

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี นำไปสู่การขยายตัวของเมือง ก่อให้เกิดความต้องการปัจจัยพื้นฐานเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญที่จะต้องเร่งดำเนินการ เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาแหล่งสลัมหรือที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน ปัญหาความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มักเกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อยและผู้ที่ยกยอเข้ามาหางานทำในแหล่งที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ดังเช่นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งจังหวัดปทุมธานี ที่มีอัตราการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมอย่างรวดเร็ว

ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดปทุมธานี โดยเฉพาะบริเวณรังสิตและคลองหนึ่ง ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก โดยเฉพาะทางด้านอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมาคือเรื่องที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรมได้อย่างเหมาะสมจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง การศึกษานี้ทำการสุ่มตัวอย่างลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณรังสิตและคลองหนึ่ง ในปี พ.ศ. 2533 จำนวน 270 ตัวอย่างและได้แบบสอบถามที่สมบูรณ์จำนวน 233 ตัวอย่าง หากความสัมพันธ์ของปัจจัยกับความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการถดถอยหาโอกาสความน่าจะเป็นของหัวหน้าครัวเรือนประเภทต่าง ๆ โดยแบ่งครัวเรือนของลูกจ้างออกเป็น 4 ประเภทคือ ครัวเรือนที่มีคู่สมรสหรือมีสมาชิก ครัวเรือนที่เป็นหน้าผา ครัวเรือนคนเดียว และครัวเรือนอื่นๆ นอกจากนั้นยังใช้แบบจำลองโลจิสต์เพื่อประมาณการโอกาสของความเป็นหัวหน้าครัวเรือน ซึ่งแสดงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของพื้นที่รังสิตและคลองหนึ่งต่อไป

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม แบ่งครัวเรือนของลูกจ้างออกเป็น 4 ประเภท พบว่า ลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณรังสิต และคลองหนึ่ง มีสัดส่วนของจำนวนครัวเรือนประเภทที่ 1 หรือครัวเรือนที่มีคู่สมรสพร้อมสมาชิก ร้อยละ 49.10 ครัวเรือนประเภทที่ 2 หรือครัวเรือนที่เป็นหม้ายร้อยละ 5.45 ครัวเรือนประเภทที่ 3 หรือครัวเรือนคนเดียวร้อยละ 30.90 และครัวเรือนประเภทที่ 4 หรือครัวเรือนอื่นๆ ร้อยละ 14.55 ครัวเรือนแต่ละประเภทมีลักษณะทางประชากร เศรษฐกิจ และรูปแบบที่อยู่อาศัยดังนี้

ครัวเรือนประเภทที่ 1 หรือครัวเรือนที่มีคู่สมรสพร้อมสมาชิก เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกมากกว่า 3 คนขึ้นไป การศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี มีรายได้สูงกว่า 5,000 บาท และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยส่วนใหญ่มากกว่า 4 ปีขึ้นไปและอยู่ใกล้บริเวณโรงงาน ทำงานในโรงงานบริเวณรังสิตและคลองหนึ่งเป็นเวลา มากกว่า 4 ปี สำหรับระยะเวลาในการเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาไม่ถึงครึ่งชั่วโมง ด้านบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะใช้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีความสามารถในการผ่อนชำระในระดับ 2,000 บาทขึ้นไป

ส่วนครัวเรือนประเภทที่ 2 หรือครัวเรือนที่เป็นหม้าย มีขนาดครัวเรือนไม่เกิน 2 คน หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ค่าใช้จ่ายอยู่ในระดับ 2,000-3,000 บาท อาศัยอยู่ในห้องแถวแบ่งเช่า โดยเสียค่าเช่าเดือนละประมาณ 500 -1,000 บาท และเข้ามาทำงานในโรงงานไม่ถึง 9 ปี มีความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์ แต่มีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือน 1,000-2,000 บาท โดยผ่อนกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนครัวเรือนประเภทที่ 3 หรือครัวเรือนคนเดียว มีอายุระหว่าง 21-25 ปี การศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับอาชีวะหรืออนุปริญญา ระดับรายได้ต่อเดือนประมาณ 4,000-5,000 บาท ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในหอพักของเอกชนซึ่งมีลักษณะเป็นห้องแถวแบ่งเช่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัยไม่ถึง 3 ปี เดินทางไปทำงานโดยรถของบริษัท และใช้เวลาในการเดินทางไม่ถึงครึ่งชั่วโมง กรณีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองจะใช้บริการสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีความสามารถในการผ่อนชำระได้ประมาณ 500-1,000 บาท ในส่วนของครัวเรือนประเภทที่ 4 หรือครัว

เรือนอื่น ๆ มีจำนวนครัวเรือนมากกว่า 3 คนขึ้นไปอาศัยอยู่ระหว่าง 21-30 ปี การศึกษาระดับอาชีวศึกษาหรืออนุปริญญา ระดับรายได้มีตั้งแต่ต่ำกว่า 3,000 บาทจนถึง 8,001 บาทขึ้นไป อาศัยอยู่ในบ้านเช่าซึ่งมีลักษณะเป็นห้องแถวแบ่งเช่าและเสียค่าเช่าไม่เกิน 1,000 บาท เดินทางไปทำงานโดยรถของบริษัท หากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะใช้บริการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยมีความสามารถในการผ่อนชำระในที่อยู่อาศัยได้จำนวนเงินไม่เกิน 4,000 บาท

การศึกษาถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ประชากร และรูปแบบที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ตัวแปร ได้แก่ จำนวนสมาชิก เพศ สถานภาพสมรส รายได้ ความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ความสามารถในการผ่อนชำระ และระยะเวลาในการอยู่อาศัย มีผลต่อหัวหน้าครัวเรือนและความต้องการที่อยู่อาศัยคือ หัวหน้าครัวเรือนหากเป็นเพศชาย และมีจำนวนครัวเรือนคนเดียวจะมีความสัมพันธ์ในทางบวกกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ส่วนสถานภาพสมรสหากเป็นโสด จะมีผลในทางลบกับความต้องการที่อยู่อาศัย นั่นคือจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง ส่วนปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจเช่น ระดับรายได้ของหัวหน้าครัวเรือนหากอยู่ในช่วง 4,000-5,000 บาทจะมีผลในทางบวกกับหัวหน้าครัวเรือน ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ส่วนปัจจัยในด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยหากเป็นของบิดามารดาและการผ่อนชำระในที่อยู่อาศัยหากอยู่ในช่วง 3,000-4,000 บาท จะมีผลในทางลบกับหัวหน้าครัวเรือน ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง สำหรับที่อยู่อาศัยเป็นประเภทบ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์ และระยะเวลาในการอยู่อาศัยในช่วง 4-5 ปี จะมีผลในทางบวกกับหัวหน้าครัวเรือน ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น จากสมมติฐานที่ว่า หากมีการแยกครอบครัวหรือสร้างครอบครัวใหม่ จะทำความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ผลการวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยพบว่า หากลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรมเป็นโสดหรือยังไม่ได้แต่งงาน จะมีผลในทางลบกับหัวหน้าครัวเรือน ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง

ความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม ในบริเวณรังสิตและคลองหนึ่ง มีแนวโน้มลดลงในครัวเรือนประเภทที่ 1 และประเภทที่ 2 และความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนประเภทที่ 3 และประเภทที่ 4 เพิ่มขึ้น สัดส่วนการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกจ้างมีถึงร้อยละ 2.7 ต่อปี จำนวนครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นมีผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ครัวเรือนประเภทที่ 1

มีจำนวนครัวเรือนสูงกว่าครัวเรือนประเภทอื่น ๆ ส่วนครัวเรือนประเภทที่ 2 มีจำนวนของครัวเรือนน้อยที่สุด อัตราการรื้อถอน อัตราบ้านว่างมีส่วนทำให้ที่อยู่อาศัยสูงขึ้นและลดลง ซึ่งเป็นส่วนประกอบในการพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างในบริเวณนี้ด้วยเช่นกัน และจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณรังสิตและคลองหนึ่งพบว่า จำนวนครัวเรือนใหม่ที่เพิ่มขึ้นและความต้องการที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกัน นั้นหมายถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเดิมเพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากการขยายตัวหาที่อยู่อาศัยใหม่ มีการแยกครอบครัวเพิ่มมากขึ้น และจากการสร้างที่อยู่อาศัยทดแทนส่วนที่ถูกรื้อถอนหรือไฟไหม้ สาเหตุต่าง ๆ เหล่านี้ มีผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าจำนวนครัวเรือนใหม่ที่เพิ่มขึ้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

เพื่อให้การวิจัยครั้งต่อไปมีความสมบูรณ์และมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น จำเป็นต้องมีการศึกษาในรายละเอียดความเป็นอยู่ของกลุ่มลูกจ้างในบริเวณดังกล่าวเพิ่มขึ้น และเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มของการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจเพิ่มสูงขึ้น จึงควรพิจารณาในส่วนของผลกระทบในด้าน การก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพิ่มขึ้น จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นนี้ ทำให้บริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มของราคาที่ดินสูงขึ้นเกินกว่าลูกจ้างบริเวณนี้จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงควรที่จะมีการศึกษาในปัญหาเหล่านี้ และมีนโยบายที่จะวางแผนแก้ไข ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

