

สภาพความต้องการที่อยู่อาศัยและบทบาทของรัฐในการจัดหาที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาที่มีความสำคัญมากปัญหาหนึ่งของประเทศที่กำลังพัฒนา เช่นประเทศไทย เพราะสภาพของที่อยู่อาศัยย่อมแสดงถึงระดับการครองชีพของประชาชน ในปัจจุบันประชาชนจำนวนมากต้องประสบกับปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เนื่องจากราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และแรงงานเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครความต้องการในที่อยู่อาศัยมีมากที่สุด เนื่องจากเป็นจุดรวมทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมของคนในประเทศ ทำให้มีประชาชนมาอยู่รวมกันหนาแน่นความต้องการในที่อยู่อาศัยจึงมีมาก

ก. ความต้องการที่อยู่อาศัยในอดีต

ความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสิบกว่าปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันได้เพิ่มมากขึ้น จนเป็นสาเหตุให้เกิดความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร เดิมนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยต่อปีมีประมาณ ๑๕,๐๐๐ หน่วย (๑) จากสถิติในตารางที่ ๑. แสดงให้เห็นถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการและยังขาดอยู่ในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๐ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๑๕

(๑) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี,

ตารางที่ ๑.

สถิติจำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๐๐ - พ.ศ. ๒๕๑๕

พ.ศ.	จำนวนประชากร	จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทอปี	จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่	จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทอปี	จำนวนที่อยู่อาศัยที่ของกาาร	จำนวนที่อยู่อาศัยที่ยังขาดอยู่
๒๕๐๐	๑, ๕๒๘, ๘๐๓	—	๒๑๓, ๑๕๓	—	—	—
๒๕๐๑	๑, ๖๒๒, ๖๖๑	๙๓, ๖๕๘	๒๒๒, ๐๐๐	๘, ๘๔๗	๑๖, ๒๒๕	๗, ๓๗๘
๒๕๐๒	๑, ๗๒๕, ๕๗๑	๑๐๓, ๑๑๐	๒๓๓, ๐๓๘	๑๑, ๐๓๘	๑๗, ๒๕๖	๖, ๒๑๗
๒๕๐๓	๑, ๘๐๐, ๖๗๘	๗๕, ๑๐๗	๒๔๑, ๒๕๘	๘, ๒๑๙	๑๘, ๐๐๗	๘, ๗๕๒
๒๕๐๔	๑, ๘๘๘, ๒๓๘	๘๗, ๕๕๖	๒๕๕, ๓๓๓	๑๔, ๐๗๕	๑๘, ๕๕๒	๑๐, ๕๐๓
๒๕๐๕	๑, ๙๘๓, ๓๘๘	๙๕, ๑๖๘	๒๖๐, ๕๓๘	๑๐, ๒๐๕	๑๙, ๘๓๘	๑๘, ๖๓๓
๒๕๐๖	๒, ๑๐๖, ๘๘๑	๑๒๓, ๔๘๓	๒๖๐, ๒๕๐	๙, ๗๑๖	๒๑, ๐๖๘	๑๑, ๗๑๓
๒๕๐๗	๒, ๑๗๓, ๗๒๘	๖๖, ๘๔๗	๒๗๒, ๓๘๒	๑๒, ๐๕๒	๒๑, ๗๗๗	๙, ๖๘๕
๒๕๐๘	๒, ๒๐๗, ๕๖๕	๒๓๓, ๘๔๑	๓๐๘, ๒๕๕	๓๖, ๘๗๓	๒๔, ๐๗๖	(๑๑, ๘๗๗)
๒๕๐๙	๒, ๕๐๐, ๓๖๗	๕๒๓, ๘๐๒	๓๒๓, ๒๕๕	๑๕, ๐๘๐	๒๕, ๐๐๘	๙, ๕๖๘
๒๕๑๐	๒, ๖๑๘, ๓๕๖	๑๑๗, ๘๘๙	๓๔๐, ๐๖๘	๑๖, ๗๖๙	๒๖, ๑๘๘	๙, ๓๗๙
๒๕๑๑	๒, ๗๑๖, ๗๑๐	๑๐๒, ๓๕๘	๓๖๑, ๕๕๘	๒๑, ๔๘๐	๒๗, ๑๖๗	๙, ๖๘๗
๒๕๑๒	๒, ๘๕๐, ๗๕๖	๑๓๔, ๐๔๖	๓๘๒, ๕๕๖	๒๑, ๐๐๒	๒๘, ๕๐๘	๗, ๕๐๖
๒๕๑๓	๒, ๙๘๘, ๕๒๕	๑๗๗, ๖๖๙	๔๐๖, ๘๘๙	๒๓, ๓๓๓	๒๙, ๘๘๘	๖, ๐๓๑
๒๕๑๔	๓, ๐๖๖, ๘๕๖	๖๘, ๕๒๑	๔๒๐, ๐๕๑	๑๓, ๕๕๒	๓๐, ๖๖๘	๑๗, ๑๑๖
๒๕๑๕	๓, ๑๖๗, ๖๑๑	๑๐๐, ๗๖๕	๔๓๓, ๗๕๐	๑๓, ๗๙๙	๓๑, ๖๗๖	๑๗, ๘๗๗

ข. สาเหตุของความตึงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

สาเหตุของความตึงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครนั้น เนื่องมาจาก จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยอัตราการเกิดของประชาชนได้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ในขณะที่อัตราการตายลดลง ซึ่งมีผลทำให้อัตราการเพิ่มตามธรรมชาติสูงขึ้น และการย้ายถิ่นของประชาชนจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นทุกปี นอกจากนี้ทัศนคติของประชาชนในค่านที่อยู่อาศัยยังได้เปลี่ยนไปจากการเป็นครอบครัวใหญ่กลายเป็นครอบครัวเล็ก ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นสาเหตุที่ทำให้ความตึงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้น

๑. การเพิ่มขึ้นตามธรรมชาติของพลเมือง

สาเหตุประการหนึ่งของความตึงการที่อยู่อาศัย เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของพลเมือง ซึ่งในประเทศไทยอัตราการเพิ่มขึ้นของพลเมืองอยู่ในระดับสูง คือประมาณร้อยละ ๓.๑ ต่อปี (๒) และเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครนั้น อัตราเฉลี่ยของการเพิ่มขึ้นของพลเมืองประมาณร้อยละ ๕.๕ ต่อปี (๓) ฉะนั้น เมื่อการสร้างที่อยู่อาศัยไม่ทันกับการเพิ่มขึ้นของพลเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงเป็นสาเหตุทำให้เกิดการขาดแคลนในที่อยู่อาศัยขึ้น ซึ่งตารางที่ ๒. เป็นตารางแสดง อัตราเกิด อัตราตาย และอัตราเพิ่มตามธรรมชาติของเทศบาลกรุงเทพมหานคร

(๒) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี, แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ หน้า ๓๕๒

(๓) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี, เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

ตารางที่ ๒.

อัตราการเกิด อัตราตาย และอัตราเพิ่มตามธรรมชาติ

ของเทศบาลกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๐๑ - พ.ศ. ๒๕๑๒

พ.ศ.	กรุงเทพฯ			ธนบุรี		
	อัตราเกิดต่อ ๑,๐๐๐ คน	อัตราตายต่อ ๑,๐๐๐ คน	อัตราเพิ่มตาม ธรรมชาติต่อ ๑,๐๐๐ ทอ	อัตราเกิดต่อ ๑,๐๐๐ คน	อัตราตายต่อ ๑,๐๐๐ คน	อัตราเพิ่มตาม ธรรมชาติต่อ ๑,๐๐๐ คน
๒๕๐๑	๔๖.๗๕	๗.๓๑	๓๙.๔๔	๕๕.๖๖	๗.๕๗	๔๘.๒๑
๒๕๐๒	๔๙.๗๖	๕.๘๑	๔๓.๙๕	๕๗.๓๐	๕.๔๕	๕๑.๘๕
๒๕๐๓	๔๖.๘๑	๕.๕๙	๔๑.๒๒	๕๗.๘๘	๕.๖๒	๕๒.๒๖
๒๕๐๔	๔๔.๓๘	๔.๗๙	๓๙.๕๙	๕๕.๗๖	๔.๕๓	๕๑.๒๓
๒๕๐๕	๔๕.๑๘	๔.๘๐	๔๐.๓๘	๕๔.๙๒	๕.๐๘	๔๙.๘๔
๒๕๐๖	๔๔.๓๘	๔.๖๒	๓๙.๗๖	๕๕.๒๓	๔.๘๖	๔๔.๓๗
๒๕๐๗	๔๐.๙๔	๓.๗๒	๓๗.๒๒	๔๙.๓๑	๔.๕๑	๔๔.๘๐
๒๕๐๘	๔๒.๑๒	๔.๑๕	๓๗.๙๗	๔๖.๗๒	๔.๖๘	๔๒.๐๔
๒๕๐๙	๓๕.๗๙	๔.๑๑	๓๑.๖๘	๔๑.๒๖	๔.๖๕	๓๖.๖๑
๒๕๑๐	๓๗.๘๔	๑๑.๖๖	๒๖.๑๘	๔๐.๐๗	๔.๔๔	๓๕.๖๓
๒๕๑๑	๓๘.๒๓	๖.๓๒	๓๑.๙๑	๔๐.๑๐	๔.๕๗	๓๕.๕๓
๒๕๑๒	๓๙.๐๐	๓.๘๓	๓๕.๑๗	๓๘.๔๐	๔.๓๓	๓๔.๐๗

ที่มา สำนักปลัดเทศบาลนครหลวง กองผังเมือง สถิติและข้อมูลต่าง ๆ ปี พ.ศ. ๒๕๑๒

๒. การอพยพเข้าสู่เมืองหลวงของคนชนบท

สาเหตุอันสำคัญอีกประการหนึ่งของความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องมาจากการ ย้ายถิ่นของ ประชากรจากท้องถิ่นที่มีฐานะทาง เศรษฐกิจต่ำไปยังท้องถิ่นที่มีความเจริญก้าวหน้าทางคานเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในบริเวณ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผลทำให้ประชากรภายในเมืองหลวงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จน ทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัยขึ้น ตารางที่ ๓. แสดงให้เห็นถึงจำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่เทศบาลกรุงเทพมหานคร



ตารางที่ ๓.
 จำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่เทศบาลกรุงเทพมหานคร
 พ.ศ. ๒๕๐๑ - พ.ศ. ๒๕๑๔

พ.ศ.	จำนวนคนย้ายเข้า	จำนวนคนย้ายออก	การย้ายถิ่นสุทธิ
๒๕๐๑	๒๖๘, ๒๘๓	๑๓๐, ๘๘๘	๓๓, ๓๙๕
๒๕๐๒	๒๓๘, ๕๘๑	๒๐๘, ๕๐๘	๒๖, ๐๗๓
๒๕๐๓	๒๐๒, ๒๖๓	๒๐๘, ๑๘๘	(๕, ๙๗๓)
๒๕๐๔	๑๘๘, ๘๘๓	๑๘๑, ๕๘๓	๑๖, ๓๐๐
๒๕๐๕	๑๓๘, ๘๒๓	๑๘๓, ๖๓๘	(๕, ๘๐๓)
๒๕๐๖	๒๐๘, ๑๓๐	๑๘๕, ๕๖๖	๒๒, ๕๖๔
๒๕๐๗	๑๘๐, ๙๘๘	๒๐๘, ๕๘๕	(๒๓, ๖๐๑)
๒๕๐๘	๑๘๘, ๐๗๑	๒๑๓, ๓๒๘	(๒๕, ๒๕๘)
๒๕๐๙	๑๙๒, ๓๘๘	๑๘๘, ๓๕๓	๔, ๓๖๖
๒๕๑๐	๒๐๘, ๓๑๕	๑๙๓, ๘๒๖	๖, ๔๘๙
๒๕๑๑	๒๒๒, ๕๒๘	๒๒๐, ๕๓๕	๑, ๙๙๓
๒๕๑๒	๒๒๑, ๑๙๒	๑๙๕, ๘๙๖	๒๕, ๒๙๖
๒๕๑๓	๒๒๖, ๓๓๒	๒๐๘, ๓๙๓	๑๗, ๙๓๙
๒๕๑๔	๒๓๒, ๒๕๘	๒๓๕, ๘๖๒	(๓, ๕๘๘)

ที่มา รายงานสถิติประจำปี กองทะเบียนและสถิติ เทศบาลกรุงเทพมหานคร

๓. ทัศนคติของประชาชนเปลี่ยนไป

ในปัจจุบันนี้ ทัศนคติของประชาชนในย่านที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไป โดยเฉพาะในผู้ที่ได้รับการศึกษา ได้เปลี่ยนค่านิยมจากการเป็นครอบครัวใหญ่กลายเป็นครอบครัวเล็ก ฉะนั้นในครอบครัวหนึ่ง ๆ เมื่อมีคนใดคนหนึ่งแต่งงาน ก็มักจะแยกครอบครัวออกไป ทำให้ความต้องการในที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้น

๔. การไม่กตัญญูมีค่าเนาเดิมของผู้ที่มาศึกษาในนครหลวง

เยาวชนที่มาจากชนบทเพื่อศึกษาในเมืองหลวงมักไม่ยอมกตัญญูมีค่าเนาเดิมเมื่อสำเร็จการศึกษา มักหาทางประกอบอาชีพและตั้งรกรากในเมืองหลวง ซึ่งมีโอกาสและมีความก้าวหน้ามากกว่าชนบท เพราะเป็นศูนย์กลางของความเจริญทุก ๆ ด้าน จึงเป็นการทำให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ค. ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีประชากรประมาณ ๓.๕ ล้านคน และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งอัตราเฉลี่ยของการเพิ่มขึ้นของพลเมืองในกรุงเทพมหานครประมาณร้อยละ ๕.๕ และจะทำให้กรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ มีพลเมืองประมาณ ๖.๓ ล้านคน และเมื่อการสร้างที่อยู่อาศัยไม่ทันกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนพลเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จะทำให้ปริมาณความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ซึ่งจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตฝั่งนครหลวงตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้แสดงไว้ในตารางที่ ๔. ดังนี้

ตารางที่ ๕.
จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในผังนครหลวง
พ.ศ. ๒๕๑๓ - พ.ศ. ๒๕๒๕

พ.ศ. (๑)	ประชากร (ล้านคน) (๒)	ค่าเฉลี่ยขนาด ครัวเรือน (๓)	จำนวนที่ อาศัยที่ควร จะมี (๔)	จำนวนที่อยู่ อาศัยที่คาด ว่ามีอยู่จริง (๕)	ขาดของ(๕) เท่ากับ ๒% (๖)	จำนวนที่อยู่ อาศัยที่ควร จะขาดแคลน (๓) = (๔) - (๕) + (๖)
๒๕๑๓	๓.๕๐	๕.๘๕	๕๕๕,๒๐๐	๔๘๕,๕๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐๕,๓๐๐
๒๕๑๔	๓.๖๐	๕.๘๖	๖๓๑,๓๐๐	๕๓๒,๕๐๐	๑๐,๓๐๐	๑๐๕,๕๐๐
๒๕๑๕	๓.๘๕	๕.๘๓	๖๖๐,๕๐๐	๕๕๕,๖๐๐	๑๑,๒๐๐	๑๑๓,๐๐๐
๒๕๒๐	๔.๐๓	๕.๗๕	๖๕๕,๓๐๐	๕๘๕,๘๐๐	๑๑,๘๐๐	๑๑๗,๓๐๐
๒๕๒๑	๔.๒๕	๕.๗๖	๗๓๗,๘๐๐	๖๒๖,๓๐๐	๑๒,๕๐๐	๑๒๓,๖๐๐
๒๕๒๒	๔.๔๖	๕.๗๓	๗๗๘,๓๐๐	๖๖๖,๕๐๐	๑๓,๒๐๐	๑๒๙,๕๐๐
๒๕๒๓	๔.๖๐	๕.๗๐	๘๒๕,๓๐๐	๗๐๖,๓๐๐	๑๔,๑๐๐	๑๓๖,๓๐๐
๒๕๒๔	๔.๘๕	๕.๖๖	๘๘๑,๒๐๐	๗๕๐,๕๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๔๕,๓๐๐
๒๕๒๕	๕.๒๐	๕.๖๓	๙๒๓,๖๐๐	๗๘๗,๓๐๐	๑๕,๓๐๐	๑๕๖,๐๐๐
๒๕๒๖	๕.๔๗	๕.๖๐	๙๗๗,๒๐๐	๘๓๒,๕๐๐	๑๖,๓๐๐	๑๖๑,๐๐๐
๒๕๒๗	๕.๗๐	๕.๕๗	๑,๐๒๔,๓๐๐	๘๗๒,๕๐๐	๑๗,๕๐๐	๑๖๙,๓๐๐
๒๕๒๘	๖.๐๐	๕.๕๓	๑,๐๘๕,๕๐๐	๙๒๓,๐๐๐	๑๘,๕๐๐	๑๘๑,๐๐๐
๒๕๒๙	๖.๓๐	๕.๕๐	๑,๑๔๕,๕๐๐	๙๗๓,๘๐๐	๑๙,๕๐๐	๑๙๑,๒๐๐

ที่มา รายงานแผนหลัก พ.ศ. ๒๕๑๔ - พ.ศ. ๒๕๒๕ การเคหะแห่งชาติ หน้า ๗.

จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะขาดแคลนในผังนครหลวง ตามตารางที่ ๕. นั้นทำให้สามารถประมาณจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนจำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือนได้ โดยอาศัย รายงานผลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ปี พ.ศ. ๒๕๑๑ - ๒๕๑๒ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ซึ่งประมาณไว้ว่า ครัวเรือนในเขตนครหลวงกรุงเทพมหานครมีร้อยละ ๓๔.๘๓ ที่มีรายได้ของครัวเรือนต่อเดือนต่ำกว่า ๒,๐๐๐ บาท ร้อยละ ๕๐.๘๘ ที่มีรายได้ของครัวเรือนต่อเดือนระหว่าง ๒,๐๐๐ - ๔,๘๘๘ บาท และร้อยละ ๑๔.๐๕ ที่มีรายได้ของครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป ฉะนั้นจึงสามารถประมาณจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนโดยแยกออกตามระดับรายได้ต่อเดือนได้ ซึ่งได้แสดงไว้ในตารางที่ ๕.

ตารางที่ ๕.

จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตผังนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๒๕

จำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือน

พ.ศ.	ประชากร	รวม	จำนวนที่อยู่อาศัยจำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือน		
			รายได้น้อย (ต่ำกว่า ๒,๐๐๐)	รายได้ปานกลาง (๒,๐๐๐-๔,๕๕๕)	รายได้สูง (๕,๐๐๐ ขึ้นไป)
			๓๕%	๕๑%	๑๔%
๒๕๑๓	๓.๕๐	๑๐๔,๓๐๐	๓๖,๕๐๐	๕๓,๒๐๐	๑๔,๖๐๐
๒๕๑๔	๓.๓๐	๑๐๕,๕๐๐	๓๘,๓๐๐	๕๕,๘๐๐	๑๕,๔๐๐
๒๕๑๕	๓.๘๕	๑๑๓,๐๐๐	๓๙,๕๐๐	๕๓,๖๐๐	๑๙,๙๐๐
๒๕๒๐	๔.๐๓	๑๑๓,๓๖๐	๔๑,๒๐๐	๖๐,๐๐๐	๑๒,๑๖๐
๒๕๒๑	๔.๒๕	๑๒๓,๖๐๐	๔๓,๒๐๐	๖๓,๐๐๐	๑๗,๔๐๐
๒๕๒๒	๔.๕๖	๑๒๕,๕๐๐	๔๕,๓๐๐	๖๖,๐๐๐	๑๔,๒๐๐
๒๕๒๓	๔.๓๐	๑๓๖,๓๐๐	๔๗,๘๐๐	๖๙,๓๐๐	๑๙,๒๐๐
๒๕๒๔	๔.๕๕	๑๔๕,๓๐๐	๕๐,๘๐๐	๗๔,๑๐๐	๒๐,๔๐๐
๒๕๒๕	๕.๒๐	๑๕๒,๐๐๐	๕๓,๒๐๐	๗๗,๕๐๐	๒๑,๓๐๐
๒๕๒๖	๕.๕๓	๑๖๑,๐๐๐	๕๖,๓๐๐	๘๒,๑๐๐	๒๒,๖๐๐
๒๕๒๗	๕.๓๐	๑๖๕,๓๐๐	๕๙,๒๐๐	๘๖,๓๐๐	๒๓,๘๐๐
๒๕๒๘	๖.๐๐	๑๘๐,๐๐๐	๖๒,๕๐๐	๙๑,๘๐๐	๒๕,๗๐๐
๒๕๒๙	๖.๓๐	๑๙๑,๒๐๐	๖๖,๕๐๐	๙๗,๕๐๐	๒๗,๒๐๐

หมายเหตุ ตัวเลขประมาณความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในระดักรายได้ต่าง ๆ กันนี้ มีข้อสมมุติฐานว่า ความขาดแคลนทุกระดับรายได้มีเปอร์เซ็นต์เท่ากัน

ง. บทบาทของรัฐในการแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย

การที่นครหลวงกรุงเทพ ฯ เจริญเติบโตอย่างรวดเร็วจนมีขนาดใหญ่ถึงปัจจุบันนี้ นั้นเกิดจากการลงทุนของเอกชนทั้งภายในและภายนอกประเทศเป็นส่วนใหญ่ และเนื่องจากนครหลวงกรุงเทพ ฯ เป็นที่ตั้งของศูนย์บริหารของทางราชการทุกสาขาทั่วประเทศ จึงทำให้การเจริญเติบโตของนครหลวง เป็นไปโดยพลังผลักดันของ เอกชนและผู้ที่อยู่อาศัยในนครหลวงทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในระยะที่แล้วมา การลงทุนของรัฐในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนานครหลวงมีน้อยมาก ส่วนใหญ่แล้วรัฐมุ่งลงทุนหนักไปในโครงการขั้นพื้นฐาน เช่น การพัฒนาการเกษตร การคมนาคม และการชลประทาน เป็นต้น จึงทำให้การลงทุนของรัฐในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนานครหลวงในระยะที่ผ่านมาได้เป็นไปตามสัดส่วนที่เหมาะสม (๔)

รัฐบาลได้เริ่มเข้ามาแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนเมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๓ โดยได้จัดตั้งกองเคหสถานสงเคราะห์ขึ้นในกรมประชาสงเคราะห์ แต่ในสมัยนั้นยังไม่มีปัญหา เรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัยมากนัก งานส่วนใหญ่จึง เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้เช่าอาศัยอยู่ในนิคมสร้างตนเอง ต่อมารัฐได้ขยายการช่วยเหลือให้มากขึ้น โดยได้จัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ขึ้น เมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๕ เพื่อทำหน้าที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้คนจนได้เช่าอยู่ในราคาถูก และจัดบ้านพร้อมที่ดินให้ประชาชนได้เช่าซื้อในระยะยาวอีกด้วย สรุปผลการช่วยเหลือของรัฐบาลกอง เคหสถานสงเคราะห์และสำนักงานอาคารสงเคราะห์ได้ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

006520

(๔) สำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี
แผนพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๑๘
หน้า ๓๘๓

ปี พ.ศ.	จำนวนหน่วยอาคารสงเคราะห์ที่รัฐจัดสร้างขึ้น
๒๔๙๒ - ๒๔๙๕	๒๔๐
๒๔๙๖ - ๒๕๐๐	๑,๕๙๒
๒๕๐๑ - ๒๕๐๕	๒,๖๑๒
๒๕๐๖ - ๒๕๑๐	๑,๓๙๕
๒๕๑๑	๕๔๐
๒๕๑๒	๒๓๐
๒๕๑๓	๑,๐๔๔
๒๕๑๔	๕๑๒
๒๕๑๕	๑,๕๗๒
๒๕๑๖	๓๓๖
รวม	๑๐,๖๕๖

ที่มา การเคหะแห่งชาติ

ในปี พ.ศ. ๒๔๙๖ รัฐได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ สังกัดกระทรวงการคลังขึ้นอีกแห่งหนึ่ง เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยสมควรแก่สภาพ เศรษฐกิจอาคาร-สงเคราะห์ได้ดำเนินการไปในเรื่องจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเช่าซื้อและจัดสรรที่ดินเสียเป็นส่วนใหญ่ ต่อมาเนื่องจากปัญหาการขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมือง โดยเฉพาะในเขตพระนครและธนบุรีประกอบกับการอพยพของประชาชนในต่างจังหวัดเข้ามาอาศัยอยู่มากขึ้น ทำให้เกิดสภาพการอยู่อาศัยแบบสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งทำให้เกิดผลเสียทั้งทางด้านสุขภาพและปัญหาทางสังคม รัฐจึงได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน สังกัดเทศบาลนครกรุงเทพฯ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๓ เพื่อทำหน้าที่รื้อล้างและปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมต่าง ๆ ในพระนครและธนบุรี สรุปผลงานของหน่วยงานทั้งสองแห่งตั้งแต่เริ่มดำเนินการจน พ.ศ. ๒๕๑๖ ได้ดังนี้ คือ

หน่วยงานของรัฐในส่วนที่ ทำให้ประชาชน	ประเภทและจำนวนการสงเคราะห์		
	อาคารเช่า (หลัง)	อาคารชุดหรือแฟลต (หน่วย)	ที่ดินจัดสรร (แปลง)
สำนักงานกลางปรับปรุงแหล่งชุมชน	๒๐๐	๔๕๖	๒,๐๕๕
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	๕๓๗	๓๒	๔,๒๓๕
รวม	๗,๑๓๗	๕๘๘	๖,๒๙๐

ที่มา การเคหะแห่งชาติ

กล่าวโดยสรุปแล้ว รัฐได้เข้ามามีบทบาททางตรงและทางอ้อมในการจัดหาที่อยู่อาศัย ในอดีตมากพอสมควรและเป็นเวลานานแล้ว หากแต่ผลงานที่ได้เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรและความขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั่วทุก ๆ ปี จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดหาให้ประชาชนนั้นยังต่ำกว่าความต้องการอยู่เป็นอันมาก สภาพของความขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงปรากฏอยู่ทั่วไป

ในแผนพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สาม พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๑๘ จึงได้มีการพิจารณาถึง การบริหารงานอาคารสงเคราะห์เป็นอเนก หน่วยงานของรัฐที่ทำงานเกี่ยวกับ เรื่องที่อยู่อาศัยยังกระจัดกระจายอยู่มาก ทำให้การทำงานในบางครั้งขาดการประสานงานและไม่มีประสิทธิภาพ และทางด้านการเงินก็ยังมีโครงการศึกษาถึงแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ซึ่งอาจนำมาใช้เป็นประโยชน์ ในการพัฒนาเรื่องที่อยู่อาศัย

ฉะนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาค่าความต้องการอาคารที่อยู่อาศัย รัฐจึงได้วางนโยบายไว้ดังนี้ คือ รัฐจะส่งเสริมและสร้างใหม่ที่อยู่อาศัยให้เพียงพอับความต้องการของประชาชน โดยสมคูลย์ กับระดับรายได้ของประชากร และทรัพยากรของรัฐ ด้วยการจัดการที่ดินและผังเมือง การส่งเสริมการลงทุน การพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยมีหน่วยบริการและปฏิบัติการที่มีประสิทธิภาพ (๕)

(๕) สำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี, เรื่องเดียวกัน,

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว รัฐจะได้ถือหลักการและเป้าหมายส่วนรวม ซึ่งสรุปได้โดยย่อ ดังนี้ คือ

๑. รัฐจะจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมทั้งประเทศ มีระยะเวลาของ โครงการ ๓๐ ปี เริ่มตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ถึง พ.ศ. ๒๕๔๕ โดยมีนโยบายว่า ในการสร้างที่อยู่อาศัยนั้น ส่วน ให้รัฐจะลงทุนสร้างให้แก่ผู้มีรายได้น้อย สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้ปานกลาง รัฐจะดำเนินการเองและให้ความช่วยเหลือส่งเสริมและสนับสนุนให้วิสาหกิจ เอกชนทำการลงทุนสร้าง สำหรับ ในชนบทรัฐจะขยายกิจการนิคมสร้างตนเอง และจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนในชนบทที่ไม่มีที่อยู่อาศัย ให้ ได้มีที่อยู่อาศัยและที่ทำกินอย่าง เพียงพอ ทั้งนี้เพื่อป้องกันการอพยพเข้าสู่ นครหลวง

๒. รัฐจะจัดให้มีการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นระยะ เพื่อจะได้ทราบถึงความ เปลี่ยนแปลงในเรื่องที่อยู่อาศัยได้ถูกต้อง และจะได้นำข้อมูลมาปรับปรุงโครงการให้สอดคล้องกับความ เป็นจริง

๓. รัฐจะสนับสนุนให้สถาบันการเงิน ให้ความช่วยเหลือเงินกู้เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ พยายามส่งเสริมการออมภายในประเทศเพื่อที่อยู่อาศัยและรัฐจะจัดหาเงินทุนเพิ่ม ขึ้น โดยการออกพันธบัตร หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยตรง หรือโดยรัฐบาล ค่า ประกันแหล่งเงินกู้ทั้งภายในประเทศและจากต่างประเทศ

๔. รัฐจะส่งเสริมให้ใช้วิธีการก่อสร้างแบบใหม่ โดยวิธีการประหยัด โดยรัฐจะส่งเสริมการลงทุนที่เป็นการต่อเนื่อง เป็นระยะยาว ในการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง งานวิจัยเพื่อพัฒนาการอุตสาหกรรมก่อสร้าง และฝึกช่างทุกระดับ เพื่อเพิ่มความสามารถในการก่อสร้าง แบบอุตสาหกรรม

๕. ตั้งเป้าหมายไว้ว่า การแก้ไขในนครหลวงจะพยายามแก้ไขแล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๑๐ ปี โดยถือมาตรฐานว่า จะให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยในอัตรา ๑๐ หน่วยต่อประชากร ๑,๐๐๐ คน ต่อปี

เนื่องจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตนครหลวงมีอยู่มาก และจะมีเพิ่มขึ้นต่อไปเรื่อย ๆ เพื่อที่จะบรรเทาปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยทั้งในค่านจำนวนและคุณภาพในระยะของแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่สาม จะได้มีการดำเนินงานดังต่อไปนี้ คือ (๖)

๑. เริ่มจัดตั้งหน่วยงานที่จะมีหน้าที่รับผิดชอบทั่วไปเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัยแทนที่จะเป็นหน่วยงานหลายแห่งทำหน้าที่คล้ายคลึงกันอย่างที่เป็มา ซึ่งในปัจจุบันได้มีการรวมงานทางด้าน เศรษฐกิจของ รัฐ เข้ามาย่อยภายใต้การดำเนินงานและการรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ โดยให้ยกเลิกพระราชบัญญัติอาคารสงเคราะห์ พุทธศักราช ๒๔๘๘ และให้โอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้สินและความรับผิดชอบของส่วนราชการ และหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับกิจการเคหะสงเคราะห์ให้แก่องค์การเคหะแห่งชาติ

๒. ทางด้านการเงิน จะได้มีการศึกษาเตรียมการ และจัดตั้งสถาบันการเงินที่จะส่งเสริมงานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม โดยพยายามที่จะหาแหล่งเงินทุนจากทั้ง ภายในและต่างประเทศ จะพยายามส่งเสริมการออมภายในประเทศเพื่อที่อยู่อาศัย และหาเงินกู้และเงินช่วยเหลือจากต่างประเทศมา เพื่อดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในเขตนครหลวงนี้ ซึ่งในปัจจุบันยังไม่ได้มีการจัดตั้งสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่เฉพาะในการระดมเงินออมและลงทุนไปในการให้กู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่ยาวเลย

(๖) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี,
เรื่องเดียวกัน, หน้า ๓๕๕ - ๓๕๖