

บทที่ 2

ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎี

1. ปัจจัยที่มีผลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย (Becker, 1977)
2. ทฤษฎีความต้องการ Need Theory (A.H. Maslow 1954)
3. ปัจจัยพื้นฐานการกำหนดเลือกที่อยู่อาศัย (Brian J.L. Berry and Frank F. Horton (1970)
4. หลักการสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัย
5. แนวความคิดต่อการวางแผนการจัดหาที่อยู่อาศัย เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย มีสุขลักษณะที่ดี โดย William H. Claire
6. ปัจจัยต่างๆ ที่เป็นองค์ประกอบของคำว่า "คุณภาพชีวิต"
7. แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

ผลงานวิจัย บทความและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

1. รูปแบบการช่วยเหลือภาครัฐ
2. ประเภทของที่อยู่อาศัย (Angel, Benjamin and De Goede ปี ค.ศ. 1977)
3. รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยโดยการเคหะแห่งชาติ
4. การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
5. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ.)
6. เอกสารที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานที่อยู่อาศัย "การเคหะแห่งชาติ"
7. ที่อยู่อาศัยให้เช่า
8. รายได้และค่าใช้จ่ายของผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อย

ทฤษฎี ปัจจัยที่มีผลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย

เบคเคอร์ (Becker, 1977) กล่าวว่าสิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตและความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตกับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากแผนภูมิเบคเคอร์อธิบายว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัย จะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการคือ 1.ภาพลักษณ์ของบ้านในอุดมคติ 2.เงื่อนไขตามสภาพการณ์ 3.กลไกการแก้ปัญหาในตัวตนบุคคลโดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัยและส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น ภายนอกของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้งและภายนอกของชุมชนที่ล้อมรอบ

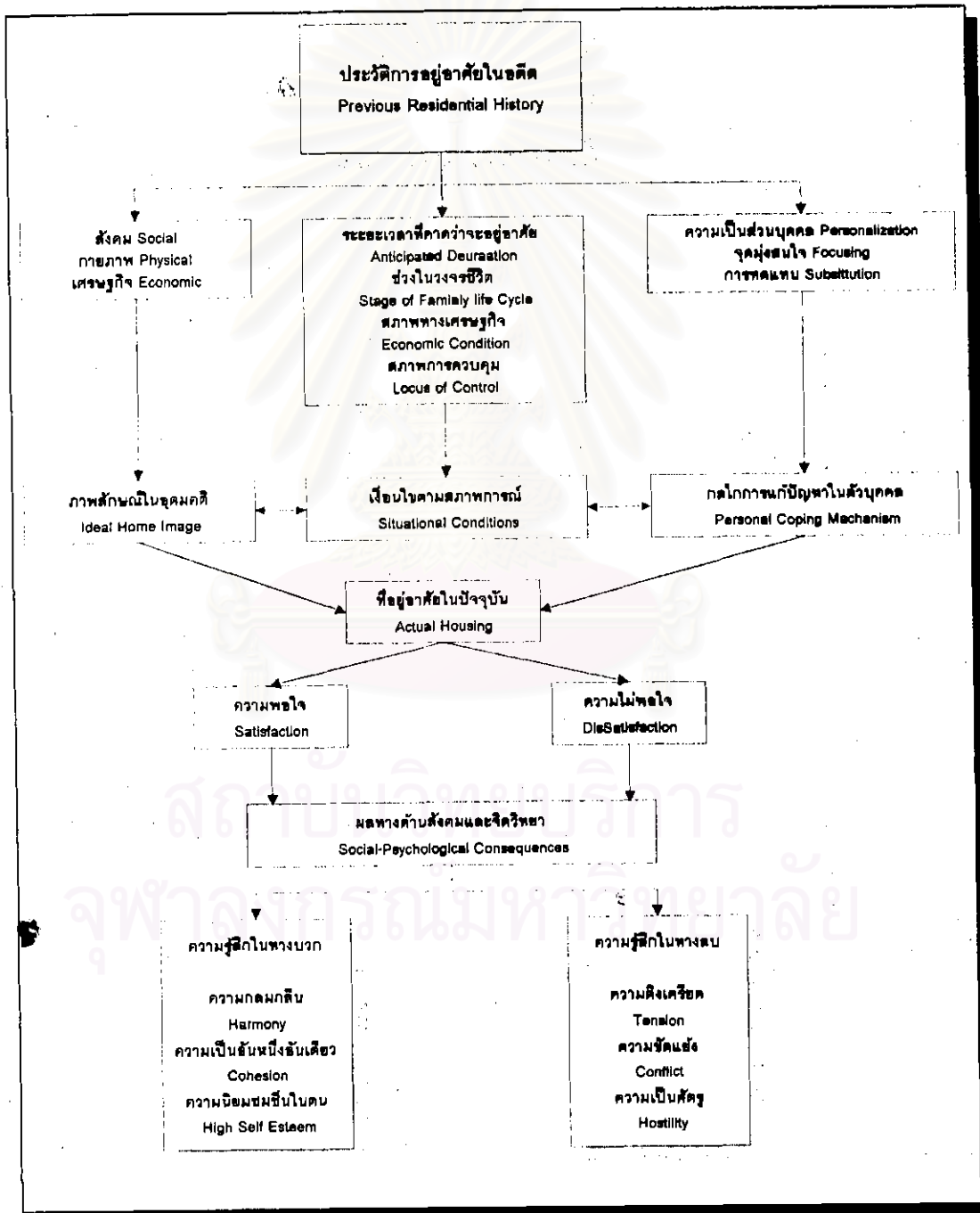
ความเข้าใจโดยทั่วไปจะคิดว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติแล้ว จะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของเบคเคอร์ชี้ว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจึงคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่นๆ เช่น ราคากับรายได้ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้น ในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวตนบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติและเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่นๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงความพอใจเป็นไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้

กลไกการแก้ปัญหาในตัวตนบุคคล ได้แก่ การเป็นส่วนบุคคล ซึ่งหมายรวมถึง การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และปรับความรู้สึกในคนให้เข้ากับความต้องการส่วนตัวของตน การปรับความรู้สึกนี้เกิดขึ้นได้โดยใช้การมุ่งสนใจและการทดแทน ผู้อยู่อาศัยจะมุ่ง

¹Becker, Franklin D. and Others., User Participation and Environmental Meaning: Three Field Studies. (New York: Cornell University, 1977), pp.180-182.

สนใจในข้อดีของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เช่นเรื่องที่ตั้งและราคาถูก ทดแทนข้อเสียของที่อยู่อาศัย เมื่อเป็นเช่นนี้ก็จะทำให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะชักนำไปสู่ความพอใจในที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจึงอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติได้

แผนภูมิที่ 2-1 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย และผลทางด้านสังคม-จิตวิทยาที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ (Becker and others, 1977)



ทฤษฎีความต้องการ (Need Theory)

A.H. Maslow 1954 ²

ความต้องการที่สำคัญที่สุดของมนุษย์ ได้แก่ ความรู้สึกผูกพัน การเป็นที่ยอมรับนับถือ การมีจิตสำนึกว่าตนเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์และการตอบสนองต่อความต้องการมนุษย์ เป็นวิธีการสำคัญในการจัดการงานต่อองค์กร ทฤษฎีความต้องการจึงแบ่งลำดับชั้นความต้องการ (Hirachy of Needs) ดังนี้

1. ความต้องการทางร่างกาย (Psysiological Needs) ให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ได้ ในเรื่องปัจจัยสี่ ได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค

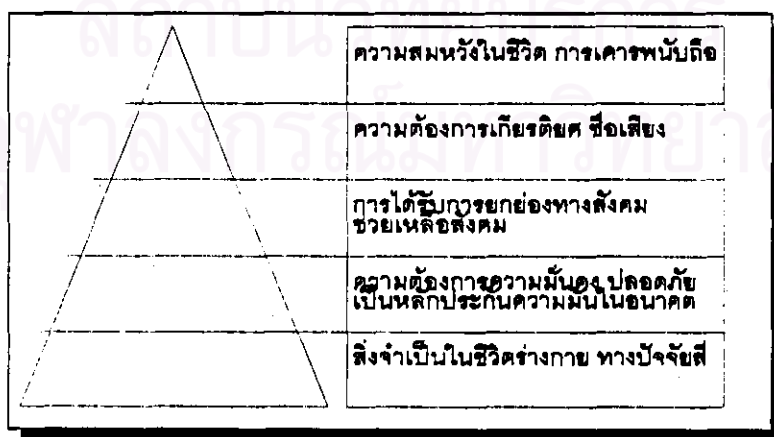
2. ความต้องการความมั่นคง (Security Needs) ความต้องการความปลอดภัย โดยการสร้างหลักประกัน ความมั่นคงเพื่ออนาคต

3. ความต้องการทางสังคม (Social Needs) สิ่งที่มีมนุษย์ปรารถนาที่จะได้เมื่อความต้องการความมั่นคงถูกตอบสนองเป็นอย่างดี ความต้องการการยอมรับ การมีส่วนร่วม ความเป็นมิตร การให้ความช่วยเหลือสังคมที่ต่ำกว่า

4. ความต้องการเกียรติยศ และชื่อเสียง (Esteem Needs) เมื่อฐานะทางเศรษฐกิจสังคมดีขึ้น ความต้องการชื่อเสียง การเคารพนับถือ ความชื่นชมเป็นสิ่งที่ต้องการสูงสุดของชีวิต

5. ความต้องการความสมหวังของชีวิต (Self Actualisation Needs)

แผนภูมิที่ 2-2 แสดง ลำดับความต้องการของมนุษย์ ทฤษฎี ความต้องการ ของ A.H. Maslow



²อรุณ รักธรรม, หลักมนุษยธรรมกับการบริหาร (กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2522) , น. 74.

ปัจจัยพื้นฐานการกำหนดเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการดังนี้ Brian J.L.Berry and Frand F. Horton (1970)³

1. ราคาหรือค่าเช่าที่อยู่อาศัย
2. ชนิดของที่อยู่อาศัย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย รวมถึงสภาพแวดล้อมชุมชนและที่ตั้งแหล่งงาน

นอกจากความสัมพันธ์ทั้ง 3 ประการ ควรคำนึงถึงเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่นความสามารถในการจ่าย ระดับรายได้ วิธีทางการใช้ชีวิต

หลักการสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัย⁴

1. ที่พักอาศัยสามารถสนองความต้องการทางร่างกายขั้นมูลฐาน (Fundamental Physiological) การจัดสิ่งแวดลอมที่พักอาศัยให้เหมาะสม สอนงความต้องการทางร่างกาย เช่น การจัดระบบระบายอากาศให้เหมาะสม มีแสงสว่างเพียงพอ มีพื้นที่เพียงพอในการประกอบกิจการแต่ละชนิด ปราศจากเหตุรำคาญ

2. ที่พักอาศัยสามารถสนองความต้องการทางจิตใจ (Fundamental Psychological Needs) การจัดสิ่งแวดลอมที่พักอาศัย ช่วยส่งเสริมให้ผู้อาศัยมีความสุขสบายทางจิตใจ ความสะอาด มีระเบียบ ไม่แออัด ภายในที่พักอาศัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกตามความจำเป็นขั้นพื้นฐาน ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในแหล่งที่เหมาะสม ไม่มีเหตุรำคาญ หรือสิ่งรบกวนภายนอก

3. ผู้อยู่อาศัยมีความปลอดภัยจากอุบัติเหตุต่างๆ เช่น ท่าเลที่ตั้งอยู่ที่ดอน บริเวณไม่แออัดจนเกินไป ความมั่นคงในที่พักอาศัย

4. ผู้อยู่อาศัยปลอดภัยจากโรคติดต่อ เช่น มีน้ำใช้ น้ำดื่ม มีระบบกำจัดขยะมูลฝอย กำจัดน้ำโสโครก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³Murphy, *The American City : An Urban Geography*, 2nd ed. P.436.

⁴กระทรวงสาธารณสุข กรมอนามัย กองสุขภาพิบาล, *การสุขภาพิบาลที่พักอาศัย (กุมภาพันธ์ 2532)*, น.7.

แนวความคิดต่อกรวางแผนการจัดการที่อยู่อาศัย เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย มีลักษณะที่ดี
โดย William H.Claire ⁵

1. ขนาดพื้นที่ที่ใช้สำหรับเป็นบริเวณที่พักอาศัย อย่างน้อยหนึ่งแห่ง สามารถกำหนดรูปร่างบริเวณที่อยู่อาศัยนั้นได้
2. ความหนาแน่นของบ้านต้องไม่มากเกินไป มีการระบายอากาศ แสงสว่าง ความเป็นส่วนตัว ความสงบเงียบ และมีช่องทางที่มองออกไปภายนอกได้
3. การเลือกที่ตั้งปลอดภัยจากการทรุดตัว รอยแตกร้าวของเขตที่อยู่ใกล้เคียง ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ
4. ที่อยู่อาศัยต้องถูกสร้างบนที่ดินที่สะดวกในการเข้าถึงและปลอดภัยจากฝุ่น ควัน เสียง อิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา
5. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน บนพื้นที่ซึ่งมีการระบายน้ำได้ดี ง่ายต่อการปฏิบัติงานในการสร้างถนน การวางรากฐาน และขุดวางระบายสาธารณูปโภค
6. นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พิจารณาจัดหาที่อยู่แก่ประชาชนทั่วไปโดยไม่คำนึงถึงเชื้อชาติ ศาสนา
7. บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัย ควรให้ใกล้กับบริเวณเมือง เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอยไปรษณีย์ ระบบป้องกันอัคคีภัย และสาธารณูปโภคอื่นๆ

ปัจจัยต่างๆ ที่เป็นองค์ประกอบของคำว่า " คุณภาพชีวิต " ในทัศนะที่ต่างกัน

Singer⁶ (1971) ได้อธิบายเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตไว้ว่า ในแง่เศรษฐกิจ คุณภาพชีวิตเป็นเรื่องที่ผู้คนส่วนใหญ่มีความสุขและมีความสุขสบายทางด้านวัตถุ คุณภาพชีวิตจึงหมายถึง การที่ผู้คนมีความสามารถที่จะทำมาหากิน มีรายได้เพียงพอสำหรับการใช้จ่ายในสิ่งจำเป็นพื้น

⁵William H.Claire, Handbook on urban planning (Canada: Van Nostrand Reinhol,1973) pp.62.

⁶Singer quoted in Booz-Allen, The Quality of life concept : A Potential New Tool For Decision-Makers (Washington D.C., : National Technical Information Service, 1973)

ฐานต่อการดำรงชีวิตและมีเวลาว่างสำหรับการพักผ่อน ตลอดจนมีโอกาสที่จะนำรายได้ไปใช้สอยได้ตามความพอใจ ซึ่งกล่าวโดยสรุป ได้ว่า เป็นการที่บุคคลมีทางเลือกหลากหลายในการกำหนดรูปแบบหรือวิถีชีวิต

Dalkey (1968) อธิบายเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต (Quality of Life) ว่ามีความหมายเช่นเดียวกับคำว่า " ความสุข " "ความผาสุก" และคำอื่นๆ ในทำนองนั้น เนื่องจากความหมายของคำว่า คุณภาพชีวิต ยังคลุมเครือ Dalkey ได้เสนอแนวทางในการสรุปความหมายกว้างๆ ของคุณภาพชีวิต โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่มดังนี้

1. คุณภาพชีวิตในแง่ของวัตถุ เช่น รายได้ ภัย ความสัมพันธ์กับบุคคลอื่นๆ ในสังคม
2. คุณภาพชีวิตในแง่ของจิตใจ เช่น ความพึงพอใจ ในการทำงาน ความพึงพอใจในสถานภาพทางสังคม ระดับความกระตือรือร้นในการทำงานหรือกิจกรรมอื่นๆ ในแต่ละวัน ฯลฯ
3. คุณภาพชีวิตในแง่ของความรู้สึกนึกคิดโดยรวมทั้งหมด เช่น ความรู้สึกมีความสุข ความทุกข์ หรือความวิตกกังวลต่างๆ ความคิดในการฆ่าตัวตาย ความคิดที่เกี่ยวกับอนาคตในแง่ดี ฯลฯ

Dalkey with Rourke (1971) คุณภาพชีวิต หมายถึง ทัศนคติของบุคคลทั่วไปเกี่ยวกับการมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี ในด้านความรู้สึกพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจในชีวิตคน รวมถึงความสบายหรือความทุกข์ต่างๆ

เจริญผล สุวรรณโชติ ให้ความหมายคุณภาพชีวิตว่า คือความสมบูรณ์ทางด้านร่างกาย จิตใจ สติปัญญา และต้องอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อมีกอบรมตนเอง ช่วยตนเองและมีส่วนร่วมในการกิจของสังคม

ลัดดา รัตกลีกร อีกแง่หนึ่งในความหมายว่า คนที่มีคุณภาพชีวิต คือคนที่มีความสามารถที่จะใช้สติปัญญาของตนเองด้วยตนเอง ไม่ว่าปัญหานั้นจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับรายได้ әнеเศรษฐกิจ สุขภาพอนามัย การศึกษาหรือสุขภาพจิตดีซึ่งเกี่ยวกับสังคม

จากแนวความคิดเรื่องคุณภาพชีวิตดังกล่าว ชี้ให้เห็นว่า คุณภาพชีวิตเป็นเรื่องของการดำเนินชีวิตทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และความรู้สึกทางจิตใจหรือด้านอื่นๆ ได้อย่าง

มีความสุขซึ่งการที่จะดำรงตนเป็นผู้ที่มีชีวิตอย่างมีคุณภาพนั้น ต้องมีองค์ประกอบอย่างน้อย 3 ประการ⁷ คือ

1. องค์ประกอบทางเศรษฐกิจ คือ มีกินมีใช้ตามสมควรกับสภาพแห่งตน
2. องค์ประกอบทางด้านสังคม คือ มีการศึกษา มีคุณธรรม มีภาวะผู้นำและมีพฤติกรรมที่สมาชิกในสังคมปฏิบัติต่อกัน
3. องค์ประกอบทางด้านการเมือง คือมีโครงสร้างทางการเมืองที่มั่นคงและเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามีส่วนร่วมอย่างเต็มที่

องค์ประกอบของคุณภาพชีวิต

ในสังคมปัจจุบัน การที่บุคคลจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น นอกจากจะต้องประกอบด้วยปัจจัย 4 ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตโดยทั่วไป ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรคแล้ว ยังต้องประกอบด้วยปัจจัย 8 ประการใหญ่⁸ คือ

1. ประชาชนในครอบครัวได้กินอาหารถูกสุขลักษณะ และเพียงพอต่อความต้องการของร่างกาย
2. ประชาชนในครอบครัวมีที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม
3. ประชาชนมีโอกาสเข้าถึงบริการสังคมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตและการประกอบอาชีพ
4. ประชาชนมีความมั่นคง ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
5. ประชาชนมีการผลิตหรือจัดหาอาหารอย่างมีประสิทธิภาพ
6. ครอบครัวสามารถควบคุมช่วงเวลาและจำนวนการมีบุตรได้ตามต้องการ
7. ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาความเป็นอยู่และกำหนดชีวิตชุมชนของตน
8. ประชาชนมีการพัฒนาจิตใจให้ดีขึ้น

⁷ยูวัฒน์ วุฒิเมธี, "คุณภาพชีวิตประชากรกับการพัฒนาชนบท", วารสารการศึกษานอกโรงเรียน (พฤษภาคม-มิถุนายน 2524)

⁸สำเริง แหงกระโทก, "สื่อมวลชนและวงการบันเทิงกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในชาติ", รายงานการประชุมสัมมนา ณ ศูนย์ฝึกอบรมและพัฒนาสาธารณสุขมูลฐานอาเซียน (ระหว่างวันที่ 16-18 ธันวาคม 2528 โดย โครงการศูนย์ฝึกอบรมและพัฒนาสาธารณสุขมูลฐาน)แห่งอาเซียน

รศ.ดร.ทวีร์สมิ์ ธนาคม ได้อธิบายถึงองค์ประกอบ หรือลักษณะของการมีคุณภาพชีวิต ตลอดจนลักษณะสังคมที่จะก่อให้เกิดคุณภาพชีวิตได้ ดังนี้⁹

1. มีอาหารที่มีคุณค่า มีกินและกินเป็น
2. มีที่อยู่อาศัยและที่ทำงานที่สะอาด สะดวก สบาย
3. มีความสัมพันธ์ที่ดีในครอบครัว
4. มีสุขภาพดี มีพละนาามัย
5. มีการศึกษา และมีโอกาสที่จะเรียนรู้
6. เป็นผู้ผลิตและบริโภคที่จะเรียนรู้
7. มีอาชีพสุจริต
8. มีคุณธรรม และจริยธรรม
9. รู้จักหาความรู้ แก้ปัญหาและคลายทุกข์ด้วยกุศลวิธี
10. รู้จักตัดสินใจ
11. ผูกมิตรและอยู่ร่วมกับผู้อื่นได้
12. ขวนขวายทำกิจที่มีประโยชน์
13. มีเวลาว่าง และใช้เวลาว่างพัฒนาตนเอง

คุณภาพชีวิตจะเกิดขึ้นได้ สังคมต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. สังคมมีระเบียบวินัย มีกฎหมายที่เป็นธรรม
2. สังคมมีบริการดี ให้สวัสดิการ
3. ปลอดภัยจากโจรผู้ร้าย อบายมุข
4. ธรรมชาติแวดล้อมเกื้อกูล

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁹ทวีร์สมิ์ ธนาคม, ถึงยากก็ต้องทำ (กรุงเทพมหานคร : นอร์ตันชัยการพิมพ์, 2533), น.1-2.

คุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ OECD คุณภาพชีวิตครอบคลุมหลายมิติ ดังนี้¹⁰

1. คุณภาพทางด้านอนามัย และสาธารณสุข
2. พัฒนาการบุคคล โดยผ่านการศึกษาและมีกิจกรรม
3. การมีงานทำและคุณภาพชีวิตการทำงาน
4. เวลาว่างที่สร้างสรรค์
5. ความสุขสมบูรณ์ ทางด้านเศรษฐกิจ รวมทั้งความเสมอภาคทางเศรษฐกิจ
6. คุณภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ
7. สิ่งแวดล้อมทางสังคม
8. โอกาสทางสังคมและการมีส่วนร่วมที่เท่าเทียมกัน
9. ความมั่นคงในการดำรงชีวิต
10. สิทธิเสรีภาพทางการเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

Berry และ Horton¹¹ ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมาถึงแหล่งงานนั้น ๆ หรือ ตำแหน่งของที่อยู่อาศัยพบว่า

1. ในกรณีแหล่งงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งงานที่มีของประชากรเดินทางเข้ามาวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ

2. ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองจะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน

¹⁰ปรีชา เปี่ยมพงศ์สานต์, "การปรับปรุงคุณภาพชีวิต : ความมั่นคงทางสังคมและการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม," ใน วิธีวิทยาการศึกษาสังคมไทย: วิธีใหม่แห่งการพัฒนา, (กรุงเทพมหานคร : ฝ่ายข้อมูลและเผยแพร่ โครงการส่งเสริมองค์การพัฒนาเอกชนไทย, 2535), น. 185.

¹¹Berry B.J&F.E., Geographic Perspectives on Urban Systems (New Jersey :Prentice Hall, 1970

3. แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่ที่มีมักกระจุกกระจายจากเขตทั่วไป

ตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะว่าประกอบด้วย

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็วลดเวลาในการเดินทาง

2. อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว

ประเภทของที่อยู่อาศัย (Angel, Benjamin and De Goede ปี ค.ศ. 1977) ¹²

1. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Worker housing subsystem) มีความซับซ้อนในระบบที่อยู่อาศัย เนื่องจากลูกจ้างแรงงานได้รับการช่วยเหลือจากนายจ้าง, บริษัทหรือนายราชการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ได้แก่

1.1 ที่อยู่อาศัยสร้างขึ้นบริเวณที่ทำงาน (Workplace site houses) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้สร้างด้วยไม้ ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน ลูกจ้างแรงงานสร้างด้วยตนเองและอาศัยพร้อมกับครอบครัว

1.2 หอพักคนงานในโรงงาน (Factory site dormitories) ลักษณะอยู่อาศัยกันอย่างแออัด ห้องหนึ่งมีคนงานโอดพักอาศัยอยู่หลายคน มีเนื้อที่ส่วนตัวเล็กน้อย

1.3 ที่พักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance) สำหรับผู้มีฐานะปานกลาง ร่ำรวย จะจัดหาที่อยู่อาศัยในบ้านให้คนรับใช้ คนทำสวน ยามพร้อมครอบครัว

1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้เจ้าพนักงานของสถาบัน หน่วยงานการต่างๆ (Institutional Construction workers housing) เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักตำรวจ

¹²Shlome Angel, Stan Benjamin and H. DeGoede: "The low-income housing system in Bangkok;" paper presented at a workshop at habitat, The United Nations conference on human settlements, Vancouver, Canada, June 1976 P.10.

1.5 ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง (Itinerant construction workers housing) วัสดุที่ใช้สร้างเป็นวัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อยไป

2. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The squatters housing subsystem) มีลักษณะการสร้างแบบบุกรุก เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างด้วยไม้ สร้างชั่วคราว ส่วนมากปลูกบนพื้นที่ว่างเปล่า ไม้ใช้ของตนเอง ได้แก่

2.1 ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure squatter) เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านที่สร้างบนที่ดินของหน่วยงานรัฐบาล และไม่ได้จ่ายค่าเช่า เป็นชุมชนขนาดใหญ่หรือเล็ก บางอาศัยอยู่บนถนน บางอาศัยจามอาคารเก่าที่ถูกละทิ้ง

2.2 ผู้บุกรุกที่เช่า (Rent squatter) เป็นผู้ที่อยู่อาศัยสร้างบ้านบนเนื้อที่เล็กๆ มีเจ้าของที่ดินและตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน โดยทำกันเป็นระยะๆ ไป

2.3 เรือแทนบ้าน (Boat houses) เรือที่ส่งสินค้าในระยะสั้น หรือหยุดพักในครองที่ใดที่หนึ่งนานๆ สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้

3. ที่อยู่อาศัยในเขตชนบทแต่มาทำงานในเมือง (Rural commuters subsystem) ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้อาศัยที่เดินทางเข้ามาทำงานในเมือง โดยทางรถไฟ รถยนต์ หรือเรือในตอนเช้า และกลับในตอนเย็น หรือลักษณะที่ผู้อาศัยยังคงอาศัยในเขตชนบท แต่เดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมือง และพักอาศัยอยู่กับญาติ พี่ น้อง ที่ทำงานบ้าง อยู่อาศัยเฉพาะในช่วงวันทำงาน

4. ห้องแบ่งเช่า (Fittered housing subsystem) ลักษณะที่อยู่เป็นบ้านขนาดใหญ่กันเป็นห้องๆ แบ่งเป็นสัดส่วนให้เช่า ห้องเช่ามีขนาดเล็ก ทึดโทรม และใช้ส้วมรวมกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนมาก มีการเคลื่อนไหวโยกย้ายเรื่อยๆ มีรายได้ต่ำ ไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ไม่สนใจในกิจกรรมของสังคมรอบข้าง

5. ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing subsystem) มักพบในรูปอาคารสำเร็จรูป (Complete housing units) หรือการจัดสรรในชุมชนแออัดต่างๆโดยมักรัฐจัดสรรให้ผู้มีรายได้น้อย

6. ที่อยู่อาศัยแบบสร้างด้วยตนเอง (The self built housing subsystem) เป็นระบบที่รัฐไม่ได้สร้างโดยตรง แต่เป็นฝ่ายสนับสนุนให้ดำเนินงานสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง

7. ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (The private sector housing subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากแต่มีการดำเนินการลักษณะเอกชน จัดสร้างขึ้นมา เพื่อผู้มีรายได้น้อยทำการเช่า หรือเช่าซื้อ

แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2535-2539) ของการเคหะแห่งชาติ

1. โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

1.1 โครงการปรับปรุงชุมชนแออัดในที่เดิม เพื่อปรับปรุงสภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมในชุมชนแออัดให้ผู้อยู่อาศัยมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

1.2 โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ประสบปัญหาเร่งด่วนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แลในภูมิภาคให้มีที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงระยะยาว โดยมีรูปแบบของโครงการดังนี้

1.2.1 โครงการบ้านเช่ามาตรฐานรอง

1.2.2 โครงการที่ดินให้เช่าพร้อมสาธารณูปโภค

1.2.3 โครงการที่ดินให้เช่าซื้อพร้อมสาธารณูปโภค

2. โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงาน เพื่อแก้ปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการพนักงานหรือลูกจ้างของรัฐ โดยมีรูปแบบของโครงการดังนี้ คือ

2.1 โครงการหมู่บ้านข้าราชการและหน่วยงาน เป็นโครงการจัดสร้างที่พักอาศัยให้แก่ข้าราชการพนักงานหรือลูกจ้างของรัฐ โดยทั่วไปที่มีความประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยของตนเองได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อสนองต่อนโยบายของรัฐในการเสริมสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่ข้าราชการ โดยเฉพาะข้าราชการชั้นผู้น้อย พนักงานและลูกจ้าง

2.2 โครงการเคหะสวัสดิการ เป็นโครงการที่การเคหะฯ ให้ความสนับสนุนองค์กรของรัฐ หรือหน่วยงานต่างๆ ที่มีความต้องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นสวัสดิการให้ข้าราชการหรือพนักงานและลูกจ้างของตนให้มีที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐานและมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านหลวง โดยหน่วยงานดังกล่าวมีความประสงค์ให้การเคหะฯ เป็นผู้ดำเนินการในเรื่องของการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง

3. โครงการเคหะชุมชนและส่วนบริการชุมชน เป็นโครงการที่สนองนโยบายของรัฐในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนและข้าราชการพนักงานของรัฐโดยทั่วไปทั้งในเขตกรุงเทพและปริมณฑลโดยรอบ และในเขตเมือง ภูมิภาคต่างๆ รวมทั้งเขตพื้นที่

เศรษฐกิจใหม่ โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน ทั้งมาตรฐานอาคารและสิ่งแวดล้อมในชุมชน พร้อมด้วยบริการพื้นฐานและสวนบริการชุมชน เช่น อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า หรือพื้นที่พาณิชย์กรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นอย่างครบถ้วนแก่ผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลาง ได้เช่าเช่าซื้อหรือซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองในหลายระดับราคาและหลายรูปแบบ ทั้งแบบอาคารเช่า อาคารชุดเช่าซื้อหรือซื้อ อาคารพร้อมที่ดินโดยแบ่งจำนวนหน่วยให้ข้าราชการและพนักงานของรัฐ ได้เช่าหรือเช่าซื้อประมาณร้อยละ 30 ของทุกโครงการ

4. โครงการฟื้นฟูเมือง เป็นโครงการใหม่ที่การเคหะฯ จะจัดทำเพื่อสนองนโยบายของรัฐในการปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรม ให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เหมาะสมกับสภาวะของเศรษฐกิจและสังคม โดยการเคหะฯ จะพัฒนาพื้นที่โครงการเดิมของการเคหะฯ ที่มีสภาพอาคารเก่าทรุดโทรมหรือบริเวณที่มีสภาพเสื่อมโทรมเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อยู่อาศัยเดิมให้คุ้มค่าตามสภาพทางเศรษฐกิจ พร้อมทั้งสามารถรองรับจำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้เท่าเดิมหรือสามารถเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มากขึ้น

5. โครงการเมืองใหม่และเมืองขึ้นนำการพัฒนา การเคหะฯ จะดำเนินการพัฒนาโครงการเมืองใหม่และเมืองขึ้นนำการพัฒนาเพื่อแก้ไขปัญหาความแออัดคับคั่งของชุมชนเมืองที่มีการขยายตัวอย่างกระจัดกระจายไม่เป็นระบบ และเพื่อขึ้นนำการพัฒนาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และแหล่งงานตลอดจนทิศทางการขยายตัวของเมืองเพื่อสนองนโยบายของรัฐในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมตลอดจนเป็นการกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาค

6. โครงการสนับสนุนและร่วมลงทุนกับภาคเอกชน การเคหะฯ จะดำเนินการเพื่อให้การสนับสนุนและร่วมลงทุนกับภาคเอกชนเพื่อระดมทรัพยากรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนให้ได้มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้มากยิ่งขึ้น ให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างเพียงพอในการมีที่อยู่อาศัยที่ถูกลง ลักษณะและมีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น อันเป็นการส่งเสริมการพัฒนาเมืองและเพื่อลดภาระด้านการลงทุนของรัฐด้วยการระดมทุนและทรัพยากรจากภาคเอกชนทั้งในด้านที่ดินสำหรับทำโครงการและด้านการเงินลงทุน

ตารางที่ 2-1 แสดง กลุ่มเป้าหมายและโครงการรองรับในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

กลุ่มเป้าหมาย	ระดับรายได้/เดือน/ครอบครัว ณ ปี 2535	ประเภทโครงการ
ผู้มีรายได้น้อยมาก	น้อยกว่า 5,500	การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด - ปรับปรุงในที่ดินเดิม - การจัดหาที่อยู่ใหม่
ผู้มีรายได้น้อย กลุ่ม ก.	5,501-7,500	อาคารเช่า - คอนโดชุมชนฯ - พื้นฟูเมือง - เมืองใหม่
	7,501-9,500	- คอนโดชุมชนฯ - พื้นฟูเมือง - เมืองใหม่
ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง กลุ่ม ข-ค	9,501-17,500	- คอนโดชุมชนฯ - พื้นฟูเมือง - เมืองใหม่ - ร่วมลงทุนกับภาคเอกชน
ผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง กลุ่ม ง-จ	17,501-40,000	- คอนโดชุมชนฯ - ส่วนบริการชุมชน - พื้นฟูเมือง - เมืองใหม่ - ร่วมลงทุนกับภาคเอกชน
กลุ่มข้าราชการผู้มีรายได้น้อย ถึงปานกลาง	5,501-17,500	- โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงาน - เคหะเช่าซื้อ - เคหะสวัสดิการ

หมายเหตุ นอกจากโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานแล้ว ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั่วไปของการเคหะแห่งชาติ ได้แบ่งหน่วยที่อยู่อาศัยร้อยละ 30 ของหน่วยสร้างในทุกโครงการสำหรับให้ข้าราชการหรือพนักงานของรัฐได้เช่าหรือเช่าซื้อ

การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประเภทการให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. การให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ

1.1 การให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภคแก่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร เป็นการให้กู้ระยะสั้นในรูปเงินเบิกเกินบัญชี ทั้งกับเจ้าของโครงการเดิมและโครงการใหม่ โดยโครงการเดิมธนาคารฯ ได้พยายามช่วยเหลือให้ได้มีแหล่งเงินทุนหมุนเวียนสร้างบ้านโอนให้แก่ลูกค้า เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้ธนาคารฯ ได้เร็วขึ้น สำหรับโครงการใหม่ที่ผ่านการพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลาง สร้างได้คุณภาพ และมีความสามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้ โดยธนาคารฯ จะให้กู้ร้อยละ 80 ของค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและก่อสร้างอาคาร เพื่อให้ผู้ประกอบการได้ใช้เงินทุนของตนเองในการดำเนินงานส่วนหนึ่งด้วย

1.2 การให้สินเชื่อแก่เจ้าของโครงการแฟลตให้เช่า เนื่องจาก ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะช่วยให้ประชาชนทั่วไปได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง สำหรับผู้ที่ยังไม่มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งโครงการแฟลตให้เช่าที่ธนาคารฯ ให้กู้เงินนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวก มีค่าเช่าไม่สูงเกินไปและอยู่ในบริเวณที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง โดยมีวงเงินสินเชื่อ ร้อยละ 80 ของราคาค่าก่อสร้าง

2. การให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง

2.1 การให้สินเชื่อรายย่อยโครงการที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยขอให้ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวแก่ลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการทั้งหมด

2.2 การให้สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อย ที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากที่ขอให้ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว หรือกู้ยืมเงินไปเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของตนเอง

2.3 การให้สินเชื่อโครงการสวัสดิการ สำหรับส่วนข้าราชการ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน ที่มาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ ในการนำพนักงานในสังกัดมากู้เงินกับธนาคารฯ และหน่วยงานต้นสังกัดจะต้องเป็นผู้หักเงินเดือนของผู้กู้ส่งชำระหนี้ให้ธนาคารฯ เป็นรายเดือน เงินให้กู้ประเภทนี้ธนาคารฯ จะคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินให้กู้แก่ประชาชนทั่วไป เนื่องจากธนาคารลดค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ได้ส่วนหนึ่ง

ระเบียบการกู้เงิน (เจ้าของโครงการ)

1. หลักการให้กู้เงิน

- 1.1 เพื่อปลูกสร้างอาคารแฝดให้เช่า
- 1.2 เพื่อไถ่ถอนจำนองอาคารแฝดจากสถาบันการเงินอื่น
- 1.3 เพื่อซื้อ/ชำระหนี้อาคารแฝด

2. ระเบียบการกู้เงิน

2.1 ธนาคารฯ พิจารณาให้กู้ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

- 2.1.1 ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของมูลค่าก่อสร้างอาคารแฝด ตามราคาที่ดินอาคารฯ ประเมิน โดยไม่ตีราคาที่ดินเป็นหลักประกัน
 - 2.1.2 ผู้กู้ต้องแสดงหลักฐานเงินที่ต้องใช้สมทบ ในการก่อสร้างให้ชัดเจน และธนาคารสามารถตรวจสอบได้ เช่นบัญชีเงินฝาก
 - 2.1.3 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคารแฝดต้องเป็นของผู้ขอ และต้องจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้กับธนาคารด้วย
 - 2.1.4 อายุของผู้กู้ต้องไม่เกิน 55 ปี หากเกินกว่านั้นต้องมีผู้ร่วม และอายุผู้ร่วมรวมกับระยะเวลาผ่อนชำระต้องไม่เกิน 65 ปี
- 2.2 กรณีปลูกสร้างอาคาร ผู้ขอปลูกสร้างอาคารจะต้องเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 2.3 อาคารที่จะปลูกสร้าง หรือไถ่ถอนจะต้องเป็นอาคารคอนกรีตถาวร มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ คือ ห้องน้ำ (พื้นห้องน้ำปูกระเบื้อง) และระเบียง และเหมาะสำหรับผู้เช่า ที่มีรายได้น้อยหรือปานกลาง
- 2.4 อาคารที่จะปลูกสร้าง หากมีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป จะต้องจัดให้มีลิฟท์เพื่ออำนวยความสะดวก
- 2.5 ขนาดห้องพัก ต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 14 ตารางเมตร ความกว้างของห้องพักไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- 2.6 ที่ดินที่จะใช้ปลูกสร้างอาคารแฝดให้เช่าขั้นต่ำ ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
- 2.7 ถนนผ่านอาคารแฝดอย่างน้อย ต้องมีสภาพเป็นถนนลาดยาง

2.8 ระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้สูงสุด 15 ปี นับจากวันทำสัญญา ในกรณีเงินเพื่อปลูกสร้าง และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี) ผู้กู้ยังไม่ต้องชำระเงินงวดแต่จะชำระดอกเบี้ยเงินกู้ในส่วนที่เบิกจ่ายไปแล้วทุกเดือน

2.9 ธนาคารฯ คิดอัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารฯ

2.10 รายได้จากค่าเช่าแฟลตรายเดือน เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายแล้ว จะต้องเพียงพอที่จะชำระเงินงวดผ่อนส่งรายเดือนที่ธนาคารฯ กำหนดได้โดยไม่มีปัญหา

2.11 อาคารที่จะปลูกสร้าง หรือไถ่ถอนจะต้องถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาต ธนาคารฯจะไม่พิจารณาให้กู้หรือยกเลิกการให้กู้ เมื่อมีการก่อสร้างผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต

2.12 ที่ดินและอาคารต้องอยู่ใน หรือใกล้เขตชุมชนและต้องมีทางเข้า-ออก โดยสะดวกพอสมควร ใกล้บริการคมนาคม

2.13 ผู้กู้จะต้องประกันภัยระหว่างก่อสร้าง ก่อนรับเงินงวดแรก และประกันอัคคีภัยแล้วเสร็จกับบริษัทประกันที่ธนาคารฯ ให้ความเห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่าวงเงินกู้ และโอนผลประโยชน์ตามกรรมวิธีให้ธนาคารฯ เป็นผู้รับจนกว่าจะหมดภาระหนี้สิน

2.14 ธนาคารฯ คิดค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์โครงการ และค่าธรรมเนียมตรวจสอบผลการก่อสร้างดังนี้

ค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์โครงการ

1. วงเงินขอกู้ไม่เกิน 30.0 ล้านบาท คิดค่าธรรมเนียม 0.25 % แต่ไม่เกิน 10,000 บาท
2. วงเงินขอกู้เกิน 30.0 ล้านบาท คิดค่าธรรมเนียม 20,000 บาท
3. การขอกู้เพิ่มคิดค่าธรรมเนียม 0.25% แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งละ 2,000 บาท และไม่เกิน 10,000 บาท
4. ค่าธรรมเนียมตรวจสอบผลการก่อสร้าง
5. คิดค่าธรรมเนียมการตรวจสอบ ครั้งละ 1,000 บาท

ระเบียบการกู้เงิน (กู้รายย่อย)

1. หลักการให้กู้เงิน

- 1.1 เพื่อซื้อที่ดินเปล่า
- 1.2 เพื่อซื้อที่ดินและอาคาร
- 1.3 เพื่อปลูกสร้าง ต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคาร
- 1.4 เพื่อซื้อห้องชุด (คอนโดมิเนียม)
- 1.5 เพื่อชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- 1.6 เพื่อไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น

2. ระเบียบการกู้เงิน

- 2.1 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้จำนองเป็นหลักประกันรถยนต์เข้าถึงที่โดยสะดวก กรณีปลูกสร้างอาคาร ตามกฎหมายผู้ขอปลูกสร้างอาคารจะเป็นเจ้าของอาคาร จึงต้องเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 2.2 ธนาคารฯ กำหนดวงเงินให้กู้ดังนี้
 - 2.2.1 ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ดินและอาคาร และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย
 - 2.2.2 ไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาประเมินห้องชุด และไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาซื้อขาย
 - 2.2.3 ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน ซื่ออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินเปล่า และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย
- 2.3 ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 25 ปี
- 2.4 อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ไม่เกิน 65 ปี
- 2.5 ค่าประเมินหลักประกัน
 - 2.5.1 เงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 1,500 บาท
 - 2.5.2 วงเงินกู้เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 1,900 บาท
- 2.6 ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติมฯ ซ่อมแซมอาคาร ครั้งละ 500 บาท
- 2.7 ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง อัตราจ้างเหมารายละ 300 บาท

หมายเหตุ วงเงินให้กู้โดยปกติ คุณสมบัติของผู้กู้จะต้องมีรายได้ประจำต่อเดือน โดยคิดวงเงินสูงสุดไม่เกิน 25 เท่าของเงินเดือน ในกรณีมีรายได้ที่แน่นอน และ 15 เท่ากรณีไม่มี เอกสารยืนยันที่แน่นอน

อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

วงเงินกู้ไม่เกิน	100,000	13.0%
วงเงินกู้ไม่เกิน	200,000	13.5%
วงเงินกู้ไม่เกิน	750,000	14.5%
วงเงินกู้ไม่เกิน	3,000,000	15.0%
วงเงินกู้ไม่เกิน	5,000,000	15.5%
วงเงินกู้เกิน	5,000,000	16.0%

ตารางที่ 2-2 แสดง อัตราดอกเบี้ยลอยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

วงเงินกู้	การผ่อนชำระในแต่ละเดือน				
	5	10	15	20	25
100,000	2,275	1,493	1,265	1,172	1,128
200,000	4,602	3,045	2,597	2,415	2,331
300,000	6,903	4,568	3,895	3,622	3,497
400,000	9,204	6,091	5,193	4,829	4,663
500,000	11,505	7,614	6,492	6,037	5,828
600,000	13,806	9,136	7,790	7,244	6,994
700,000	16,107	10,659	9,088	8,452	8,160
800,000	18,823	12,663	10,924	10,240	9,937
900,000	21,175	14,246	12,290	11,520	11,179
1,000,000	23,528	15,829	13,655	12,800	12,422

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ)

เงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุน

กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง มีเงื่อนไข

1. จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย สำหรับในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วยสำหรับในเขต 2 และ 3
2. พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
3. จะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละ ไม่เกิน 600,000 บาท (รวมราคาที่ดิน)
4. แผนผังและแบบแปลนอาคารจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
5. จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

6. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และ เขต 2 จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี
7. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี
8. จะไม่ได้รับสิทธิและประโยชน์เกี่ยวกับอัตรารักษาเข้าเครื่องจักร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขั้นตอนการขอส่งเสริมการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การขอรับการส่งเสริมลงทุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (บ้าน บีไอไอ.) จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีไอไอ.) นั้น ผู้ประกอบการสามารถรับแบบฟอร์มคำขอรับการส่งเสริม(กกท.01) ได้ที่ศูนย์บริการลงทุน เมื่อกรอกคำขอในแบบฟอร์มเรียบร้อยแล้วให้ยื่นคำขอจำนวน 2 ชุด ที่สำนักงานเลขานุการกรมและทำสำเนาคำขออีก 1 ชุด เพื่อผู้ประกอบการจะเก็บไว้เป็นสำเนา

จากนั้น สำนักงานฯ จะพิจารณาคำขอรับการส่งเสริมให้แล้วเสร็จใน 60-90 วันทำการ หลังจากวันขอรับการส่งเสริมได้ผ่านการพิจารณาแล้ว สำนักงานเลขานุการกรมจะแจ้งมติอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้การส่งเสริมแก่ผู้ประกอบการทราบภายใน 15 วันทำการ

ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะต้องตอบรับภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งมติ เมื่อตอบรับแล้วจะต้องส่งเอกสารและหลักฐานประกอบการออกบัตรส่งเสริมตามที่สำนักงานกำหนดไว้ภายใน 180 วันนับตั้งแต่วันที่ตอบรับมติได้ที่สำนักงานเลขานุการกรม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติการลงทุน ปี 2536-2539

1. ภาพรวมตลาดบีไอไอ.

โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2536-2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 345 โครงการ รวม 161,044 หน่วย คิดเป็นเงินลงทุน 40,582 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ โดยมีจำนวน 76,973 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.8 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด รองลงมาได้แก่คอนโดมิเนียมมีจำนวน 60,283 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.4 และบ้านเดี่ยวจำนวน 23,788 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 14.8

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพิจารณาการลงทุนเป็นรายเขตพบว่า ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวในเขต 1 (กรุงเทพมหานครและปริมณฑล) โดยมีจำนวน 192 โครงการ มูลค่า

ค่าการลงทุนทั้งสิ้น 24,851 ล้านบาท ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรวม 112,525 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 69.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติทั้งหมด แบ่งออกเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 4,487 ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 57,304 หน่วย คอนโดมิเนียม 50,732 หน่วย

ตารางที่ 2-3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนปี 2536-2539

ที่ตั้ง	จำนวน โครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย				สัดส่วน ร้อยละ
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	คอนโดมิเนียม	รวม	
เขต 1	192	24,851	4,489	57,304	50,732	112,525	69.87
เขต 2	65	6,555	4,869	12,981	2,606	20,456	12.7
เขต 3	88	9,176	14,430	6,888	6,945	28,063	17.43
รวม	345	40,582	23,788	76,973	60,283	161,044	100
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยร้อยละ			14.77	47.8	37.43	100	
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์/จากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน							
เขต 1 ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล							
เขต 2 ครอบคลุมพื้นที่ 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม นครนายก สระบุรี อโยธยา ราชบุรี อ่างทอง สุพรรณบุรีและกาญจนบุรี							
เขต 3 ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดอื่นๆ ที่เหลือทั้งหมด 60 จังหวัดและนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง							

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.2 ทิศทางและแนวโน้มการลงทุน

จากนโยบายกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของรัฐโดยการให้การส่งเสริมการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตั้งแต่ปี 2536 นั้นส่งผลให้ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2537-2539 เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการได้ให้ความสนใจลงทุนเป็นจำนวนมาก จนนำไปสู่ภาวะบ้านล้นตลาดโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างไรก็ตามตลาดก็ได้มีการปรับตัวเองโดย จำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ในตลาดหดตัวลงอย่างมากในปี 2538 และต่อเนื่องจนถึงปี 2539

ตารางที่ 2-4 แสดงที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนปี 2536-2539

ปี พ.ศ.	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย				รวม	ขยายตัว
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	คอนโดมิเนียม	ร้อยละ		
2536	55	7,031	5,731	14,164	10,764	30,659	0	
2537	187	21,334	15,638	37,141	34,824	87,603	185.73	
2538	70	9,194	2,189	19,970	8,806	30,965	-64.65	
2539	36	3,031	230	5,698	5,889	11,817	-61.84	
รวม	348	40,590	23,788	76,973	60,283	161,044		
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ			14.77	47.8	37.43	100		
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์/จากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสนอแนะและแนวทางการส่งเสริมการลงทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง¹³

1. ควรยกเลิกขนาดพื้นที่ต่อหน่วยที่กำหนดไว้ว่าต้องไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตรหรือไม่
2. ปรับลดขนาดพื้นที่ขั้นต่ำให้เหลือ 27 ตารางเมตรได้หรือไม่
3. ควรปรับราคาต่อหน่วยที่กำหนดไว้ว่าต้องไม่เกิน 600,000 บาท หรือไม่
4. เสนอให้กำหนดราคาขายต่อหน่วยใหม่ โดยในเขต 1 ต้องไม่เกิน 1,000,000 บาท เขต 2 ต้องไม่เกิน 800,000 และ เขต 3 ไม่เกิน 600,000 บาท
5. บีโอไอควรสนับสนุนให้ผู้ประกอบการได้รับสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับภาษีอากรเครื่องจักรกล รวมทั้งอากรขาเข้าสำหรับเทคโนโลยีก่อสร้างสมัยใหม่ ทั้งเพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้ประกอบการสนใจหันมาลงทุนมากขึ้น
6. กรมที่ดินควรมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและการโอน
7. ทางภาครัฐควรสนับสนุนเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ให้กับโครงการได้รับการส่งเสริมการลงทุนเช่น ลดอัตราค่าสมทบการก่อสร้างไฟฟ้า ประปา ลงกึ่งหนึ่ง ลงทุนสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ซึ่งผู้ประกอบการสามารถที่จะหักค่าใช้จ่ายได้ทั้งหมด แทนที่จะเป็นทรัพย์สินที่ต้องหักค่าเสื่อมเป็นรายปีแบบเดิม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹³ธนาคารอาคารสงเคราะห์, "สถานการณ์บ้านบีโอไอ ปี 2538 และแนวโน้มปี 2539", รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539, น.130.

มาตรฐานที่อยู่อาศัย " การเคหะแห่งชาติ "¹⁴

หลักเกณฑ์ทั่วไป

ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological needs)

1. ด้านตัวมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือ ไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่ดังหรืออึกทักเกินไป
2. กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วนหรือผอม ขนาดในอริยเขตต่างๆ และต้องการพื้นที่ใช้สอยแบบใด
3. กิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้นและกิจกรรมนั้นๆต้องการองค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างไร ช่วงเวลาใดที่ใช้ กิจกรรมเหล่านั้นใช้ กิจกรรมเหล่านั้นใช้เวลามากน้อยเพียงใด กิจกรรมเหล่านั้นต้องการ พื้นที่ใช้สอยแบบใด
4. จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่างๆ นั้นมีสมาชิกหรือผู้ใช้มากน้อยกี่คน

ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological needs)

1. ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย (Safety needs) ทั้งทางกายภาพและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นสัดส่วนหรือส่วนตัว (Privacy needs) ตลอดจนความต้องการความมีระเบียบ ความงดงาม (Aesthetic)
2. ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านกายภาพ ความโอโด่ง ความงดงาม สามารถแสดงออกได้ เป็นที่จดจำและประทับใจเป็นต้น

¹⁴การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด ปี 2525

ความต้องการทางสังคม (Social needs)

1. ระดับบุคคลต่อบุคคลหรือกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่พอเหมาะที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับชั้นพักอาศัยเดียวกันจนถึงต่างชั้นกัน

2. ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่พอเหมาะต่อกิจกรรมของกลุ่มนั้นๆ

โครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ใช้อาคาร

ขนาดครัวเรือนของผู้ใช้ จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติพบว่า ขนาดครัวเรือน 4-5 คน มีทัศนคติที่ดีต่อที่อยู่อาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 33-41 ตารางเมตร และมีทัศนคติที่ไม่ดีเมื่อมีขนาดครัวเรือนมากกว่า 5 คน

การวางผังอาคารการวางผังอาคารที่อยู่อาศัยทั่วไป

1. ควรวางอาคารให้รับลม มีแสงสว่างเพียงพอและช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ตัวอาคาร โดยให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นนั้นๆ

2. จัดบริเวณเพื่อให้ได้ประโยชน์ดังนี้

2.1 ให้เกิดความระโหฐานทั้งภายในและภายนอกที่อยู่อาศัยพอสมควร

2.2 เพื่อให้ประกอบกิจกรรมนอกตัวอาคาร

2.3 เพื่อการเผื่อการขยายที่อยู่อาศัยในอนาคต

2.4 เพื่อการป้องกันอัคคีภัย

2.5 เพื่อการสุขภาพพล เช่นระบบน้ำประปาและระบบกำจัดน้ำโสโครก

สภาพทางกายภาพภายนอกอาคาร

สภาพของที่ดิน

ที่ดินที่จะสร้างที่อยู่อาศัยถาวรนั้น จะต้องปลอดจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย รวมถึงความเดือดร้อนรำคาญอันเกิดจาก พายุภัย, อุทกภัยธรรมชาติ มีระบบสาธารณูปโภคถาวรได้มาตรฐาน และใกล้แหล่งประกอบอาชีพ สถานบริการ ชุมชนที่สำคัญ

สัดส่วนการใช้ที่ดิน ในเขตชานเมือง

ที่ดินสำหรับถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โถงสาธารณะร้อยละ	17-22
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ร้อยละ	60-70
องค์ประกอบอื่นๆ ร้อยละ	8-18

สัดส่วนประเภทของที่อยู่อาศัย

บ้านแฝด	สำหรับรายได้สูง	15
บ้านแถว	สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางร้อยละ	50
อาคารชุด	สำหรับผู้มีรายได้น้อยร้อยละ	35

(พื้นที่สำหรับตัวอาคารชุดเป็นร้อยละ 20 ของพื้นที่บริเวณอาคารชุด)

ระดับความหนาแน่น

โครงการที่มีระดับความหนาแน่น	20-30	ครอบคลุม ต่อไร่
โครงการที่มีระดับความหนาแน่นปานกลาง	8-20	ครอบคลุม ต่อไร่
โครงการที่มีระดับความหนาแน่นต่ำ	3-10	ครอบคลุม ต่อไร่
หมายเหตุ 1 ครอบคลุม มีสมาชิก 5 คน		

ระบบสาธารณูปโภค

ถนน เพื่อให้มีการจราจรที่ปลอดภัยและเพียงพอแก่การสัญจรของยานยนต์และคนเดินเท้า มีท่อระบายน้ำฝน ที่ว่างมากพอสำหรับปลูกต้นไม้และเสาไฟและอาจจอดรถบนที่จำเป็น บางแห่งได้ด้วย

ตารางที่ 2-5 แสดงรายละเอียดระบบสาธารณูปโภคตามจำนวนครอบครัว

ชนิดถนน	รายละเอียด	400	1600	4800	14400	หน่วย
		ครอบครัว	ครอบครัว	ครอบครัว	ครอบครัว	
ถนนเอก	ทางจราจร	10	12	14	18.2	เมตร
	ทางเท้ากว้างข้างละ	2.5	2.5	3	3	เมตร
	เกาะกลางถนน	-	-	-	1.8	เมตร
	ความเร็วรถ	45	45	55	55	กม./ชม.
	ความลาดของผิวจราจร	5%	5%	5%	5%	
	ความยาวของถนน	800-1600			>1800	เมตร
	ความกว้างของถนน	15	17	20	26	เมตร
ถนนรอง	ทางจราจร	8	10	11	13	เมตร
	ทางเท้ากว้างข้างละ	2	2	2.5	2.5	เมตร
	เกาะกลางถนน	-	-	-	-	เมตร
	ความเร็วรถ	40	40	40	40	กม./ชม.
	ความลาดของผิวจราจร	5%	5%	5%	5%	
	ความยาวของถนน	20-800				เมตร
	ความกว้างของถนน	12	14	16	18	เมตร
ถนนย่อย	ทางจราจร	6	6	6	6	เมตร
	ทางเท้ากว้างข้างละ	1.5	1.5	1.5	1.5	เมตร
	ความเร็วรถ	40	40	40	40	กม./ชม.
	ความลาดของผิวจราจร	6%	6%	6%	6%	
	ความยาวของถนน	100-800				เมตร
	ความกว้างของถนน	9	9	9	9	เมตร

สนามเด็กเล่นและที่โล่งสาธารณะ

นอกจากสาธารณะแล้ว ต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 160 ตารางเมตรซึ่งคิดเป็นแปลงเดียวกันและมีสวนแคบที่สุดไม่ต่ำกว่า 15 เมตร ในทุกชุมชนขนาดหมู่บ้านเพื่อใช้เป็นที่เปิดโล่งและสนามเด็กเล่น

ที่จอดรถสำหรับอาคารชุด

ผู้มีรายได้น้อย ต้องเตรียมที่จอดรถ	จำนวน 1 คันที่อยูอาศัย 10 หน่วย
ผู้มีรายได้ปานกลาง ต้องเตรียมที่จอดรถ	จำนวน 1 คันที่อยูอาศัย 2 หน่วย
ผู้มีรายได้สูง ต้องเตรียมที่จอดรถ	จำนวน 1 คันที่อยูอาศัย 1 หน่วย
หมายเหตุ ขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน จะต้องไม่เล็กกว่า 2.6*4.9 เมตร	

มาตรฐานพื้นที่ใช้สอย

ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

มาตรฐานพื้นที่ ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีส่วนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวันโดยจะต้องมี

1. ส่วนมิดชิด (Private area) เพื่อใช้สำหรับหลับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
2. ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose) เพื่อใช้สำหรับแชก พักผ่อนและประกอบ

อาหาร

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด

1. หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร, คริว, ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33 ตารางเมตร

2. ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.5 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

3. สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้องให้มีเนื้อที่พื้นที่ไม่น้อยกว่า 5.76 ตารางเมตร

4. ส่วนที่ใช้สำหรับ รับประทานอาหาร-พักผ่อน-ทานอาหาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.4 เมตร กับรวมเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร

5. ในกรณีที่แยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.5 ตารางเมตรและส่วนที่ใช้รับแชก-พักผ่อน ให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.2 ตารางเมตร

6. คริวหรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.32 ตารางเมตร

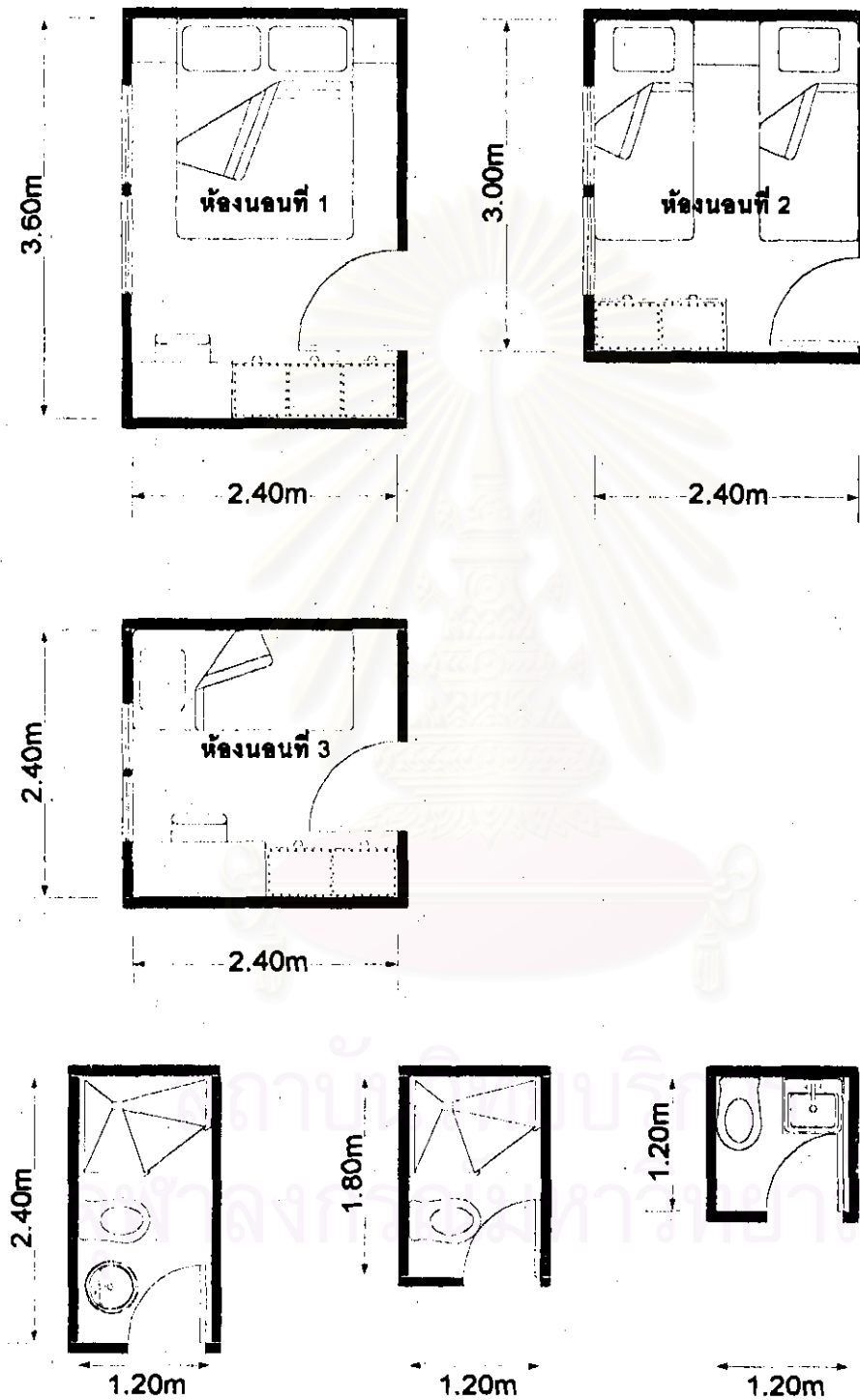
7. ห้องน้ำ-ส้วม ต้องมีขนาดเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.5 ตารางเมตร หรือถ้าเป็นห้องส้วมแยกเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และห้องน้ำแยกเดี่ยวต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.08 ตารางเมตร ทั้งนี้ความกว้างภายในจะต้องไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร

8. ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง, ชักล้าง และตากผ้า ควรมีขนาดเนื้อที่พื้นไม่น้อยกว่า 2.16 ตารางเมตร

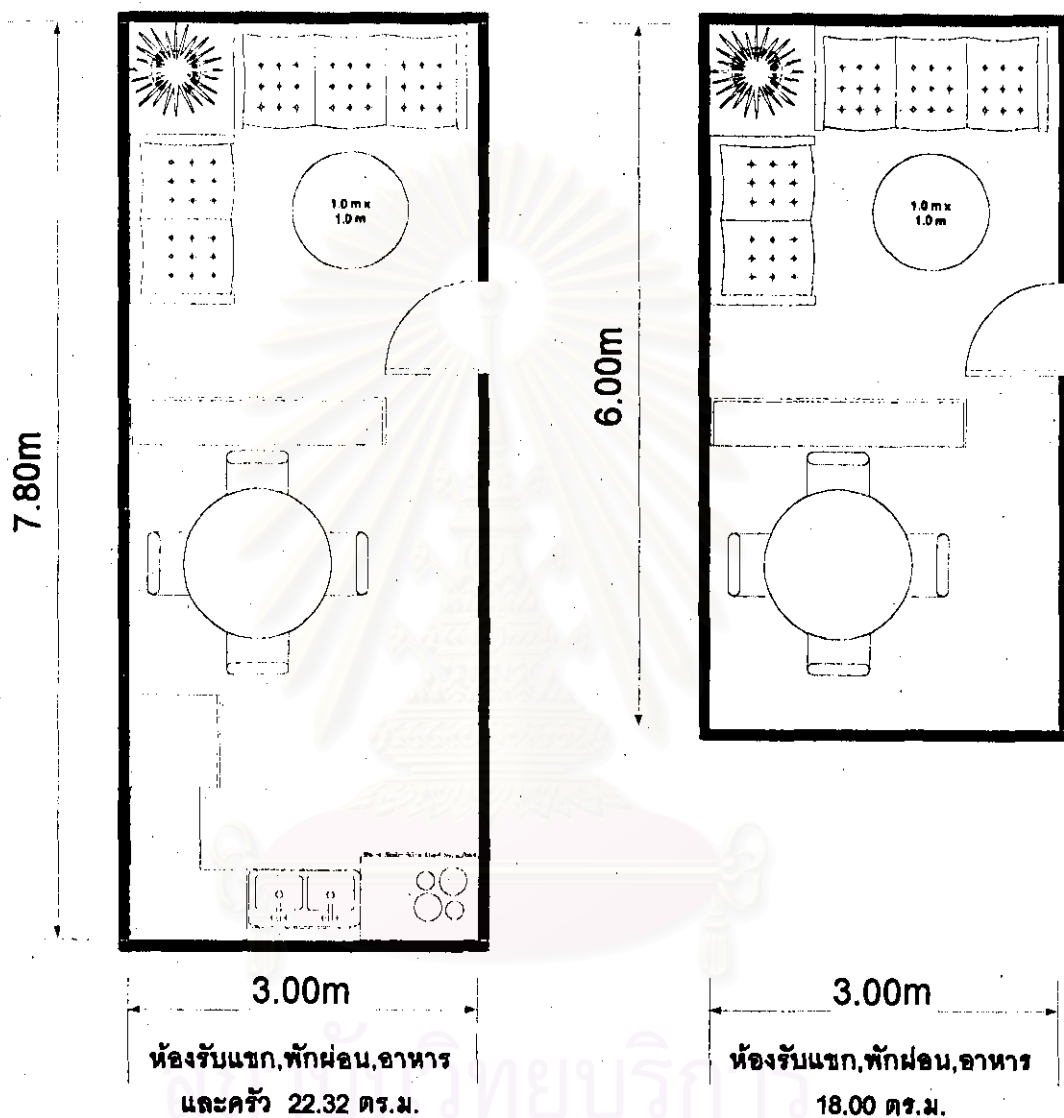
ตารางที่ 2-6 แสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยในส่วนมิดชิด

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง
ห้องนอนแรก	8.64
ห้องนอนต่อไป (2 เตียง)	7.2
ห้องนอนต่อไป (1 เตียง)	5.76
ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+อ่างล้างหน้า+ส้วม)	2.88
ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+ส้วม+ชักผ้า)	2.16
ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44
ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08
ส่วนเอนกประสงค์	
พื้นที่ใช้สอยห้องเอนกประสงค์	พื้นที่ห้อง
พื้นที่รวมสำหรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร เตรียมอาหาร	22.32
พื้นที่รวมสำหรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร	18
พื้นที่รวมรับประทานอาหาร ครีว	12.96
ห้องรับแขก พักผ่อน	14.4
ห้องรับประทานอาหาร	8.64
ห้องเตรียมอาหาร	4.32
ห้องครัวแยกเดี่ยว	5.67
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน พื้นที่ครัว และห้องส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะไม่ต่ำกว่า 34 ตารางเมตร	

รูปภาพที่ 2-1 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด

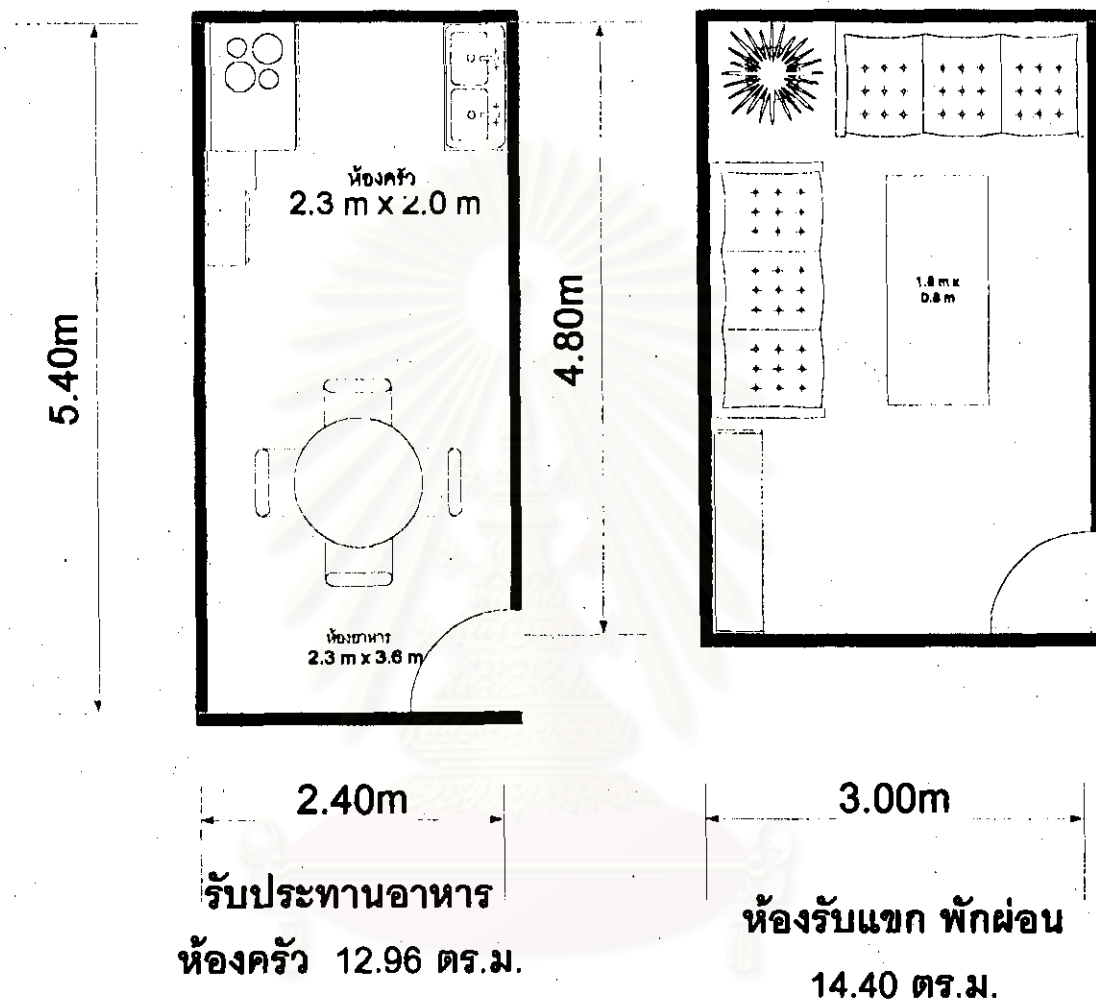


รูปภาพที่ 2-2 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปภาพที่ 2-3 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความสูงของเพดาน ความสูงจากพื้นถึงเพดานจะต้องไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และในที่ซึ่งเพดานมีความเอียงลาด ส่วนต่ำสุดของเพดาน วัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร ส่วนใดที่เพดานน้อยกว่ากำหนด ไม่นับพื้นที่ส่วนนั้นรวมเป็นห้องอยู่อาศัยต่ำสุดที่ต้องการ

ปริมาตร ปริมาตรของที่อยู่ต่อคนจะต้องไม่น้อยกว่า 8.5-10 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมด

การรับแสงธรรมชาติ ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติผ่านได้ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ

การระบายอากาศ

ห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัยในอาคาร ควรมีช่องประตู และหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ (ข้อบัญญัติ กทม. กำหนดไว้ร้อยละ 10) โดยไม่รวมส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

พื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัย

การระบายอากาศห้องหลังคา และเนื้อที่เหนือเพดานต้องจัดให้มีทางลมผ่านตลอด มีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน ช่องบันได ต้องจัดให้มีช่องระบายอากาศโดยมีพื้นที่ระบายอากาศน้อยที่สุด 0.1 ตารางเมตรต่อชั้น ห้องน้ำและห้องครัว ไม่มีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกต้องจัดให้มีปล่องหรือช่องที่สามารถทำให้อากาศถ่ายเทสะดวก

อาคารที่อยู่อาศัย

1. อาคารประเภท ก. ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว
2. อาคารประเภท ข. ประกอบด้วย อาคารชุด

อาคารประเภท ก.

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ได้อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลแยกเป็นสัดส่วน

เฉพาะครอบครัวและความสูงของอาคารไม่เกิน 3 ชั้น

ตารางที่ 2-7 แสดงขนาดพื้นที่ดินต่ำสุดในแต่ละประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		จำนวน	หมายเหตุ
ขนาดที่ดินเล็กสุดสำหรับแต่ละครอบครัว			
บ้านเดี่ยว		50	ตารางวา
บ้านแฝด		40	ตารางวา
บ้านแถว		20	ตารางวา
ขนาดความกว้างต่ำสุดของที่ดิน			
บ้านเดี่ยว		12	เมตร
บ้านแฝด		9	เมตร
บ้านแถว(ชั้นเดียว)		6	เมตร
บ้านแถว(มากกว่า 1 ชั้น)		3.6	เมตร
ที่ดินที่มีด้านไม่เท่ากัน		4.5	เมตร
แนวอาคาร			
บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด	ด้านหน้า	3	เมตร
	ด้านข้าง	2	เมตร
	ด้านหลัง	3	เฉพาะอาคารสูงไม่เกินหนึ่งชั้น 2.5 ม.
บ้านแถว	ด้านหน้า	3	เมตร
	ด้านหลัง	3	เฉพาะอาคารสูงไม่เกินหนึ่งชั้น 2.5 ม.
		5	เฉพาะอาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น 6.0 ม.
พื้นที่ตั้งอาคาร			
บ้านเดี่ยว		ร้อยละ 40	ของพื้นที่ทั้งหมด
บ้านแฝด		ร้อยละ 50	ของพื้นที่ทั้งหมด
บ้านแถว		ร้อยละ 60	ของพื้นที่ทั้งหมด

อาคารประเภท ข.

อาคารชุด ได้แก่ อาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีบุคคลหรือนิติบุคคลเพียงรายเดียวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคารอยู่ในลักษณะซ้อนกันใช้บางส่วนของอาคารใน

ลักษณะสาธารณะ โดยผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นต้นว่า ทางเดิน,ทางเข้าออก บันได ลิฟท์ ตั้งแต่ 4 ครอบครัวขึ้นไป ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. อาคารชุดพิเศษ (Point Block) หมายถึงอาคารซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารมีหน่วยที่อยู่อาศัยไม่เกิน 6 หน่วย

2. อาคารชุดธรรมดา (Slab Block) หมายถึงอาคารซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารมีหน่วยที่อยู่อาศัยมากกว่า 6 หน่วยขึ้นไป

พื้นที่ตั้งอาคาร

ตัวอาคารชั้นติดดิน	ร้อยละ 20	ของที่ดินย่านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
ระยะระหว่างอาคารต่ออาคาร และอาคารต่อที่ดินให้ถือเกณฑ์ต่ำสุด (ประเภทอาคารสูง 5 ชั้น)		
ด้านหน้า-ด้านหน้า	21 เมตร	
ด้านหลัง-ด้านหลัง	15 เมตร	#ข. เพิ่ม 0.9 เมตร สำหรับอาคารชุดพิเศษ (Point Block)
ด้านหลัง-ด้านหน้า	18 เมตร	ค. อาคารที่มีระดับความสูงไม่เท่ากันให้เอาจำนวนชั้น
ด้านข้าง-ด้านข้าง	6 เมตร	เฉพาะส่วนที่เกิน 5 ชั้นของแต่ละอาคารบวกกันแล้วหาร
ด้านข้าง-ด้านหลัง	12 เมตร	ด้วย 2
ด้านข้าง-ด้านหน้า	15 เมตร	

หมายเหตุ ความสูงของชั้นจากพื้นถึงพื้นไม่เกิน 3 เมตร

#ยกเว้นระยะห่างด้านข้าง-ด้านข้าง ให้เพิ่ม 30 ซม. ของทุกๆ ชั้นที่เพิ่ม

อาคารชุดธรรมดา ที่หันหน้าออกสู่ถนนสาธารณะจะต้องมีระยะห่างจากแนวถนนเท่ากับครึ่งหนึ่งของความสูงของอาคารหรือระยะ 7.5 เมตร แล้วแต่ระยะไหนจะมากกว่ากัน

อาคารชุดพิเศษ ที่หันหน้าออกสู่ถนนสาธารณะจะต้องมีระยะห่างจากแนวถนนเท่ากับร้อยละ 30 ของความสูงของอาคารหรือระยะ 7.5 เมตร แล้วแต่ระยะไหนจะมากกว่ากัน

อาคารที่อยู่ใกล้กับเขตที่ต้องเว้นระยะจากเขตที่ โดยถือเขตที่ดินเป็นด้านหน้าของอาคาร

ข้อกำหนดทั่วไปสำหรับการคำนวณและการออกแบบด้านวิศวกรรม

น้ำหนักบรรทุกของอาคาร และมาตรฐานอื่นๆ เป็นไปตามมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 2-8 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area)

พื้นที่ส่วนมิดชิด (Private Area)		1	2	3	4
1. ห้องนอนที่ 1		8.97	8.64	9.3	9
2. ห้องนอนที่ 2		0	7.2	7.9	9
3. ห้องนอนที่ 3		0	5.76	7	9
4. ห้องน้ำ-ส้วม		2.16	2.88	3.2	1.5
5. ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)		0	1.44	1.8	0.9
6. ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)		0	1.08	2.2	0
หมายเหตุ					
1	สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย				
2	การเคหะชาติ				
3	Office of Housing and Urban Development				
4	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522				

ตารางที่ 2-9 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Multipurpose Area)

พื้นที่ส่วนนอกประสงค์		1	2	3	4
1. รั้ว-กำแพง-ประตู		0	14.4	11.2	0
2. ทานอาหาร		0	8.64	7.5	0
3. ครุฑ		4.08	5.67	5.4	0
4. พื้นที่รวม (รั้ว-กำแพง-ประตู-ทานอาหาร)		13.81	18	13	0
5. พื้นที่รวม (ทานอาหาร-ครุฑ)		0	12.96	7.5	0
6. ซักล้าง-ตากผ้า		0	1.08	2.16	0
หมายเหตุ					
1	สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย				
2	การเคหะชาติ				
3	Office of Housing and Urban Development				
4	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522				

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ : การเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูก : การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาประเภทต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มลูกค้าของโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกคือคนในวัยหนุ่มสาวที่กำลังสร้างฐานะและต้องการขยายครอบครัวโดยมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวประมาณ 5,000-10,000 บาทต่อเดือนและมีการศึกษาในระดับอุดมศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 2-3 คน

นายบุญเรียง ธนาพันธ์สิน : ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ผลการศึกษาพบว่า รายได้เฉลี่ยของผู้มีรายได้น้อย (กลุ่มตัวอย่างคือผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัด) ประมาณ 5,000-7,000 บาทต่อเดือน รายจ่าย 3,000-5,000 บาทต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัวโดยเฉลี่ย 4-5 คน แต่โดยส่วนใหญ่มีมากกว่า 6 คน

นายทวีเกียรติ พิตรปรีชา : การศึกษาอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง ผลการศึกษาพบว่า ผู้เช่า อายุเฉลี่ยอยู่ในวัยหนุ่มสาว 20-24 ปี สถานะภาพส่วนใหญ่จะโสด มีรายได้เฉลี่ย 5,000-8,000 บาทต่อเดือน มีค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและบริการเฉลี่ย 3,000-3,500 บาทต่อเดือน และมักจะเช่าอยู่รวมกัน 2-3 คนต่อห้อง สมาชิกเป็นพี่น้องหรือเพื่อนกัน การศึกษาระดับปริญญาตรีและมัธยมศึกษา (ร้อยละ 39.8, 29.3 ตามลำดับ)

นายกมล สุรินันท์ : ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชานเมืองกรุงเทพฯ ผลการศึกษา พบว่า รายได้เฉลี่ยประมาณ 10,000 บาท แต่โดยส่วนใหญ่รายได้ต่ำกว่า 6,500 บาทต่อเดือน การศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานะภาพส่วนใหญ่สมรส สมาชิกในครอบครัว โดยเฉลี่ย 2-3 คน และมีความคิดเห็นต่ออาคารชุดพักอาศัยโดยส่วนใหญ่มีทัศนคติปานกลาง

สุรพงศ์ อิศวานันท์ (2535) ทำการศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พบว่าผู้ใช้แรงงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มาจากชนบทจึงไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเองต้องเช่าบ้าน อาศัยอยู่ในลักษณะของ บ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้สองชั้น บ้านไม้ยกพื้นสูง ห้องแถวไม้ ห้องแบ่งให้เช่า บ้านครึ่ง

ตึกครึ่งไม้ และหอพักโรงงานอุตสาหกรรม โดยจ่ายค่าเช่าในช่วง 300-1,000 บาทต่อเดือน สภาพที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสภาพพอใช้ ทางเดินในที่อยู่อาศัยมักเป็นสะพานไม้หรือทางคอนกรีต การบริการไฟฟ้ามีบริการได้ทั่วถึง ส่วนการบริการประปามีบริการในพื้นที่เทศบาล และสุขาภิบาล พื้นที่ที่อยู่ด้านนอกต้องซื้อน้ำประปา หรือใช้น้ำบาดาลหรือน้ำคลองผู้ใช้แรงงานจะเลือกที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก ที่อยู่ใกล้โรงงานมากกว่าที่พิจารณาถึงสภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัย ดังนั้นสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานจึงมีสภาพที่ค่อนข้างเสื่อมโทรม ปัญหาที่พบมากที่สุด คือ ปัญหาน้ำท่วมและน้ำเน่าเหม็น ที่อยู่อาศัยของผู้แรงงานจะอยู่ห่างจากที่ทำงานภายในระยะรัศมี 1 กิโลเมตร เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน การซื้ออาหารมักซื้ออาหารสำเร็จรูปจากร้านค้าหรือตลาดใกล้ที่อยู่ออาศัย การรักษาพยาบาลมักไปรับบริการจากคลินิกที่อยู่ใกล้กับที่อยู่ออาศัย การพักผ่อนมักอยู่กับบ้านหรือทำงานพิเศษ ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านมักเป็นการทำบุญ หรือการจัดงานเลี้ยง และปัญหาระหว่างเพื่อนบ้านคือ การส่งเสียงรบกวนในเวลาพักผ่อน ความเป็นอยู่ของผู้ใช้แรงงานจึงมีสภาพที่ค่อนข้างเสื่อมโทรมทางจิตใจและการดำเนินชีวิต

นายชรัตน์ นาญจนกุล : การศึกษาการเปลี่ยนแปลงและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานย่านอุตสาหกรรม กรณีศึกษา บริเวณถนนเทพารักษ์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ผลการศึกษา พบว่า พนักงานที่ทำงานมีอายุเฉลี่ย 28 ปี มีสถานภาพโสด ระดับการศึกษาไม่เกินมัธยมปลาย รายได้ต่อเดือนโดยเฉลี่ย 6,220 บาท มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-3 คน ขนาดที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย 23 ตารางเมตร ลักษณะการถือครองเป็นแบบเช่า โดยค่าเช่าห้องเฉลี่ย 1,540 บาทต่อเดือน ระยะห่างจากที่พักที่ทำงานประมาณ 5 กิโลเมตร ใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 20 นาที ปัญหาที่พบคือ ปัญหาเรื่องเสียงรบกวนจากห้องใกล้เคียง ฝุ่นละออง น้ำเน่าขุ่น น้ำท่วม บริเวณทางเข้าค่อนข้างเปลี่ยว ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตต้องการ บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากชอบความเป็นส่วนตัว มีสัดส่วนและบริเวณ ระดับราคาไม่เกิน 750,000 บาท และสามารถผ่อนได้ ส่วนประเภทที่ต้องการเช่ามีความต้องการห้องเช่าขนาด 31 ตารางเมตร ค่าเช่าไม่เกิน 2,000 บาทต่อเดือน

วัลลภ เทอดเกียรติสกุล¹⁵ ได้ศึกษาถึงพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกอาคารชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างชุมชนมักกะสันผลการ

¹⁵วัลลภ เทอดเกียรติสกุล, "การศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกอาคารของชุมชนบ้านพักหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างการศึกษาชุมชนมักกะสัน, "สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิต

วิจัยได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่า แม้ว่าสภาพที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตาม แต่ผู้อยู่อาศัยจะพอใจที่อยู่อาศัยของคนนั้นหากที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน หรืออยู่ในเขตกลางเมือง โดยต้องปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีกว่าที่ที่ย้ายออกไป

การเคหะแห่งชาติ¹⁶ ได้ศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของคนงานในย่านอุตสาหกรรมรังสิต-ประดู่น้ำพระอินทร์ และได้สรุปผลความต้องการของคนงานว่า ส่วนใหญ่ (มากกว่าร้อยละ 80) เห็นด้วยกับการมีที่พักอาศัยใกล้กับที่ทำงานและให้ความสนใจกับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมากกว่าโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนที่มั่นคงและผู้อยู่อาศัยรู้สึกมั่นใจมากกว่า

จากรายงานการวิจัยข้างต้นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในด้านผู้อยู่อาศัย คือ รายได้หรืออาชีพ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัวซึ่งเป็นผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง มีผลต่อการปรับตัวของผู้อยู่อาศัยให้สอดคล้องต่อสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนทัศนคติต่อที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยในแต่ละรูปแบบ

ระดับความยากจนของคนจนเมือง

1. มีอาหารการกิน มีค่าเดินทาง และอื่นๆ เช่น เลือผ้า ค่าน้ำ ค่าของใช้ประจำวัน กลุ่มนี้มักอาศัยผู้อื่นหรือไม่ต้องการเสียค่าที่อยู่อาศัย
2. มีระดับความเป็นอยู่ดีขึ้นกว่ากลุ่มที่ 1 โดยมีอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค มีค่าเดินทาง มีที่อยู่อาศัยของตนเองในชุมชนแออัด เด็กได้รับการศึกษาขั้นบังคับ
3. มีชีวิตและที่อยู่อาศัยที่มั่นคงขึ้น แม้จะยังอยู่ในภาคไม่เป็นทางการ โดยสามารถอยู่บ้านเช่าสภาพพอสมควรแม้จะต่ำกว่ามาตรฐาน คนกลุ่มนี้อาจสามารถซื้อที่ดินหรือที่ดินจัดสรรผ่อนส่งราคาถูกนอกเมืองได้ (มาตรฐานต่ำสุดของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ประมาณ 34.2 ตร.ม.)

วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524

¹⁶การเคหะแห่งชาติ, "รายงานการวิจัยความต้องการที่พักอาศัยให้ย่านอุตสาหกรรมรังสิต-ประดู่น้ำพระอินทร์", กันยายน 2517

ที่อยู่อาศัยให้เช่า การเช่าบ้าน¹⁷

บ้านเช่า หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ผู้เช่าได้ขอเช่าอยู่อาศัยเพื่อใช้ประโยชน์ มีกำหนดเป็นระยะเวลาและที่ซึ่งต้องชำระค่าเช่าเป็นค่าบริการในอัตราที่กำหนด

ผลดีของบ้านเช่า

1. สะดวกและมีโอกาสที่จะเปลี่ยนหรือเลือกหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ตามความจำเป็นหรือความพอใจ ข้อผูกมัดจะมีอยู่ประการเดียว คือ ข้อผูกพันตามสัญญาเช่าบ้านที่ทำไว้ว่า จะเช่ายาวนานเท่าใด
2. มีความรับผิดชอบจำกัด กล่าวคือ จำกัดแต่เพียงต้องชำระค่าเช่าตามที่กำหนดที่ได้ตกลงกัน แต่ไม่ต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาในรายการสำคัญ
3. ไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก และพอจะทราบได้แน่ชัดว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยนี้เท่าใด เพราะผู้เช่าพอจะกะประมาณได้ว่า ควรจะเลือกบ้านในอัตราค่าเช่าเท่าใด ในสมัยที่ราคาบ้านแพงมากจนแทบไม่มีโอกาสซื้อได้เช่นนี้ทำให้หลายๆ คนคิดเช่นกันว่า การไม่ไปผูกพันกับการต้องผ่อนส่งตลอดชีวิตนั้นการเลือกวิธีเช่าบ้านอาจเป็นวิธีที่เหมาะสมกว่า ที่สามารถนำเงินไปใช้อย่างอื่นก่อนได้
4. ในบางกรณี บ้านเช่าอาจเป็นสิ่งดีและเหมาะสมกับความจำเป็นสำหรับบางคนและบางครอบครัว เช่น เพราะอยู่ตัวคนเดียว ที่ไม่มีเวลาดูแลรักษา หรือเพราะต้องการประวิงเวลาเพื่อเลือกหาซื้อบ้านที่เหมาะสมในภายหลัง หรือเพราะไม่มีบุตร หรือสูงอายุและไม่อยากจะมีปัญหาในเรื่องการดูแล หรือต้องการความสะดวก เหล่านี้ล้วนแต่เป็นความจำเป็นและต้องการที่บ้านเช่าจะสามารถตอบสนองได้ดีกว่า

ผลเสียของบ้านเช่า

1. ชีวิตในบ้านเช่าไม่เหมาะสมในหลายประการ คือ ต้องอยู่แออัดและใกล้ชิดกับคนอื่นที่ตนไม่มีโอกาสเลือก โดยเฉพาะการอยู่แฟลตเช่าต่างๆ หรือ ถ้าเป็นละแวกของบ้านเช่าซึ่งลูกบ้านย้ายเข้าออกเปลี่ยนหน้าบ่อยๆ ก็ย่อมทำให้ขาดเพื่อนบ้านที่ดี หรือในกรณีแรกที่อยู่แออัดใกล้ชikken

¹⁷ อังชัย สันติวงศ์, เศรษฐศาสตร์ผู้บริโภค, (กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิช, 2524)

เกินไปก็จะทำให้ขาดความสะดวกไม่เป็นอิสระ และมักจะกระทบกระทั่งกันบ่อยๆ หรือขาดความเกรงใจกันเพราะไม่รู้นิสัยกัน

2. ต้องอยู่ได้ข้อจำกัดบางอย่าง ผู้ให้เช่ามักจะมีข้อกำหนดบางประการที่ทำให้เราขาดความคล่องตัวที่ไม่อาจปรับปรุงหรือแก้ไขตามที่เรายากจะทำ นอกจากนี้ เช้าของบ้านส่วนใหญ่ มักจะมีความระแวดระวังมาขอตรวจสอบการใช้บ้านบ่อยๆ ซึ่งทำให้ไม่สบายใจ โดยเฉพาะบางครั้งที่ได้มีข้อห้ามบางอย่างไว้ล่วงหน้า

3. การเช่าบ้านถ้าหากเช่ามานานๆ จะทำให้เกิดการสิ้นเปลืองและไม่คุ้ม เพราะต้องเสียค่าเช่าสิ้นเปลืองเรื่อยไป โดยที่ไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของทรัพย์สิน จึงจัดได้ว่าการเช่าบ้านไม่เป็นการลงทุนที่ดีสำหรับผู้เช่า ซึ่งตรงกันข้ามกลับทำให้เจ้าของบ้านได้ประโยชน์ตลอดเวลา จึงเป็นข้อควรคิดอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่จะเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยนานๆ ว่า ควรจะซื้อหรือไม่ ทั้งนี้เพราะถ้าต้องอยู่ นานๆ แม้จะต้องผ่อนส่งและเสียดอกเบี้ยก็ตาม บางครั้งในช่วงสิบปีขึ้นไปเงินค่าเช่าบ้านอาจเท่าๆ กับการซื้อบ้านของตนเองทีเดียว

4. การบอกเลิกมิให้เช่าละการขึ้นค่าเช่า ทั้งนี้เพราะในปัจจุบันมิได้มีกฎหมายป้องกันผู้เช่าเช่นแต่ก่อน ซึ่งผู้ให้เช่าจะบอกเลิกมิให้เช่าเมื่อใดก็ได้และสามารถจะขึ้นอัตราค่าเช่าได้เสมอด้วย

ประเภทของที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล¹⁹

1. ที่อยู่อาศัยให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นกลุ่มที่ครองส่วนแบ่งอยู่ในตลาดมากที่สุด ประมาณร้อยละ 80 ของจำนวนที่อยู่อาศัยให้เช่าทั้งหมด ที่อยู่อาศัยให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะอยู่กระจายทั่วไปทั้งในเขตเมืองและชานเมืองโดยมีระดับราคาค่าเช่าระหว่าง 1,000-3,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่ร้อยละ 50 เป็นแฟลตเช่า หรืออพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนซึ่งมีขนาดห้องเฉลี่ย 17-20 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อห้องประมาณ 1,500 บาท/เดือน

2. ที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับปานกลาง มีสัดส่วนตลาดประมาณร้อยละ 15 ของตลาดบ้านเช่าโดยรวม ส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนท์ในเขตเมืองชั้นกลาง มีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 3,000-10,000 บาท/เดือน

¹⁹ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "ที่อยู่อาศัยให้เช่า สถานการณ์ปี 2538 และแนวโน้มปี 2539", รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2539 และแนวโน้มปี 2540 ,p100-108

3. ที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับสูง ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 5 รูปแบบส่วนใหญ่จะเป็นแฟลตที่มีคุณภาพการปลูกสร้างดี และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันหรือมีลักษณะเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใจกลางเมือง หรืออาจเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่เจ้าของให้เช่าทั้งหมดซึ่งมีค่าเช่าตั้งแต่ 10,000 บาท/เดือนขึ้นไป

ตารางที่ 2-10 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพฯ ปี 2536

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย	สัดส่วน	ขนาดครัวเรือน	จำนวนประชากร
แฟลตการเคหะแห่งชาติ	16,960	3.36	4	67,840
บ้านเช่าในชุมชนแออัด	44,370	8.79	3.8	168,606
บ้านพักข้าราชการ	21,366	4.23	4	85,464
ห้องแบ่งเช่า	42,654	8.45	2.6	110,900.4
หอพัก	62,394	12.35	1.4	87,351.6
อพาร์ทเมนต์	266,476	52.76	2.6	692,837.6
ตึกแถว	17,440	3.45	4.6	80,224
บ้าน	33,390	6.61	4.1	136,899
รวม	505,050	100		1,430,122.6
ที่มา : STUDY ON LOW-INCOME RENTAL HOUSING IN BANGKOK / NHA.,AIT,1993				

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2-11 แสดงลักษณะที่สำคัญของที่อยู่อาศัยประเภทเช่า
สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพฯ ปี 2536

ประเภทที่อยู่อาศัย	ขนาดห้องโดยเฉลี่ย ตร.ม.	ขนาดพื้นที่โดยเฉลี่ยต่อคน	ค่าเช่าโดยเฉลี่ย (บาท)	ค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตร.ม. บาท
เจ้าของ	41.6	9.2	0	0
บ้านเช่าในชุมชนแออัด	25.8	7.4	995	38.57
หอพัก	8.4	5.3	1,011	120.36
ห้องแบ่งเช่า	16.6	6.2	1,523	91.75
อพาร์ทเมนต์	11.4	5	871	76.4
บ้านหลัง	35.8	9	1,273	35.56
ตึกแถว	66.4	14.7	1,592	23.98
บ้านพักตำรวจ	39.2	10.8		
บ้านพักตำรวจ	64	17.8		

ที่มา : STUDY ON LOW-INCOME RENTAL HOUSING IN BANGKOK / NHA.,AIT.1993

ตารางที่ 2-12 แสดงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2536

ประเภทที่อยู่อาศัย	ขนาดครัวเรือน	อายุของหัวหน้าครอบครัว	รายได้ของครัวเรือน/เดือน	รายได้ต่อคน	ระยะเวลาที่อยู่อาศัย
เจ้าของ	5.2	49.8	8,884	1,712	20
บ้านเช่าในชุมชนแออัด	3.8	39	7,030	2,040	5.7
หอพัก	1.4	23.3	4,369	3,187	2.1
ห้องแบ่งเช่า	2.6	33.3	6,037	3,580	3.3
อพาร์ทเมนต์	2.6	31.2	7,990	2,729	3.1
บ้านหลัง	4.1	40.5	7,730	2,071	7.9
ตึกแถว	4.6	48.8	22,096	4,883	13

ที่มา : STUDY ON LOW-INCOME RENTAL HOUSING IN BANGKOK / NHA.,AIT.1993

ตารางที่ 2-13 แสดงร้อยละของค่าเช่าบ้านจำแนกตามประเภทของบ้านเช่า ปี 2536

ประเภทที่อยู่อาศัย	ค่าเช่าเฉลี่ย	<250	251-500	501-750	751-1000	1001-1500	1501-2000	>2000
บ้านเช่าในชุมชนแออัด	995	3.4	17.1	16.4	27.4	24.7	6.2	4.8
หอพัก	1,011	0	7.7	20.3	27.3	37	6.3	1.4
ห้องแบ่งเช่า	871	0.8	5.8	31.4	45.5	15.7	0	0.8
อพาร์ทเมนต์	1,523	0	2.2	4.4	19.4	30.7	24.7	18.6
บ้านเช่าชั้นเดียว	1,210	3.6	4.5	13.6	25.5	27.4	21.8	3.6
บ้านเช่า 2 ชั้นขึ้นไป	1,385	1.6	3.1	7.8	26.6	28.1	23.4	9.4
ตึกแถวชั้นเดียว	1,376	0	11.8	11.8	23.5	23.5	17.6	11.8
ตึกแถว 2 ชั้นขึ้นไป	1,679	2.4	14.3	0	11.9	21.4	23.8	26.2

ที่มา : STUDY ON LOW-INCOME RENTAL HOUSING IN BANGKOK / NHA.,AIT.1993

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประมาณการจำนวนที่อยู่อาศัยให้เช่าในปี 2539¹⁹

ตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในปี 2539 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประมาณการว่าจะมีที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวน 730,823 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2538 ประมาณร้อยละ 5 โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 3,000 บาท ประมาณ 584,000 หน่วย หรือร้อยละ 80 ของจำนวนที่อยู่อาศัยให้เช่าทั้งหมดส่วนที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าในระดับปานกลางและระดับสูงอีกประมาณ 146,000 หน่วย

ตารางที่ 2-14 แสดงประมาณการที่อยู่อาศัยให้เช่าของผู้มีรายได้น้อย
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ประเภทที่อยู่อาศัยให้เช่า	2536	2537	2538	2539	สัดส่วนร้อยละ
ราคาถูก	505,050	530,000	556,000	584,000	80
ราคาปานกลาง-สูง	126,263	132,000	139,000	146,000	20
รวม	631,313	662,000	695,000	730,000	100
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์					
หมายเหตุ	ปี 2536 ข้อมูลจากการสำรวจของ AIT				
	ปี 2537-2539 ข้อมูลจากการประมาณการของ ธอส.				

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁹คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย , คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ , "ที่อยู่อาศัยให้เช่า สถานการณ์ปี 2539 และแนวโน้มปี 2540 " , รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2539 และแนวโน้มปี 2540 , น.100-108.

โครงการฟลัดเช่าที่ได้รับสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

การขยายตัวของจำนวนฟลัดเช่า ตั้งแต่ปี 2529-2539

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เริ่มปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการฟลัดให้เช่าในภาคเอกชนมาตั้งแต่ปี 2529 มีผู้กู้เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งสิ้น 1,066 ราย รวม 53,887 หน่วย โดยในช่วงแรกนักลงทุนยังให้ความสนใจลงทุนสร้างฟลัดเช่าไม่มากนัก จนกระทั่งปี 2535 จึงมีนักลงทุนให้ความสนใจมาขอสินเชื่อเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดดโดยมีอัตราขยายตัวสูงในปี 2538 จำนวนผู้ขอสินเชื่อสูงสุดถึง 260 ราย แม้ว่าจำนวนหน่วยเช่าจะลดลงจากปี 2537 ก็ตาม

อย่างไรก็ตามในปี 2539 กลับปรากฏว่ามีผู้ขอสินเชื่อสร้างฟลัดเช่าลดน้อยลงเหลือเพียง 157 ราย รวม 9,237 หน่วย จำนวนรายลดลงจากปี 2538 ร้อยละ -34 และจำนวนหน่วยเช่าลดลงร้อยละ -10.5

ตารางที่ 2-15 แสดงจำนวนผู้ขอสินเชื่อปี 2529-39

ปี	จำนวนราย	จำนวนหน่วย	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
2529	3	353	-
2530	7	286	133.33
2531	18	966	157.14
2532	27	1,638	50
2533	32	1,764	18.52
2534	44	2,400	37.5
2535	81	4,126	84.09
2536	202	9,188	149.38
2537	235	12,663	16.34
2538	260	11,266	10.64
2539	157	8,437	-39.62

แพลตฟอร์มในกรุงเทพฯ ปี 2539

เมื่อพิจารณาแยกเป็นเขตพบว่าเขตพระโขนงเป็นเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยให้เช่าเกิดขึ้นมากที่สุดจำนวน 21 โครงการ 1,132 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.19 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดในกรุงเทพฯ รองลงมาคือเขตบางกะปิมีจำนวน 14 โครงการ 935 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.38 และเขตมีนบุรีมี 5 โครงการ 681 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.74 โดยค่าเฉลี่ยราคาค่าเช่าประมาณ 2,366 บาท/เดือน-3,019 บาท/เดือน

ตารางที่ 2-16 แสดงโครงการแพลตฟอร์มที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจาก ธอส. ในเขตกทม. ปี 2539

ลำดับ	อำเภอ	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ค่าเฉลี่ย (บาท)	
				ต่ำสุด	สูงสุด
1	พระโขนง	21	1,132	2,633	2,881
2	บางกะปิ	14	935	2,548	5,289
3	มีนบุรี	5	681	2,600	2,960
4	บางเขน	15	677	2,595	3,785
5	บางขุนเทียน	6	589	2,188	2,263
6	ภาษีเจริญ	4	376	2,163	2,413
7	ห้วยขวาง	5	321	2,233	2,878
8	จตุจักร	2	269	4,200	8,000
9	ประเวศ	4	234	1,883	3,317
10	บางกอกน้อย	3	233	3,475	4,000
11	ดุสิต	6	225	2,470	2,810
12	คลองสาน	1	196	3,000	4,000
13	พญาไท	3	172	3,200	3,800
14	ลาดกระบัง	1	131	1,500	2,500
15	หนองจอก	1	130	2,600	3,000
16	หนองแขม	3	119	1,767	1,833

ตารางที่ 2-16 ต่อ แสดงโครงการแพลตฟอร์มที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจาก ธอส. ในเขตกทม. ปี 2539

ลำดับ	อำเภอ	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ค่าเฉลี่ย (บาท)	
				ต่ำสุด	สูงสุด
17	ธนบุรี	3	116	2,925	3,175
18	ราชบุรีบูรณะ	2	81	2,250	2,250
19	ดอนเมือง	2	78	2,000	2,500
20	คลองเตย	1	74	3,200	3,700
21	สวนหลวง	2	73	2,350	3,250
22	บางกอกใหญ่	1	48	2,000	2,000
23	ดินแดง	1	40	3,200	3,500
24	สาทร	1	40	2,700	3,200
25	คลองหลวง	2	20	2,200	2,200
26	ลาดพร้าว	1	0	0	0
27	บางรัก	1	0	0	0
		111	6,990	2,365.93	3,018.7

ที่มา ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยให้เช่า²⁰

ปัญหาของผู้ประกอบการ

1. อุปสรรคในการลงทุน ผู้ประกอบการแพลตฟอร์มส่วนใหญ่จะต้องมีที่ดินเป็นของตนเองและมีเงินลงทุนพัฒนาโครงการและมีเงินทุนหมุนเวียนเป็นของตนเองจำนวนมากเพราะธุรกิจแพลตฟอร์มจะเป็นธุรกิจที่คืนผลกำไรช้า หากมีเงินทุนหมุนเวียนไม่เพียงพอทำให้ธุรกิจไม่ประสบผลสำเร็จ

²⁰ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, "การประชุมระดมสมองผู้ประกอบการแพลตฟอร์ม ธอส. (วันที่ 8 มกราคม 2540)

แพลตฟอร์มจะเป็นธุรกิจที่คืนผลกำไรช้า หากมีเงินทุนหมุนเวียนไม่เพียงพอทำให้ธุรกิจไม่ประสบผลสำเร็จ

2. ปัญหาการขาดประสบการณ์การบริหารงานที่อยู่อาศัยให้เช่า ผู้ที่มีประสบการณ์พัฒนาที่อยู่อาศัยให้เช่าในรูปของแพลตฟอร์มใหญ่พัฒนาเพียง 1 หรือ 2 โครงการเท่านั้น ส่วนผู้ที่เริ่มทำโครงการส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ยังไม่มีประสบการณ์ในการบริหารงานที่อยู่อาศัยให้เช่ามาก่อน

3. ปัญหาการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ จากปัญหาที่อยู่อาศัยให้เช่าล้นตลาดในบางพื้นที่ทำให้ผู้ประกอบการแข่งขันกันตัดราคาค่าเช่าจนเกิดความเสี่ยงในการลงทุน

4. ปัญหาจากการบริหาร จากปัญหาการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการสูง ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถเก็บค่าเช่าล่วงหน้าก่อนเข้าพักอาศัยในอัตราสูงกว่าคู่แข่ง ซึ่งเงินค่าเช่าล่วงหน้านี้ถือเป็นเงินสดหมุนเวียนในการดำเนินการของผู้ประกอบการและเป็นค่าประกันทรัพย์สินเสียหายต่อไป เมื่อไม่สามารถเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้ เงินทุนหมุนเวียนในการบริหารงานของผู้ประกอบการจึงลดลง

ปัญหาที่เกิดจากผู้เช่า

1. ผู้เช่าในปัจจุบันมีแนวโน้มการย้ายออกไปซื้อหาที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองสูงขึ้น เนื่องจากภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด ทำให้เงื่อนไขการผ่อนดาวน์และเงินงวดผ่อนชำระเงินกู้เพื่อซื้อคอนโดมิเนียมหรือทาวน์เฮ้าส์ในเมืองมีอัตราใกล้เคียงกับค่าเช่า ผู้เช่าจึงหันไปลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนมากกว่าเช่า

2. ผู้ประกอบการไม่สามารถคำนวณรายได้จากค่าเช่าได้แม่นยำนัก เนื่องจากผู้เช่ามีพฤติกรรมการย้ายเข้าออกอยู่เสมอ อาชีพของผู้เช่า เช่น หากเป็นนักเรียน-นักศึกษาจะมีอัตราการย้ายออกน้อยที่สุด แต่ผู้ใช้แรงงานจะมีอัตราการย้ายออกสูง ส่วนข้าราชการก็มีการย้ายออกไปตามฤดูกาลโยกย้าย

3. ปัญหาการอยู่อาศัยของผู้เช่าที่ไม่ยอมปฏิบัติตามกฎระเบียบของการเช่า เช่น การส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่นในยามวิกาล ฯลฯ

4. ปัญหาการที่ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่าตามกำหนดเวลา

รายได้และค่าใช้จ่ายของผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อย²¹

ตารางที่ 2-17 แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนในแต่ละพื้นที่

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน					เฉลี่ย
	1	2-4	5-7	8-10	>11	
รวมทุกท้องที่	43.7	44.8	11	0.7	0	2.5
กรุงเทพมหานคร	54.9	33.1	11.3	0.7	0	2.28
เขตปริมณฑล	32.4	56.4	10.6	0.6	0	2.71

ตารางที่ 2-18 แสดงแสดงรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน	ขนาดครัวเรือน	รายได้ต่อเดือน	
		ต่อครัวเรือน	ต่อคน
รวมทุกท้องที่	2.5	4,213.83	1,685.53
กรุงเทพมหานคร	2.28	2,964.53	1,300.23
เขตปริมณฑล	2.71	5,051.50	1,864.02

ตารางที่ 2-19 แสดงจำนวนสมาชิกที่มีรายได้

จำนวนสมาชิกที่ทำงานมีรายได้	จำนวนสมาชิกที่มีรายได้				ร้อยละของสมาชิกที่มีรายได้ต่อสมาชิกในครัวเรือน
	1	2-4	5-7	เฉลี่ย	
รวมทุกท้องที่	43.4	56.3	0.4	2.2	88
กรุงเทพมหานคร	51	48.3	0.7	2	87.72
เขตปริมณฑล	35.8	64.2	0	2.3	84.87

²¹ สำนักงานคณะกรรมการค่าจ้าง กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย, "รายได้-รายจ่าย ของครัวเรือนผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อย ปี 2533 "

ตารางที่ 2-20 แสดงรายได้ต่อจำนวนสมาชิกที่มีรายได้

จำนวนสมาชิกที่ทำงานมีรายได้	1	2	3	4	>5	เฉลี่ย
รวมทุกห้องที่	2,432.64	5,354.90	7,719.12	7,981.77	4,750.25	5,647.73
กรุงเทพมหานคร	2,445.60	5,458.29	7,670.06	6,500.50	9,500.50	6,314.99
เขตปริมณฑล	2,419.68	5,251.50	7,768.17	9,463.04	-	4,980.48

ตารางที่ 2-21 แสดงรายได้และรายจ่าย

	ค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือน	กรุงเทพมหานคร	เขตปริมณฑล	เฉลี่ย	รายจ่าย	รายจ่าย/ รายได้
รายได้ครอบครัว	2,964.53	5,051.50	4,213.83	-		
ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	3,557.96	3,484.63	3,521.30	100.00%	84.44%	
1 ที่อยู่อาศัย	561.50	337.86	449.68	12.77%	13.33%	
2 ค่าไฟฟ้า	301.96	282.15	292.05	8.29%	7.17%	
3 ค่าประปา	201.3	188.1	194.70	5.53%	4.78%	
4 อาหารและเครื่องดื่ม	1,685.42	2,035.60	1,860.51	52.84%	40.00%	
5 ค่าพาหนะ	276.50	209.83	243.17	6.91%	6.56%	
6 การศึกษาของบุตรหลาน	82.64	71.50	77.07	2.19%	1.96%	
7 เครื่องนุ่งห่ม	448.64	359.59	404.12	11.48%	10.65%	