บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิด และทฤษฎี

ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยก็เหมือนกับสินค้าและบริการอื่น ๆ โดยทั่วไป คือจะสัมพันธ์กับราคาของบริการที่อยู่อาศัยเหล่านั้น รายได้ของครัวเรือนและปัจจัยอื่น ๆ เช่น การตั้งครัวเรือนใหม่(โดยแยกตัวจากครัวเรือนเก่า) และความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ของแต่ละบุคคลกับบริเวณศูนย์กลางเมือง[1] ในกรณีความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรมก็เช่นเดียวกัน คือจะมีความสัมพันธ์กับราคา รายได้และปัจจัยอื่น ๆ และจะมีความพอใจในที่อยู่อาศัย ณ ระดับหนึ่ง ในช่วงเวลาหนึ่งและจะเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในความต้องการที่อยู่อาศัย โดยขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร ส่วนกรณีมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือในที่อยู่อาศัยนั้นในบางครั้งก็เป็นตัวกำหนดให้ลูกจ้างเลือกอยู่อาศัยในถิ่นนั้น ๆ ซึ่งลูกจ้างบางคนยอมอาศัยอยู่ในท้องถิ่นที่ค่อนข้างเสื่อมโทรม แต่มีราคาของที่อยู่อาศัยค่อนข้างต่ำและสามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ แทนที่จะไปอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าแต่มีราคาที่อยู่อาศัยสูงมากจนไม่สามารถซื้อมาเป็นของตนเองได้หรือต้องเช่าผู้อื่นอาศัยอยู่

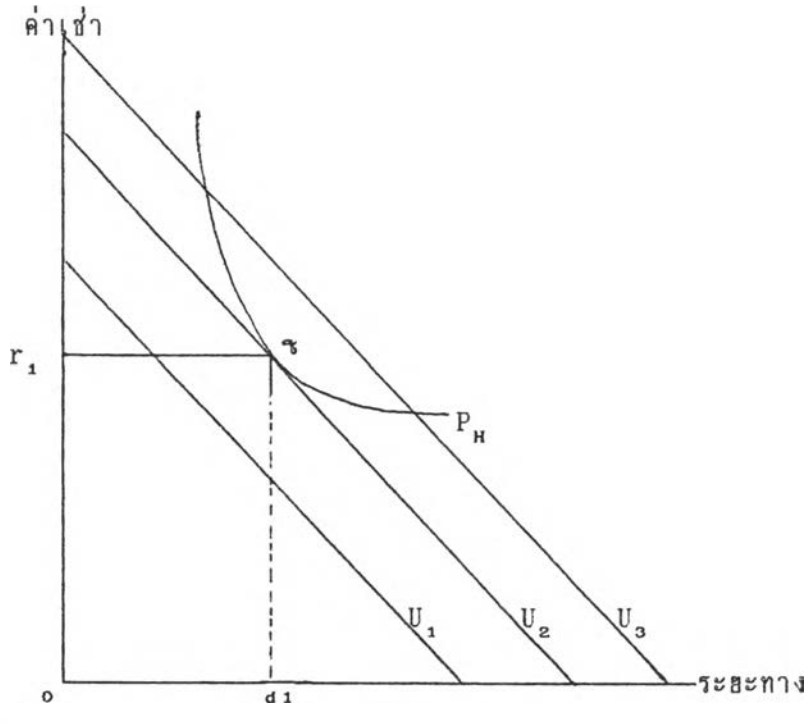
ดังนั้นในการพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างในบริเวณดังกล่าว จึงใช้แนวคิดทฤษฎีอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยมาทำการวิเคราะห์ นั่นคือจะสัมพันธ์กับราคาของที่อยู่อาศัยนั้น ๆ รายได้ของลูกจ้างครัวเรือน และปัจจัยอื่นๆ

---

[1]ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, เศรษฐศาสตร์เมือง(กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 200.

โดยทั่วไปความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม ขึ้นกับราคาที่อยู่อาศัย ความพอใจในที่อยู่อาศัยซึ่งเกิดจากระดับอรรถประโยชน์ของลูกจ้างครัวเรือน ณ ระดับรายได้ รสนิยม และราคาของสินค้าที่ใช้ทดแทนกันได้ที่กำหนดให้ ระยะทางใกล้ไกลจากแหล่งโรงงาน ค่าเช่าและปัจจัยอื่น ๆ สามารถวิเคราะห์ให้เห็นได้ดังรูปภาพที่ 1

รูปภาพที่ 1 แสดงที่ตั้งดุลยภาพของครัวเรือนเดียว[1]



โดย U_1, U_2 และ U_3 แสดงกลุ่มของเส้นความพอใจเท่ากันสำหรับแต่ละลูกจ้างครัวเรือน ซึ่งถูกกำหนดโดยสมดุลระหว่างความชันของเส้นความพอใจเท่ากันเส้นที่อยู่ต่ำที่สุด (ที่อาจเป็นไปได้) และความชันของเส้นแสดงราคาจริง ๆ ของที่อยู่อาศัย(P_H) ที่ตั้ง ณ จุด q เป็นที่ตั้งดุลยภาพ โดยสัมพันธ์กับย่านโรงงานอุตสาหกรรม(แทนด้วย 0 ในรูป) นั่นคือ ที่ตั้งจะอยู่ห่างออกมาจากย่านโรงงานเท่ากับ od_1 หน่วยระยะทาง และค่าเช่าที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจ่ายก็คือ or_1

---

[1]ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, เศรษฐศาสตร์เมือง(กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 159.

กรณีลูกจ้างครัวเรือนมีความพอใจในการเข้าถึงย่านโรงงานหรือจุด O เส้นความพอใจเท่ากันก็จะยิ่งชันมาก โดยทั่วไปเมื่อรายได้ของลูกจ้างเพิ่มสูงขึ้น รสนิยมต่อการเข้าถึงย่านโรงงานหรือจุด O จะมากขึ้น หรือราคาของสินค้าที่ใช้ทดแทนกันได้เพิ่มขึ้น ในแต่ละกรณีจะมีผลทำให้เส้นอรรถประโยชน์เท่ากันเลื่อนเข้าข้างใน(คือ U_1 หรือเข้าหาจุด O)มากกว่าเดิม นั่นคือลูกจ้างครัวเรือนประเมินค่าเช่าในที่อยู่อาศัย โดยทำให้เกิดอรรถประโยชน์สูงสุดเป็นเกณฑ์ ณ ระดับรายได้และโครงสร้างของความพอใจที่กำหนดให้สำหรับลูกจ้างครัวเรือน และเมื่ออุปสงค์ของครัวเรือนเปลี่ยนแปลงไป ค่าเช่าจะเปลี่ยนแปลงไปด้วย

จากการศึกษาอุปทานและอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย Mills ได้ตั้งข้อสมมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปกลับเพื่อทำงานในย่านธุรกิจกลางเมือง(Central Business District หรือ CBD) ให้ขึ้นอยู่กับระยะห่างเป็นเส้นตรงจากจุดที่อยู่อาศัยกับศูนย์กลางของเมือง ดังนั้นค่าเช่าที่ดินและความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน จะขึ้นอยู่กับระยะห่างเป็นเส้นตรงดังกล่าวด้วยนั่นคือที่ดินทุกแปลงที่อยู่ห่างออกไปจากศูนย์กลาง u ไมล์ ไม่ว่าในทิศใด จะมีค่าเช่าเท่ากันและมีอัตราส่วนทุนต่อที่ดินเหมือนกัน ข้อสมมตินี้ทำให้การวิเคราะห์มีความง่ายขึ้น โดยกำหนดให้การเลือกที่ตั้งกระทำโดยพิจารณาตัวแปรเพียงตัวเดียว คือระยะห่างของที่ตั้งจากศูนย์กลางแทนที่จะเป็น 2 ตัวแปร คือระยะห่างและทิศทาง

สมมติให้คนงานทั้งหมดได้รับรายได้เท่ากันคือ w (กำหนดจากภายนอกแบบจำลอง) และทุกคนมีรสนิยมเหมือนกันด้วย อุปสงค์ของคนงานแต่ละคนสำหรับบริการด้านที่อยู่อาศัย ณ ระยะห่าง u ไมล์จากศูนย์กลางจะเท่ากับ

$$x_D = \beta w^{\bullet_1} p(u)^{\bullet_2} \qquad \ldots\ldots\ldots\ldots(1)$$

โดย β เป็นสเกลพารามิเตอร์ และขึ้นอยู่กับหน่วยที่ใช้วัดบริการด้านบ้านอยู่อาศัย เทอม $\bullet_1$ และ $\bullet_2$ เป็นความยืดหยุ่นของอุปสงค์สำหรับบริการบ้านที่อยู่อาศัยด้านรายได้และราคาตามลำดับ ในสมการ (1) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ถูกสมมติให้มีค่าคงที่

สมการ (1) แสดงว่า บ้านอยู่อาศัยสำหรับคนงานแต่ละคนขึ้นอยู่กับ u และเป็นสินค้าปกติ (normal good) เพราะฉนั้น $\epsilon_1 > 0$ ในขณะที่ฟังก์ชันอุปสงค์สำหรับบริการด้านบ้านอยู่อาศัยมีความชันที่ลาดลง นั่นคือ $\epsilon_2 < 0$

$X_D(u)$ หรืออุปสงค์รวมสำหรับบริการด้านบ้านอยู่อาศัยที่ u ก็คือ ผลคูณของอุปสงค์สำหรับบริการด้านบ้านอยู่อาศัยของคนงานแต่ละคนกับจำนวนคนงานที่อาศัยอยู่ที่ u

$$X_D(u) = x_D(u)\, N(u) \qquad \text{.....(2)}$$

ในสภาวะแห่งดุลยภาพ อุปสงค์และอุปทานสำหรับที่อยู่อาศัยจะต้องเท่ากัน ณ แต่ละค่าของ u

$$X_D(u) = X_S(u) \qquad \text{.....(3)}$$

ในแง่ของดุลยภาพส่วนย่อย ดุลยภาพด้านที่ตั้งของครอบครัวคนงานแต่ละคนจะเกิดขึ้นตามเงื่อนไขของสมการต่อไปนี้

$$p'(u)x_D(u) + t = 0 \qquad \text{.....(4)}$$

โดย $p'(u)$ คือความชันของฟังก์ชัน $p(u)$ และ t คือค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานต่อทุก ๆ 2 ไมล์(Commuting Cost per 2 miles)

สมการ (4) มีความหมายว่า ครอบครัวของคนงานไม่สามารถเพิ่มความพอใจได้จากการย้ายที่ตั้งของครัวเรือน ถ้าการเปลี่ยนแปลงในต้นทุนด้านบ้านอยู่อาศัย อันสืบเนื่องมาจากการย้ายที่ตั้งนั้น ถูกหักล้างหมดพอดีด้วยการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางไปทำงาน[1]

---

[1]ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, เศรษฐศาสตร์เมือง (กรุงเทพมหานคร : จำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 165-168.

กรณีความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะมีที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้แหล่งงานหรือใกล้โรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากความสะดวกในการเดินทาง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยของลูกจ้างในรังสิตและคลองหนึ่ง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งโรงงานเพิ่มมากขึ้น

อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยของคนงานช้างต้น ขึ้นกับระยะทางซึ่งวัดจากศูนย์กลางเมืองและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในกรณีของการศึกษาที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม ให้ขึ้นอยู่กับระยะทางซึ่งวัดจากโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ศึกษาอยู่ใกล้แหล่งโรงงาน จึงใช้โรงงานเป็นศูนย์กลางในการวิเคราะห์ปัจจัยดังกล่าว ซึ่งอุปสงค์หรือความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใช้วัดปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ไม่สามารถหาความต้องการที่อยู่อาศัยได้โดยตรง จึงใช้หัวหน้าครัวเรือน[1](ตามคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยให้หัวหน้าครัวเรือนอย่างน้อยต้องมีที่อยู่อาศัย 1 หน่วยที่อยู่อาศัย)แทนความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย คือปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยโดยทั่วๆ ไป มีความเกี่ยวพันกับระยะทางความใกล้ไกลจากศูนย์กลางเศรษฐกิจหรือพื้นที่ที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะมีผลทำให้ค่าเช่าหรือราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง และมีผลต่อความต้องการในที่อยู่อาศัยของคนงานดังกล่าวในตอนต้นแล้ว การแยกครอบครัวหรือการแต่งงาน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง รายได้ และมูลค่าของที่อยู่อาศัย ก็น่าจะเป็นส่วนสำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านอายุ เพศ การศึกษา ขนาดครัวเรือน และชนิดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน อาจมีส่วนในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรมด้วยเช่นกัน

---

[1]ความเป็นหัวหน้าครัวเรือน เป็นตัวแปรขั้นต้น แทนความต้องการบ้านและที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม ในที่นี้ใช้ฟังก์ชั่นของความต้องการที่อยู่อาศัยข้างต้น โดยแสดงให้เห็นถึงปัจจัยต่าง ๆ ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยดังนี้

ความต้องการที่อยู่อาศัย = f(เศรษฐกิจ,ประชากรสังคม,รูปแบบที่อยู่อาศัย)

(แทนด้วย หัวหน้าครัวเรือน)

โดย

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้(Income) ค่าใช้จ่าย(Exp) ระยะเวลาในการทำงานในโรงงาน(Long) พาหนะที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน(Veh) และระยะเวลาในการเดินทาง(Tim)

ปัจจัยด้านประชากรสังคม ได้แก่ เพศ(Sex) อายุ(Age) การศึกษา(Edu) สถานภาพสมรส(Sta) และขนาดครัวเรือน(Size)

ปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย(Own) ระยะเวลาในการอยู่อาศัย(RTP) ค่าเช่าในที่อยู่อาศัย(Rent) ชนิดของที่อยู่อาศัย (Ty) ความสามารถในการชำระในที่อยู่อาศัย(Aff) และแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(Fin)

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นคาดว่าน่าจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม จึงได้นำปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มาทำการวิเคราะห์

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Patrick I Wakely,Hartmut Schmetzer และ Babar K.Mumtaz[1] ศึกษาถึงที่อยู่อาศัยในประเทศโลกที่สาม แนวโน้มการกระจายของทรัพยากร ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย มาตรฐานที่อยู่อาศัยในปี ค.ศ.1975 พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของพื้นที่พักอาศัย เงื่อนไขในที่พักอาศัย อัตราการเปลี่ยนแปลงด้านประชากร การเคลื่อนย้ายแรงงาน การปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยศึกษาข้อมูลครัวเรือน ซึ่งได้แก่ จำนวนผู้อยู่อาศัย ขนาดของครัวเรือน รวมไปถึงรายได้ของครัวเรือน การศึกษาดังกล่าวเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ความต้องการในที่อยู่อาศัย เพื่อกำหนดเป็นแนวทางในที่อยู่อาศัยสำหรับประเทศกำลังพัฒนาหรือประเทศโลกที่สามได้

Stephen H.K. Yen[2] ศึกษาถึงเงื่อนไขที่อยู่อาศัยและความต้องการในที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์ ในปี 1975 โดยศึกษาในหลาย ๆ กรณีเพื่อจัดการวิเคราะห์ปัญหาที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ และศึกษาความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย ระดับการบริการความต้องการที่อยู่อาศัยและบทบาทของรัฐบาล จากการศึกษาพบว่า ในส่วนของที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทบังกาโลหรือบ้านที่แยกจากกันรอบ ๆ มีสวน และเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้นหรือมากกว่าสามชั้น ต่อมามีการกระจายการสร้างแบบบ้านแฝดเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบังกาโลน้อยลง ปัญหาเนื่องมาจากราคาที่ดินสูง ทำให้ประชากรอาศัยอยู่ตามห้องแถว (อาคารพาณิชย์) มากขึ้นเพราะราคาถูก และตั้งอยู่ในศูนย์กลางเมืองสะดวกต่อการไปทำงาน ในส่วนของความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย พบว่า 27% ของคนสิงคโปร์อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 ครัวเรือน

---

[1]Patrick I Wakely,Hartmut Schmetzer and Babar K.Mumtaz ,"Urban Housing Strategies Education and Realization (London:Pitman,1976), P.3-8.

[2]Stephen H.K. Yen , Public Housing in Singapore : A Multi-Disciplinary Study (Singapore: Singapore University ,1975), P.325-361.

ต่อหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งพื้นที่ของห้องแถว เป็นชนิดของที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากที่สุด เฉลี่ยแล้วมากกว่า 2 ครัวเรือนต่อหน่วยที่อยู่อาศัย ในด้านระดับการบริการพบว่ามีความจำเป็นต่อเงื่อนไขในที่อยู่อาศัยมาก เพราะเป็นมาตรฐานทางด้านสุขภาพอนามัยของชุมชน

ในส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในปี ค.ศ.1970 ถึง ค.ศ.1990 พบว่า ขึ้นอยู่กับปริมาณการเพิ่มขึ้นในอนาคตของจำนวนครัวเรือน ซึ่งมาจากหัวหน้าครัวเรือนโดยตรง จากประชากรวัยหนุ่มสาวแยกตามกลุ่มอายุ เพศ และสถานภาพสมรส สัดส่วนการแต่งงานลดลงเมื่ออายุต่ำกว่า 35 ปีทั้งหญิงและชาย เนื่องจากระดับการศึกษาสูงขึ้นอาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงค่านิยมทางสังคม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจก่อให้เกิดการจ้างงานเพิ่มสูงขึ้น จากการประมาณค่าความต้องการในที่อยู่อาศัย ในช่วงปี ค.ศ.1970 - 1990 มีจำนวน 470,000 หน่วย ในกรณีที่กำหนดให้อัตราหัวหน้าครัวเรือนเพิ่มขึ้นคงที่ และ 506,900 หน่วยในกรณีสมมติให้อัตราหัวหน้าครัวเรือนเพิ่มขึ้น 10.9% และ 575,700 หน่วยกรณีสมมติให้อัตราหัวหน้าครัวเรือนเพิ่มขึ้นในช่วง 19.6% ส่วนทางด้านบทบาทของรัฐบาลมีหน้าที่ในการจัดหาที่อยู่อาศัยและให้การสนับสนุนการให้เช่าและเสนอขาย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง

Luke S.K Wong[1] ทำการศึกษาที่อยู่อาศัยในฮ่องกง ในปี 1977 โดยแยกลักษณะการศึกษาออกเป็นหลายลักษณะ เพื่อกำหนดแนวนโยบายทางสังคม และศึกษาสถานการณ์ความเป็นมาของฮ่องกง ในการจัดการด้านที่อยู่อาศัยและความต้องการในที่อยู่อาศัย การจัดการด้านการเงิน การบริหารที่อยู่อาศัยโดยรัฐบาล ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมในการจัดสรร ปัญหาการตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในฮ่องกง ขึ้นอยู่กับโครงสร้างอายุ ส่วนใหญ่ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนฮ่องกงอยู่ในช่วงอายุ 15 ถึง 36 ปี ความเป็นเมืองจะมีความสัมพันธ์กับการอพยพเข้าของผู้ลี้ภัย และขึ้นกับภูมิประเทศของฮ่องกง

---

[1]Luke ,S.K Wong, Housing in Hongkong a Multi-Disciplinary Study (Hongkong: Education Books (ASAIA) LTD,1978),P. 23-52.

ที่เอื้ออำนวยต่อการอพยพเข้ามา ส่วนทางด้านเศรษฐกิจและสังคมนั้น ขึ้นอยู่กับการค้าและอุตสาหกรรมประเภทหัตถกรรม ซึ่งมีความเจริญขึ้นมาก ลูกจ้างและแรงงานจึงเพิ่มขึ้นมากถึง 200% จากปี 1959 ถึง 1974 และการศึกษาที่สูงขึ้นทำให้เกิดความเท่าเทียมกันในหญิงและชายเพิ่มมากขึ้น ซึ่งนำไปสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในปี 1971 มีประมาณ 6.1 คน ครัวเรือนเป็นตัวแทนของผลของความต้องการในที่อยู่อาศัย นั่นคือเมื่อมีความเป็นครอบครัวเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้น

บุญรอด วุฒิศาสตร์กุล[1] ได้กล่าวถึงการศึกษาของ Benjamin N. Mork ที่ได้ศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงของประชากร และความต้องการที่อยู่อาศัย โดยให้ความเห็นว่า การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากรในอดีต และประชากรที่อยู่ในวัยที่จะแต่งงาน เพื่อการมีครอบครัวของตนเองในสังคมปัจจุบัน มีแนวโน้มที่คู่สมรสจะแยกจากครอบครัวของพ่อแม่มีมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงมีมากขึ้นด้วย คนหนุ่มสาวจากชนบทที่ต้องการมีรายได้และความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นจะย้ายถิ่นเข้าสู่เมืองซึ่งเป็นแหล่งของงาน เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม คนเหล่านี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก แต่เมื่อเขาแต่งงานมีครอบครัว มีบุตร ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้นจะตามมา เงื่อนไขทางเศรษฐกิจก็มีส่วนสำคัญ ที่จะทำให้มีการจัดหาที่อยู่อาศัยและขยายขนาดของครัวเรือน ในบางประเทศการเพิ่มอัตราการหย่าร้างก็ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเช่นกัน

---

[1]บุญรอด วุฒิศาสตร์กุล, "การคาดประมาณจำนวนบ้านและประชากรต่อบ้านในระดับประเทศและระดับภาคของประเทศไทย พ.ศ 2528-2543 ", (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์,2530),หน้า 1-2.

Grootaert และ Dubois[1] ทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเขตเมืองใน Ivory Coast ในปี 1986 เพื่อหาประเภทของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และการเจริญเติบโตของประชากรเมืองกับความต้องการที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าเช่าเป็นตัวแปรตาม ในการประมาณค่าความต้องการโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด(Odinary Least Square) ตัวแปรที่มีผลต่อความต้องการในที่อยู่อาศัยคือ รายจ่าย และตัวแปรทางด้านประชากร ซึ่งประกอบไปด้วย ขนาดของครัวเรือน อายุ เพศ หัวหน้าครัวเรือน ระยะเวลาในการอยู่อาศัย และหาความยืดหยุ่นด้านราคาของความต้องการบ้าน จากผลการศึกษาพบว่า คนในเมือง Abijan ใน IvoryCoast เลือกชนิดอพาร์ทเมนต์เป็นที่เช่าอาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

Sakchai Kirinpanu[2] ได้ศึกษาเกี่ยวกับอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยทางด้านเศรษฐกิจเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ เขาทำการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ โดยวิธีการออกสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม และใช้ข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาเกี่ยวกับอุตสาหกรรมด้านที่อยู่อาศัยทั้งของรัฐบาลและเอกชน โดยศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในอดีตและแนวโน้มในอนาคต ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยและนโยบายของรัฐบาลด้านที่อยู่อาศัย

ผลของการวิเคราะห์ปรากฏว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยจากปี ค.ศ.1975 ถึงปี ค.ศ. 1990 จะอยู่ในระหว่างช่วง 25,000 ถึง 40,000 หลังต่อปี แนวโน้มที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับรายได้ จะพบว่าผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (5,100 - 7,000 บาทต่อเดือน) ต้องการที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 40 - 50 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในปีนั้น ส่วนผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง(7,001 - 11,000 บาทต่อเดือน) จะต้องการที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 15 - 23 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในปีนั้น และผู้มีรายได้สูง(ตั้งแต่ 11,001 บาทต่อเดือนขึ้นไป) ความต้องการที่อยู่อาศัยจะประมาณร้อยละ 10 - 16 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในปีนั้น

---

[1] Christiaan Grootaert and Jean - Luc Dubois , The Demand for Urban Housing in the Ivory Coast (U.S.A : World Bank,1986), P. 54-58.

[2] Sakchai Kirinpanu, An Economic Study of Housing Industry in the Bangkok Metropolitan Area (1975) (Bangkok : Thammasat University ,1976), P. 2.

พิภพ รอดภัย[1] ได้ศึกษาถึงบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เกี่ยวกับจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย ขนาดของโครงการ ที่ตั้ง และลักษณะบ้าน ตลอดจนศึกษาถึงราคาและเงื่อนไขในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในลักษณะของสามะโนเคหะ นอกจากนี้ ได้ทำการวิเคราะห์หาปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย และจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตนครหลวงปี 2517-2529 โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยยึดหลักเกณฑ์ที่ว่า ประชากร 1 ครัวเรือน ควรจะมีที่อยู่อาศัย 1 หน่วย ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่ควรจะมีนั้นเพิ่มสูงขึ้นทุก ๆ ปี ปีละประมาณ 50,000 หลังคาเรือน ในขณะที่อัตราเฉลี่ยขนาดของครัวเรือนลดลงเรื่อยๆ ประมาณปีละ 0.03 ดังนั้น จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่ามีอยู่จริง และที่อยู่อาศัยชำรุดเสื่อมและผุพังไป ทำให้รู้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ควรจะขาดแคลนในเขตนครหลวง และที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนจำนวนนี้จะเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี โดยปีละประมาณ 7,000 หลังคาเรือน

ยงยุทธ ดิลกตระการกิจ[2] ได้ทำการศึกษา แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ในปี พ.ศ 2525 - พ.ศ 2528 เพื่อให้ทราบถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของผู้มีรายได้ปานกลาง สามารถคาดการณ์และวางแผนการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้สอดคล้องกับการขยายตัวที่เกิดขึ้น และพยายามอาศัยแบบจำลองที่เป็นมาตรฐาน เพื่อการคาดการณ์ในอนาคต อาศัยทฤษฎีเทรสโฮลด์(Threshold Theory) และสถิติวิเคราะห์ด้วยหลักสมการถดถอยพหุคูณ โดยศึกษาถึงปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ปริมาณการก่อสร้างถนน และรายได้ของประชากรในแต่ละปีทั้งอดีตและปัจจุบันมาเป็นข้อมูลในการคาดคะเน

---

[1]พิภพ รอดภัย . บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การแห่งชาติ, 2529), อ้างถึงใน วารีย์ โควัน, "แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2529-2534",(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2530), หน้า 18.

[2]ยงยุทธ ดิลกตระการกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร(2525-2528)",(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2527),หน้า 1.

ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่า ปริมาณการเพิ่มขึ้นในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ในอนาคตจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 40,000 ครัวเรือนต่อปี ในช่วงปี พ.ศ. 2525 - 2528 โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลางรอบนอกมากที่สุด และเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยในแนวราบมากกว่าประเภทอื่น และพบว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้รับอิทธิพลจากปริมาณถนนร้อยละ 44 และปริมาณรายได้ของประชากร ร้อยละ 46 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของเอง และมีอายุระหว่าง 30 - 40 ปี โดยทั้งสามีและภรรยาช่วยกันออกทำงานหารายได้

เตชะ บุณยะชัย[1] ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพฯ โดยทำการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านจัดสรรในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯจำนวน 11 เขต 28 หมู่บ้าน โดยใช้แบบสอบถาม 400 ชุด ในปี 2530 จากผลการสำรวจพบว่า ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับปานกลาง อันดับหนึ่งคือ ทำเลที่ตั้งและลักษณะโครงสร้างในเรื่องเกี่ยวกับน้ำท่วม รองลงมาคือ ตัวบ้านและการก่อสร้างในเรื่องเกี่ยวกับคุณภาพ ด้านราคา การชำระเงินและความปลอดภัย สำหรับปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรคือ เพศชายและเพศหญิงใกล้เคียงกัน อายุจะอยู่ระหว่าง 20-30 ปี อาชีพทำงานบริษัทเอกชน สถานภาพสมรสแล้ว และมีรายได้ครอบครัวอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท จำนวนสมาชิกในบ้านเฉลี่ย 3-4 คน ชนิดของบ้านส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาคือ ทาวเฮาส์ บ้านแฝด ค่าสถิติที่เหมาะสมในการทดสอบสมมติฐานในงานวิจัยนี้คือ ค่าไคสแควร์ ทดสอบความถูกต้องของทฤษฎีว่ามีนัยสำคัญทางสถิติหรือไม่ และทดสอบความเป็นอิสระว่าตัวแปรเหล่านี้มีความสัมพันธ์กันหรือไม่ จากการทดสอบทางสถิติโดยใช้ไคสแควร์ในสถานภาพสมรส อาชีพ กับมูลเหตุเริ่มแรกที่คิดจะซื้อบ้านนั้น พบว่า มีความสัมพันธ์กันที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

---

[1] เตชะ บุณยะชัย,"ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร",(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2530), หน้า ค-ง.

พาพิศ อมตพันธ์ และ ศิริทิพย์ อุ่นอนุโลม[1] ได้ทำการศึกษาเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง จากประเภทบ้านเช่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยทำการสัมภาษณ์ผู้เช่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล เป็นการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยจากประเภทบ้านเช่า ในปี พ.ศ 2531- 2532 วิเคราะห์ข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์โปรแกรมสถิติสำเร็จรูปทางสังคมศาสตร์(SPSS) เพื่อคาดคะเนความต้องการที่อยู่อาศัยราคาสูง และพิจารณาว่าอะไรเป็นข้อจำกัดในการผลิตที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการ

จากการสอบถามจำนวน 770 ชุด พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์มีสถานภาพเป็นผู้เช่า 87.4 % เป็นเจ้าของบ้านในที่ดินเช่า 7.7% และเป็นผู้อยู่อาศัย 4.9% มีอายุอยู่ระหว่าง 26-35 ปี คิดร้อยละ 53.5 และอายุระหว่าง 35-50 ปี ร้อยละ 33.9 โดยศึกษาเน้นถึงปัจจัยด้านรายได้ของครัวเรือนประเภทบ้านเช่าราคาถูก ค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกความต้องการในเรื่องแบบบ้าน ราคา ความสามารถในการผ่อน ฯลฯ และพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นคนหนุ่มสาว มีอาชีพเป็นลูกจ้างในโรงงานและค้าขาย รายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ระหว่าง 4,000- 5,000 บาท และ 5,000-8,000 บาท ตามลำดับ ขณะที่ค่าใช้จ่ายครัวเรือนอยู่ระหว่าง 3,000-5,000 บาท ส่วนใหญ่คนที่ทำงานโรงงานจะมีเงินออมเก็บมากกว่ากลุ่มอื่น ลักษณะอาคารบ้านเช่าส่วนใหญ่เป็นแบบเรือนเดี่ยวและแบบห้องแถว วัสดุส่วนใหญ่เป็นไม้ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีประมาณ 3-4 คน สถานที่ทำงานอยู่ห่างจากบ้านและศูนย์กลางอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันอยู่ระหว่าง 1-3 ปีและเหตุผลที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้านอันดับแรกคือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน รองลงมาคืออยู่ใกล้ตลาด ใกล้ญาติพี่น้อง และค่าเช่าต่ำ ผู้เช่าส่วนใหญ่อพยพมาจากทุกภาคในประเทศไทย ที่พบมากคือ มาจากภาคกลาง 29.5% เพื่อเข้ามาทำงานในเมืองหลวง รองลงมาคือภาคอีสาน 17.4%

---

[1] พาพิศ อมตพันธ์ และศิริทิพย์ อุ่นอนุโลม, การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจากประเภทบ้านเช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (2532) (กรุงเทพมหานคร : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, 2532).

จากการศึกษาและวิจัยของนักวิชาการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ ประชากร และรูปแบบของที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประชากร และรูปแบบที่อยู่อาศัย ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นักวิชาการ	ปัจจัยทางด้าน		
	เศรษฐกิจ	ประชากร	ที่อยู่อาศัย
-Patrick I Wakely Hartmut Schmetzer Babar K.Mumtaz	✓	✓	✓
-Benjamin N. Mork	✓	✓	
-Grootaert และ Dubois	✓	✓	
-Luke S.K Wong		✓	
-Stephen H.K. Yen		✓	✓
-เดชะ บุญยะชัย	✓	✓	✓
-พิภพ รอดภัย		✓	
-ยงยุทธ ดิลกตระการกิจ	✓		
-ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ	✓		
-พาพิศ อมตพันธ์ ศิริทิพย์ อุ่นอนุโลม	✓	✓	✓

จากผลการวิจัยของนักวิชาการดังกล่าวข้างต้น ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยทางด้านสังคม ซึ่งได้แก่เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส ขนาดครัวเรือน ซึ่งในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้าง ปัจจัยดังกล่าวคาดว่าน่าจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะสถานภาพสมรสจะเป็นตัวกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้าง นั่นคือการแต่งงานหรือมีครอบครัว และความเป็นหัวหน้าครัวเรือนน่าจะแสดงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคม น่าจะมีผลในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้นของลูกจ้างในบริเวณดังกล่าวด้วยเช่นกัน

ดังนั้นในงานวิจัยนี้ จึงได้มีการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม โดยพิจารณาปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นว่ามีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างอย่างไร และเพื่อประมาณการในที่อยู่อาศัยและรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงาน ซึ่งหน่วยงานการเคหะแห่งชาติก็วางแผนและให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป โดยเฉพาะผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้ต่ำ แต่ในปัจจุบันราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น จำเป็นต้องอาศัยภาคเอกชนให้มาร่วมมือก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการแบ่งภาระของการเคหะแห่งชาติ และเป็นข้อมูลให้แก่ภาคเอกชนที่สนใจลงทุนทำธุรกิจที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานต่อไป