

บทที่ 7

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาและผลการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถสรุปผลการวิจัยได้เป็น ส่วน คือ

- ส่วนที่ 1 ประเมินสภาพทั่วไป เศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ
- ส่วนที่ 2 ประเมินความต้องการที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 3 ประเมินปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 4 ประเมินแนวโน้มที่อยู่อาศัย

1. ประเมินสภาพทั่วไป เศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ

สภาพโดยทั่วไป

ในการศึกษาคั้งนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 52.2 มีอายุส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 26-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 48.3 รองลงมามีอายุในช่วง 36-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.6 คิดเป็นอายุเฉลี่ย 35.2 ปี สถานภาพสมรสส่วนใหญ่มีครอบครัวแล้ว คิดเป็นร้อยละ 55.4 โดยส่วนใหญ่ เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี ร้อยละ 27.3 รองลงมามีภูมิลำเนาในเขตจังหวัดใกล้เคียง ร้อยละ 22.2 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 23.9 จบการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมาได้แก่ประถมศึกษา ร้อยละ 20.9 ครึ่งเรือนส่วนใหญ่ ร้อยละ 54.6 มีจำนวนสมาชิก 4-6 คน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เศรษฐกิจ

ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี พบว่าประกอบอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 22.2 รองลงมาได้แก่ เจ้าของกิจการ/ค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 21.2 เนื่องจาก พื้นที่ในเขตเทศบาล เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ และรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งยังเป็นศูนย์กลางธุรกิจอีกด้วย โดยกลุ่มที่ทำการศึกษาคพบว่า ส่วนใหญ่ ผู้ตอบแบบสอบถาม มีรายได้ 10,000-20,000 บาท ร้อยละ 30.5 คิดเป็นรายได้ เฉลี่ย/คน/เดือน = 19,405 บาท มีรายได้น้อยสุด 0 บาท และมีรายได้อधिकสุด 350,000 บาท เมื่อพิจารณาในส่วน ของรายได้ครอบครัวพบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้ 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 24.6 คิดเป็น รายได้เฉลี่ย/ครอบครัว/เดือน = 38,459 บาท มีรายได้น้อยสุด 3,000 บาท และรายได้อधिकสุด 600,000 บาท กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาส่วนใหญ่ มีเงินเก็บสะสมประมาณเดือนละไม่เกิน 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 44.9 คิดเป็นเงินเก็บสะสมเฉลี่ย/คน/เดือน = 11,718 บาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง และมีเงินเก็บซึ่งเอื้ออำนวยต่อความต้องการบ้าน ในอนาคต

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 85.4 ทำงานอยู่ในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี ระยะทางในการเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่ประมาณ 1-10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 58.3 ซึ่งส่วนใหญ่จะเดินทางด้วยรถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว และรถยนต์ส่วนตัว ร้อยละ 34.1 และ ร้อยละ 33.2 ตามลำดับ การเดินทางไปทำงานไม่ไกลจากที่พัก แสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่าง ยังคงต้องการบ้านพักอาศัยในละแวกไม่ไกลจากที่ทำงาน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 29.8 ยังไม่มีบุตร หรือบุตรยังไม่เข้าเรียน โดยจะขับรถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัวไปส่งเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 25.6 ระยะทางในการเดินทางไป สถานศึกษาของบุตร ส่วนใหญ่ประมาณ 1-10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 50.5

สังคม

ส่วนใหญ่ครอบครัวที่ทำการสำรวจ พบว่าจะซื้อสินค้าบริโภคจาก ตลาดสด คิดเป็น ร้อยละ 70.2 ส่วนการซื้อสินค้าอุปโภค จะซื้อจากศูนย์การค้าเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 47.3 ในกรณีที่เจ็บป่วย ครอบครัวตัวอย่างจะไปรักษาพยาบาลในโรงพยาบาลของรัฐบาลเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 45.6 การใช้เวลาว่างของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ใช้เวลาว่างพักผ่อนอยู่กับ บ้าน ร้อยละ 58.0

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยในอดีต

จากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ พบว่าร้อยละ 80.2 เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน โดย ส่วนใหญ่ย้ายจากเขตเทศบาลเมือง จ.จันทบุรี คิดเป็นร้อยละ 28.6 โดยลักษณะบ้านในอดีตที่ ย้ายมาเดิมส่วนใหญ่ เป็นบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 52.3 โดยเป็นของพ่อ-แม่ เป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 58.7 เหตุผลที่ย้ายส่วนใหญ่ร้อยละ 67.5 ให้เหตุผลว่า ย้ายที่ทำงาน หรือแต่งงาน รองลงมาคือ โกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียนบุคคล ร้อยละ 30.4

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

สถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ส่วนใหญ่ร้อยละ 76.3 อยู่ในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านที่สร้างเอง คิดเป็นร้อยละ 34.4 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ยังคงเป็นของพ่อ-แม่ คิดเป็นร้อยละ 27.3 รองลงมา ได้แก่เป็นของตนเอง และอาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า (บ้านพักสวัสดิการ) ร้อยละ 25.9 และ ร้อยละ 23.2 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาในกลุ่มที่เป็นเจ้าของบ้านเอง พบว่าส่วนใหญ่ราคาบ้านอยู่ระหว่าง 200,001-400,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.4 รองลงมาอยู่ในระหว่าง 600,001-800,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.8 โดยคิดเป็นราคาเฉลี่ย 829,728 บาท ซึ่งอยู่ในระดับราคาที่ไม่สูงมาก เนื่องจากระยะเวลาที่อาศัยในบ้านหลังปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 6-10 ปี ร้อยละ 44.6 หรือคิดเป็นระยะเวลาเฉลี่ยนานถึง 11.3 ปี โดยส่วนใหญ่ ร้อยละ 38.3 ของบ้านหลังปัจจุบัน ผู้ตอบแบบสอบถามจะซื้อ รองลงมาเป็นการสร้างเอง คิดเป็น ร้อยละ 31.1 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นการชำระเงินสด ร้อยละ 70.8 ในส่วนของผู้ที่ผ่อนชำระ ร้อยละ 29.2 จะผ่อนชำระกับธนาคารเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 85.0

ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตเทศบาลเมือง จ.จันทบุรี ส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 33.8 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 20.2 เนื่องจากเป็นบ้านพักสวัสดิการตามสถานที่ราชการในเขตเทศบาล รองลงมา ได้แก่อาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 33.1 และ 24.3 ตามลำดับ ในส่วนของอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 18.1 และทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 11.9 โดยวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นไม้-คอนกรีต และคอนกรีต คิดเป็นร้อยละ 44.4 และร้อยละ 43.2 ตามลำดับ

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะซื้อต่อจากผู้อื่น คิดเป็น ร้อยละ 33.2 รองลงมาได้แก่ สร้างเอง, เช่า และเช่าซื้อ คิดเป็นร้อยละ 31.2 23.2 และ 12.4 ตามลำดับ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 34.9 โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาพบว่า ปัญหาส่วนใหญ่ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ คิดเป็น ร้อยละ 28.3 ปัญหารองลงมาได้แก่ ปัญหาน้ำท่วม, ปัญหาไม่พอใจคุณภาพ-แบบบ้าน และขนาด คิดเป็นร้อยละ 23.9 และ 22.9 ตามลำดับ

2. ประเมินความต้องการที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี ส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 52.0 ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย และคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 48.0 กลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า บ้านหลังปัจจุบันคืออยู่แล้ว คิดเป็นร้อยละ 59.4 และกลุ่มที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยให้เหตุผลว่า บ้านหลังปัจจุบันคับแคบ หรือต้องการแยกครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 38.6 โดยส่วนใหญ่คิดจะย้ายภายใน 2 ปี เมื่อพิจารณาในเรื่องความต้องการบ้าน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ พบว่าต้องการที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 59.0 และต้องการจะซื้อภายใน 2 ปี เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 26.7 โดยส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรของเอกชน คิดเป็นร้อยละ 61.2 ส่วนใหญ่เหตุผลที่ต้องการซื้อบ้านใหม่ คือเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว ร้อยละ 27.1 ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 49.5 ก่อสร้างด้วยคอนกรีต คิดเป็นร้อยละ 64.4 แล้วใช้้อยู่อย่างเดี่ยว ร้อยละ 66.9 ระดับราคาที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 400,001-600,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.1 ส่วนใหญ่ต้องการซื้อด้วยการผ่อนชำระ 70.2 ซึ่งส่วนใหญ่มีความสามารถผ่อนชำระ 2,001-4,000 บาท และ 8,001-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.9 แหล่งเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่เป็นการกู้ธนาคาร และสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 59.3 ท่าเลที่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี คิดเป็นร้อยละ 58.0 ในส่วนใหญ่ของประเภทบ้านที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 36.1 และต้องการที่ดิน 51-75 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 22.2

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัยกับภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยใช้ค่า Chi-square พบว่าภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถามมีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัย ที่ระดับนัยสำคัญ 0.5 แสดงให้เห็นว่า มีการย้ายภูมิลำเนาเข้ามาในจังหวัดจันทบุรี ซึ่งเกิดจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจ.จันทบุรี ดึงดูดให้ประชากรในจังหวัดอื่นๆ ย้ายเข้ามาในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Everett S. Lee ที่กล่าวถึงปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐาน

3. ประเมินปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่าง จะคำนึงถึงปัจจัยในเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 74.4 โดยในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการการรักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 75.6 แหล่งข้อมูลที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะใช้ในการซื้อบ้านจะมาจากเพื่อน-คนรู้จักแนะนำ คิดเป็นร้อยละ 50.0 โดยจะปรึกษากับแฟนหรือคู่สมรสเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 35.1 การส่งเสริมการขาย ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงการมีส่วนลดเงินสด คิดเป็นร้อยละ 40.0 และการมีของแถม คิดเป็นร้อยละ 39.7 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กลยุทธ์ทางการตลาดยังคงใช้ได้ผลกับประชากรเป้าหมายนี้ ปัจจัยในเรื่องทำเลที่ตั้ง ส่วนใหญ่คำนึงถึงทำเลใกล้ถนนหลัก คิดเป็นร้อยละ 72.3 ในเรื่องของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงระบบโทรศัพท์และระบบประปาที่ดีที่สุด คิดเป็นร้อยละ 78.9 และ 77.3 ตามลำดับ ในเรื่องของรูปแบบและการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 78.1 ในเรื่องของราคา และเงื่อนไขชำระเงิน ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงราคาขายกับลักษณะบ้าน คิดเป็นร้อยละ 84.7 และในเรื่องของบริการพิเศษอื่นๆ ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงการมียามรักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 72.7

การเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตเทศบาล อ.เมือง จ.จันทบุรี นี้สอดคล้องกับแนวคิดของ Brain J.L. Berry and Frank E. Horton ได้เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาที่อยู่อาศัย
2. ชนิดที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

จากปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษา พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการในด้านสาธารณูปโภคในย่านพักอาศัย สอดคล้องกับแนวความคิด Neighbourhood Concept ซึ่งต้องการชุมชนที่น่าอยู่อาศัย มีความปลอดภัยและสุขภาพที่ดี

4. ประเมินแนวโน้มที่อยู่อาศัย

4.1 การประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

การประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยนี้ได้นำสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน คู่กับ จำนวนครอบครัว จากสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2533 ในเขตเทศบาลเมือง จันทบุรี ภายใต้อสมมติฐานว่า ในครอบครัวหนึ่งจะต้องการที่อยู่อาศัยเพียง 1 หน่วยเท่านั้น ซึ่งพบว่า (ตารางที่ 7.1)

ภายในปี 2541	จะมีความต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน 2,403 หน่วย
ภายในปี 2543	จะมีความต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน 2,314 หน่วย
ภายในปี 2543 ขึ้นไป	จะมีความต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน 2,762 หน่วย
รวมทั้งสิ้น	จะมีความต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน 7,479 หน่วย

ในระยะเวลาประมาณ 6 ปี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.1 ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมือง จันทบุรี

ลักษณะ	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย								รวม
	ตนเอง	พ่อแม่	อาศัย	เสียค่าเช่าบ้าง	เช่า	เช่าที่	เช่า	อื่นๆ	
1. จำนวนครอบครัวปัจจุบัน*									13,143
2. สัดส่วนครอบครัวจากการสำรวจ (ตาราง 27)	24.9	26.3	21.2	2.0	13.9	2.7	7.0	2.0	100%
3. จำนวนครอบครัวประมาณการ (1x2)	3,273	3,457	2,786	263	1,826	355	920	263	13,143
4. จำนวนครอบครัวจากการสำรวจ	102	108	87	8	57	11	29	8	410
5. สัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยรวม (ตารางที่ 68)	49.1	46.4	73.6	37.5	72.3	72.7	80.0	75.0	59%
6. ประมาณครอบครัวที่ต้องการที่อยู่อาศัย (5x3)	1,603	1,600	2,047	98	1,316	257	736	196	7,754
7. สัดส่วนความต้องการปี 2541 จากการสำรวจ (ตาราง 74)	10.7	19.8	28.1	-	25.6	1.7	11.6	2.5	100%

ตารางที่ 7.1 ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมือง จันทบุรี (ต่อ)

ลักษณะ	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย								รวม
	ตนเอง	พ่อแม่	อาศัย	เลี้ยงค่า เช่าบ้าง	เช่า	เช่าที่	เช่า	อื่นๆ	
8. ประมาณความ ต้องการในปี 2541 (6x7)	171	317	575	-	336	4	85	5	1,493
9. สัดส่วนความ ต้องการปี2543จากการ สำรวจ(ตาราง74)	25.5	19.6	15.7	5.9	15.7	-	17.6	-	100%
10. ประมาณความ ต้องการ ปี2543 (3x7)	408	313	321	6	206	-	129	-	1,383
11. สัดส่วนความ ต้องการ ปี2543 ขึ้นไป (ตาราง74)	32.9	21.9	30.1	-	2.7	8.2	-	4.2	100%
12. ประมาณความ ต้องการ ปี2543 ขึ้นไป (3x9)	527	350	616	-	35	60	-	8	1,596
รวม	2,261	2,119	2,059	16	803	35	168	15	4,472

หมายเหตุ * สำนะโนประชากรและเคหะ พ.ศ.2533

4.2 อุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย (ตาราง 7.2)

อุปทานที่อยู่อาศัย จากตารางที่ 5.1 ในบทที่ 5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยใน อ.เมือง จ.จันทบุรี ซึ่งมีทั้งหมด 56 โครงการ จำนวนหน่วยที่เหลือจากขายแล้วเท่านั้น รวบรวม ข้อมูลได้มี 2,563 หน่วย โดยมีระดับราคาตั้งแต่ 2 แสน-2 ล้านบาทขึ้นไป โดยแบ่งเป็น ทาวน์เฮ้าส์ มากที่สุด จำนวน 1,410 หน่วย รองลงมาคือ อาคารชุด จำนวน 360 หน่วย และ อาคารพาณิชย์ จำนวน 334 หน่วย

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่พิจารณาจากระดับราคาบ้านที่ต้องการ จากตารางที่ 4.2 ในบทที่ 6 นำมาประมาณความต้องการ จากจำนวนครอบครัวในสำมะโนประชากร และเคหะ พ.ศ.2533 โดยเป็นอุปสงค์รวมภายในระยะเวลาประมาณ 6 ปี แยกพิจารณาตามระดับราคา ตั้งแต่ 2 แสน-2 ล้านบาทขึ้นไป พบว่า

ระดับราคาที่มีความต้องการสูงสุดคือ 4-6 ล้านบาท คิดเป็นจำนวน 1,578 หน่วย รองลงมาคือ 2-4 แสน และ 2 ล้านบาทขึ้นไป คิดเป็นจำนวน 1,518 หน่วย และ 1,264 หน่วย ตามลำดับ

ความแตกต่างระหว่างอุปสงค์และอุปทาน ที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ทำการ ศึกษาในด้านอุปสงค์ พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงกว่าอุปทานที่มีถึง 4,916 หน่วย แต่เมื่อ พิจารณาความต้องการภายในปี 2541 จากตารางที่ 7.1 พบว่า อุปทานในปัจจุบันจะมากกว่า อุปสงค์เพียง 160 หน่วย หรือคิดเป็นความแตกต่างร้อยละ 6.24 ซึ่งไม่สูงนัก

พิจารณาในส่วนของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 2 แสน มีถึง 553 หน่วย แต่มีอุปทานในตลาดของภาคเอกชนเพียงรายเดียว ซึ่งอาจเป็นเพราะระดับราคาดังกล่าวผู้ ประกอบการไม่สามารถดำเนินการให้เกิดผลกำไรเป็นที่พอใจได้

ในส่วนของอุปทานอาคารชุด พบว่ามีจำนวนหน่วยที่เหลือขายมากถึง 360 หน่วย แสดงให้เห็นว่าอาคารชุดยังไม่เป็นที่ต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลจันทบุรี

ตารางที่ 7.2 อุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย

ระดับราคา	ประมาณ [*] ความต้องการ (หน่วย)	อุปทาน ที่อยู่อาศัย							อุปทาน - ความ ต้องการ
		บ้าน เดี่ยว	บ้าน แฝด	ทาวน์ เฮ้าส์	ตึก แถว	อาคาร ชุด	ที่ดิน	รวม	
2 แล่นบาทลงมา	553	-	-	-	-	-	-	0	553
2-4 แล่นบาท	1,518	-	-	652	59	101	-	821	706
4-6 แล่นบาท	1,578	1	53	491	-	259	56	860	718
6-8 แล่นบาท	524	210	-	58	-	-	-	152	372
8 แล่นบาท-1 ล้านบาท	890	16	11	209	-	-	-	236	654
1-2 ล้านบาท	1,152	45	15	-	220	-	55	335	817
2 ล้านบาทขึ้นไป	1,264	5	-	-	55	-	108	168	1,906
รวม	7,479	277	79	1410	334	360	219	2563	4,916

หมายเหตุ *ประมาณจากร้อยละ ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามระดับราคา
ในตารางที่ 42 บทที่ 6

4.3 การพิจารณาขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย (Effective Demand) และราคาที่สามารถซื้อได้ พิจารณาปัจจัยต่างๆ ประกอบ คือ

1. รายได้และความพอใจของครัวเรือนในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ เมื่อ สิงหาคม 2533 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง จ่ายเงินเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือน
2. กำหนดให้สัดส่วนของเงินชำระล่วงหน้า โดยเฉลี่ยร้อยละ 25 ของราคาขาย
3. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 20 ปี
4. อัตราดอกเบี้ยโดยเฉลี่ย ร้อยละ 12.5 ต่อปี

$$\text{Payment} = \frac{P \times R}{1 - \frac{1}{(1 + R)^n}}$$

P = เงินต้น

R = ดอกเบี้ยร้อยละ 12.5 ต่อปี

n = ระยะเวลาการผ่อนชำระ 20 ปี

จากปัจจัยดังกล่าวเมื่อพิจารณาประกอบกับตารางที่ 81 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาบ้านที่จะซื้อกับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน ในบทที่ 6 ขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย (Effective Demand) ของกลุ่มตัวอย่าง จะเป็นดังตารางที่ 7.3

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.3 แสดงขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย (Effective Demand)

Effective Demand	ร้อยละ
ต้องการที่อยู่อาศัย	44.87
ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย	55.13

จากจำนวนครอบครัวในสำมะโนประชากรและเคหะ พศ.2533 จำนวนครอบครัว 13,143 ครอบครัว คิดเป็น จำนวนครอบครัวที่มีความต้องการและมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยคิดเป็น $13,143 \times 44.87 = 5,897$ หน่วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพบว่า มีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 2 แสนบาท แต่มีอุปทานในตลาดเพียง 1 โครงการ เท่านั้น แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยในระดับราคาดังกล่าว ไม่สามารถจูงใจให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจกับตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเลย อาจเนื่องจากการลงทุนไม่สามารถสร้างผลกำไรได้มากพอ ดังนั้น ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจึงไม่ได้รับการแก้ไข การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดจันทบุรีมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น จึงเป็นปัจจัยหนึ่งดึงดูดให้ประชากรในจังหวัดอื่นๆ อพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาหางานทำ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ก็ยังสร้างปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพื่อให้การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ไม่ตกแก่ภาครัฐแต่เพียงผู้เดียว ภาครัฐจึงควรพิจารณามาตรการส่งเสริมการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จากข้อมูลภาคสนามที่สำรวจอุปทานที่อยู่อาศัยมีโครงการถึง 56 โครงการ ในเขตอ.เมืองจันทบุรี แต่มีผู้ประกอบการเพียง 4 รายที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินอย่างถูกต้อง แสดงให้เห็นว่า มาตรฐานและคุณภาพของที่อยู่อาศัยยังอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ ซึ่งเป็นการสร้างปัญหาให้แก่ประชาชนผู้ซื้อในอนาคตต่อไป นอกจากนี้แล้วในระยะยาวยังก่อให้เกิดปัญหาแก่สิ่งแวดล้อมของเมืองอีกด้วย ส่วนหนึ่งของปัญหาเกิดจาก กระบวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินมีกระบวนการยุ่งยาก และเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูง หากภาครัฐต้องการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในระยะยาวแล้วก็ต้องปรับเปลี่ยนขั้นตอนในการจัดสรรที่ดินให้สะดวกขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสนอแนะในการทำการศึกษารั้งต่อไป

1. ควรมีการวิเคราะห์กลุ่มประชากรตามระดับรายได้โดยแบ่งเป็นระดับรายได้ต่ำ ระดับรายได้ปานกลาง และระดับรายได้สูง เพื่อให้เห็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันออกไป
2. ควรมีการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นระยะ ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อที่ภาครัฐจะได้จัดเตรียมสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้ทันกับความต้องการในอนาคต
3. ควรมีการศึกษาในรายละเอียดทางด้านอุปทาน และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อเปรียบเทียบกับความต้องการว่าสอดคล้องกันหรือไม่ เพื่อเป็นประโยชน์กับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและเอกชน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย