

ลักษณะโครงสร้างของปัจจัยการผลิตในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย  
ศึกษารณีของการเคหะแห่งชาติ



นางสาวสายชล ลิ้มทองกุล

005398

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
แผนกวิชาเศรษฐศาสตร์ทฤษฎี  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. ๒๕๒๑

INPUT STRUCTURE OF HOUSING CONSTRUCTION  
A CASE STUDY OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY

Miss Saichol Limthongkul

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Economics

Department of Economics

Graduate School

Chulalongkorn University

1978

วิทยานิพนธ์เรื่อง ลักษณะโครงสร้างของปัจจัยการผลิตในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย  
ศึกษาระดับปริญญาตรี คณะเกษตรศาสตร์

โดย นางสาวสายชล ลีทองกุล

แผนกวิชา เศรษฐศาสตร์ทฤษฎี

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์นี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุประคิษฐ์ มุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา มนต์ไพบูลย์)

.....  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล)

.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ได้แก่ โครงการท่าทราย รามกินตรา รั้งสิต คินแกงใหม่ระยะ ๑ ทุ่งมหาเมฆ และประธานีเวศน์ ๑ (เสริม) รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น ๓๖๕.๔๔๕ ล้านบาท ผลโดยตรงจากการลงทุนรอบแรกนี้จำแนกแจกจ่ายไปในสาขาการผลิตไคบ้าง จากนั้นนำลักษณะโครงสร้างปัจจัยการผลิตที่ได้ พิจารณาผลการลงทุนทางอ้อมที่เชื่อมโยงต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจ ในรูปของการเพิ่มขึ้นของรายได้ ประชาชาติเบื้องต้นและการว่าจ้างแรงงาน

จากผลการศึกษา ได้ข้อยุติว่าสมมติฐานที่ตั้งไว้ถูกต้อง กล่าวคือ การลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เป็นเงินจำนวน ๓๖๕.๔๔๕ ล้านบาท ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ เป็นเงิน ๔๔๗.๐๕๒ ล้านบาท และมูลค่าเพิ่มขึ้นในการส่งสินค้าจากต่างประเทศ ค่าจ้างแรงงาน ค่าเสื่อมราคา ส่วนเกินจากการดำเนินงาน ภาษีทางอ้อม และมูลค่าเพิ่มขึ้น ๆ รวมเป็นเงินจำนวน ๒๔๔.๒๒๑ ล้านบาท

สรุปผลการวิเคราะห์ข้างต้น ได้แสดงให้เห็นว่าการลงทุนในการสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติสามารถนำมาเป็นเครื่องมือในการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศได้พร้อม ๆ กับเป็นเป้าหมายในการพัฒนาสังคมได้เช่นกัน ทั้งนี้ ขึ้นกับนโยบายของผู้บริหารว่าจะเห็นความสำคัญของปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเพียงไร



development process in terms of its contribution to the Gross National Product arising from both directly and indirectly related industries as well as to increase more job opportunities. Six housing projects of the National Housing Authority has been selected, i.e., Ta Sai, Kam Indra, Rangsit, New Din Daeng (1st stage), Toong Mahamek, and Prachanivet 1 in performing the analysis of their input structure.

It is found that from the total investment of the six projects in the amount of 369.889 million Baht, it has contributed to the increase in the Gross National Product of 477.052 million Baht and the increase the value added of imported goods, labor cost, depreciation operating surplus, taxes and others in the amount of 288,221 million Baht.

In summary, it can be concluded that housing construction of the National Housing Authority can be used as an economic tool in the overall economic and social development of Thailand. However, how fast it can be developed will depend on the government policy providing more financing for solving the inadequate supply of housing especially in the Bangkok Metropolis.



## กิติกรรมประกาศ

เมื่อผู้เขียนเข้าทำงานที่การเคหะแห่งชาติ ประจำในฝ่ายการคลังได้ ๒ เดือน โดยย้ายมาอยู่สำนักนโยบายและแผน มีงานวิจัยหลายโครงการที่น่าสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบกระเทือนทางเศรษฐกิจที่เกิดจากการลงทุนของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า เป็นงานที่นักศึกษา เพราะเป็นประโยชน์ต่องานการเคหะแห่งชาติโดยตรงและเกี่ยวข้องกับความรู้ด้านเศรษฐศาสตร์ ที่ได้ศึกษามาด้วย อีกประการหนึ่ง ในระหว่างที่ศึกษาเรื่องนี้อยู่ ผู้เขียนได้มีโอกาสช่วยงานโครงการวิจัยผลผลิต พ.ศ. ๒๕๑๔ ซึ่งเป็นโครงการระหว่างสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ และ Institute of Developing Economies Tokyo Japan อยู่ ๒ เดือน เนื่องจากลักษณะงานโครงการวิจัยผลผลิตสอดคล้องกับงานวิทยานิพนธ์ที่กำลังศึกษาอยู่ จึงช่วยให้การแก้ปัญหาต่างๆ ทำได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้รับความร่วมมือและสนับสนุนจาก คุณวิรัตน์ วัฒนศิริธรรม ผู้ช่วยผู้อำนวยการโครงการวิจัยผลผลิต คุณปรีดี บุรณศิริ ผู้อำนวยการสำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ และ คุณสุกรี คุณพันธุ์ หัวหน้ากองวางแผนนโยบายการเงินและการลงทุน สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่องานวิทยานิพนธ์นี้ เจ้าหน้าที่ของการไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าภูมิภาคและการประปานครหลวง ที่ได้กรุณาให้ความร่วมมือบริการในค่านข้อมูลเป็นอย่างดี คุณสมชาย ชิตพันธุ์ นายช่างวิทยาลัยพลศึกษา ชลบุรี คุณสินชัย มังกรภักดิ์ เจ้าหน้าที่สำนักงานสถิติแห่งชาติ ในความช่วยเหลือด้านการแยกข้อมูลและจำแนกกระทศ์วิจัยผลผลิต ตลอดจนเพื่อน ๆ และ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และ การเคหะแห่งชาติ ที่ได้กรุณาช่วยเหลือ และ ให้ข้อมูลที่ เป็นประโยชน์ในการศึกษา วิจัย



เป็นอย่างมาก นอกจากนั้น อาจารย์ดร. เกียรติ จิระกุล และ อาจารย์จุฑา มนต์ไพฑูรย์  
ได้กรุณาช่วยแก้ไขให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ ต่องานวิทยานิพนธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง  
รองศาสตราจารย์ดร. วารินทร์ วงศ์หาญเซาว์ ผู้ซึ่งเป็นผู้ช่วยการโครงการ  
วิจัยผลผลิต ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่ายิ่ง รับเป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์  
และได้กรุณาให้คำแนะนำ คำปรึกษา แนวทาง ตลอดจนให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เขียน  
ในทุก ๆ ทางและทุก ๆ ด้าน ด้วยความเอาใจใส่อย่างดียิ่งตลอดมา ในโอกาสนี้  
ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณผู้มีพระคุณทุกท่าน เป็นอย่างสูง มา ณ ที่นี้ด้วย

ความสมบูรณ์ในส่วนที่เป็นประโยชน์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอ  
มอบให้คุณพ่อ คุณแม่ พี่ และ น้อง ที่รักยิ่ง ที่ได้เป็นกำลังใจให้กับผู้เขียนตลอดมา.

สายชล ลิ้มทองกุล

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ

กิตติกรรมประกาศ

รายการตารางประกอบ

บทที่



๑. บทนำ

- ความสำคัญของเรื่อง
- จุดประสงค์ของการศึกษา
- ขอบเขตของการศึกษา
- สมมติฐาน
- การเสนอเรื่อง

๑  
๓  
๕  
๕  
๕  
๖

๒. การพัฒนาแนวความคิดของการเคหะสงเคราะห์

- แนวทางพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
- ที่อยู่อาศัยสินค้าทางเศรษฐกิจ

๘  
๘  
๑๘

๓. บทบาทของรัฐบาลในอดีตและปัจจุบัน ต่อปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

- ปัจจัยเบื้องต้นของความขาดแคลนที่อยู่อาศัย
  ๑. การเพิ่มขึ้นของประชากรโดยธรรมชาติ
  ๒. การอพยพย้ายถิ่นฐานของประชากรจากชนบทสู่เมือง
  ๓. การเปลี่ยนแปลงของรายได้

๒๘  
๒๘  
๒๘  
๒๘  
๓๑

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

- บทบาทของรัฐบาลคานเคหะสงเคราะห์	๓๓
๑. บทบาทของรัฐบาลในอดีต	๓๔
๒. การเคหะแห่งชาติ: บทบาทของรัฐบาลคานเคหะสงเคราะห์ ในปัจจุบัน	๓๗
๔. งานที่ผู้นเคยคนควาวิจัย ปัญหา และ แหล่งที่มาของข้อมูล	๔๑
- งานที่ผู้นเคยคนควา	๔๑
- วิธีการวิจัย	๔๔
- ปัญหาข้อมูล	๖๔
- แหล่งที่มาของข้อมูล	๖๕
๕. ผลเชื่อมโยงในระบบเศรษฐกิจอันเนื่องจากการลงทุนก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย	๖๖
- ลักษณะปัจจัยโครงสร้างในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย	๖๗
- การวิเคราะห์ผลกระทบกระเทือนทางเศรษฐกิจ	๗๔
๑. ผลกระทบกระเทือนต่อรายได้ประชาชาติเบื้องต้น	๗๔
๒. ผลกระทบกระเทือนต่อการว่างงานในระบบเศรษฐกิจ	๘๒
๖. สรุปผลการวิเคราะห์ แนวนโยบาย	๘๗
- สรุปผลการวิเคราะห์	๘๗
- แนวนโยบายการก่อสร้างที่อยู่อาศัย	๘๘
- ปัญหาการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ	๑๐๑
บรรณานุกรม	๑๐๓
ประวัติการศึกษา	๑๐๗

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
๑. อัตราการเพิ่มความขรรมชาติของประชากรในเขตเมือง และชนบท พ.ศ. ๒๕๐๗ - ๒๕๐๘ และ พ.ศ. ๒๕๑๗ - ๒๕๑๘	๒๔
๒. ผลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการสร้างที่อยู่อาศัย ตาม แผนนโยบายและแผนปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๑ - ๒๕๒๕	๔๓
๓. ปัจจัยผลผลิตเบื้องต้นในระบบเศรษฐกิจสมมติในรูป ภายภาพ	๕๑
๔. ปัจจัยผลผลิตในระบบเศรษฐกิจสมมติในรูปมูลค่า	๕๕
๕. การจำแนกปัจจัยโครงสร้างรวมของการลงทุน รวม ๖ โครงการ โครงการท่าทราย รวมอินทรา ประชานิเวศน์๑ (เสริม) รังสิต ทุ่งมหาเมฆ และ โครงการดินแดงใหม่ระยะ ๑	๗๐
๖. การจัดกลุ่มปัจจัยโครงสร้างตามรหัสปัจจัยผลผลิต พ.ศ. ๒๕๑๔	๗๕
๗. ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย - ผลผลิต ในระบบเศรษฐกิจ ที่ได้รับความกระทบกระเทือนจากการลงทุน ของการ เคหะแห่งชาติ	๗๘
๘. ผลกระทบกระเทือนต่อการส่งสินค้าเข้าจากต่างประเทศ ต่อการว่างงาน ต่อภาษีทางอ้อม ต่อค่าเสื่อมราคา ต่อส่วนเกินจากการดำเนินงาน และต่อมูลค่าเพิ่มอื่น ๆ	๘๓

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
๘.	ค่าแรงเฉลี่ยจำแนกตามอุตสาหกรรมต่าง ๆ	๕๐
๑๐.	จำนวนแรงงานที่มีการจ้างเพิ่มขึ้น ในแต่ละสาขา การผลิต	๕๓