บทที่ 4

สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจผู้อยู่อาศัย

เนื่องจากการศึกษาและการสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ทำการศึกษา สำหรับการศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบผังสาธารณูปโภคในโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนั้น นอกจากรายละเอียดพื้นฐานทางภายภาพและลักษณะการใช้หรือปัญหาการใช้ที่เกี่ยวข้องทั้งระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแล้ว ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับกายภาพจัดได้ว่ามีอิทธิพลต่อความคิดเห็นและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในการประเมินเช่นกัน

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้แก่ ลักษณะของครอบครัว และประสพการณ์การอยู่อาศัยทั้งในอดีตและปัจจุบัน ในการเสนอข้อมูลต่อไปนี้ เป็นการศึกษาเพื่อเสนอภาพรวมของปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจมีอิทธิพลและเป็นสาเหตุประกอบการศึกษาหลัก ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบลักษณะเด่นชัดบางประการของปัจจัยต่าง ๆ โดยอาศัยสถิติส่วนร้อยในการเปรียบเทียบวิเคราะห์ ซึ่งมีรายละเอียดที่ทำการศึกษาดังนี้

ลักษณะพื้นฐานทางสังคม	ตัวแปรคือ ขนาดของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย
ลักษณะพื้นฐานทางเศรษฐกิจ	ตัวแปรคือ ระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย
ประสพการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต	เป็นการศึกษาเรื่องประสพการณ์การครอบครองเลือกซื้อบ้านทั่วไปหรือบ้านของการเคหะแห่งชาติ สาเหตุการย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นการศึกษาเรื่อง เหตุผลในการเลือกซื้อและเข้าอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ขนาดที่ดินที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายเพื่อเช่าซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

4.1 ลักษณะพื้นฐานทางสังคม

เนื่องจากจำนวนประชากรผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นตัวแปรสำคัญประการหนึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค เพราะเป็นตัวกำหนดเกณฑ์ด้านต่าง ๆ เช่น ปริมาณการใช้น้ำ ปริมาณน้ำเสียที่ต้องทำการบำบัดก่อนปล่อยสู่ทางระบายน้ำสาธารณะหรือแหล่งน้ำ ปริมาณขยะที่ต้องจัดเก็บ จำนวนและขนาดของสาธารณูปการ เป็นต้น และเป็นการตรวจสอบเกณฑ์จำนวนเฉลี่ยของขนาดครัวเรือนของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้กำหนดได้ เท่ากับ 5.5 คน ด้วย

ขนาดของครัวเรือน	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
1 - 5 คน	76.64	51	81.87	52	67.54	73
6 - 10 คน	23.36	15	16.05	10	32.44	35
10 คน และมากกว่า		-	2.00	1		-
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	108

ตารางที่ 4.1 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนขนาดของครัวเรือน

จากตารางแสดงจำนวนขนาดของครัวเรือนข้างต้น แสดงว่าส่วนมากของครัวเรือนในโครงการที่ทำการศึกษาทั้ง 3 แห่ง มีจำนวนขนาดของครัวเรือนเป็นไปตามเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ ฉะนั้นปัญหาอันเกิดเนื่องจากประชากรมีความหนาแน่นกว่าเป้าหมาย ซึ่งส่งผลต่อระบบสาธารณูปโภคจึงมีโอกาสเกิดขึ้นน้อย

4.2 ลักษณะพื้นฐานทางเศรษฐกิจ

เพื่อทราบถึงฐานะความเป็นอยู่และความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์สภาพทางสังคมอื่น ๆ เพื่อเห็นสภาพความแตกต่างของกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาในแต่ละโครงการ พร้อมทั้งเป็นการตรวจสอบเกณฑ์รายได้ของกลุ่มประชากรเป้าหมายที่ตั้งไว้ ผลจากแบบสอบถามแสดงว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการบางพลี มีระดับรายได้ระหว่าง 2,501-4,000 บาท/เดือน ถึงเกือบครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถาม และอีกประมาณเท่าเทียมกันมีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่าเดือนละ 4,000 บาท ขณะที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการลาดกระบัง มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่าเดือนละ 4,000 บาท กว่าครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด และโครงการทุ่งสองห้องเป็นโครงการที่มีร้อยละของผู้มีรายได้เกินกว่า 4,000 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือนมากที่สุด คือ ร้อยละ 76.63 แต่จำนวนครัวเรือนที่มีรายได้ต่อเดือน 6,000 บาทขึ้นไป มีปริมาณร้อยละใกล้เคียงกันคือ ประมาณร้อยละ 28 ของผู้ตอบแบบสอบถาม ในโครงการบางพลีและทุ่งสองห้อง

ระดับรายได้	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
ต่อครัวเรือนต่อเดือน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
ต่ำกว่า 2,500 บาท	6.66	4	5.66	4	1.75	2
2,501-4,000 บาท	41.11	27	39.02	25	21.62	23
4,001-6,000 บาท	16.10	11	42.69	27	41.79	45
6,001 บาทขึ้นไป	27.24	18	12.63	7	28.49	31
ไม่ตอบ	8.89	6	-	-	6.35	
						108
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	

ตารางที่ 4.2 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือน

4.3 ประสพการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต

เนื่องจากในการศึกษาต้องการทราบถึงลักษณะของผู้ซื้อโครงการของการเคหะแห่งชาติ ว่าเป็นผู้ที่เคยมีบ้านที่พักอาศัยมาบ้างหรือไม่ โดยการสอบถามเน้นเฉพาะการมีบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น

บ้านนี้เป็นบ้านแรกหรือไม่	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
บ้านแรก	12.9	8	14.76	9	12.22	13
ไม่ใช่บ้านแรก	87.2	58	85.24	54	87.78	95
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	108

ตารางที่ 4.3 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสพการณ์ของการมีบ้านในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จากตารางแสดงว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 3 แห่งที่ทำการศึกษามีประสพการณ์ในการมีบ้านมาแล้วเป็นส่วนมาก ถึงประมาณร้อยละ 87 อาจแสดงว่าผู้เช่าซื้อบ้านในโครงการไม่ใช่ผู้อพยพมายังกรุงเทพมหานคร แล้วเข้ามาอยู่ในโครงการเลย แต่ได้ผ่านการมีที่พักอาศัยอื่น ๆ มาแล้ว ทำให้ต้องการทราบต่อไปว่ามีผู้ที่เคยอยู่โครงการของการเคหะแห่งชาติมาแล้ว มาเช่าซื้อที่พักอาศัยในโครงการการเคหะฯ อีกหรือไม่ ปรากฏตามตารางที่ 4.4 ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 3 แห่ง เป็นผู้ซึ่งไม่เคยอยู่โครงการของการเคหะฯ มาก่อน มีเพียงร้อยละ 14.59 ของผู้ตอบแบบสอบถามของโครงการลาดกระบังที่เคยอยู่โครงการของการเคหะฯ มาก่อน

หากไม่ใช่บ้านแรกเคยอยู่โครงการของการเคหะฯ หรือไม่	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
ไม่เคย	98.2	57	85.41	46	93.34	93
เคย	1.8	1	14.59	8	1.66	2
จำนวนรวม	100	58	100	54	100	95

ตารางที่ 4.4 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม
ประสพการณ์การซื้อโครงการของการเคหะแห่งชาติ

เมื่อทราบผลการสอบถามว่าผู้พักอาศัยส่วนมากประมาณร้อยละ 87 ของผู้ตอบแบบสอบถามเคยมีบ้านพักอาศัยมาก่อนที่จะมาเข้าอยู่ในโครงการทั้ง 3 แห่ง ที่ทำการศึกษาแล้ว สาเหตุที่ผลักดันให้มีการย้ายบ้านจากบ้านเดิมหรือสาเหตุใดที่ดึงดูดให้มีการซื้อบ้านใหม่ของการเคหะแห่งชาติที่โครงการทั้ง 3 แห่ง เพื่อทราบจุดประสงค์ในการซื้อบ้านใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

สาเหตุจากการย้ายจากบ้านเดิม	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
เนื่องจากที่อยู่เดิมไม่มีกรรมสิทธิ์	54.2	31	89.98	49	88.45	84
แต่งงาน	5.19	3	8.76	5	7.72	7
ต้องการมาตรฐานดีขึ้น	6.66	4	15	8	-	
บ้านเดิมคับแคบ	11.93	7	3.51	-	8.55	8
เปลี่ยนที่ทำงาน	13.59	8	3.51	2	3.33	3
อื่น ๆ	8.43	5	7.01	4	9.09	9

ตารางที่ 4.5 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม
สาเหตุการย้ายจากบ้านเดิม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลจากการตอบแบบสอบถาม แสดงว่าเหตุผลส่วนมากคือ การไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านเดิม รองลงมาสำหรับโครงการบางพลี สาเหตุของการย้ายบ้านคือ การเปลี่ยนที่ทำงานและความคับแคบของบ้านเดิม คิดเป็นร้อยละ 13.59 และ 11.93 ตามลำดับ ส่วนโครงการลาดกระบัง สาเหตุรองลงมาคือ การต้องการมาตรฐานบ้านที่ดีขึ้น ร้อยละ 15 ของผู้ตอบแบบสอบถาม และโครงการทุ่งสองห้อง ไม่มีสาเหตุรองลงมาที่เด่นชัด

4.4 การอยู่อาศัยในปัจจุบัน

การสอบถามคำถามเรื่องเหตุผลที่เลือกซื้อโครงการของการเคหะแห่งชาติ เพื่อทราบการตั้งความหวังเดิมของผู้ซื้อบ้านในโครงการต่าง ๆ และลักษณะปัจจุบันในการซื้อบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม ตามตารางที่ 4.6 ซึ่งได้จำแนกเหตุผลที่เลือกซื้อโครงการของการเคหะแห่งชาติไว้ ปรากฏว่า เหตุผลสำคัญที่เลือกซื้อเป็นอันดับแรกทั้ง 3 โครงการคือ ราคาขายของอาคารและที่ดินซึ่งมีราคาเป็นที่พอใจ และเหตุผลความมั่นคงของโครงการเป็นเหตุผลรองลงมา นอกจากโครงการทุ่งสองห้อง ซึ่งมีเหตุผลอื่น ๆ ที่เลือกซื้อ เนื่องจากหน่วยงาน[1] บางหน่วยได้สิทธิ์ในการเช่าซื้อโครงการส่วนหนึ่ง ทำให้ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามเหตุผลอื่น ๆ มาใกล้เคียงกับเหตุผลความมั่นคงเนื่องจากเป็นโครงการของรัฐ และการที่โครงการตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน ส่วนเหตุผลด้านการมีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมกว่าโครงการเอกชนนั้น ผู้ซื้อไม่ได้ให้ความสำคัญเท่าที่ควร โดยเฉพาะโครงการบางพลี ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบ และพิเศษกว่าโครงการอื่นในจำนวนโครงการที่ทำการศึกษา ไม่มีผู้ตอบแบบสอบถามแจ้งเหตุผลข้อนี้เลย ขณะที่โครงการลาดกระบังและทุ่งสองห้องมีผู้กล่าวถึง ร้อยละ 2.72 และ 1.66 ตามลำดับ

---

[1] หน่วยงานบางหน่วยดังตัวอย่างที่พบเป็นข้าราชการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เข้าอยู่ในโครงการทุ่งสองห้อง ซึ่งกลุ่มคนกลุ่มนี้มิได้เป็นกลุ่มเป้าหมายและไม่ต้องการบริการระดับเดียวกับประชากรกลุ่มเป้าหมาย เนื่องจากมีสวัสดิการของหน่วยงานที่ดีอยู่แล้ว

และถึงแม้ว่าจากตารางที่ 4.5 ซึ่งแสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสาเหตุการย้ายจากบ้านเดิม จะมีเหตุผลอันดับแรกคือการที่มีอยู่เดิมไม่มีกรรมสิทธิ์ แต่เหตุผลที่เลือกโครงการเพราะต้องการมีกรรมสิทธิ์นั้น ยังเป็นรองความเป็นไปได้ในการจ่าย ความเป็นโครงการของรัฐ และทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงาน ซึ่งเป็นแปรสำคัญในการจัดทำโครงการเช่นกัน เนื่องจากเป็นโครงการเคหะชุมชน สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

เหตุผลที่เลือกซื้อโครงการของการเคหะแห่งชาติ	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
ราคา	35.49	21	48.23	26	65	62
มั่นคง	27.83	16	37.17	20	16.66	16
ใกล้ที่ทำงาน	16.29	9	3.47	2	18.33	17
อยากมีกรรมสิทธิ์	6.13	4	-		3.33	3
สิ่งอำนวยความสะดวก			2.75	1	1.00	1
อื่น ๆ	2.51	2	4.93	3	16.65	16
ไม่ตอบ	11.75	6	0.75	1	1.66	2

ตารางที่ 4.6 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลที่เลือกซื้อโครงการของการเคหะฯ

ลักษณะการครอบครองบ้าน ได้ทำการสอบถามเพื่อทราบสัดส่วนของการขายสิทธิ์ต่อผู้ ซื้อคนปัจจุบัน ซึ่งมีผลให้การตั้งกลุ่มเป้าหมาย ผิดพลาดได้ หรือการครอบครองบ้านโดยการเช่า จะทำให้ผู้เช่าอาจไม่ให้ความร่วมมือในการรักษาสาธารณสมบัติ การช่วยทำนุบำรุงอุปกรณ์ต่าง ๆ การจ่ายค่าดูแลชุมชน หรือการแก้ไขปัญหาภายในบ้าน ซึ่งบางกรณีอาจมีผลกระทบไปสู่ผู้ร่วมอาศัยในโครงการได้

วิธีการครอบครองบ้าน	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
เช่าซื้อจากการเคหะโดยตรง	66.12	44	73.36	46	70	76
เช่า	8.89	6	4.18	3	8.33	9
ซื้อสิทธิ์จากผู้ซื้อคนก่อน	24.99	16	22.46	14	21.67	23
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	108

ตารางที่ 4.7 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม วิธีการครอบครองบ้าน

จากตารางข้างต้น ปรากฏว่าผู้ที่เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติโดยตรง มีมากเป็นอันดับแรก คือประมาณเฉลี่ยร้อยละ 70 รองลงมาเป็นการซื้อสิทธิ์ต่อจากผู้ซื้อคนก่อน ประมาณร้อยละ 20 ขึ้นไป และเช่าอีกไม่ถึงร้อยละ 10 ของผู้ตอบแบบสอบถามทุกโครงการ

ระยะเวลาในการอยู่อาศัยนั้น เพื่อแสดงร้อยละของการเข้าอยู่ตามระยะเวลาต่าง ๆ จากตารางที่ 4.8 ซึ่งแสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาที่อยู่ในบ้านปัจจุบันแสดงว่า โครงการทุ่งสองห้องและลาดกระบังมีการดำเนินการเปิดให้ผู้เข้าอยู่เป็นกลุ่มใหญ่ และผู้อยู่อาศัยส่วนน้อยจากผู้ตอบแบบสอบถามค่อย ๆ ทะยอยเข้าอยู่ในโครงการ ส่วนโครงการบางพลีเป็นโครงการซึ่งเสร็จสิ้นเป็นแต่ละวาระและเปิดขายเป็นระยะ ๆ ช่วงของเวลาที่อยู่อาศัยจึงเป็นจำนวนร้อยละที่ใกล้เคียงกัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ระยะเวลาในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
1 - 6 เดือน	29.66	20	11.35	7	6.66	7
7 - 12 เดือน	5.47	4	8.45	5	11.67	13
1 ปีขึ้นไป	29.15	18	17.08	11	8.33	9
2 ปีขึ้นไป	35.72	24	62.22	40	73.34	79
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	108

ตารางที่ 4.8 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ระยะเวลาในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ขนาดที่ดินที่อยู่อาศัย ตามรายละเอียดการกำหนดขนาดพื้นที่ดินของบ้านแต่ละประเภทต่อระดับรายได้ หรือต่อทำเลนั้น สามารถทราบได้จากรายละเอียดของโครงการ ส่วนขนาดที่ดินที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งได้แบ่งจุดสำรวจเพื่อสอบถามไปทั่วทั้งโครงการ จะได้ผลว่าโครงการทุ่งสองห้องซึ่งในการออกแบบ กำหนดขนาดแปลงที่ดินไว้ใกล้เคียงกันตลอดทั้งโครงการ ไม่ว่าจะอยู่บนถนนสายหลัก สายรอง หรือสายย่อย ได้ร้อยละ 93.33 ของผู้ตอบแบบสอบถามตอบว่า มีขนาดที่ดินของบ้านอยู่ระหว่าง 20-25 ตารางวา ส่วนโครงการบางพลีและโครงการลาดกระบัง ก็มีขนาดที่ดินของบ้านส่วนใหญ่คือ ร้อยละ 63.34 และ 70.02 ตามลำดับเช่นกัน โดยโครงการบางพลีมีการแบ่งกลุ่ม ซึ่งแบ่งแยกระดับรายได้ค่อนข้างชัดเจน ซึ่งได้รับคำตอบสำหรับแปลงที่ดินขนาดตั้งแต่ 40 ตารางวาขึ้นไปถึง 50 ตารางวาเท่ากับร้อยละ 33.33 ของผู้ตอบแบบสอบถาม แต่โครงการลาดกระบังมีการแบ่งกลุ่มขนาดแปลงที่ดินลดหลั่นใกล้เคียงกัน คือระหว่างพื้นที่ดิน 20-25 ตารางวา จนถึง 50 ตารางวา โดยมีร้อยละ 28.23 ของผู้ตอบแบบสอบถาม มีขนาดแปลงที่ดินจัดเป็นกลุ่มได้ 3 กลุ่ม ตามตารางที่ 4.9

ขนาดที่ดินของบ้าน	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
17.4 ตารางวา	-		1.75	1	3.33	4
20 - 25 ตารางวา	63.34	42	70.02	44	93.33	100
32 - 35 ตารางวา	-		12.5	8	1.67	2
40 - 42 ตารางวา	15.69	10	10.45	7	1.67	- 2
50 ตารางวา	17.64	12	5.28	- 3		-
ไม่ทราบ	3.33	2	100	-		-
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	108

ตารางที่ 4.9 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ขนาดที่ดินของบ้าน

เมื่อได้ทราบระดับรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือน ของผู้ตอบแบบสอบถามแล้ว เพื่อตรวจสอบความสามารถในการจ่าย เพื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละเดือนว่าอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดไว้หรือไม่ จึงได้รวบรวมและจัดแบ่งกลุ่มเงินชำระค่าเช่าซื้อหรือเช่ารวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าประกันอัคคีภัย ค่าขนขยะ ค่าดูแลชุมชน ค่าน้ำใช้ และค่ากระแสไฟฟ้า เป็นต้น มาเพื่อพิจารณาความเหมาะสมต่อไป

รายจ่ายสำหรับค่าเช่าซื้อบ้านและรายจ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับบ้าน ซึ่งจำเป็นต้องจ่ายเป็นรายเดือนโดยประมาณ	โครงการบางพลี		โครงการลาดกระบัง		โครงการทุ่งสองห้อง	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
ต่ำกว่า 999 บาทต่อเดือน	40	26	21.28	14	38.59	42
1,000 - 1,500 บาทต่อเดือน	1.66	1	37.92	24	30.79	33
1,501 - 2,000 บาทต่อเดือน	25.71	17	11.91	8	27	29
2,001 - 3,000 บาทต่อเดือน	11.90	8	25.21	16	3.62	4
3,000 บาทขึ้นไป	26.23	14	3.03	1	-	
จำนวนรวม	100	66	100	63	100	108

ตารางที่ 4.10 แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม รายจ่ายสำหรับบ้านรายเดือน

รายจ่ายสำหรับบ้านรายเดือนที่ได้จากการสอบถาม สำหรับโครงการบางพลีสูงสุดที่ระดับต่ำกว่า 999 บาทต่อเดือน ประมาณร้อยละ 40 โครงการลาดกระบังสูงสุดที่ระดับระหว่าง 1,000-1,500 บาทต่อเดือน ประมาณร้อยละ 37.92 ส่วนโครงการทุ่งสองห้องสูงสุดที่ระดับต่ำกว่า 999 บาทต่อเดือน ประมาณร้อยละ 39 ใกล้เคียงกับโครงการบางพลี และเมื่อพิจารณารวมระดับต่ำกว่า 999 บาทต่อเดือนถึงระดับ 1,000-1,500 บาทต่อเดือน นั้น ส่วน 2 โครงการคือ ลาดกระบังและทุ่งสองห้อง มีร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามเกินกว่าครึ่งหนึ่ง ซึ่งอยู่ในระดับนี้ แต่โครงการบางพลีกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถาม จะมีรายจ่ายสำหรับบ้านรายเดือนอยู่ระหว่าง 1,501-3,000 บาทและมากกว่า (ตารางที่ 4.10)

ทำให้การคำนวณกลับไปสู่รายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือนในอัตราค่าใช้จ่ายสำหรับบ้านประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือนแล้วปรากฏว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการบางพลีจะมีรายได้สูงสุดประมาณ 12,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ขณะที่โครงการลาดกระบังและทุ่งสองห้องจะมีรายได้สูงสุดระหว่าง 3,996-6,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน สำหรับสองกลุ่มรายจ่ายในที่นี้ไม่ได้รวมถึงผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ เนื่องจากไม่เลือกสุ่มตัวอย่างสำหรับอาคารพาณิชย์ด้วย

โดยสรุปผลจากการศึกษาพบว่า ลักษณะพื้นฐานทางสังคมอันได้แก่ ขนาดของครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการคล้ายคลึงกัน คือมีจำนวนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงกับเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ประมาณ 5.5 คน ส่วนลักษณะพื้นฐานทางเศรษฐกิจเป็นผู้ที่มีรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือน ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 2,501-6,000 บาททั้ง 3 โครงการ แต่ระดับรายได้เกินกว่า 6,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนนั้น มีใกล้เคียงกันประมาณร้อยละ 28 ของผู้ตอบแบบสอบถามในโครงการบางพลีและทุ่งสองห้อง ส่วนโครงการลาดกระบังมีเพียงประมาณร้อยละ 13 เท่านั้น สำหรับประสพการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต ก็มีความคล้ายคลึงกัน คือ กว่าร้อยละ 85 ของทุกโครงการเคยมีบ้านแรกในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมาแล้ว และกว่าร้อยละ 85 ของทุกโครงการ

ผู้ซื้อบ้านในโครงการไม่เคยอยู่โครงการของการเคหะแห่งชาติมาก่อน ส่วนสาเหตุของการย้ายจากบ้านเดิม เพราะที่อยู่เดิมไม่มีกรรมสิทธิ์เป็นอันดับแรกทุกโครงการ

ข้อมูลการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ปรากฏว่าราคาเป็นเหตุผลสำคัญในการเลือกซื้อโครงการของเคหะแห่งชาติ ไม่ใช่การต้องการมีกรรมสิทธิ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่การเคหะฯ มีให้ เพราะสำหรับโครงการการเคหะฯ มีบางช่วงไม่จำเป็นต้องวางเงินล่วงหน้าหรือคนบางกลุ่มได้รับสิทธิ์ในการซื้อบ้านเนื่องจากเป็นข้อตกลงระหว่างหน่วยงานหรือ กรณีถูกไล่ที่ หรือไฟไหม้ เป็นต้น ซึ่งส่วนมากเกินกว่าร้อยละ 66 ของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่าซื้อบ้านจากการเคหะแห่งชาติโดยตรง นอกนั้นประมาณร้อยละ 20 ของผู้ตอบแบบสอบถามซื้อสิทธิ์จากผู้ซื้อคนก่อน และการอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันเกินกว่า 2 ปี เกินกว่าร้อยละ 60 ของโครงการลาดกระบังและทุ่งสองห้อง ส่วนโครงกางบางพลีเพิ่งทยอยทำการก่อสร้างเสร็จสิ้นวาระที่ 1 ไป การอยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงเกินกว่า 1 ปี ประมาณร้อยละ 54 ของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งน้อยกว่าโครงการอื่น สำหรับขนาดที่ดินของบ้านแตกต่างกันไปตามจุดประสงค์ และแนวความคิดในการจัดผังโครงการโดยทุ่งสองห้องมีแปลงที่ดินขนาดใกล้เคียงกันมาก คือประมาณ 20-25 ตารางวาตลอดทั้งโครงการ โครงการบางพลีมีขนาดแปลงที่ดินต่างกันมาก แยกตามประเภทรายได้เป็นกลุ่มให้อยู่ต่างพื้นที่ ต่างขนาดแปลงที่ดินกันอย่างเห็นได้ชัด ส่วนโครงการลาดกระบังมีการคละขนาดแปลงที่ดินและระดับรายได้ปรับไปตามเกณฑ์ที่ตั้ง ทำให้ขนาดแตกต่างกันค่อนข้างน้อยไม่แบ่งเป็นช่วงใดช่วงหนึ่งชัดเจน สำหรับเรื่องรายจ่ายสำหรับบ้านต่อเดือนนั้นโครงการบางพลีมีค่าใช้จ่ายที่สูงที่สุด ทั้งนี้เพราะขนาดของแปลงที่ดินและบ้านซึ่งค่อนข้างสมบูรณ์ ทำให้ราคาค่าใช้จ่าย สำหรับค่าเช่าซื้อสูงกว่าโครงการลาดกระบัง และทุ่งสองห้อง ซึ่งเมื่อคิดคำนวณกลับไปยังรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือนแล้ว ค่อนข้างจะเป็นไปตามเป้าหมายสำหรับโครงการลาดกระบังแต่โครงการทุ่งสองห้องผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการจ่ายสูงกว่าที่กำหนดไว้เล็กน้อย