

ข้อเสนอแนะและสรุปการวิจัยเกี่ยวกับความต้องการทางบ้านอยู่อาศัย

8.1 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับบ้านอยู่อาศัย

เพื่อที่จะเตรียมจำนวนหน่วยของบ้านอยู่อาศัยสนองความต้องการของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร จำเป็นจะต้องรักษาระดับราคาบ้านอยู่อาศัยและที่ดินให้อยู่ในระดับรายได้ที่ประชาชนทั่วไปในกรุงเทพมหานคร มีภาวะความสามารถที่จะซื้อหรือเช่าหรือเช่าซื้อได้ กับทั้งต้องสัมพันธ์กับจำนวนงบประมาณที่รัฐบาลโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ตั้งเป้าหมายไว้ เพื่อช่วยลดการขาดแคลนบ้านอยู่อาศัยในอนาคต นโยบายต่อไปนี้ เป็นข้อเสนอแนะของผู้วิจัย

1. การลดอัตราค่าการเพิ่มตามธรรมชาติและการอพยพของคนในชนบท หรือจังหวัดใกล้เคียงที่จะมาอยู่ในกรุงเทพมหานคร เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องร่วมมือในทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อมิให้กรุงเทพมหานครมีความแออัดหนาแน่นจนเกินไป รัฐบาลควรจะพัฒนาในส่วนอื่น ๆ ของประเทศพร้อม ๆ กัน เพื่อช่วยให้ประชาชนในชนบทให้มีบ้านอยู่อาศัยที่แน่นอน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการอพยพเข้าเมืองหลวง ในเวลาเดียวกันก็จะช่วยลดความต้องการบ้านที่อยู่อาศัยในอนาคตของกรุงเทพฯ ได้อีกด้วย

2. ตามที่รัฐบาลได้ตระหนักถึงการลงทุนก่อสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น โดยการลงทุนบ้านในส่วนนี้ทั้งหมด ขณะเดียวกันสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง รัฐบาลจะต้องเร่งส่งเสริมและให้ความช่วยเหลือแก่เอกชนที่ลงทุนก่อสร้างบ้านในส่วนนี้ เพราะบ้านสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ค่าตอบแทนในการลงทุนอาจไม่เป็นที่ดึงดูดความสนใจจากฝ่ายเอกชนเท่ากับการลงทุนก่อสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้สูง โดยรัฐบาลอาจให้ความช่วยเหลือในคานเทคนิคหรือช่วยในด้านการจัดการก่อสร้างของเอกชน

3. สำหรับการเตรียมการเรื่องบ้านอยู่อาศัย รัฐบาลจะต้องให้ลำดับก่อนหลังสำหรับพื้นที่ที่จะเป็นที่อยู่อาศัยไม่หนาแน่นเกินไป และจะต้องสัมพันธ์กับโครงการใช้

ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

4. รัฐบาลจะทองสนับสนุนให้สถาบันการเงินหรือเอกชนลงทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านอยู่อาศัย โดยอาจให้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำและจัดสรรเครดิตระยะยาว หรือเป็นมูลค่าประกันเงินกู้ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

5. รัฐบาลควรจะสนับสนุนการค้นคว้าวิจัย และเพิ่มเทคนิคใหม่ ๆ เกี่ยวกับการก่อสร้างไปพร้อม ๆ กับการสนับสนุนการลงทุนระยะยาว โดยอาจเน้นหนักทางการผลิตวัสดุก่อสร้างจากโรงงานภายในประเทศ สนับสนุนการวิจัยงานด้านการอุตสาหกรรมก่อสร้าง และช่วยยกระดับและฝึกช่างเทคนิคใหม่มีมาตรฐานให้ดียิ่งขึ้น

6. รัฐบาลควรจะปรับปรุงพระราชบัญญัติการก่อสร้างและข้อกำหนดของการก่อสร้าง ซึ่งได้จัดทำไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2479 ซึ่งบางส่วนก็ไม่อาจจะใช้กับสภาพปัจจุบันได้ จำเป็นที่จะต้องแก้ไขปรับปรุงให้ทันสมัย เพื่อลดปัญหาเรื่องสั้มและความไม่มีมาตรฐานของโครงสร้างอาคาร ทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาความการจราจรได้อีกด้วย

7. รัฐบาลควรจะสำรวจเกี่ยวกับความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยจากช่วงเวลาทุก ๆ 5 ปี เพื่อจะได้รู้ถึงความเปลี่ยนแปลงด้านความต้องการบ้านอยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งจะต้องสัมพันธ์กับปริมาณการก่อสร้างบ้านอยู่อาศัย เพื่อจะได้วางแผนในการแก้ปัญหาความขาดแคลนในอนาคต

8. รัฐบาลควรจะจัดเก็บระบบภาษีที่ดินในตัวเมือง เพื่อให้เหมาะสมกับค่าของที่ดิน เพื่อจะได้นำเงินเหล่านี้ไปสำหรับพัฒนาสาธารณประโยชน์ โดยรัฐบาลอาจจะทำได้หลายทาง เช่น เพิ่มภาษีที่ดินว่างเปล่า หรือเก็บภาษีจากที่ดินที่รัฐบาลได้ยึดถนผ่าน เป็นต้น

9. รัฐบาลควรจะร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับเอกชนด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องต่อกันโดยส่งเสริมให้มีการจัดตั้งกิจการขึ้นในรูปของบริษัทมหาชน เพื่อระดมทุนจากประชาชนในรูปของการถือหุ้นเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

10. ในคานนโยบายเกี่ยวกับประชากร จะต้องมีสำรวจแบบประมาณจำนวนประชากรทุก ๆ ช่วง 5 ปี หรือทุกช่วงของแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม กำหนดที่ตั้ง

ของชุมชนขนาดต่าง ๆ เรายังมีกฎหมายผังเมืองที่ควบคุมพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร เพื่อขจัดปัญหาความไม่เป็นระเบียบและควบคุมความปลอดภัยของการก่อสร้างบ้านอยู่อาศัย

11. ในด้านของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งโดยทั่วไปแล้วโรงงานอุตสาหกรรมควรจะต้องอยู่ในที่ไกลกับแหล่งวัดศุภคิมและแรงงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เช่น โรงงานยาสูบ โรงงานปูนซีเมนต์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้ ไม่มีความจำเป็นต้องมาอยู่ในกรุงเทพมหานคร การให้โรงงานเหล่านี้ย้ายออกไป ย่อมเป็นการลดจำนวนประชากรให้น้อยลง ทั้งยังเป็นกาแก้ปัญหาของน้ำเสียและแหล่งเสื่อมโทรมได้ด้วย

12. รัฐบาลจำเป็นต้องควบคุมอย่างใกล้ชิดต่อการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยต้องวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับที่ตั้งและขนาดของแปลงที่ดินที่จะจัดสรร มาตรฐานกิจการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อมิให้เกิดปัญหาความแออัดและความเสื่อมโทรมในภายหลัง

8.2 สรุปการวิจัย

ความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยที่เป็นผลเนื่องมาจากอัตราการเพิ่มตามธรรมชาติ อัตราการอพยพของพลเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างของสังคมเนื่องจากการลดจำนวนสมาชิกในครัวเรือน การทดแทนบ้านในย่านสลัม การทดแทนบ้านซึ่งต้องรื้อถอนเปลี่ยนแปลงอันเนื่องจากการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงประโยชน์การใช้สอยของที่ดินตลอดจนการทดแทนบ้านซึ่งหมดอายุการใช้งาน สามารถที่จะรวบรวมเข้าไว้เป็นแบบจำลองความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยได้ และเมื่อนำแบบจำลองความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยดังกล่าวไปใช้กับกรุงเทพมหานคร โดยรวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบันเกี่ยวกับจำนวนประชากร จำนวนบ้าน จำนวนครัวเรือนที่มีอยู่เดิม ในการหาความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยโดยกำหนดช่วงแผนการคำนวณ 5 ปี ภายใต้ข้อสมมุติฐานที่ว่าให้อัตราการเพิ่มของประชากรตามธรรมชาติ อัตราการเพิ่มของประชากรเนื่องจากการอพยพและลดจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนมีการขยายตัวเพิ่มหรือลดอย่างสม่ำเสมอ

ในช่วงแผนการคำนวณ สมมุติให้จำนวนบ้านอยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอนเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี มีค่าคงที่ตลอด สำหรับช่วงเวลาคำนวณและกำหนดให้ค่าเฉลี่ยอายุของบ้านอยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมมีค่าคงที่ ตลอดจนสมมุติให้จำนวนครัวเรือนในแต่ละระดับรายได้ ในช่วงแผนการดังกล่าว ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโยกย้ายจากระดับหนึ่งไปยังอีกระดับหนึ่ง

การคำนวณความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยสำหรับประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร นครใดทำการคำนวณเป็น 2 แบบ โดยแบบที่หนึ่งเป็นการคำนวณความต้องการทั้งหมดของจำนวนบ้านสำหรับประชากรในกรุงเทพมหานคร และแบบที่สองเป็นการคำนวณความต้องการบ้านอยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้ต่าง ๆ กันของกรุงเทพมหานคร ซึ่งผลการคำนวณ เมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณการก่อสร้างตามแผนการในช่วงเวลาเดียวกันของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏว่าค่าที่คำนวณได้จะมากกว่าปริมาณการก่อสร้างตามแผนการของการเคหะแห่งชาติ และจากผลการคำนวณความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยได้แยกออกตามสาเหตุต่าง ๆ 5 ประการคือ ความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยอันเนื่องมาจากครัวเรือนมีขนาดเล็กลง ความต้องการเนื่องจากอัตราการเพิ่มตามธรรมชาติ การอพยพ การทดแทน และการลดการขาดแคลนบ้านอยู่อาศัยในปีพื้นฐาน ซึ่งผลการคำนวณแยกตามสาเหตุต่าง ๆ นี้ได้ชี้ให้เห็นว่า ทั้งการอพยพและการเพิ่มของประชากรก่อให้เกิดความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยประมาณร้อยละ 60 ของความต้องการทั้งหมด และจากการคำนวณความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยเมื่อแยกตามระดับรายได้ของครัวเรือนในปี ผลปรากฏว่าครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 36,000 บาทต่อปี ต้องการบ้านอยู่อาศัยถึง 75% ของจำนวนความต้องการทั้งหมด ขณะที่ครัวเรือนที่มีรายได้เกินกว่า 60,000 บาทต่อปี ต้องการบ้านเพียง 9.75 % เท่านั้น

จากความต้องการทางบ้านอยู่อาศัยดังกล่าวได้แปรเปลี่ยนไปตามความต้องการด้านการใช้ที่ดินและการลงทุน ตลอดจนจำนวนวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ซึ่งต้องใช้ในงานก่อสร้างอาคารดังกล่าว ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนเตรียมโครงการเกี่ยวกับบ้านอยู่อาศัย ทั้งของรัฐบาล, องค์กร และเอกชนที่เกี่ยวข้อง