช่วยเหลือระหว่างประเทศจะไม่ให้ความสำคัญของเคหะสถานเท่าใดนัก มีการพูดกันว่า ...สำหรับประเทศที่ยากจน การลงทุนด้านการผลิตอาหารและสินทรัพย์อื่นที่เพิ่มผลผลิตภาพ เช่น โรงงาน เครื่องจักรอุปกรณ์ เมล็ดพันธ์ที่ดีและปศุสัตว์ ทางรถไฟ ถนนและเครื่องกำเนิดพลังงานไฟฟ้า คุณเหมือนว่าเป็นสิ่งจำเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีลักษณะการลงทุนในสินทรัพย์ที่ไร้ประโยชน์ในอนาคต ประกอบกับเงินทุนที่จำกัดความจำเป็นในการพัฒนาผลผลิตภาพ (productive development) และสนับสนุนภาวะโภชนาการ สาธารณสุข และการรักษาพยาบาลเป็นสิ่งที่ต้องทำก่อนแทนที่จะนำมาใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย..."

เซอร์ เบอริ์ สแพนเคอร์ เอกอัครราชทูตออสเตรเลียประจำประเทศสหรัฐอเมริกา กล่าวว่า "ในบางประเทศยังมีปัญหาอื่น ๆ ที่เร่รุมและจำเป็นต้องแก้ไขยิ่งกว่าปัญหาที่อยู่อาศัย นั่นคือ การให้ความช่วยเหลือประชาชนให้ได้รับความสะดวกสบายในการเพิ่มการผลิตก่อน และต่อไปเขาจะแก้ปัญหที่อยู่อาศัยด้วยตัวเขาเอง"^๒

อย่างไรก็ตามแม้จะมีข้อจำกัดของเงินทุนในประเทศค้อยพัฒนา

Charles Abrams, Man's Struggle for Shelter in

An Urbanizing World, (Cambridge : MIT. Press, 1970), pp. 106-107.

^๒ Ibid., p. 106.

ทำให้ละเลยการพัฒนาสังคมบ้านเคหะสถาน แชมมวลสัน ให้ความเห็นว่า "... ปัญหาใหญ่ที่ฉันเกือบลืมนึกไปคือ ฉันได้เริ่มเรียนรู้ว่าที่อยู่อาศัยก็เหมือนสิ่งอื่น ๆ ที่ขาดแคลน และเป็นความขาดแคลนที่ปรากฏอยู่ทั่วไปทุกหนทุกแห่งในโลก^๒

อย่างไรก็ตามแม้ว่าที่อยู่อาศัยจะยังไม่มีความสำคัญมากนักในความคิดของนักเศรษฐศาสตร์ในปัจจุบัน แต่บทบาทของที่อยู่อาศัยจะทวีความสำคัญมากขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศกำลังพัฒนา ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ เป็นทั้งสินค้าบริโภค (Consumption goods) และสินค้าลงทุน (Investment goods) จากคุณลักษณะพิเศษนี้อาจนำมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจได้ก็ถือว่าเป็นเป้าหมายในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งจะได้อีกกล่าวถึงลักษณะพิเศษของสินค้า "บ้าน" และความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจในหัวข้อต่อไป

ที่อยู่อาศัยสินค้าทางเศรษฐกิจ

ก่อนสงครามโลกครั้งที่สองที่อยู่อาศัยถูกกำหนดโดยรายได้และอัตราการจำเริญของประชากร (Population growth) ต่อมาเมื่อระดับมาตรฐานการครองชีพของสังคมสูงขึ้นและแนวโน้มทางการเมืองเปลี่ยนไป รัฐบาลเริ่มเข้ามาแทรกแซง

^๒ Leland S. Burns et al., Housing: Symbol and Shelter,

(California : International Housing Productivity Study , 1966), p. 1

กำหนดนโยบายด้านเคหะสงเคราะห์มากขึ้น

ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีต้นทุนการสร้างสรรค์สูงเพื่อเปรียบเทียบกับรายได้ที่ได้รับในแต่ละปีและเป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ สินทรัพย์ถาวรที่มีอายุการใช้งาน (longwity of housing) เคลื่อนย้ายไม่ได้ (immobility) ตลอดจนเป็นสถานที่ที่ให้ความรู้สึกผูกพันทางอารมณ์ (emotional mystique of the home) ^๑ จึงได้กล่าวมาแล้วข้างต้นในเชิงเศรษฐศาสตร์ที่อยู่อาศัย เป็นทั้งสินค้าบริโภค (consumption goods) และสินค้ำลงทุน (Investment goods) จึงจะได้อีกต่อไป

๑. สินค้าบริโภค (Consumption goods) คือ มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน เช่น เกี่ยวกับอาหาร ได้มีผู้ศึกษาสัดส่วนระหว่างรายจ่ายด้านเคหะสถานกับรายได้ของบุคคล ดังนี้ "... ปี ค.ศ. ๑๘๘๗ นักสถิติเยอรมันชื่อ เอนเกิล สำนวณหาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับรายจ่ายในค้ำที่อยู่อาศัย โดยแบ่งชั้นทางสังคมและเศรษฐกิจออก ๓ ชั้น คือ

๑. พวกที่ต้องอาศัยความช่วยเหลือจากรัฐบาล
๒. พวกที่อยู่เหนือระดับ (๑) เล็กน้อย
๓. พวกที่มีความเป็นอยู่อย่างสบาย จากผลการสำรวจความสัมพันธ์ดังกล่าว ปรากฏว่าค่าใช้จ่ายเพื่อเคหะสถานนั้น มีอัตราส่วนร้อยละที่คงที่ (a constant percentage of income) หลังจากนั้นไม่นาน ชเวบ (Schwabes) เพื่อนร่วมงานของเอนเกิลได้แย้งข้อสรุปนี้ โดยจำแนกตัวอย่างจากพื้นฐานเศรษฐกิจ

^๑ Ibid., p. 1.

(on economic ground) และพบว่าเคหะสถานนั้นมีภาวะความยืดหยุ่นต่อรายได้น้อยกว่า ๑..." ส่วนมาร์แชล (Shwabes) กลับเห็นว่า "...ความยืดหยุ่นของที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับสภาพที่แท้จริงทางเศรษฐกิจและสังคมในขณะนั้น ๆ ..." ในปี ค.ศ. ๑๙๕๐ ได้มีการวิเคราะห์ตัวเลขด้านเคหะสถานจากสถิติของประเทศสหรัฐอเมริกา โดย มาร์กาเร็ท ฮีค (ค.ศ. ๑๙๕๔) และ ริชาร์ด คิมช (ค.ศ. ๑๙๖๐) ทั้งสองสรุปว่าค่าใช้จ่ายต่อเคหะสถานมีความยืดหยุ่นต่อรายได้ และจัดเป็นนักเศรษฐศาสตร์คนแรกที่ใช้ให้เห็นว่าการจำแนกรายจ่ายด้านเคหะสถานนั้น เป็นสิ่งที่จำเป็น จากแนวโน้มของอัตราส่วนค่าใช้จ่ายด้านเคหะสถานกับรายได้ในปี ค.ศ. ๑๙๕๐ จะน้อยกว่า ๑.๐ คือประมาณ ๐.๓๕ ต่อมาริคได้แบ่งงานได้ตามงานของมิลตัน ฟรีดแมน (ค.ศ. ๑๙๕๗) ฟรีดแมน ได้จำแนกรายได้ออกเป็น ๓ กลุ่ม คือ "รายได้ที่คาดไว้ (expected income) "รายได้ถาวร" (permanent income) และ "รายได้เฉพาะกาล" (Transitory income) ธีคพบว่า ถ้าความยืดหยุ่นของรายได้อยู่ระหว่าง ๑.๕ และ ๒.๐ ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายด้านเคหะสถานกับ "รายได้ปกติ" (normal income) (ตรงกับรายได้ถาวรในความหมายของฟรีดแมน) จะผกผัน (reverse) กัน แสดงว่าการเคหะสถานเน้นสิ่งฟุ่มเฟือย (luxury good) นอกจากรีคแล้ว สตราสแมน (Strassman ค.ศ. ๑๙๗๓) ก็ให้ความเห็นว่า ค่าใช้จ่ายด้านเคหะสถานในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับเป็นเวลา

^๑ Jorgensen N.O., Housing finance for low income groups with special reference to developing countries (Rotterdam : Bouwcentrum, 1975), p. 21.

มากกว่า ๑๐ ปี (expected income over a decade or so) และสรุปว่าความยืดหยุ่นสำหรับประเทศต่าง ๆ จะอยู่ระหว่าง ๑.๒ ถึง ๑.๕ ยกเว้นประเทศยากจนมีความยืดหยุ่น ๑.๕ โดยประเทศดังกล่าว มีค่าใช้จ่ายสำหรับการเคหะสถานประมาณร้อยละ ๑๐ ของงบประมาณครอบครัว

จากผลการค้นคว้าศึกษาของผู้สนใจข้างต้น จอเจินเซ็น (Jorgensen) ให้ความเห็นว่า ผลงานดังกล่าวมีข้อผิดพลาด สาเหตุประการหนึ่งเนื่องจาก ผู้ศึกษาข้างต้นไม่ให้ค่าจำกัดความของ "การใช้จ่ายด้านเคหะสถาน" (housing consumption) เหมือนกับการจำกัดค่าของ "รายได้" ประการต่อมางานของเฮนเกิดชเวบ และ มาร์แชล เน้นการหาความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย (expenditure) ด้านเคหะสถานขณะที่ร่ำรวย และสตราสแมนพิจารณาคุณค่า (value) จอเจินเซ็นได้ทำการสำรวจความสัมพันธ์นี้ทั้งประเทศที่ร่ำรวยและยากจน (rich and poor countries) สรุปผลได้ว่า ในประเทศยากจน ครอบครัวที่ยากจนที่สุด (poorest families) มีอัตราส่วนการใช้จ่ายด้านเคหะสถานต่อรายได้ สูงถึงร้อยละ ๔๐ และส่วนใหญ่อยู่ในเคหะสถานที่ได้รับความช่วยเหลือ (subsidized dwelling units) แสดงถึงความจำเป็นขั้นมูลฐานของเขา (a primary necessity) ในกลุ่มที่มีรายได้สูงในประเทศยากจนและกลุ่มรายได้ทั้งหมดในประเทศที่ร่ำรวยมีอัตราส่วนเคหะสถานต่อรายได้อาจอยู่ระหว่างร้อยละ ๑๐ ถึง ๑๕ ซึ่งชี้ให้เห็นว่าแบบแผนการบริโภคในเคหะสถานมีความสำคัญน้อยลง แม้กระนั้นก็ตามในกลุ่มหลังยังต้องการให้แนวโน้มการชำระค่าเช่าต่อไป (potential rent payments) สอดคล้องกับรายได้ที่แท้จริงด้วย

จากผลงานวิจัยทั้งหมดของนักเศรษฐศาสตร์ดังกล่าวข้างต้น สรุปได้ว่า ที่อยู่อาศัยเป็นส่วนสำคัญของโลกที่จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับครอบครัวที่มีรายได้ต่ำ ไม่ว่าจะ เป็นประเทศที่ยากจนหรือร่ำรวย

๒. สินค้าลงทุน (Investment goods) ในการจัดสรรทรัพยากรเมื่อ การลงทุนเพื่อการผลิตตามทฤษฎีการพัฒนา เศรษฐกิจจะยึดความสำคัญของรายได้การ บริโภคการลงทุนและเกณฑ์ทุนต่อผลผลิต (Capital - Output Ration) เป็นหลัก โดยประเพณีถือว่าการลงทุนด้านเคหะสถานเป็นการลงทุนทางสังคม (Social Overhead investment) ซึ่งก่อให้เกิดผลได้ทางอ้อม (indirect benefits) ต่อระบบเศรษฐกิจ ดังนั้นการจัดสรรทรัพยากรในค่านีจึงไม่เกิดประ- โยชน์มากนัก (sub-optimal) อย่างไรก็ตามในการพิจารณาเกณฑ์การลงทุนดัง ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ถ้าการลงทุนในสินค้าช่วยเพิ่มผลผลิตของสินค้าชนิดอื่นๆ โดยผ่านการปรับปรุงประสิทธิภาพของผู้ใช้หรือเจ้าของ (User or Owner) แล้วการลงทุนนั้นสามารถนำมาคำนวณหาอัตราส่วนทุนต่อผลได้ คลาสเซน และ เบอรินส์ (ค.ศ. ๑๙๖๓) "... นโยบายการลงทุนที่ทำให้เกิดการพัฒนา (productive investment) คือ การลงทุนที่ผลตอบแทนของผลได้สุทธิสูงที่สุด เรียกการลงทุนนี้ว่าการลงทุนที่ก่อประโยชน์ หรือผลิตผลการลงทุน (productive investment) หรือในทางเศรษฐศาสตร์ (Macroeconomic Sense) หมายถึงสินค้าที่ลงทุนแล้วนำมาซึ่งการผลิตในอันดับแรกและรายได้ในอันดับต่อมา"

^๑ Les H. Klassen and Leland S. Burns, The Position of Housing in National Economic and Social Policy, Reprint Number IHPS - 2 (California :International Housing Productivity Study, 1963), p. 109.

ซึ่งการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้เข้าลักษณะดังกล่าว เนื่องจากโดยสภาพการลงทุนของที่อยู่อาศัย ผลทางตรงก่อให้เกิดรายได้ในรูปแบบผลได้จากทุน (Capital Yield) ในผลิตภัณฑ์สาขาอื่นที่ใช้ในการลงทุน คือรายได้และเกิดแรงงานเพิ่มขึ้นสำหรับการลงทุนสาขาอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ผลทางอ้อมในลักษณะการปรับปรุงประสิทธิภาพของแรงงาน เพิ่มรายได้ ตลอดจนลดจำนวนวันขาดงาน อันเนื่องมาจากการเจ็บไข้และจากเหตุอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการเจ็บป่วย^๒ ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยจึงเป็นการลงทุนที่เพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบการผลิตและนำมาซึ่งการปรับปรุงคุณภาพและการเพิ่มประสิทธิภาพของแรงงาน

ในลักษณะของสินค้ากึ่งบริโภค (Quasi Consumption) เช่นนี้ มิลลิเคน (Millikan) ให้เหตุผลว่าการลงทุนที่อยู่อาศัยเป็นกลไกที่ช่วยในการพัฒนาอุตสาหกรรม (adjunct to industrial development) ที่ต้องการแรงงานที่มีอยู่เหลือเฟือ ปัญหาไม่ได้อยู่ที่การเลือกระหว่างการลงทุนที่อยู่อาศัยและการลงทุนชนิดอื่น ๆ แต่อยู่ที่ว่าจะต้องลงทุนในที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนเท่าใดจึงจะทำให้การลงทุนอื่นได้รับประโยชน์ต่างหาก^๓

Jorgensen NC., op.cit., p. 20.

^๒ Leland S. Burns, Housing : Symbol and Shelter, Op.cit., p. 11.

^๓ Ibid., p. 2.

แนวความคิดการลงทุนในที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาเศรษฐกิจ

ได้มีการศึกษาถึงผลการลงทุนในค้ำนที่อยู่อาศัยต่อผลการพัฒนา หลายทางต่างสรุปผลการวิเคราะห์ว่า การลงทุนในที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดผลต่อเศรษฐกิจในรูปแบบการเพิ่มขึ้นของผลิตผลและรายได้ การเพิ่มการว่าจ้างแรงงาน และงานวิจัยบางชิ้นได้ศึกษาถึงการเพิ่มขึ้นในประสิทธิภาพของแรงงาน ในรูปการลดจำนวนวันขาดงาน

ในการศึกษาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการลงทุนค้ำนที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม โดยมีข้อสมมติฐานว่า ที่อยู่อาศัยนำมาซึ่งสวัสดิการของสังคมหรือผลิตผลของระบบเศรษฐกิจ อาทิ เช่น

ก. คลาสเซน เป็นนักเศรษฐศาสตร์คนแรกที่ใช้รูปแบบทางคณิตศาสตร์อธิบายความสัมพันธ์ของการลงทุนว่าเป็นทั้งเครื่องมือของนโยบายและเป้าหมายไปพร้อมกัน ในลักษณะของการมีทุนที่คงที่จำนวนหนึ่ง การแบ่งปันเงินจำนวนนี้ในการลงทุน ค้ำนที่อยู่อาศัย และไม่ใช้ที่อยู่อาศัยนั้น ผลรวมสูงสุดที่ได้รับจะอยู่ที่อยู่อาศัยบวก ผลที่ได้รับจากรายได้หน่วยสุดท้ายของภาคที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เท่ากับการลดลงในภาคที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยอันเป็นผลลัพธ์จากการลงทุนที่เพิ่มขึ้นในค้ำนที่อยู่อาศัย (The optimal mix is where the marginal contribution to income from the housing sector plus its marginal income effect on the non-housing sector is equal to the decrease in contribution of the nonhousing sector resulting from an additional investment in housing.)

ศึกษารายละเอียดใน Leo H. Klaassen and Leland S. Burns, The Position of Housing in National Economic and Social Policy Op.cit., pp. 108 - 119.

ข. เบอร์น^๑ วิเคราะห์ในลักษณะที่ว่า การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดการลงทุนในด้านการศึกษาและสาธารณสุข (education and health) กล่าวคือผลิตผลในด้านการพัฒนาใน ๒ ทางคือ ทางสรีรศาสตร์ - ชีววิทยา (physiological - biological) ในรูปแบบการลดลงของความเจ็บไข้ อันเนื่องมาจากคุณภาพของที่อยู่อาศัยจะมีผลต่อการเพิ่มงาน เพิ่มรายได้ของคนงาน และเพิ่มผลิตผล ส่วนทางสังคมวิทยา (Psychosocial) จะเพิ่มประสิทธิภาพของการทำงาน ซึ่งผลจาก ๒ ทางนี้จะนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของการผลิตโดยตรง เบอร์นได้แสดงตารางเกี่ยวกับจำนวนคนไข้ที่มารับการรักษาในโรงพยาบาลต่อปี และจำนวนวันที่คนไข้อยู่ในโรงพยาบาลต่อปี ก่อนและหลังที่มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัย^๒ ปรากฏว่าจำนวนวันและคนเจ็บไข้ได้ลดลงตามกลุ่มการทดลองในประเทศเกาหลี ผลการวิเคราะห์ช่วยสนับสนุนสมมติฐานข้างต้นของเขา

ค. ศาสตราจารย์ ริคซาร์ด เลนเจนคอร์ด^๓ กล่าวว่า การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่จะช่วยปรับปรุงเคหะสถานเท่านั้น ยังนำสู่การเพิ่มขึ้นของรายได้

^๑ Leland S. Burns and Khing B. Tjioe, "Housing and Human Resource Development," AIP Journal, ed. Michael B. Teitz (November 1968) : 396-401.

Ibid., p. 399.

^๓ Langendorf Richard, "Housing Investment and Neighborhood Development," ITCC Review, (January 1975) : 72-82.

การสะสมทุนสำหรับลงทุน และการมีงานทำ โดยเฉพาะการใช้จ่ายเงินที่
 อยู่อาศัยในพื้นที่เป้าหมาย (area) จะส่งผลสะท้อนต่อกันในพื้นที่นั้นมากกว่า
 การใช้จ่ายเงิน โดยไม่จำกัดพื้นที่เป้าหมาย เพราะผลที่ได้รับคือการไหลออกของ
 ผลได้ทางเศรษฐกิจนอกเป้าหมายของสังคมนั้น จากผลการวิเคราะห์ในการจ่าย
 เงินลงทุนด้านที่อยู่อาศัย สำหรับที่ดิน ๑๐๐ หน่วยมูลค่า วัสดุ ๓๐๐ หน่วยมูลค่า
 ค่าแรง ๓๕๐ หน่วยมูลค่า อื่น ๆ ๗๕ หน่วยมูลค่า และกำไร ๑๐๐ หน่วยมูลค่า
 จะเกิดรายได้ทวีคูณรวมในนโยบายการจำกัดพื้นที่เป้าหมาย จำนวน ๒,๕๖๗ หน่วย
 มูลค่าและนโยบายที่ไม่จำกัดพื้นที่เป้าหมาย รายได้จะไหลออกจากสังคมนั้น รายได้
 ทวีคูณที่คืนในพื้นที่เป้าหมายได้รับ เป็นจำนวนเพียง ๑๖๗ หน่วยมูลค่า และเงินคอรฟ์
 สรุปว่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะก่อให้เกิดผลประโยชน์กับคนกลุ่ม
 นี้มาก

ง. ทินเบอร์เจิน^๑ เสนอแบบจำลองของผลกระทบระยะเทือนของโครง
 การด้านสังคม (Social Projects Impact Model) เขาให้คำจำกัดความระดับ
 ของการดำรงชีวิตว่าเป็นผลจากการสาธารณสุข ที่อยู่อาศัย และมนุษย์สัมพันธ์ (Human
 Relation Element) เปรียบรวมของทั้ง ๓ สาขาเป็นสวัสดิการทางสังคม ซึ่งใน
 แบบจำลอง ทินเบอร์เจิน ได้หาเกณฑ์ของการลงทุนใน ๓ สาขานั้นว่า ค่าตัวแปร
 แต่ละตัวขึ้นหรือมีผลต่อกันบ้าง เป็นการวิเคราะห์ปัญหาที่อยู่อาศัยในระดับ
 มหภาค

^๑ Burns, Housing : Symbol and Shelter, Op.cit.,

หลังจากนั้นมีผลงานวิจัยของนักเศรษฐศาสตร์ก็มากมาย คลาสเซนก็
ได้ปรับปรุงวิธีการของเขาหาจำนวนสูงสุดของการอุดหนุนค่าเช่าสำหรับการปรับปรุง
คุณภาพของบ้าน ตลอดจนคุณภาพและรายได้ของแรงงาน

ลิตเทิล และ เบอรัลล์ (Little and Mirrlees) ได้ปรับปรุงวิธีการ
ของคลาสเซนและเบอรัลล์เพื่ออธิบายการวัดต้นทุนและผลได้ทางสังคม ฯลฯ เป็นต้น

ความสัมพันธ์ระหว่างแนวโน้มการลงทุนในที่อยู่อาศัยและการพัฒนา อาจ
กล่าวได้ว่าที่อยู่อาศัยเป็นสิ่ง จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะ
ในประเทศค่อยพัฒนาหรือกำลังพัฒนา เช่น ประเทศไทย เป็นต้น ปัญหาความขาด
แคลนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวทวีความสำคัญมากขึ้น ปัจจุบันหนึ่งนอกเหนือจากปัจจัย
อื่นอันเป็นสาเหตุทำให้ที่อยู่อาศัยขาดแคลน คือ การลงทุนด้านอื่น ๆ ของเอกชนที่
ผ่านมา ไม่ได้ช่วยแก้ปัญหาความขาดแคลนเท่าใดนัก ทั้งนี้เพราะภาคเอกชนมักจะ
คืนทุนจากการก่อสร้างในระยะเวลาดสั้น อัตราค่าผ่อนชำระสูงเกินงบประมาณด้าน
อื่น ๆ ของครอบครัวที่มีรายได้น้อย แหล่งเสื่อมโทรมที่เกิดขึ้นจึงเปรียบเสมือน
กระจกเงาที่สะท้อนความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของสังคม ที่รัฐบาลจำเป็นต้องเข้า
มาดำเนินการ ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในประเทศไทยก็เช่นกันได้ทวีความ
สำคัญมากขึ้น รัฐบาลควรมีบทบาทให้ความสำคัญและความสนับสนุนอย่างไร จะได้
กล่าวในบทต่อไป