

รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเงินเคหการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย
ในกำแพงนครเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว



นายพิสิฐ สีหราช

สถาบันวิทยบริการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

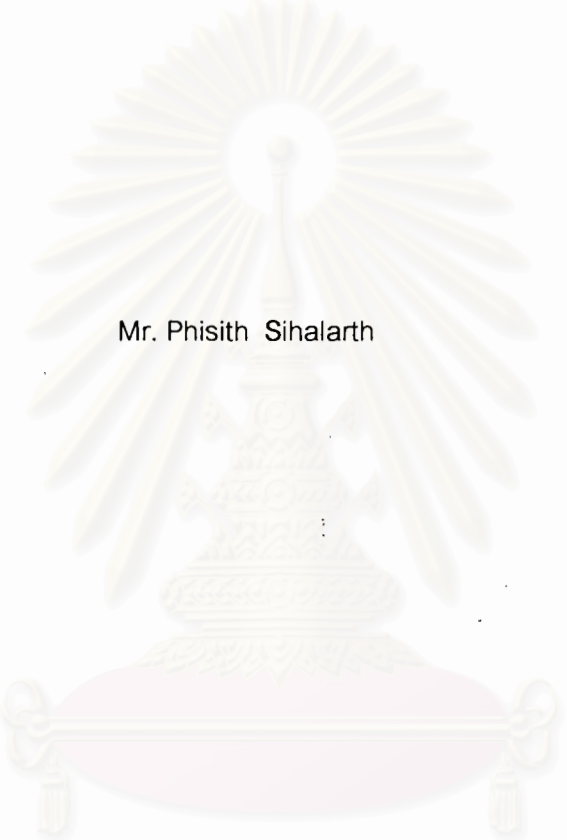
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 974-17-7028-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RESIDENTIAL TYPES AND HOUSEHOLD'S HOUSING FINANCE
IN VIENTIANE, LAO PEOPLE'S DEMOCRATIC REPUBLIC



Mr. Phisith Sihalarth

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University

Academic Year 2004

ISBN 974-17-7028-6

พิธีกร สีนหราช : รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเงินเคหาการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยใน
กำแพงนครเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. (RESIDENTIAL
TYPES AND HOUSEHOLD'S HOUSING FINANCE IN VIENTIANE, LAO
PEOPLE'S DEMOCRATIC REPUBLIC) อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ. ดร.ชวลิต นิตยะ,
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อ.ปรีดี บุณศิริ, 176 หน้า. ISBN 974-17-7028-6.

วัตถุประสงค์ของการศึกษาในงานวิจัยนี้ ประกอบด้วยสองส่วนคือ 1) การศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยของชาว
กำแพงนครเวียงจันทน์ แห่ง ส.ป.ป.ลาว และ 2) การศึกษาสถานการณ์ด้านการเงินเคหาการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพง
นครเวียงจันทน์ (ในช่วง พ.ศ. 2546 – 2547) งานวิจัยนี้ได้ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 397 ครัวเรือน จากประชากรทั้งสิ้น
52,722 ครัวเรือน ในพื้นที่สี่เมืองในเขตเทศบาลนครหลวงเวียงจันทน์ ข้อมูลเพื่อการวิจัย ได้มาด้วยการใช้แบบสอบถามกลุ่ม
ตัวอย่าง การสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน และการสำรวจเพื่อบันทึก ถ่ายภาพ และสังเกตในพื้นที่ศึกษา

ผลของการวิจัยสามารถจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ได้เป็น 4 กลุ่มคือ กลุ่มที่ 1
บ้านไม้และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ กลุ่มที่ 2 บ้านตึก กลุ่มที่ 3 บ้านแถวตึก และกลุ่มที่ 4 บ้านแถวไม้และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ ซึ่ง
การศึกษาในรายละเอียดพบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ มีตัวแปรที่สำคัญอยู่ สามตัวแปร ที่ทำให้รูปแบบที่อยู่
อาศัยมีความแตกต่างกัน คือ 1) วัสดุที่ใช้ทำตัวบ้าน 2) วัสดุผนังหลังคา และ 3) พื้นที่ใช้สอยของบ้าน ซึ่งตัวแปรทั้งสามนี้เป็นตัวบ่งชี้
ที่สำคัญถึงความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ผลของการศึกษาพบว่าเมื่อพิจารณาจากวัสดุที่ใช้ทำตัวบ้าน ที่อยู่
อาศัยรูปแบบตึก มีราคาสูงที่สุดในขณะที่รองลงมาคือ รูปแบบครึ่งตึกครึ่งไม้ และไม้ และเมื่อพิจารณาจากตัวแปรที่สองคือวัสดุผนัง
หลังคาพบว่า ที่อยู่อาศัยที่มุงด้วยกระเบื้องซีแพคโมเนีย มีราคาสูงที่สุดรองลงมาคือ กระเบื้องลอนคู่ และ สังกะสี ส่วนพื้นที่ใช้สอย
เป็นตัวแปรที่ทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ ซึ่งราคาของบ้านต่อตารางเมตรมีตั้งแต่ขั้นต่ำสุดในรูแบบบ้านไม้
หลังคามุงสังกะสี มีราคาตารางเมตรละประมาณ 952 บาท และราคาสูงสุดที่ตารางเมตรละ 9,856 บาท สำหรับรูปแบบบ้านตึก
สองชั้นหลังคามุงด้วยกระเบื้องซีแพคโมเนีย

ผลการศึกษาด้านการเงินในครัวเรือนพบว่ารายได้ส่วนใหญ่ของครัวเรือนได้มาจาก 1)อาชีพหลักของสมาชิก
2) อาชีพเสริมในครัวเรือน และ 3) รายได้จากญาติในต่างประเทศ ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ
69.6 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน และมีค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน การวิจัยยัง
พบว่า การใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในกำแพงนครเวียงจันทน์ได้เงินมาจาก 1)การเก็บเงินสะสมในครัวเรือน 2)การออมใน
รูปของการซื้อสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ และ 3)เงินที่ญาติพี่น้องในต่างประเทศส่งกลับมาให้ใช้หรือให้ยืม

จากผลการศึกษาสถานการณ์การเงินในระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ ซึ่งปรากฏว่า
ภายในครัวเรือนจะมีรายได้ส่วนหนึ่งที่เหลือจากการใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน และรายจ่ายเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนของการออม
ของครัวเรือนและสามารถนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอในงานวิจัยคือ 1)ใช้ประโยชน์จากเงิน
ส่วนที่เหลือนี้เพื่อเป็นเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นด้วยรูปแบบของสหกรณ์เคหาสถานในเบื้องต้น แล้วจึงขยายผลต่อไป
2)จัดตั้งตัวกลางทางการเงินเพื่อระดมทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการให้สินเชื่อระยะยาวและมีสินทรัพย์ค้ำประกัน 3)ทำความ
ร่วมมือกับสถาบันการเงินต่างประเทศที่มีประสบการณ์ด้านการเงินเคหาการเพื่อพัฒนาระบบการเงินเคหาการในประเทศให้เข้มแข็ง

ภาควิชา..... เคหาการ..... ลายมือชื่อนิตติ.....
สาขาวิชา..... เคหาการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา..... 2547..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4674206925 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : RESIDENTIAL TYPES / HOUSING FINANCE/ HOUSEHOLD INCOME/LAOS

PHISITH SIHALARTH : RESIDENTIAL TYPES AND HOUSEHOLD'S HOUSING FINANCE IN VIENTIANE, LAO PEOPLE'S DEMOCRATIC REPUBLIC.

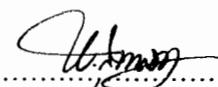
THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. DR. CHAVALIT NITAYA, THESIS CO-ADVISOR : PREE BURANASIRI, 176 pp. ISBN 974-17-7028-6.


The objectives of this study are to explore the residential types and to investigate housing finance of households in Vientiane, Lao People's Democratic Republic between 2003 and 2004. There were 397 samples from the population of 52,722 households in four municipalities of Vientiane. The research instruments were survey questionnaires, interviews, and field visits for data recording, photographing and observations.

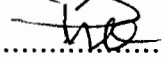
From the study, the residential types of households in Vientiane can be categorized into wooden houses/half-brickwork-half-wooden houses, brickwork houses, brickwork townhouses, and wooden townhouses/half-brickwork-half-wooden townhouses. Such residential types are determined by three factors: construction materials, roofing materials, and usage areas. These factor also affect costs of housing and thus the ability to finance housing. It has been found that brickwork houses are the most costly, while half-brickwork-half-wooden houses and wooden houses are the second and the third most costly, respectively. The most costly roofing is CPAC Monier tiles, roman tiles, and galvanized iron tiles, respectively. Wooden houses with galvanized iron tiles are the least costly at 952 baht/ square meter, whereas two-story brickwork houses with CPAC Monier roofing are the most costly at 9,856 baht/ square meter.

Sources of household income are family members' main jobs, family members' sidelines, and money sent home from relatives living abroad. Of such income, 69.6% is spent on daily living expenses, whereas 8.8% is spent on housing. Sources of housing finance include household savings, savings in the form of movable and immovable properties, and money given by or loans from relatives living abroad.

Some recommendations have been made in this study. As savings after spending on daily expenses are used to finance housing, they should be invested in housing cooperatives, from which yields can be further used for other kinds of investment. Besides, an agent to mobilize resources for housing development and providing long-term mortgage loans should be established. Moreover, the government should cooperate with experienced foreign financial institutions to strengthen the country's housing finance system.

Department of.....Housing.....Student's signature.....

Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....

Academic year.....2004.....Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาให้คำปรึกษา แง่คิดและ คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ ของอาจารย์ที่ปรึกษาทั้งสองท่าน คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ และ อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ และผู้วิจัยขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ได้ ให้คำแนะนำที่เป็นมีประโยชน์อย่างมากต่อการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และให้ความเป็นห่วงเป็น ใยมาโดยตลอดตั้งแต่ผู้วิจัยได้เข้ามาศึกษาในสถาบันแห่งนี้ ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบ วิทยานิพนธ์ทุกท่านที่กรุณาสละเวลาเข้าร่วมและให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการแก้ไขให้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และภาควิชาเคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ทุนและโอกาสทางการศึกษาในสถาบัน แห่งนี้

ขอขอบคุณผู้ที่ให้ข้อมูลทั้งหมดในการศึกษาในครั้งนี้ รวมทั้งคณาจารย์และนิสิต ระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาวผู้ที่ได้ให้ความช่วยเหลือ ในการเก็บข้อมูลภาคสนาม

ขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดาผู้ให้กำเนิด และโอกาสทางการศึกษาตั้งแต่ต้น ขอขอบคุณสมาชิกในครอบครัวทุกคน รวมทั้งกัลยาณมิตร ที่ได้ให้กำลังใจตลอดมา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของงานวิจัย.....	3
1.4 ข้อยกเว้นของงานวิจัย.....	4
1.5 คำนิยามและคำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการออม.....	8
2.2 ระบบการเงินเคหการประเภทต่างๆ.....	15
2.3 แหล่งเงินเคหการ.....	17
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21
บทที่ 3 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาวและผู้อยู่อาศัยใน กำแพงนครเวียงจันทน์.....	23
3.1 สภาพโดยรวม.....	23
1 เมือง.....	23
2 ประชากร.....	23
3 เศรษฐกิจ.....	28

4 การปกครอง	29
5 สังคม	30
3.2 การขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัย	32
1 ความเป็นมาของเมือง	32
2 รูปแบบสถาปัตยกรรมในกำแพงนครเวียงจันทน์	38
3 การพัฒนาที่อยู่อาศัยและหน่วยงานที่รับผิดชอบ	41
4 สภาพการอยู่อาศัยและที่อยู่อาศัย	42
5 การครอบครองที่ดิน	44
3.3 ระบบการเงิน	45
1 ระบบธนาคารในส.ป.ป.ลาว	45
2 ระบบการเงินเคหการในลาว	48
บทที่ 4 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย	50
4.1 การกำหนดกระบวนการวิจัย	50
4.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	53
4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	58
4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	62
4.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	63
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	64
5.1 รูปแบบที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์	64
1. การจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการสังเกตสภาพอาคารในพื้นที่	64
2. ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้จากแบบสอบถามและความสัมพันธ์กับตัวแปรต่างๆ	66
5.2 การเงินเคหการในระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์	85
1. รายได้ในครัวเรือน	85
2. ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน	90
3. การออมและการกู้ยืมในครัวเรือน	102

	หน้า
บทที่ 6 รูปแบบที่อยู่อาศัยและรายละเอียดของผู้อยู่อาศัย.....	110
6.1 กลุ่มที่ 1 บ้านไม้และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้.....	111
6.2 กลุ่มที่ 2 บ้านตึก.....	123
6.3 กลุ่มที่ 3 บ้านแถวตึก.....	140
6.4 กลุ่มที่ 4 บ้านแถวไม้และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้.....	151
บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	158
7.1 ภาพรวมของรูปแบบที่อยู่อาศัยและแนวโน้มของที่อยู่อาศัยในกำแพงนคร เวียงจันทน์.....	158
1. รูปแบบที่อยู่อาศัย.....	158
2. แนวโน้มในการสร้างที่อยู่อาศัย.....	159
3. การใช้ที่อยู่อาศัย.....	159
4. ประเภทที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่ดิน.....	160
5. ระดับราคาที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์.....	160
7.2 ภาพรวมด้านการเงินเคหการในครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์.....	163
1. รายได้ครัวเรือน.....	163
2. ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน.....	163
3. ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย.....	163
4. ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย.....	164
5. การออมและรูปแบบของการออม.....	164
6. การกู้ยืม.....	165
7. สรุปภาพรวมการเงินเคหการระดับครัวเรือน.....	164
7.3 ข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา.....	165
7.4 ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยครั้งต่อไป.....	166
รายการอ้างอิง.....	167
ภาคผนวก.....	169
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	176

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนบ้านตามเมืองต่างๆ.....	54
ตารางที่ 4.2 การกำหนดตัวแปรของงานวิจัย.....	58
ตารางที่ 5.1 ผลการสำรวจนับจำนวนรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการเดินสำรวจ.....	65
ตารางที่ 5.2 สัดส่วนร้อยละเฉลี่ยของรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการเดินสำรวจ.....	66
ตารางที่ 5.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยเทียบวัสดุตัวบ้าน และจำนวนชั้นคิดร้อยละตามจำนวนทั้งหมด.....	66
ตารางที่ 5.4 รูปแบบที่อยู่อาศัยเทียบวัสดุตัวบ้าน และจำนวนชั้นของบ้าน คิดร้อยละตามวัสดุ.....	67
ตารางที่ 5.5 รูปแบบที่อยู่อาศัยเทียบวัสดุตัวบ้าน และจำนวนชั้นของบ้านคิดร้อยละตามชั้น.....	67
ตารางที่ 5.6 ความสัมพันธ์ของวัสดุตัวบ้านกับอายุของบ้านคิดร้อยละจากจำนวนทั้งหมด.....	68
ตารางที่ 5.7 ความสัมพันธ์ระหว่างวัสดุตัวบ้านกับวัสดุที่ใช้มุงหลังคา.....	69
ตารางที่ 5.8 ความแตกต่างระหว่างวัสดุตัวบ้านหลังเดิมที่เคยอยู่กับบ้านหลังที่อยู่ในปัจจุบัน.....	70
ตารางที่ 5.9 ความสัมพันธ์ของการใช้ที่อยู่อาศัย กับวัสดุตัวบ้าน.....	72
ตารางที่ 5.10 แสดงวัสดุตัวบ้านและขนาดที่ดินที่ครอบครอง.....	73
ตารางที่ 5.11 เปรียบเทียบสัดส่วนบ้านแถวและบ้านเดี่ยว.....	74
ตารางที่ 5.12 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและสิทธิในการครอบครอง.....	76
ตารางที่ 5.13 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อยู่อาศัย.....	77
ตารางที่ 5.14 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและการใช้ที่อยู่อาศัย.....	78
ตารางที่ 5.15 ความสัมพันธ์ของประเภทและรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	79
ตารางที่ 5.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัสดุตัวบ้านปัจจุบันและสภาพเมื่อย้ายมาอยู่.....	80
ตารางที่ 5.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพบ้านที่ย้ายเข้าอยู่กับบ้านในช่วงเวลาต่างๆ.....	81
ตารางที่ 5.18 แสดงวัสดุตัวบ้านที่สัมพันธ์กับรายได้ครัวเรือน.....	82
ตารางที่ 5.19 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนและสภาพบ้านเมื่อเข้าอยู่.....	83
ตารางที่ 5.20 การได้มาของที่อยู่อาศัย.....	84
ตารางที่ 5.21 บ้านของครัวเรือนที่สร้างเองกับระยะเวลาที่ใช้.....	84
ตารางที่ 5.22 แสดงรายได้เฉลี่ยในครัวเรือนต่อเดือน.....	86
ตารางที่ 5.23 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของหัวหน้าครอบครัวกับระดับรายได้ในครัวเรือน.....	87
ตารางที่ 5.24 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครัวเรือนและระดับรายได้ในครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน.....	88
ตารางที่ 5.25 ครัวเรือนที่มีรายได้เสริมกับอาชีพของหัวหน้าครัวเรือน.....	89

	หน้า
ตารางที่ 5.26 ที่มาของรายได้ครัวเรือน.....	89
ตารางที่ 5.27 ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน.....	90
ตารางที่ 5.28 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการอยู่อาศัยของครัวเรือน.....	92
ตารางที่ 5.29 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในครัวเรือนและรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน.....	92
ตารางที่ 5.30 การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่างๆ ของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท.....	93
ตารางที่ 5.31 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้าน.....	95
ตารางที่ 5.32 แสดงรูปแบบบ้านที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย และราคาเฉลี่ยสำหรับบ้านที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเอง.....	96
ตารางที่ 5.33 แสดงรูปแบบบ้านที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย และราคาเฉลี่ย สำหรับบ้านมือสอง.....	98
ตารางที่ 5.34 แสดงพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย ตามรูปแบบวัสดุตัวบ้าน.....	100
ตารางที่ 5.35 แสดงพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยตาม วัสดุหลังคาที่ใช้.....	100
ตารางที่ 5.36 แหล่งเงินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	102
ตารางที่ 5.37 สัดส่วนของผู้ที่ใช้บริการฝากเงินกับสถาบันการเงิน.....	103
ตารางที่ 5.38 แนวโน้มลักษณะการออมของผู้อยู่อาศัย.....	104
ตารางที่ 5.39 เหตุผลในการเลือกออมเป็นเงินสด.....	104
ตารางที่ 5.40 เหตุผลในการเลือกออมเป็นเงินฝากธนาคาร.....	105
ตารางที่ 5.41 เหตุผลในการเลือกออมด้วยการเล่นแชร์.....	105
ตารางที่ 5.42 เหตุผลในการเลือกออมโดยเก็บเป็นสังหาริมทรัพย์.....	106
ตารางที่ 5.43 เหตุผลในการเลือกออมเป็นอสังหาริมทรัพย์.....	106
ตารางที่ 5.44 เหตุผลของผู้ไม่ฝากเงินกับธนาคาร.....	107
ตารางที่ 5.45 สัดส่วนการกู้ยืมของผู้อยู่อาศัย.....	107
ตารางที่ 5.46 แหล่งกู้ยืมเงินของผู้อยู่อาศัย.....	108
ตารางที่ 5.47 อัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม.....	108
ตารางที่ 5.48 แนวโน้มเหตุผลในการกู้ยืมเงินของผู้อยู่อาศัย.....	108
ตารางที่ 5.49 แสดงสิ่งค้ำประกันเงินกู้ของผู้อยู่อาศัย.....	109

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1 ที่ตั้งของนครหลวงเวียงจันทน์ และแขวงต่างๆ ในประเทศส.ป.ป.ลาว	24
ภาพที่ 3.2 พื้นที่กำแพงนครเวียงจันทน์เทียบกับจังหวัดหนองคาย	25
ภาพที่ 3.3 เขตกำแพงนครเวียงจันทน์บนฝั่งซ้ายแม่น้ำโขง	25
ภาพที่ 3.4 แสดงการขยายพื้นที่ของเมืองเวียงจันทน์ ตั้งแต่ปีพ.ศ.2460- 2543	37
ภาพที่ 3.5 การจำแนกรูปแบบสถาปัตยกรรมเพื่อการอนุรักษ์	39
ภาพที่ 4.1 การกระจายจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่อยู่อาศัยของเมือง	55
ภาพที่ 4.2 ตำแหน่งหมู่บ้าน ตัวอย่างที่เลือกมาศึกษาเพื่อจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัย	56
ภาพที่ 4.3 ตำแหน่ง 6 ชุมชนที่สุ่มนับเพื่อหาสัดส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัย	57
ภาพที่ 6.1 แสดงการกระจายที่ตั้งของบ้านที่สัมภาษณ์	110
ภาพที่ 6.2 ตัวอย่างบ้านไม้ชั้นเดียว 1	113
ภาพที่ 6.3 ตัวอย่างบ้านไม้ชั้นเดียว 2	115
ภาพที่ 6.4 ตัวอย่างบ้านไม้สองชั้น 1	117
ภาพที่ 6.5 ตัวอย่างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 1	119
ภาพที่ 6.6 ตัวอย่างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2	121
ภาพที่ 6.7 ตัวอย่างบ้านตึกชั้นเดียว 1	124
ภาพที่ 6.8 ตัวอย่างบ้านตึกชั้นเดียว 2	126
ภาพที่ 6.9 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 1	128
ภาพที่ 6.10 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 2	130
ภาพที่ 6.11 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 3	132
ภาพที่ 6.12 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 4	134
ภาพที่ 6.13 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 5	136
ภาพที่ 6.14 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 6	138
ภาพที่ 6.15 ตัวอย่างบ้านแถวตึกชั้นเดียว 1	141
ภาพที่ 6.16 ตัวอย่างบ้านแถวตึกชั้นเดียว 2	143
ภาพที่ 6.17 ตัวอย่างบ้านแถวตึกสองชั้น 1	145
ภาพที่ 6.18 ตัวอย่างบ้านแถวตึกสองชั้น 2	147
ภาพที่ 6.19 ตัวอย่างบ้านแถวตึกสองชั้น 3	149
ภาพที่ 6.20 ตัวอย่างบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 1	152
ภาพที่ 6.21 ตัวอย่างบ้านแถวไม้ชั้นเดียว 1	154

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 3.1 กลุ่มอายุของประชากรแยกตามเพศ ใน ส.ป.ป.ลาว ปี พ.ศ. 2546.....	26
แผนภูมิที่ 3.2 สัดส่วนกลุ่มอายุของประชากรทั่วประเทศแยกตามแรงงาน ในปี พ.ศ. 2546.....	26
แผนภูมิที่ 3.3 สัดส่วนอาชีพของประชากรโดยเฉลี่ยในพื้นที่กำแพงนครเวียงจันทน์.....	28
แผนภูมิที่ 4.1 กระบวนการวิจัย.....	52
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงที่อยู่อาศัยจำแนกตามวัสดุที่ใช้ทำบ้าน.....	56
แผนภูมิที่ 5.1 สัดส่วนร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยในชุมชนตัวอย่างจากการเดินสำรวจ.....	65
แผนภูมิที่ 5.2 สัดส่วนร้อยละรูปแบบบ้านแบบต่างๆ.....	75
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบราคาบ้านสร้างเองตามรูปแบบต่างๆ.....	95
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของบ้านสร้างเองตามรูปแบบต่างๆ.....	97
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงการเปรียบเทียบราคาบ้านมือสองและราคาต่อ ตารางเมตรตามรูปแบบต่างๆ.....	97
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของบ้านมือสองรูปแบบต่างๆ.....	99

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (ส.ป.ป.ลาว) นอกจากเป็นหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยเองที่จะต้องดิ้นรนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยที่ตนพึงพอใจด้วยตนเองแล้ว อีกด้านหนึ่งก็เป็นหน้าที่ที่หน่วยงานภาครัฐบาลจะต้องให้ความสำคัญ และสนับสนุนอย่างยุติธรรม ทั้งถึงและจริงจัง เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานและรากฐานให้แก่ครอบครัว ซึ่งก็คือรากฐานอันมั่นคงของสังคม การวางแผนและกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยที่ชัดเจนและเอื้อประโยชน์ต่อคนหมู่มาก จึงเท่ากับเป็นหลักประกันให้แก่พลเมืองของประเทศ และเพิ่มความเชื่อมั่นต่อแนวทางการพัฒนาประเทศเพิ่มขึ้น

สถานการณ์ที่เป็นอยู่สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ในปัจจุบันแม้ว่าปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยจะยังมีได้เป็นปัญหาที่รบกวนสำหรับชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ก็ตาม แต่การจะได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและได้มาตรฐานในกำแพงนครเวียงจันทน์ในปัจจุบันนับว่าเป็นเรื่องยากและมีอุปสรรคในหลายด้าน โดยเฉพาะสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เนื่องจากในขณะนี้ยังไม่มีนโยบายหรือแนวทางในการสนับสนุนและส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม ที่จะช่วยให้คนเหล่านี้ได้มีที่อยู่อาศัยที่ถาวรเป็นของตนเอง ฉะนั้นกลุ่มประชากรในระดับรายได้ดังกล่าวซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของสังคมจึงยังประสบกับปัญหาในการพัฒนาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่

สภาพการณ์เท่าที่เป็นอยู่ในเวลานี้คนจำนวนมากจะต้องเก็บเงินสะสมทั้งชีวิตเพื่อที่จะได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หลายครัวเรือนที่ไม่สามารถจะบรรลุถึงเป้าหมายแห่งชีวิตนี้ได้ ปัญหาที่เป็นหลักสำคัญประการหนึ่งคือ ประชาชนส่วนใหญ่ไม่สามารถหาเงินเพื่อการสร้าง ต่อเติมหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากค่าใช้จ่ายเพื่อจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงานในการก่อสร้าง มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับความสามารถของประชาชนส่วนใหญ่ทั่วไปจะจ่ายได้ จึงทำให้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่พบเห็นได้ในกำแพงนครเวียงจันทน์ที่เป็นของประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางถูกสร้างขึ้นแบบค่อยเป็นค่อยไปด้วยเงินที่เก็บออมได้ที่ละเล็กละน้อยคือเมื่อสามารถสร้าง ส่วนหลักๆ ของบ้าน หรือ core house ได้แล้ว พวกเขา ก็จะอยู่อาศัยไป

พร้อมๆ กับต่อเติมส่วนที่เหลือไปด้วยเมื่อมีกำลังทรัพย์เพียงพอซึ่งการก่อสร้างบ้านแต่ละหลังก็จะต้องใช้เวลาในการสะสมทุนทรัพย์ไปตามแต่กำลังของแต่ละครอบครัวจะมี ซึ่งกระบวนการเหล่านี้จะต้องใช้เวลานานหลายปี กว่าที่พวกเขาจะสามารถเก็บเงินได้เพียงพอสำหรับการต่อเติมครั้งต่อไป บางกรณีกว่าจะมีเงินเพื่อสร้างส่วนที่ค้างอยู่ให้เสร็จ ส่วนที่สร้างแล้วเสร็จก่อนก็เริ่มชำรุดเสียหาย และต้องการการซ่อมแซม ปัญหาเหล่านี้ล้วนเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในกระบวนการสร้างที่อยู่อาศัยของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ทั่วไป และที่สำคัญก็คือ การเก็บหอมรอมริบเพื่อการเริ่มสร้างที่อยู่อาศัยจะต้องไปเบียดบังค่าใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีวิตของครอบครัวซึ่งทำให้การดำรงชีวิตประจำวันต้องขัดสนมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

อีกด้านหนึ่งในปัจจุบันกำแพงนครเวียงจันทน์ยังไม่มีหน่วยงานของรัฐ สถาบันการเงินหรือองค์กรภาคเอกชนใดๆ ที่จะสนับสนุนช่วยเหลือด้านการเงินเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้เลย ประชาชนที่ต้องการก่อสร้างหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง ต้องพึ่งพาเงินนอกระบบ ซึ่งส่งผลให้บุคคลเหล่านี้ต้องแบกรับภาระด้านการเงินที่หนักขึ้นและมีความเสี่ยงทางด้านการเงิน รวมทั้งไม่มีหลักประกันอันใดที่จะแน่ใจได้ว่าพวกเขาจะได้มีที่อยู่อาศัยของตนเองอย่างแท้จริง ปัญหาในเรื่องนี้ก็คือ การขาดระบบการเงินเคหการ(housing finance system) ในรูปสินเชื่อระยะยาว ที่สามารถจะสนับสนุนผู้ที่ต้องการสร้างที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์หรือในทั่วทั้งประเทศลาวในปัจจุบัน ให้มีที่อยู่อาศัยที่ดีและเหมาะสมกับการดำรงชีวิตของเขา โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางได้มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงแก่ครอบครัว

ปัจจุบันการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ จึงยังประสบปัญหาหลายประการซึ่งเกิดจากผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย อาทิ ด้านภาครัฐก็ประสบปัญหาด้านงบประมาณและความเชี่ยวชาญของบุคลากรที่จะมาบริหารจัดการปัญหาในด้านนี้ ภาคสถาบันการเงินก็ประสบปัญหาทางด้านนโยบายของรัฐด้านการเงิน ด้านประชาชนผู้ต้องการพัฒนาที่อยู่อาศัยเองก็ประสบปัญหาทางด้านการเงิน เกี่ยวกับแหล่งเงินที่จะนำมาปรับปรุงสร้างที่อยู่อาศัย ฉะนั้นการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยจึงยังไม่สามารถดำเนินการใดๆ ที่เป็นที่น่าพอใจของคนจำนวนมากได้ในปัจจุบัน

ปัญหาพื้นฐานสำหรับการบริหารจัดการและการศึกษาเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยก็คือ การขาดระบบข้อมูลที่ชัดเจนเกี่ยวกับสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ด้านการเงินเคหการของกำแพงนครเวียงจันทน์ ซึ่งเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันถึงแม้บางหน่วยงานจะมีข้อมูลพื้นฐานส่วนหนึ่งเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยอยู่บ้าง แต่ก็ยังไม่นับว่าเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ชัดเจนและยังไม่

มีระบบการจัดเก็บที่ดี ที่จะสามารถนำใช้เพื่อการวางแผนการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยต่อไปได้ ดังนั้นการศึกษาและเก็บข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและวิเคราะห์สถานการณ์สำหรับหน่วยงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้อง จึงมีความสำคัญและจำเป็น

การศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยและการเงินเคหการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยใน กทม. นครเวียงจันทน์จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวางพื้นฐานด้านข้อมูลเพื่อการพัฒนาเป็นฐานข้อมูล ที่ใช้วางแผนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาวกทม. นครเวียงจันทน์ในอนาคตต่อไป อีกทั้งยังสามารถประยุกต์และขยายผลของการศึกษาเพื่อวางแนวทางในภาพรวมทั้งประเทศในอนาคตได้อีกด้วย

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัย ในเขตชุมชนเทศบาลเมืองกทม. นครเวียงจันทน์
2. เพื่อศึกษาสถานการณ์ด้านการเงินเคหการในระดับครัวเรือนที่เป็นอยู่ใน กทม. นครเวียงจันทน์ในปัจจุบัน

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ ครอบคลุมเขตเทศบาลกทม. นครเวียงจันทน์ ซึ่งประกอบด้วยสี่เมือง (อำเภอ) หลักของนครหลวงเวียงจันทน์ คือเมืองไชยเสดดา เมืองสีโคตตะบอง เมืองจันทะบุรี และเมืองสีสัตตะนาค จากทั้งหมดเก้าเมือง โดยการเลือกบรรดาชุมชนที่มีลักษณะของที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ซึ่งพิจารณาเห็นว่าเป็นตัวแทนของที่อยู่อาศัยของชาวกทม. นครเวียงจันทน์ได้
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา แบ่งออกเป็นการศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ซึ่งหมายถึง บ้านเดี่ยวและบ้านแถว แต่ไม่รวมถึงที่อยู่อาศัยในรูปแบบอพาร์ทเมนท์ และ การศึกษาด้านการเงินระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยเท่านั้น

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. การเข้าถึงข้อมูลบางอย่างที่ถือว่าเป็นข้อมูลส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย เช่น รายได้ ที่มาของรายได้ และค่าใช้จ่ายของครัวเรือนในบางส่วนที่ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการเปิดเผยเนื่องด้วยเหตุผลส่วนตัว และการไม่เห็นความสำคัญของการตอบคำถาม ทำให้ข้อมูลบางส่วนที่จำเป็นได้มาอย่างไม่ครบถ้วนอย่างที่ต้องการ

2. ข้อมูลทุติยภูมิบางอย่างที่จะเป็นประโยชน์ต่องานวิจัย แต่หน่วยงานของรัฐบาลที่รับผิดชอบไม่สามารถเปิดเผยได้ ส่วนการเข้าถึงข้อมูลทุติยภูมิที่เปิดเผยได้ของหน่วยงานรัฐบาลบางแห่ง เป็นไปด้วยความยากลำบากและต้องใช้เวลาอันยาวนานในการสืบค้นเพราะการจัดเก็บข้อมูลเหล่านั้นยังไม่เป็นระบบ อีกทั้งต้องพบกับอุปสรรคด้านความร่วมมือของเจ้าหน้าที่ผู้ให้ข้อมูลบางคนอีกด้วย

3. การศึกษาที่เกี่ยวกับการเงินซึ่งต้องอธิบายเป็นเงินสองสกุลคือ เงินบาท และ เงินกีบ ซึ่งมีข้อยุ่งยากพอสมควรในเรื่องอัตราแลกเปลี่ยนที่ผันผวนตลอดมา โดยเฉพาะการกล่าวถึงมูลค่าของเงินกีบในอดีต รวมทั้งการปรับค่าเงินในอดีตเพื่อมาคำนวณในปัจจุบัน

4. เนื่องจากเป็นงานวิจัยแรก และด้วยงบประมาณในการทำงานวิจัยที่จำกัด ดังนั้นจำเป็นต้องมีหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบทำการศึกษาเพิ่มเติม

1.5 คำนิยามและคำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

เนื่องจากภาษาไทย และภาษาลาว มีความคล้ายคลึงกันมากจนบางครั้งไม่ว่าจะเป็นผู้อ่านที่ใช้ภาษาลาวหรือผู้ใช้ภาษาไทยก็ตาม จะรู้สึกที่สามารถเข้าใจถึงความหมายของอีกภาษาได้โดยง่าย แต่ในทางวิชาการแล้วคำบางคำที่ชนสองชาตินี้ใช้ร่วมกันอยู่ก็อาจมีความหมายที่แตกต่างกันในรายละเอียด และความรู้สึก ฉะนั้น ผู้วิจัยจึงขอให้คำจำกัดความของคำบางคำใน ความหมายตามที่ใช้ในงานวิจัยนี้ เพื่อให้ผู้อ่านมีความเข้าใจที่ตรงกันดังนี้

1. **การเงินเคหการระดับครัวเรือน** หมายถึง วิธีการใช้จ่ายและเก็บออมของ ครัวเรือนโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อที่อยู่อาศัย

2. **ผู้อู่อาศัย** หมายถึง ประชากร ผู้อู่อาศัยเป็นการถาวรในกำแพงนครเวียง จันทน์

3.เมือง หมายถึงเขตการปกครองย่อยที่แยกย่อยลงมาจากระดับ แขวง (จังหวัด) ซึ่งอาจจะพอเทียบได้กับระดับอำเภอของประเทศไทย แต่มีระบบการปกครองที่แตกต่างกัน

4.รูปแบบที่อยู่อาศัย หมายถึง แบบของที่อยู่อาศัยที่แบ่งตามสภาพทางกายภาพและโดยพิจารณาจากวัสดุที่ใช้เป็นหลัก เช่น บ้านตึกชั้นเดียว บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ บ้านแถวไม้ชั้นเดียว บ้านแถวตึกหลายชั้น เป็นต้น

5.ประเภทของที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านที่แบ่งตามกรรมสิทธิ์และสภาพการครอบครองอาคารดังกล่าว เช่น ประเภทบ้านของรัฐ บ้านเช่า เป็นต้น

6.บ้านไม้ หมายถึง บ้านที่สร้างด้วยไม้เป็นส่วนประกอบหลัก ทั้งที่เป็นบ้านชั้นเดียว หรือบ้านสองชั้น

7.บ้านตึก หมายถึง บ้านที่สร้างด้วย โครงสร้างคอนกรีต และผนังอิฐ หรือ อิฐบล็อก

8.บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ หมายถึง บ้านสองชั้น ที่มีชั้นบนเป็นไม้ ชั้นล่างสร้างด้วยผนังอิฐ หรืออิฐบล็อก

9.บ้านแถว หมายถึง บ้านที่มีผนังเชื่อมต่อกันระหว่างแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย (dwelling unit) สร้างเป็นแถวยาวไม่ต่ำกว่า 2 คูหาติดกัน

10.บ้านเช่า หมายถึงบ้านที่ผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายค่าเช่าเพื่อการอยู่อาศัยและมีระยะเวลาในการเช่าที่แน่นอนตามสัญญาเช่า

11.บ้านของรัฐ หมายถึงบ้านของรัฐบาลที่ปลูกสร้างบนที่ดินของรัฐบาล และมอบให้บุคคลเป็นผู้ดูแลรักษา อยู่อาศัยหรือครอบครองเป็นการชั่วคราว โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย

12.บ้านพักพนักงาน หมายถึง บ้านที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาล ที่มอบให้พนักงานของรัฐอยู่อาศัยโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย แต่เสียค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัยเอง

13.บ้านมือสอง หมายถึงบ้านที่ผู้อยู่อาศัยซื้อต่อมาจากผู้อื่น

14. **ค่าใช้จ่ายทั่วไปในชีวิตประจำวัน** หมายถึง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นค่าอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ของใช้ทั่วไปในครัวเรือน ค่าเดินทาง ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษาของบุตรหลาน ค่ารักษาพยาบาล ค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณประโยชน์ และค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง

15. **ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย** หมายถึง ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนที่ต้องจ่ายไปเพื่อการอยู่อาศัยของสมาชิกในครัวเรือน เช่นค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าซ่อมแซมและต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าอุปกรณ์ตกแต่งที่อยู่อาศัย

16. **ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย** หมายถึง ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนที่ต้องจ่ายไปเพื่อได้มาหรือครอบครองที่อยู่อาศัยที่พร้อมสำหรับการอยู่อาศัยสำหรับครอบครัว ซึ่งได้แก่ ค่าก่อสร้างบ้าน ค่าที่ดิน ค่าสาธารณูปโภคภายใน ค่าซื้อบ้าน ค่าเช่าบ้าน และภาษีที่ดิน

17. **พนักงานรัฐ** หมายถึง ผู้ที่ทำงานประจำให้แก่รัฐบาลมีอัตราเงินเดือนตามขั้น และขั้นตามที่รัฐบาลกำหนด หรืออาจเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า **รัฐกร (*)**

18. **เจ้าหน้าที่ของรัฐ** หมายถึง ผู้ที่เป็นทหาร และตำรวจ

19. **พนักงานรัฐวิสาหกิจ** หมายถึง ผู้ที่ทำงานประจำให้แก่ธุรกิจร่วมทุนระหว่างรัฐบาลและเอกชน โดยมีอัตราเงินเดือนตามที่ผู้จ้างกำหนด โดยไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการจ้างแรงงานตามที่รัฐบาลกำหนด

20. **พนักงานเอกชน** หมายถึง ผู้ที่ทำงานประจำให้แก่ธุรกิจที่เอกชนเป็นเจ้าของ และมีเงินเดือนประจำตามที่เจ้าของกิจการนั้นๆกำหนด โดยไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการจ้างแรงงานตามที่รัฐบาลกำหนด

21. **ลูกจ้างเอกชน** หมายถึง ผู้ที่ทำงานให้แก่ธุรกิจเอกชน โดยได้รับค่าจ้างตามที่ตกลงกันระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง และไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการจ้างแรงงานตามที่รัฐบาลกำหนด

22. **รับจ้างทั่วไป** หมายถึง อาชีพขายแรงงาน เพื่อแลกกับค่าจ้างแรงงาน

(*) ในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาวในปัจจุบัน ไม่มีการใช้คำว่า **ข้าราชการ** เนื่องจากระบบการปกครองที่มีเจ้าหน้าที่เป็นประมุขนั้น ได้ถูกยกเลิกไปแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 และเปลี่ยนแปลงการปกครองมาใช้ระบบสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนแทน

23.อาชีพค้าขายทั่วไป หมายถึง ผู้ที่ทำการค้าขายรายย่อยเป็นกิจการขนาดเล็ก เช่น ขายของชำ ขายอาหาร ขายของตามรถเข็น ขายของในตลาด เป็นต้น

24.อาชีพเสริม หมายถึง กิจกรรมที่สมาชิกทำนอกจากอาชีพประจำและมีรายได้เข้ามาสู่ครอบครัว

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถประยุกต์ผลของการศึกษาไปใช้ในการวางแผนด้านการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์

2. สามารถนำข้อมูลด้านการเงินเคหการ ในระดับครัวเรือน ของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ไปใช้ในการวางแผนเพื่อการจัดตั้งระบบการเงินเคหการที่เหมาะสมสำหรับชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ในอนาคต

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎี

ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ไม่ว่าจะบุคคลใดก็ย่อมให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่สะดวกสบาย มีหลักประกันให้แก่ครอบครัวของตน และยิ่งในภาวะของโลกยุคปัจจุบัน ที่สังคมมนุษย์ยังต้องมีการแลกเปลี่ยนความต้องการด้านต่างๆ ซึ่งกันและกัน และ เงิน ก็คือปัจจัยที่สำคัญในการทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ ทั้งยังทำหน้าที่สำคัญอีกหน้าที่หนึ่งในปัจจุบัน นั่นก็คือ เงิน เป็นปัจจัยสะสมเพื่อความมั่งคั่งของบุคคล

1.แนวคิดเกี่ยวกับการออม

การออมคือ การเก็บสะสมรายได้ที่เหลือจากการใช้จ่ายไว้ ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดก็ตาม เพื่อเป้าหมายที่แน่นอนในชีวิต การออมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อบุคคลหรือครอบครัวมีรายได้มากกว่ารายจ่าย บุคคลจะพยายามสร้างรายได้ให้ได้มากกว่ารายจ่าย โดยพยายามหารายได้เพิ่มขึ้นโดยการทำงานมากขึ้น การหารายได้พิเศษ ปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดีขึ้น เป็นต้น นอกจากนี้การลดรายจ่ายในชีวิตประจำวันลงก็เป็นส่วนสำคัญที่ผลักดันให้เกิดความเป็นไปได้ในการออมอีกด้วย ฉะนั้นเงินออม จึงเป็นปัจจัยที่จะทำให้ผู้ออมสามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ในอนาคตได้ และเงินออมยังช่วยแก้ปัญหาความเดือนร้อนทางการเงินของบุคคลซึ่งอาจจะเกิดขึ้นอย่างฉุกเฉินเวลาใดก็ได้ อีกด้วย (1)

ในทางเศรษฐศาสตร์แล้วถือว่าการออมทรัพย์คือที่มาแหล่งหนึ่งของทุนเพื่อการผลิตในสังคม การผลิตทำให้เกิดการหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการจ้างงาน การลงทุน การใช้จ่ายของสังคม ซึ่งเกิดขึ้นตามหลักการพื้นฐานของอุปสงค์และอุปทาน แหล่งทุนจากการออมมาจากสองส่วนคือ เงินทุนภายในประเทศซึ่งมาจากการออมภายในประเทศ และเงินทุนจากต่างประเทศ ซึ่งมาจากเงินออมจากต่างประเทศเช่นกัน

(1) ทุนทรัพย์ รามัญ และ สุดาใจ น้ำมุด, การบริหารการเงินบุคคล.(กทม.: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2526), หน้า 129.

นักเศรษฐศาสตร์ได้สรุปว่า การออมนั้นมาจากสามกลุ่มใหญ่ สำหรับการออมในทางเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ คริวเรือน ธุรกิจ และภาครัฐ รูปแบบการออมระดับบุคคลที่เป็นที่รู้จักกันดี ได้แก่ การออมเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสรุปได้ว่า การออมของคริวเรือนและภาคธุรกิจมีสูงกว่าการออมของภาครัฐ (2)

จากการศึกษาเกี่ยวกับทฤษฎีการออมของ สมศรี วัฒนไพศาล ได้อ้างถึงทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ที่เป็นหลักสำคัญในระบบทุนนิยม 2 แนวทางหลัก คือ

ทฤษฎีคลาสสิก (Classic School) ทฤษฎีแบบคลาสสิกเป็นทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เป็นหลักและได้รับความนิยมแพร่หลายอย่างกว้างขวางและมีการพัฒนาอย่างเต็มที่ในช่วง ค.ศ. 1750-1870 ซึ่งมีนักเศรษฐศาสตร์ที่มีอิทธิพลทางความคิดต่อทฤษฎีนี้ที่สุดท่านหนึ่งคือ Adam Smith ผู้เขียนตำราด้านเศรษฐศาสตร์เรื่อง An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nation (The Wealth of Nation) ในปี ค.ศ. 1776 ซึ่งได้กล่าวถึงปัญหาเกี่ยวกับแรงงาน การแบ่งงานในสังคม การเกิดมูลค่าและราคา ค่าจ้าง ค่าเช่า ดอกเบี้ย กำไร การสะสมทุนและการออม การคลังสาธารณะและหน้าที่ของรัฐในทางเศรษฐกิจ

แนวคิดของค่ายคลาสสิก สนับสนุนระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม และจำกัดบทบาทของรัฐบาลในด้านเศรษฐกิจ โดยเชื่อว่าเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมทำให้ประเทศพัฒนาได้ดีกว่า พวกเขามีความเชื่อว่า นโยบายเศรษฐกิจที่ดีคือ นโยบายการค้าเสรี ต้องไม่มีการแทรกแซงจากรัฐ และปล่อยให้มีการวางแผนแบบชั่วคราวซึ่งเกิดจากความสมัครใจ ระบบเศรษฐกิจที่มีการแลกเปลี่ยนซื้อขายจะทำให้เกิด อุปสงค์สัมฤทธิ์ (effective demand) ที่สูง และก่อให้เกิดการจ้างงานเต็มที่อยู่เสมอ ส่งผลถึงการใช้จ่ายของประชาชนทั่วไปซึ่งถึงแม้ว่าจะใช้จ่ายรายได้ไปในการอุปโภค-บริโภคไม่หมดก็ตาม และจะมีส่วนหนึ่งที่เหลือเพื่อการออม แต่ก็จะถูกใช้ไปหมดในรูปแบบของการลงทุนแทน

นักเศรษฐศาสตร์ค่ายนี้เห็นว่า อัตราดอกเบี้ยมีผลต่อการออมโดยเชื่อว่า อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะส่งผลชักจูงให้มีการออมมากขึ้น และเมื่อปริมาณการออมมีสูงขึ้น จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงจนถึงระดับที่ไม่จูงใจให้คนออม และทำให้เกิดการลงทุนเพิ่มขึ้น

(2) กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ, "การวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางใน กทม.," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 7.

ทฤษฎีของ เคนส์ (Keynesian Economics Theory) จากแนวความคิดด้าน เศรษฐศาสตร์ที่สำคัญที่ได้เสนอไว้ในหนังสือ เรื่อง The General Theory of Employment, Interest and Money ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการกำหนดระดับรายได้ดุลยภาพและการจ้างงาน ซึ่งรายได้ดุลยภาพถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานมวลรวม นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษชื่อ John Maynard Keynes ได้เป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการเสนอแนวคิดในการแก้ไขปัญหาวิกฤติ เศรษฐกิจในทศวรรษที่ 1930 และช่วงภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยให้ความสำคัญกับ นโยบายการคลังโดยการเพิ่มรายจ่ายของรัฐบาลจะช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจ แนวคิดหลักของ Keynes เห็นว่า รายได้รวมเท่ากับการบริโภครวม กับการลงทุนรวม ซึ่งหากการลงทุนที่เพิ่มขึ้นน้อยกว่า การออมที่เพิ่มขึ้น รายได้จะลดลง และการจ้างงานจะลดลง การเพิ่มอุปสงค์มวลรวม สามารถใช้ นโยบายการคลัง ได้แก่การลงทุนเพิ่มในภาครัฐ และการลดภาษีเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของ ภาคเอกชน

Keynes เห็นว่า เศรษฐกิจตกต่ำเนื่องจากเงินออมทรัพย์ที่มีมากกว่าเงินลงทุน เงินที่บุคคลออมไว้ไม่ได้นำไปใช้จ่ายซื้อสินค้าจากผู้ผลิต ซึ่งถือว่าเป็นเงินที่รั่วออกจากระบบ โดย ปกติจะอยู่ในตลาดเงินทุนเพื่อนำมาเป็นเงินทุนสนองความต้องการของผู้ลงทุน แต่ถ้าเงินที่รั่ว ออกจากระบบไม่ไหลกลับเข้ามาเติมจำนวนก็จะเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำได้ เนื่องจากมีเงิน ไหลเวียนในระบบน้อยลง ส่งผลให้ผู้ผลิตและบุคคลมีรายได้น้อยลงตาม

Keynes ไม่เห็นด้วยกับความคิดของนักเศรษฐศาสตร์ค่ายคลาสสิกที่เห็นว่าอัตรา ดอกเบี้ยส่งผลโดยตรงต่อการออมทรัพย์ แต่เขาเห็นว่า การออมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับอัตรา ดอกเบี้ยเพียงเล็กน้อยเท่านั้นแต่สัมพันธ์โดยตรงกับรายได้ Keynes เห็นว่า การออมทรัพย์คือ รายได้ซึ่งเหลือจากการใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภค การออมทรัพย์จึงขึ้นอยู่กับระดับของรายได้ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยตามที่นักเศรษฐศาสตร์ในยุคเดิมเข้าใจ เขาเชื่อว่า หากอัตราดอกเบี้ย สูงขึ้น และสิ่งอื่นๆอยู่ในระดับเดิมแล้ว การใช้จ่ายลงทุนและรายได้จะลดต่ำลง เพราะเมื่ออัตรา ดอกเบี้ยสูงขึ้นจะทำให้การใช้จ่ายลงทุนลดต่ำลง ทำให้รายได้ลดลงไปด้วย จะส่งผลให้การออม น้อยลง ทั้งนี้ต้องแยกแยะระหว่าง การออมทรัพย์ (Saving) และ การเก็บถือเงิน (Holding) เพื่อสภาพ คล่องในการใช้จ่าย ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับอัตราดอกเบี้ย โดยสรุปแล้ว Keynes เชื่อ

ว่าบุคคลที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำก็จะมีภาระออมในระดับต่ำไปด้วย จนกว่าจะมีรายได้สูงขึ้น ระดับการออมก็จะเพิ่มสูงขึ้นตาม (3)

นอกจากแนวความคิด 2 แนวทางที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว สุชาติดา กิระกุล ยังได้ศึกษาแนวคิดของ Noda ที่ทำการศึกษาพฤติกรรมการออมของครอบครัวชาวญี่ปุ่นที่มีอาชีพทำฟาร์ม โดย เสนอว่า ขนาดครัวเรือนใหญ่ จะทำให้ค่าความโน้มเอียงของการออมลดลง และได้เสนอผลการศึกษาเกี่ยวกับการออมโดยใช้สมมติฐานวงจรชีวิต ของ Modigliami, Brumberg and Mondo ที่อธิบายว่า ในช่วงต้นของชีวิตคน จะกู้ยืมเนื่องจากรายได้น้อย ในช่วงกลางคนจะเริ่มมีเงินจ่ายหนี้สินและเก็บออมเพื่อจะใช้จ่าย เมื่อหลังเกษียณในช่วงนี้นับว่าคนเริ่มจะมีรายได้สูง ในช่วงบั้นปลายของชีวิตคนจะไม่มีภาระออม (4) พูนทรัพย์ รามัญ และ สุดใจ น้ำมุด ได้อธิบายถึงวงจรชีวิต (life cycle) (*) ของครอบครัวโดยแบ่งเป็น 5 ระยะดังนี้

ระยะเริ่มตั้งครอบครัว (The beginning family) ครอบครัวที่แต่งงานใหม่ยังไม่มีบุตร แต่ละฝ่ายมีรายได้ไม่มากนัก อาจมีทรัพย์สินเดิมอยู่บ้าง เช่น รถยนต์หรือเงินออมจำนวนหนึ่งหรือบางคนอาจเริ่มต้นด้วยการมีหนี้ก็มี ในช่วงนี้ความจำเป็นในการใช้เงินของครอบครัวยังมีน้อย การใช้จ่ายสำหรับ อาหาร เสื้อผ้ามีไม่มาก การพักผ่อนบรรเทิงมีอยู่บ้าง เนื่องจากมีเวลาว่าง ในระยะนี้เป็นโอกาสที่จะซื้อหาของใช้จำเป็นสำหรับครอบครัวและเก็บออมไว้สำหรับยามฉุกเฉินหรือเก็บออมเพื่อจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ระยะขยายครอบครัว (The expanding family) ช่วงนี้เริ่มต้นจากเมื่อเริ่มมีบุตร จนถึงระยะที่บุตรเข้าสู่วันรุ่น ระยะนี้ครอบครัวต้องมีภาระการใช้จ่ายสูง ขณะเดียวกันความสามารถในการหารายได้ของครอบครัวในช่วงนี้ก็สูงด้วย รายจ่ายส่วนใหญ่ได้แก่อาหาร เสื้อผ้า การรักษาพยาบาล การศึกษาของบุตร และจะมีการวางแผนการใช้จ่ายเพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ครอบครัวซึ่งได้แก่ การประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองถึงบุตรด้วย การซื้อบ้านเป็นของตนเอง ตลอดจนการเก็บออมไว้สำหรับการศึกษาระดับสูงของบุตร...ในอนาคต

ระยะการแยกย้ายครอบครัว (The launching family) ช่วงนี้เริ่มเมื่อบุตรสำเร็จการศึกษาออกหางานทำและแยกย้ายไปตั้ง**ครอบครัว**ใหม่ ซึ่งในช่วงนี้ครอบครัวจะเริ่มเก็บเงินได้

(3) สมศรี วัฒนไพศาล, “ธนาคารเพื่อการพัฒนาการลงทุนกับการระดมเงินออมที่ไม่มีดอกเบี้ยในประเทศไทย,” เอกสารรายงานการวิจัยของวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2541, หน้า 19.

(4) กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ, “การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางใน กทม.,” หน้า 8

(*) บางตำรา ใช้คำว่า ช่วงชีวิต

เพราะไม่มีภาระที่จะต้องส่งเสียบุตรอีกแล้ว การใช้จ่ายได้แก่ ด้านอาหาร เสื้อผ้า ซึ่งมีไม่มากนัก แต่รายจ่ายเพื่อการพักผ่อนจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจมีการใช้จ่ายเพื่อสร้างธุรกิจหรือที่อยู่อาศัยให้กับบุตร

ระยะช่วงกลางของครอบครัว (The middle-age family) ระยะนี้เริ่มต้นจากที่มีเฉพาะสามีภรรยาเพราะลูกๆ แต่งงานแยกย้ายกันไปแล้ว จนถึงก่อนเกษียณ (หรือก่อนเป็นม่าย) รายได้ของครอบครัวจะไม่เพิ่มมากนัก การใช้จ่ายค่าอาหารเสื้อผ้าลดลง แต่ค่ารักษาพยาบาลจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจได้รับเงินช่วยเหลือจากบุตร การใช้จ่ายเพื่อการชอชมแซมสิ่งต่างๆจะมีมากขึ้น (เนื่องจากสิ่งของต่างๆ เริ่มหมดอายุการใช้งาน) ช่วงนี้ครอบครัวสามารถเก็บออมได้ แต่ก็คงต้องนำไปจ่ายเป็นค่าหมอค่ายาเสียมากกว่า

ระยะเมื่อเข้าสู่วัยชรา (The old-age family) ช่วงนี้เริ่มตั้งแต่เมื่อเกษียณอายุออกจากงานแล้วระยะนี้ครอบครัวมีรายได้จำกัด เพราะต้องอาศัยจากเงินบำนาญ บำนาญ เงินประกันชีวิต หรือดอกผลจากทรัพย์สินต่างๆ ที่ได้ลงทุนไว้เท่านั้น การใช้จ่ายต่างๆ ในช่วงนี้จึงต้องประหยัด แต่สิ่งที่ประหยัดไม่ได้คือ ค่ารักษาสุขภาพ เพราะเป็นความจำเป็นสำหรับบุคคลในวัยนี้ อย่างไรก็ตาม ถ้าได้มีการวางแผนการเงินอย่างดีมาตั้งแต่ต้น ก็จะไม่มีปัญหาทางการเงินในช่วงนี้เลย (5)

2. เป้าหมายและปัจจัยที่ส่งเสริมการออม

เนื่องการออมคือการสะสมรายได้ส่วนที่เหลือจากการใช้จ่ายในปัจจุบัน เพื่อเก็บไว้ใช้จ่ายยามจำเป็นในอนาคต ดังนั้น การออมของบุคคลหรือครอบครัวจึงเป็นไปอย่างมีเป้าหมายที่แน่นอน และชัดเจน เช่น การออมเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อการใช้จ่ายในยามเจ็บป่วย หรือใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการศึกษาของบุตรหลาน เป้าหมายของแต่ละบุคคลหรือครัวเรือนอาจมีความแตกต่างกันไปตามความจำเป็น (need) ของเขา รวมทั้งความต้องการที่จะมีชีวิตที่สุขสบายในยามบั้นปลาย ฉะนั้น เป้าหมายการออมที่แตกต่างกันนี้จะเป็นสิ่งที่กำหนดให้จำนวนเงินออมและระยะเวลาในการออมแตกต่างกันไป (6)

โดยทั่วไป บุคคลจะมีเป้าหมายในการออมที่แตกต่างกัน ขึ้นกับความจำเป็นและความต้องการของบุคคลนั้นๆ ตามการแบ่งลำดับความสำคัญด้านความต้องการของมนุษย์ หรือ

(5) พูนทรัพย์ รามัญ และ สุดใจ น้าผูด, การบริหารการเงินบุคคล, หน้า 10-11.

(6) เรื่องเดียวกัน, หน้า 130.

Hierarchy of Needs ของ A.H. Maslow (7) พบว่ามนุษย์ มีลำดับความต้องการเพื่อการดำรงชีวิตที่เหมือนกัน คือเริ่มจาก

1. ความต้องการด้านร่างกาย (Physiological Needs)
2. ความต้องการความมั่นคง (Security or Safety Needs)
3. ความต้องการทางด้านสังคม (Social of Belongingness Needs)
4. ความต้องการที่จะเด่นในสังคม (Esteem of Status Needs)
5. ความต้องการที่จะให้บรรลุตามที่คิดไว้ (Self-Actualization Self-Realization Needs)

Realization Needs)

ส่วน John Maynard Keynes ได้เสนอการจัดลำดับแรงจูงใจในการออมทรัพย์เพื่อความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ ออกเป็น 8 ระดับ ไว้ในงานเขียนของเขา ชื่อ The General Theory of Employment, Interest and Money คือ

1. ออมเพื่อสำรองไว้ใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน
2. ออมเพื่อสะสมเงินไว้ใช้จ่ายสำหรับตนเองและครอบครัวในอนาคต ซึ่งจะเป็นความต้องการที่สูงกว่าในปัจจุบัน เช่น ใช้จ่ายในวัยชรา เพื่อเก็บไว้เลี้ยงดู บุตรหลาน
3. ออมเพื่อการศึกษาของบุตรหลาน ในอนาคต
4. ออมเพื่อยกระดับมาตรฐานการดำรงชีวิตให้ดีขึ้น เช่น เพื่อที่อยู่อาศัย
5. ออมเพื่อความเป็นอิสระไม่ต้องพึ่งพิงผู้อื่น หรือไม่ต้องขึ้นกับคนอื่น

ทางการเงิน

6. ออมเพื่อการดำเนินธุรกิจหรือกิจการ
7. ออมเพื่อเป็นมรดกให้แก่ทายาท เพื่อความภาคภูมิใจ
8. ออมเพื่อเพิ่มพูนทรัพย์สินและใช้จ่ายในสิ่งที่อยากได้

จะเห็นว่าทั้งสองความคิดนี้มีความสอดคล้องซึ่งกันและกันหรือกล่าวโดยสรุปได้ว่า ลำดับความจำเป็นพื้นฐานในชีวิตของมนุษย์ เป็นตัวกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการออมทรัพย์นั่นเอง

นอกจากเป้าหมายของบุคคลและครัวเรือน จะเป็นปัจจัยภายในที่กำหนดการออม รูปแบบการออม และระยะเวลาการออมของบุคคลแล้ว ยังมีปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการออมส่วนบุคคลในประเทศ 2 ปัจจัยหลักคือ

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยที่กระทบต่อการออมโดยรวม ซึ่งมีปัจจัยย่อยคือ รายได้ ทรัพย์สิน ลักษณะการกระจายรายได้ ระดับราคาและกำลังการซื้อ การบริโภค อัตราภาษี จำนวนและประเภทของสถาบันการออม จำนวนประชากร เป็นต้น

ปัจจัยทางสังคม เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการออมส่วนบุคคลหรือครัวเรือน โดยตรง ประกอบด้วย จำนวนผู้มีเงินได้ในครัวเรือน เป้าหมายในการออม จำนวนคนในครอบครัว รสนิยมในการใช้จ่าย อายุ ศาสนา การศึกษา อาชีพ และความจำเป็นพื้นฐานภายในครอบครัวที่แตกต่างกัน เป็นต้น (8)

3. ทฤษฎีอรรถประโยชน์ (The Utility Theory)

เป็นทฤษฎีที่นักเศรษฐศาสตร์ใช้อธิบายเกี่ยวกับพฤติกรรมความพอใจของผู้บริโภคต่อสินค้าหรือบริการใดหนึ่งในระยะเวลาหนึ่ง ทฤษฎีนี้เห็นว่า

ก. สินค้าชนิดเดียวกัน จำนวนเท่ากัน อาจมีอรรถประโยชน์ต่างกันสำหรับผู้บริโภคแต่ละคน ผู้บริโภคที่พอใจในสินค้าหรือบริการชนิดนั้นมากย่อมได้อรรถประโยชน์มากกว่าผู้บริโภคที่พอใจน้อย

ข. สินค้าชนิดเดียวกัน จำนวนเท่ากัน อาจมีอรรถประโยชน์ต่างกันสำหรับผู้บริโภคแต่ละคน ผู้บริโภคที่มีความต้องการสินค้านั้นมากย่อมได้อรรถประโยชน์มากกว่าผู้ที่ต้องการน้อย

ค. สินค้าชนิดเดียวกัน จำนวนเท่ากัน อาจมีอรรถประโยชน์ต่างกันสำหรับผู้บริโภคคนเดียวกันแต่ต่างเวลา

(8) สมศรี วัฒนไพศาล, "ธนาคารเพื่อการพัฒนาการลงทุนกับการระดมเงินออมที่ไม่มีดอกเบียในประเทศไทย," หน้า 24.

ง. ผู้บริโภคเป็นผู้ที่มีเหตุผลในการเลือกซื้อสินค้ามาบริโภคเพื่อให้ได้รับความพอใจมากที่สุดโดยเปรียบเทียบอรรถประโยชน์ที่จะได้รับจากสินค้าหรือบริการแต่ละอย่าง และเลือกซื้อสินค้าที่ให้อรรถประโยชน์มากที่สุดจากงบประมาณที่มีจำกัด (9)

2:2 ระบบการเงินเคหการประเภทต่างๆ

ระบบการเงินเคหการในหลายๆประเทศมีความแตกต่างกันไปขึ้นกับปัจจัยทางด้านการพัฒนาของแต่ละประเทศ เช่น ระบบเศรษฐกิจ ระบบการเงิน ระบบการเมืองการปกครอง วัฒนธรรมในการอยู่อาศัย รวมทั้งประวัติศาสตร์และสังคม การเงินเคหการจะขึ้นกับรูปแบบของการระดมเงินและการปล่อยสินเชื่อเป็นสำคัญ ซึ่งแบ่งได้เป็น 5 ระบบ (10) ดังนี้

1. Informal System หรือ การกู้ยืมโดยตรง เป็นการกู้ยืมเงินจากพ่อแม่ ญาติพี่น้อง และคนรู้จักเพื่อมาใช้จ่ายตามความจำเป็นของตนเอง อาจจะเป็นแบบการยืมโดยมีดอกเบียหรือไม่มีดอกเบียก็ได้ หรือในบางครั้งอาจจะเป็นการให้เปล่าโดยพ่อแม่ผู้ปกครองช่วยเหลือบุตรหลานของตน เงินที่ให้กู้ยืมจะเป็นเงินที่ได้จากการสะสมเก็บออมส่วนบุคคล หรือเป็นรายได้ส่วนบุคคลเท่านั้น ระบบนี้พบได้ทั่วไป โดยเฉพาะในประเทศที่ระบบการเงินไม่ค่อยมีการพัฒนามากนัก หรือแม้แต่ในประเทศที่พัฒนาด้านการเงินแล้วก็ตาม ระบบนี้ก็ยังคงมีให้เห็นอยู่ ระบบนี้เป็นระบบที่มีตัวกลางทางการเงินที่ไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจาก

- ก. ความต้องการของผู้ลงทุนและผู้กู้ยืมไม่สอดคล้องกัน
- ข. จำนวนเงินมีจำกัด
- ค. การชำระคืนไม่มีระบบระเบียบที่แน่นอน

2. Deposit-Taking System คือระบบการฝากเงินกับธนาคารออมทรัพย์ ซึ่งเป็นระบบที่ใช้กันแพร่หลายที่สุดในโลก ทั้งใน อังกฤษ อเมริกา ออสเตรเลีย แคนาดา ฮองกง และประเทศไทย โดยการรับฝากเงินจากประชาชนหรือหน่วยงานทั่วไป แล้วนำมาให้กู้เพื่อการซื้อหาที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่นนี้มีข้อจำกัดคือ เป็นการระดมเงินจากเงินฝากของประชาชน ซึ่งเป็นเงินระยะสั้น (1-3-6-12 เดือน) แต่การปล่อยกู้เป็นการปล่อยระยะยาว ฉะนั้นจึงมีความเสี่ยงอยู่สองประการคือ

(9) วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค, พิมพ์ครั้งที่ 17(กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2545), หน้า 79-83.

(10) พัลลภ กฤตยานวัช, "ภาพรวมระบบการเงินที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ," วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 30(2545) : 9-12.

ก. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity risk)

ข. ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest rate risk)

แต่ระบบนี้ก็มียุคต่ออยู่ที่มีการเปิดให้มีการแข่งขันกันอย่างเสรีเพื่อเป็นตัวเลือกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และกระจายความเสี่ยงทางการเงินของระบบได้อีกด้วย

3. Contractual System คือระบบที่ทำสัญญาการออมก่อนการกู้ กล่าวคือ ให้ผู้ต้องการกู้เงินไปเพื่อซื้อหาที่อยู่อาศัยได้ทำการออมกับสถาบันการเงินก่อนเพื่อเป็นหลักประกันอย่างน้อยให้มั่นใจได้ว่า ผู้กู้จะมีเงินส่วนของ equity ที่แน่นอนจำนวนหนึ่งก่อน สัญญาผูกพันระหว่างสถาบันการเงินกับผู้กู้ อาจจะมีในรูปของการฝากเงินติดต่อกันเป็นระยะเวลาหนึ่ง โดยรับดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าแห่งอื่นๆ แต่ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านอื่นๆ เช่น ได้รับยกเว้นด้านภาษีสำหรับเงินกู้ หรือได้รับลดหย่อนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ โดยที่เงินกู้จะมีสัดส่วนสัมพันธ์กับเงินฝากที่ได้ทำสัญญาผูกพันไว้ก่อนแล้ว ระบบนี้มีใช้กันในบรรดาประเทศอุตสาหกรรมอย่างเช่น เยอรมันนี ออสเตรเลีย และฝรั่งเศส แต่ไม่นิยมใช้กันแพร่หลาย ข้อดีของระบบอยู่ที่ ช่วยลดความเสี่ยงด้าน Credit risk เพราะเงินฝากที่ฝากมาก่อนแล้วจะเป็นตัวค้ำประกันการกู้ได้ดี

ส่วนจุดอ่อนก็คือ

ก. ต้องสร้างแรงจูงใจอย่างมากจึงจะส่งเสริมการออมได้ และยิ่งในสภาพที่คนมีความสามารถในการออมน้อยแล้ว ระบบนี้ก็ค่อนข้างเป็นไปได้ยาก

ข. การกู้สามารถกู้ได้เพียงบางส่วน เพราะส่วนของการระดมเงินฝากค่อนข้างจำกัด ฉะนั้นต้องอาศัยเงินอุดหนุนจากรัฐในส่วนที่ค่อนข้างสูงจึงจะสามารถประกันการกู้ได้

4. Mortgage Bank System คือระบบที่ธนาคารใช้การระดมเงินทุนจากการขายพันธบัตรในตลาดทุน โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยตายตัว พันธบัตรที่ออกจะมีสถาบันกลางทางการเงินมารับซื้อ (เป็นการลงทุนของสถาบันการเงินเหล่านั้น) ซึ่งได้แก่ บริษัทประกันชีวิตและประกันภัย ธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น ระบบนี้แพร่หลายในประเทศยุโรปบางประเทศ เช่น เยอรมันนี อิตาลี และกลุ่มประเทศสแกนดิเนเวีย

ระบบนี้มีข้อดีคือ

ก. ดอกเบี้ยตายตัว ทำให้ผู้จ่ายสามารถวางแผนการจ่ายได้อย่างชัดเจน

ข. ธนาคารเองดำเนินการโดยไม่ต้องมีสาขา เพราะสามารถใช้สาขาของธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นๆ ที่มารับซื้อพันธบัตรเป็นตัวแทนในการระดมทุนให้ จึงสามารถประหยัดต้นทุนในการบริหารและจัดการได้

5. **Secondary Market System** คือระบบที่เกิดในประเทศที่มีการพัฒนาระบบการเงินที่มีความเข้มแข็ง โดยดำเนินงานสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านสองชั้นคือ ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ให้กับผู้อยู่อาศัยแล้ว (ตลาดแรก) นำสินทรัพย์เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (Home loan asset) ออกมาขายต่อให้สถาบันการเงินตลาดรอง เพื่อการลงทุนเก็บเป็นสินทรัพย์ หรือแปลงเป็นหลักทรัพย์และขายในตลาดทุน (Mortgage securitization)

จุดดีของระบบก็คือ

- ก. การระดมเงินจากตลาดทุน ซึ่งจะใช้เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้ดี
- ข. สามารถบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยได้ดี บริหารสินเชื่อและควบคุม

หนี้ได้ดี

จุดอ่อนของระบบอยู่ที่

- ก. จะต้องมีการออกกฎหมายใหม่มารองรับโดยเฉพาะ ซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากและยาวนาน

ข. ระบบสินเชื่อในตลาดแรกต้องมีความเข้มแข็งและรัดกุมเป็นอย่างมาก ต้องมีระบบระเบียบที่แน่นอนและชัดเจน

ค. ต้องมีระบบข้อมูลที่ดี เพื่อส่งเสริมความสามารถในการติดตามหนี้และการวิเคราะห์สินเชื่อได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.3 แหล่งเงินเคหการ

แหล่งเงินเคหการ มีหลายรูปแบบที่ให้บริการเพื่อผู้ที่มีความต้องการจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นเหมือนการลงทุนรูปแบบหนึ่งของครอบครัว ซึ่งต้องการเงินทุนก้อนใหญ่เมื่อเทียบกับรายได้ของครอบครัว ดังนั้นแหล่งเงินเคหการจึงเป็นแหล่งที่สามารถรวบรวมเงินทุนจำนวนมากได้ และจะต้องพร้อมที่จะให้กู้ยืมในระยะยาว 15-25 ปีได้ โดยทั่วไปแหล่งเงินเคหการจำแนกได้ดังนี้

1. **ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Bank)** เป็นแหล่งระดมทุนแหล่งใหญ่ เนื่องจากมีสาขาหลายแห่งที่ให้บริการครอบคลุมพื้นที่ได้มาก อีกทั้งมีการแข่งขันกันหลายธนาคารเงินที่ได้จากการฝากของประชาชนและองค์กรทั่วไป ส่วนหนึ่งจะถูกจัดสรรเพื่อเป็นแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (ในประเทศไทยประมาณ 10-15 %)

2.ธนาคารออมสิน ได้แก่ธนาคารที่ระดมเงินจากประชาชนรายย่อยเป็นหลัก ในบางประเทศเช่น สเปน อิตาลี และนิวซีแลนด์ ธนาคารประเภทนี้มีสัดส่วนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงถึงประมาณร้อยละ 20-50 ของสินทรัพย์ทั้งหมดของธนาคาร (11)

3. สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง มุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชนโดยทั่วไป เช่น Building Societies และ Savings and Loan Associations ซึ่งมีต้นแบบมาจาก ประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกา ส่วนในประเทศไทยก็ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ประเทศไทย) เป็นสถาบันการเงินรัฐวิสาหกิจที่ควบคุมโดยกระทรวงการคลังโดยตรง ซึ่งแตกต่างจากธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ทำหน้าที่ช่วยเหลือทางการเงินให้กับประชาชนทั่วไปที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยโดยการให้กู้ยืมเพื่อที่ดินและที่อยู่อาศัย

การระดมเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มาจาก เงินฝากของผู้ออมทรัพย์ทั่วไป เงินช่วยเหลือจากรัฐ การออกพันธบัตรหุ้นกู้หรือกู้ยืมเป็นครั้งคราว นอกจากการให้บุคคลทั่วไปกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ธนาคารยังช่วยเหลือทางการเงินแก่โครงการขององค์กรแห่งชาติและเอกชนผู้กู้ยืมเงินเพื่อการประกอบกิจการด้านเคหะ รวมทั้งการให้บริการในด้านการค้าประกัน และการซื้อลดเครดิตที่เกี่ยวกับกิจการเคหะอีกด้วย

4. บริษัทเงินทุน (Finance Company) และเงินทุนหลักทรัพย์(Finance and Securities Company) ในประเทศไทยมีการเริ่มกิจการในปี 2512 โดยการกำกับควบคุมโดยกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัทเงินทุน และเงินทุนหลักทรัพย์ มีกิจการด้านเงินทุนและหลักทรัพย์หลายประเภท เช่น กิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ เงินทุนเพื่อการพัฒนา เงินทุนเพื่อการจำหน่ายและบริโภค เงินทุนเพื่อการเคหะ และอื่นๆ ส่วนด้านหลักทรัพย์ก็มีกิจการค้าหลักทรัพย์ กิจการที่ปรึกษาการลงทุน เป็นต้น

บริษัทเงินทุน และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ส่วนใหญ่จะเป็นเครือของธนาคารพาณิชย์ แหล่งเงินของบริษัทฯ ระดมมาจากเงินออมของประชาชน รองลงมาคือเงินกู้ยืมระหว่างสถาบัน บริษัทฯ เหล่านี้ให้บริการด้านการเงินหลายด้าน ด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทยมีสัดส่วนไม่มากนัก โดยการดำเนินงานให้กู้แก่ประชาชนเพื่อให้ได้มาซึ่ง

(11) เรื่องเดียวกัน, หน้า 13.

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้รายย่อย ให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินบทบาทเป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เองอีกด้วย

5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรณีของประเทศไทย เป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้ พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจเงินทุน หลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ (2522) อยู่ภายใต้การควบคุมของ ธนาคารแห่งประเทศไทย โดยรับนโยบายจากกระทรวงการคลัง สถาบันการเงินเฉพาะที่ให้บริการ สินเชื่อเคหะรายย่อยและขนาดกลาง ในรูปการให้กู้จำนอง หรือการรับซื้อฝาก โดยมีที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกัน ในสัดส่วน 70-80 % และมีการให้สินเชื่อด้านธุรกิจอื่นๆ อีก เล็กน้อย

แหล่งที่มาของเงินทุนของธุรกิจประเภทนี้ได้มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงินต่างๆ เช่น ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน จากการจำหน่ายตั๋วสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ ออกให้แก่ประชาชนทั่วไป และเงินกู้อื่นๆ

6. บริษัทประกันชีวิต(Life Insurance Company) ในกรณีของประเทศไทยเป็น สถาบันการเงินที่ดำเนินกิจการด้านการประกันชีวิต เป็นแหล่งระดมเงินออมของประชาชนในรูป ของเบี้ยประกันชีวิต การออมที่ได้รับความนิยมจากประชาชนที่สุดคือ การออมแบบสะสมทรัพย์ คือมีทั้งการคุ้มครองและลงทุนไปพร้อมๆกัน บริษัทฯจะนำเงินที่เหลือจากการสำรองกรมธรรม์ ประกันชีวิต ไปลงทุนต่อในด้านอื่นๆ เช่น การซื้อพันธบัตรของรัฐบาล การซื้อหุ้นของบริษัทอื่นๆ และให้กู้ยืมแก่ธุรกิจและกิจการอื่นๆ เป็นต้น แหล่งที่มาของเงินทุน ได้มาจากการระดมเงินออมใน รูปของเบี้ยประกัน และดอกเบี้ยจากการซื้อพันธบัตรรัฐบาล

เนื่องจากการประกันชีวิตเป็นการออมในระยะยาว ฉะนั้นบริษัทประกันชีวิตจึงมี เงินทุนระยะยาวเพื่อการปล่อยกู้ในระยะยาวได้ โดยแบ่งเป็นการให้สินเชื่อเพื่อ การซื้อบ้านอยู่ อาศัย ให้แก่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Developer) การเข้าดำเนินการโครงการ ที่อยู่อาศัย และการให้บริษัทหรือสถาบันการเงินอื่นๆ เข้าดำเนินงานโดยสนับสนุนด้านการเงิน

7. สหกรณ์ เป็นรูปแบบการรวมตัวเพื่อการแก้ปัญหาด้านใดด้านหนึ่งของกลุ่มคน ที่มีความต้องการคล้ายๆกัน ในรูปแบบของการเข้าร่วมเป็นสมาชิกมีการถือหุ้นในกิจการของ

สหกรณ์ร่วมกันทำกิจการใดหนึ่งและได้รับผลตอบแทนตามส่วนร่วมของตนเอง ตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งสหกรณ์ (12)

สหกรณ์เคหสถานเป็นรูปแบบของสหกรณ์บริการ โดยมีการระดมเงินออมจากสมาชิกผู้มีอาชีพเป็นหลักแหล่ง มีรายได้แน่นอนและมีฐานะพอสมควร ดำเนินการรับฝากเงินประเภทออมทรัพย์ เงินฝากประจำ เงินฝากสะสม และเงินจากการซื้อหุ้นของสหกรณ์และบริการสมาชิก ด้วยการจัดหาหรือจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกแต่ละคนได้ผ่อนชำระในระยะยาวในหลายๆเงื่อนไข ตัวอย่างสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ ได้มีการให้บริการตามวัตถุประสงค์ต่อไปนี้ คือ

ก. จัดหาที่ดินด้วยวิธีซื้อ เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เข้าถือครองและวิธีอื่นๆ เพื่อประโยชน์แก่การจัดสร้างบ้านเรือนที่พักอาศัย

ข. จัดสรรที่ดินให้เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ โดยกำหนดแผนผังและจัดให้มีถนน การแบ่งแปลงที่ดิน ไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ ตลาด โรงเรียน สุขศาลา ที่ทำการไปรษณีย์ และสถานที่สาธารณะอื่นๆ รวมทั้งการปรับปรุงดูแลรักษา

ค. จัดที่ดินแต่ละแปลงให้เหมาะสมแก่การสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัยโดยทำการถมดินขุดสระ กำหนดการระบายน้ำและจัดการอื่นๆ เพื่อสะดวกแก่การก่อสร้างบ้านเรือน

ง. จัดสร้างบ้านเรือน จำหน่ายหรือให้เช่า หรือก่อสร้างอาคารต่างๆ รวมทั้งจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอื่นๆ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ส่วนรวมของสหกรณ์และสมาชิก

จ. สร้างหรือจัดหาบ้านเรือนที่อยู่อาศัย หรืออาคารบ้านพักให้สมาชิกเช่าหรือเช่าซื้อด้วยวิธีต่างๆ

ฉ. จัดวางแผนการให้สมาชิกมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามอัธยาศัยและให้สมาชิกสะสมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการจัดสร้างบ้านเรือนของตน

ช. ซ่อมแซม ดูแลรักษา และแก้ไขต่อเติมอาคารบ้านพัก หรือสร้างสรรคตกแต่งสิ่งต่างๆ ในบริเวณบ้านเรือนให้เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของสมาชิกยิ่งขึ้น

(12) บุญจวรรณ มณีฉาย, นลินี แสงสุพรรณ. การเงินเคหการ - Housing Finance. (กรุงเทพฯ : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์, การเคหะแห่งชาติ, 2523), หน้า 229.

ข. ให้การบริการหรือดำเนินการเป็นธุรกิจเพื่อการบริการแก่สมาชิกและครอบครัวเกี่ยวกับความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย สุขภาพอนามัย การสังคม และการประหยัดทรัพย์

ข. ร่วมมือกับสหกรณ์อื่นเพื่อจัดตั้งชุมนุมสหกรณ์ หรือเพื่อการประสานงานในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น และให้คำแนะนำส่งเสริมเพื่อให้อุปการะแก่การจัดสหกรณ์เคหสถานในจังหวัดต่างๆ ตลอดจนดำเนินการอื่นๆ ตามที่กฎหมายอนุญาต เพื่อให้การดำเนินการของสหกรณ์ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี (13)

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ มีการศึกษาน้อยมาก แม้แต่หน่วยงานของรัฐบาล ส.ป.ป.ลาว เองก็ยังไม่มามีข้อมูลการศึกษาที่ชัดเจนมากนัก ฉะนั้น การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับเรื่องที่จะศึกษาจึงมีข้อจำกัด แต่อย่างไรก็ดี งานวิจัยของ กบิล สมพงษ์ชัยกุล ที่ศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและปัจจัยที่มีผลต่อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตชุมชนเมืองนครหลวงเวียงจันทน์ก็นับว่าเป็นงานชิ้นหนึ่ง ที่มีประเด็นที่น่าสนใจ ซึ่งผู้วิจัยขอยกมากล่าวในงานนี้

ผลการศึกษาของ กบิล สมพงษ์ชัยกุล ได้แบ่งบ้านเดี่ยวในกำแพงนครเวียงจันทน์ ออกเป็น 5 ประเภท โดยใช้เกณฑ์ด้านระยะเวลาในการปลูกสร้างเป็นเครื่องแบ่ง คือ (1) บ้านข้าราชการ(*) (2) บ้านราษฎร ที่ปลูกสร้างในช่วงสมัยฝรั่งเศสปกครอง(พ.ศ. 2436-2497) (3) บ้านแบบดั้งเดิม (4) บ้านแบบสมัยเก่า และ (5) บ้านแบบสมัยใหม่ที่ปลูกสร้างในช่วงสมัยหลังฝรั่งเศสปกครอง (พ.ศ. 2497- ปัจจุบัน) โดยใช้เงื่อนไขในการศึกษา ตาม (1)สภาพภูมิอากาศ ภูมิประเทศ และสิ่งแวดล้อม (2) สภาพสังคมและแบบแผนการดำรงชีวิต (3)สภาพเศรษฐกิจ (4) เทคโนโลยีและความรู้ทางการก่อสร้าง (5) ข้อกำหนดและกฎระเบียบควบคุมการก่อสร้าง และ (6) ช่างผู้ออกแบบ โดยแบ่งการวิเคราะห์หรือออกเป็นสองช่วงเวลา คือ ช่วงเวลาที่ฝรั่งเศสปกครองลาว (พ.ศ. 2436-2497) และช่วงเวลาหลังสมัยฝรั่งเศสปกครองลาว (พ.ศ. 2497-ปัจจุบัน)

ผลการวิจัยของ กบิลฯ พบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในกำแพงนครเวียงจันทน์มีหลากหลายรูปแบบตามระดับฐานะและรายได้ของผู้เป็นเจ้าของ และมีผลมาจาก

(13) วัชร กลินสอน, "รายงานผลการศึกษามหาบทของสหกรณ์ในการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัย ศึกษาเฉพาะกรณีสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด," เอกสารฝ่ายกองวิชาการ กรมส่งเสริมสหกรณ์, 2531. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

(*) คำที่ผู้วิจัยใช้ในงานวิจัยนี้ คือ พนักงานของรัฐ หรือ ราชการ

สภาพเศรษฐกิจและแบบแผนการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ซึ่ง จำแนกได้ 3 ระดับ คือ (ก) บ้านผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นแบบบ้านชั่วคราวปลูกสร้างบนที่ดินของคนอื่น ส่วนมากมีไม้ไผ่เป็นวัสดุหลัก ผู้อยู่อาศัยมีอาชีพกสิกรรม ชายแรงงานด้านบริการ (ข) บ้านประชาชนทั่วไปผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นที่อยู่อาศัยแบบถาวร สร้างบนที่ดินของตนเอง อาชีพส่วนใหญ่เป็นพนักงานของรัฐ และค้าขายเป็นอาชีพเสริม (ค) บ้านผู้มีรายได้สูง หรือมีฐานะทางเศรษฐกิจมั่นคงไม่มีข้อจำกัดในการสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง บ้านที่สร้างมีลักษณะโดดเด่นหรูหรา มักเป็นบ้านตึกสองชั้น อาชีพส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยเป็นกลุ่มพ่อค้าและนักธุรกิจ (14)



สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(14) กบิล สมพงษ์ชัยกุล, "ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์ พ.ศ.2542," (วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 168.

บทที่ 3

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว และผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์

3.1 สภาพโดยรวม

1. เมือง

นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นเมืองหลวงของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (Lao People's Democratic Republic) หรือเรียกย่อๆ ว่า ส.ป.ป.ลาว มีเนื้อที่ทั้งหมด 3,920 ตารางกิโลเมตร มีขอบเขตทิศเหนือ ตะวันออกเฉียงเหนือ และตะวันตกติดกับแขวงเวียงจันทน์ (*) ทิศตะวันออกติดกับแขวง บอลิคำไซ ทิศใต้ติดแม่น้ำโขง บริเวณชายแดนตรงข้ามกับจังหวัดหนองคายของประเทศไทย นครหลวงเวียงจันทน์ มีจำนวนหมู่บ้าน ในปี พ.ศ. 2546 รวม 496 หมู่บ้าน กระจายตัวอยู่ใน 9 เมืองคือ 1) เมืองจันทบุรี 2) เมืองสีลัดตะนาค 3) เมืองไชยเสดดา 4) เมืองสีโคตตะบอง 5) เมืองหาดทรายฟอง 6) เมืองนาทรายทอง 7) เมืองไชยธานี 8) เมืองสังทอง และ 9) เมืองใหม่ปากงึม (15)

นครหลวงเวียงจันทน์ มีเขตเทศบาลซึ่งเรียกว่า กำแพงนครเวียงจันทน์ ประกอบด้วยพื้นที่ของ 4 เมือง คือ จันทบุรี สีลัดตะนาค ไชยเสดดา และ สีโคตตะบอง รวมมี 189 หมู่บ้าน คิดเป็นพื้นที่โดยรวม 209.44 ตารางกิโลเมตร

2. ประชากร

ประชากรลาวทั่วทั้งประเทศมีจำนวนประมาณ 5,679,000 คน (ปีพ.ศ.2546) มีสัดส่วนของชนเผ่าต่างๆ สามชนเผ่าคือ ลาวลุ่ม(ชนเผ่าที่มีถิ่นฐานอาศัยเดิมในที่ราบลุ่มได้แก่ พวน ไทดำ ผู้ไท ฯลฯ)ร้อยละ 68 ลาวเทิง (ชนเผ่าที่มีถิ่นฐานอาศัยเดิมตามไหล่เขาได้แก่ ละเวน ละแวน ตะไธย ฯลฯ) ร้อยละ 22 และลาวสูง (ชนเผ่าที่มีถิ่นฐานอาศัยเดิมอยู่ตามภูเขาสูง และมักย้ายถิ่น

(*) แขวงเวียงจันทน์ เป็นอีกจังหวัดหนึ่งที่ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของ นครหลวงเวียงจันทน์

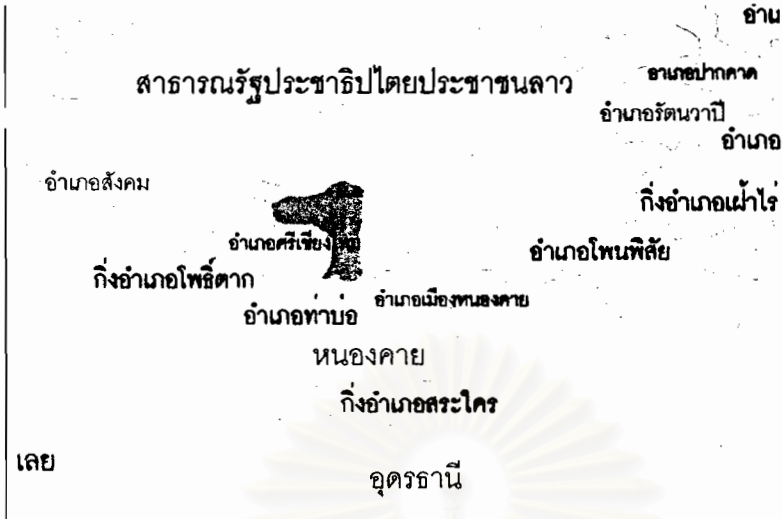
(15) National Statistical Center, *Statistical Yearbook 2003*, (Vientiane : Suksa Printing, 2004,) pp. 21-21.

ฐานไปเรื่อยๆ ได้แก่ มัง เข้า ฯลฯ)ร้อยละ 9 ส่วนที่เหลือได้แก่ผู้ที่มีเชื้อสายต่างด้าว อีก ร้อยละ 1 อัตราการเพิ่มของประชากรทั่วประเทศเฉลี่ยร้อยละ 2.85 (พ.ศ. 2546)

ประชากรของนครหลวงเวียงจันทน์มีจำนวน 650,600 คน (ปี พ.ศ. 2546) เป็นหญิง 324,600 คน คิดเฉลี่ยมีความหนาแน่นของประชากร 166 คน/ต.ร.กม. (ความหนาแน่นทั่วประเทศ 24 คน/ต.ร.กม.) (16)



ภาพที่ 3.1 ที่ตั้งของนครหลวงเวียงจันทน์ และแขวงต่างๆ ในประเทศ ส.ป.ป.ลาว



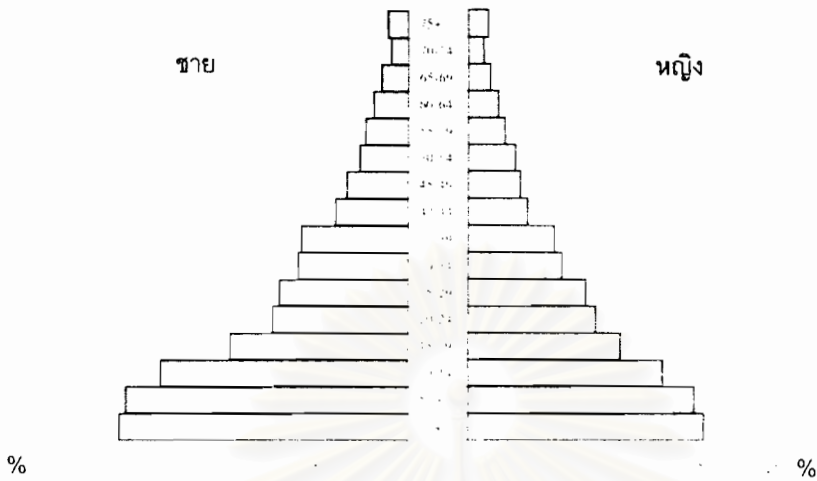
ภาพที่ 3.2 พื้นที่กำแพงนครเวียงจันทน์เทียบกับจังหวัดหนองคาย

สัดส่วนกลุ่มอายุของประชากรในทั่วประเทศ ในปี พ.ศ. 2546 มีประชากรในวัยทำงาน (20-59 ปี) ร้อยละ 40.1 ประชากรในวัยศึกษา (5-19ปี) ร้อยละ 38.4 และประชากรในวัยหลังเกษียณอายุ (60 ปีขึ้นไป) ร้อยละ 6.0 และอีก ร้อยละ 15.7 เป็นเด็กอายุต่ำกว่าวัยเรียน อายุเฉลี่ยของประชากรหญิง อยู่ที่ 67 ปี ประชากรชายอยู่ที่ 64 ปี



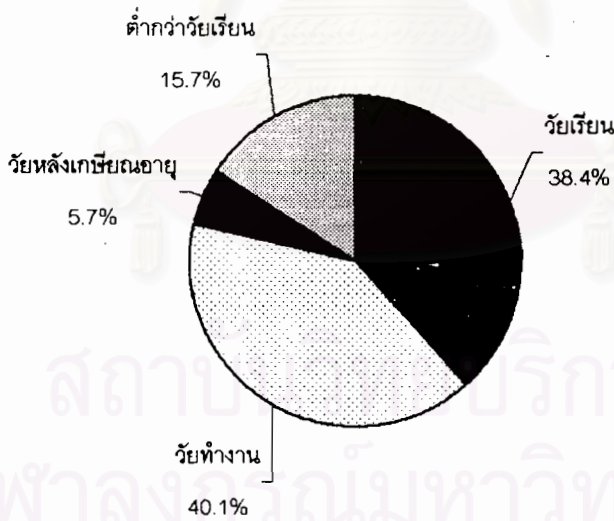
ภาพที่ 3.3 เขตกำแพงนครเวียงจันทน์บนฝั่งซ้ายแม่น้ำโขง

แผนภูมิที่ 3.1 กลุ่มอายุของประชากรแยกตามเพศ ใน ส.ป.ป.ลาว ปี พ.ศ. 2546



ที่มา : National Statistical Center, Committee for Planning and Cooperation, 2003

แผนภูมิที่ 3.2 สัดส่วนกลุ่มอายุของประชากรทั่วประเทศแยกตามแรงงาน ในปี พ.ศ. 2546



ที่มา : ประมวลจาก ข้อมูลของ National Statistical Center (Lao P.D.R.), 2003.

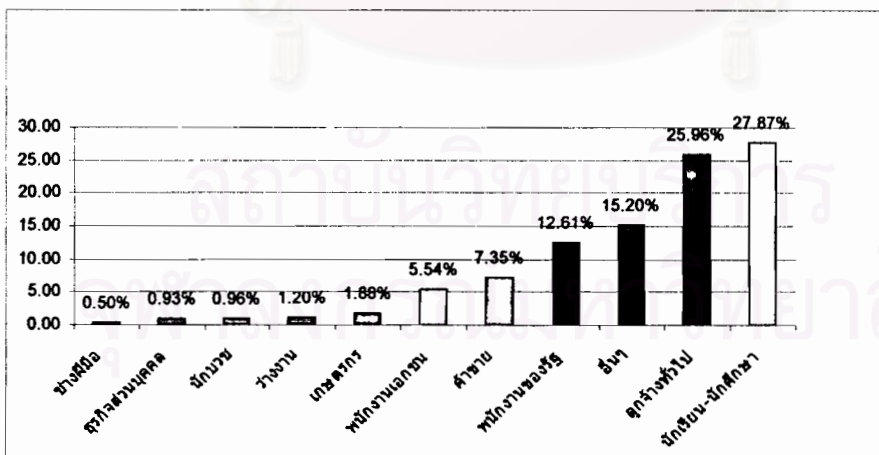
จำนวนแรงงานในภาคการผลิตอุตสาหกรรมและบริการของประเทศมีจำนวนทั้งสิ้น 79,705 คน แบ่งเป็น แรงงานถาวร (Permanent labours) คิดเป็นร้อยละ 64.9 แรงงานสัญญาจ้าง (Contract labours) คิดเป็นร้อยละ 32.4 และ แรงงานที่ไม่ได้รับค่าจ้าง (Unpaid

employee) คิดเป็นร้อยละ 2.7 (จำนวนในปี พ.ศ. 2546) นอกจากนี้ยังมีแรงงานชาวต่างชาติ
เท่าที่มีการบันทึกอีก 1,735 คน แรงงานในประเทศจำแนกตามสาขาการผลิตได้ดังนี้ (17)

เหมืองแร่	ร้อยละ 1.94
อุตสาหกรรม (Manufacturing)	ร้อยละ 51.75
ไฟฟ้า และ ประปา	ร้อยละ 6.54
การก่อสร้าง	ร้อยละ 15.89
การค้าขาย(ปลีก-ส่ง) และการบำรุงรักษาเครื่องยนต์	ร้อยละ 5.60
โรงแรมและร้านอาหาร	ร้อยละ 6.77
การขนส่ง และโทรคมนาคม	ร้อยละ 6.78
การศึกษารักษาสุขภาพ	ร้อยละ 1.44
ธุรกิจอื่นๆ	ร้อยละ 3.29

ที่มา : จากการสำรวจวิจัยสหกิจประจำปี พ.ศ. 2545 ของ National Statistical Center
(Lao P.D.R.)

ประชากรในเขตเทศบาลกำแพงนครเวียงจันทน์ มีจำนวน 309,465 คน คิดเฉลี่ย
ความหนาแน่นของประชากร 1,478 คน/ตร.กม. และ ตามแผนภูมิที่ 3 ประชากรในกำแพงนคร
เวียงจันทน์ มีอาชีพรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 25.96 ร้อยละ 12.61 เป็นพนักงานของรัฐ ร้อยละ 15.20
เป็นเจ้าของที่ของรัฐ (ทหาร-ตำรวจ) ตามมาด้วย อาชีพค้าขาย และ พนักงานเอกชน
แผนภูมิที่ 3.3 สัดส่วนอาชีพของประชากรโดยเฉลี่ยในพื้นที่กำแพงนครเวียงจันทน์



ที่มา : สำนักงานสถิติประจำเมือง สีสัตตะนาค ไชยเสตถา สีโคตตะบอง และจันทะบุรี

3. เศรษฐกิจ

ความริเริ่มในการปรับเปลี่ยนนโยบายการบริหารประเทศ ตามแนวทาง “จินตนาการใหม่” ภายใต้การนำของ ฯพณฯ ไกรสรอน พรหมวิหาร อดีตนายกรัฐมนตรี ของส.ป.ป.ลาว นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 ได้ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศ ส.ป.ป.ลาว ได้มีการขยายตัวดีขึ้น โดยลำดับ การเปิดการค้าเสรีกับต่างประเทศได้ส่งผลให้เกิดการจ้างงานในประเทศมากขึ้น ทำให้ประชาชนในประเทศมีรายได้เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

จากปี พ.ศ. 2534 จนถึง พ.ศ. 2539 การปฏิรูปทางเศรษฐกิจได้รับผลเป็นที่น่าพอใจพอสมควร ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ได้เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.5 % ต่อปี ผลผลิตด้านเกษตรกรรมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.38 ด้านอุตสาหกรรมและหัตถกรรมเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 13.08 และด้านการบริการเพิ่มร้อยละ 7.08 มูลค่าการส่งออกเพิ่มถึงร้อยละ 224.12 ในขณะที่มูลค่าการนำเข้าสินค้าเพิ่มเพียงร้อยละ 215 ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2539 คลังสำรองเงินตราต่างประเทศ มีถึง 180.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือเท่ากับมูลค่าการนำเข้าสินค้า 3 เดือน เพิ่มขึ้นจากเดิม 151.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในช่วงเวลานี้งบประมาณของรัฐบาลร้อยละ 81 ได้มาจากภาษีอากรประเภทต่างๆ

การลงทุนของต่างประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2539 มีมูลค่า 6.69 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ โดยเป็นทุนจาก 33 ประเทศ เป็นการลงทุนเกี่ยวกับ โครงการด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรมด้านพลังงาน และการบริการ โดยมีสัดส่วนการลงทุนของ นายทุนจากประเทศไทย ร้อยละ 45 จากสหรัฐอเมริกา ร้อยละ 27 จากเกาหลีใต้ร้อยละ 8 จากฝรั่งเศสร้อยละ 6 จากมาเลเซียร้อยละ 4 และประเทศอื่นๆ รวมกัน อีกร้อยละ 10 (18)

ในปี พ.ศ. 2543 ดุลการชำระเงินของประเทศเกินดุล 34.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ จากที่เคยขาดดุล 6.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี พ.ศ. 2542 บัญชีเงินเดินสะพัด ขาดดุลลดลง จาก 75.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี พ.ศ. 2543 มาอยู่ที่ 5.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือเท่ากับร้อยละ 92.2 ในปี พ.ศ. 2544 เพราะได้รับแรงสนับสนุนจากรายได้ของประเทศที่เพิ่มขึ้นด้านการบริการ

ร้อยละ 33.8 ด้านการท่องเที่ยวร้อยละ 17 เนื่องจากอยู่ในช่วงของปีการท่องเที่ยวของประเทศ ที่รัฐบาลพยายามกระตุ้นธุรกิจของประเทศด้วยการท่องเที่ยวที่ตนเอง (19)

ระดับ GDP ของ ส.ป.ป.ลาว ในปี พ.ศ. 2546 คือ 22,536,106.9 ล้านดอลลาร์ หรือประมาณ 90,144,427,600 บาท โดยมีสัดส่วนของเศรษฐกิจแขนงต่างๆ ดังนี้

เกษตรกรรม	ร้อยละ 48
อุตสาหกรรม	ร้อยละ 26
การบริการ	ร้อยละ 25
ภาษีนำเข้า	ร้อยละ 1

รายได้เฉลี่ย ต่อคนต่อปี (พ.ศ.2546) อยู่ที่ประมาณ 380 เหรียญสหรัฐฯ หรือประมาณ 15,200 บาท แต่ถ้าคิดเป็นรายเดือนแล้วจะเฉลี่ยอยู่ประมาณ 1,266 บาทเท่านั้น

4. การปกครอง

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ปกครองด้วยระบอบสาธารณรัฐ มีประธานประเทศ (ประธานาธิบดี) เป็นประมุขของรัฐ มีคณะรัฐมนตรีนำโดยนายกรัฐมนตรี เป็นคณะผู้บริหารประเทศ นอกจากนี้ในทางการเมืองและการกำหนดนโยบายซึ่งนำประเทศยังมี พรรคประชาชนปฏิวัติลาว ซึ่งเป็นพรรคการเมืองเพียงพรรคเดียวของ ส.ป.ป.ลาว ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการเมือง และคณะกรรมการศูนย์กลางพรรคฯ เป็นผู้กำหนดนโยบายบริหารประเทศ บุคคลในคณะรัฐมนตรี อาจเป็นบุคคลในคณะกรรมการเมือง คณะกรรมการศูนย์กลางพรรคฯ หรือไม่ได้อยู่ในคณะกรรมการดังกล่าวก็ได้ แต่ต้องเป็นสมาชิกของพรรคฯ มีสภาประชาชนสูงสุด เป็นสภาที่มีสมาชิกจากตัวแทนของประชาชนในทั่วประเทศ ซึ่งมาจากการเลือกตั้ง เป็นผู้นำที่ด้านนิติบัญญัติของประเทศ

ส.ป.ป.ลาว แบ่งการปกครองพื้นที่ออกเป็นแขวง (จังหวัด) ซึ่งในแต่ละแขวงจะมีคณะปกครองแขวง ซึ่งขึ้นตรงต่อศูนย์กลาง โดยมี เจ้าแขวง (โดยตำแหน่งแล้วเจ้าแขวงน่าจะดูเหมือน เท่ากับ ผู้ว่าราชการจังหวัดในประเทศไทย แต่โดยอำนาจทางการเมืองแล้ว เจ้าแขวงของ

(19) Economic Research Department, Bank of the Lao PDR., "ECONOMIC AND FINANCIAL SECTOR STATISTICS," 2001. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ลาวมีศักดิ์ศรีเทียบได้กับรัฐมนตรีในคณะรัฐบาล หรือสามารถย้ายมาเป็นรัฐมนตรีได้) ซึ่งเป็นทั้งตำแหน่งทางการเมือง และบริหารควบคู่กันไป ในชั้นของแขวงก็จะมีคณะกรรมการด้านต่างๆ จากทุกกระทรวงลงไปประจำอยู่ในแต่ละแขวงนั้นๆ เพื่อดูแลงานที่กระทรวงต้นสังกัดรับผิดชอบ เช่น งานด้านการคมนาคม และการก่อสร้าง ก็จะมี แผนกคมนาคม ขนส่ง ไปรษณีย์ และก่อสร้าง ประจำอยู่ในแขวงนั้น หรือ งานด้านสาธารณสุข ก็จะมี แผนกสาธารณสุขประจำแขวงดูแลงานด้านนี้อยู่ประจำ

การปกครองของนครหลวงเวียงจันทน์ ก็เช่นเดียวกัน ประกอบด้วย เจ้าผู้ครองกำแพงนครเวียงจันทน์ และคณะปกครอง เป็นผู้ดูแลการปกครองเมืองหลวงของประเทศ และแบ่งการปกครองย่อยลงไปยัง เจ้าเมือง (ผู้ปกครองเมือง หรือ อาจเทียบได้กับอำเภอในประเทศ) เป็นผู้ปกครองดูแลความสงบเรียบร้อยของเมือง โดยมีคณะทำงานที่ประกอบรวมอยู่ในรูปของสำนักงานปกครองเมือง

5. สังคม

สังคมลาวเป็นสังคมที่ยังมีลักษณะของสังคมเกษตรกรรมอยู่ โดยเฉพาะในชนบททั่วไป ประชากรส่วนใหญ่ในประเทศมีอาชีพเป็นเกษตรกร ลักษณะของสังคมเมืองเพิ่งมีปรากฏให้เห็นเมื่อไม่กี่สิบปีก่อน และมีเฉพาะในเมืองใหญ่เพียงไม่กี่แห่ง ความสัมพันธ์ของคนในสังคมยังเป็นแบบ พี่พาทอาศัยกันอยู่มาก การพึ่งพาทอาศัยแบบเครือญาติยังมีบทบาทอย่างมากในสังคมลาว ครอบครัวลาวส่วนใหญ่เป็นครอบครัวขยาย (extended family) โดยเฉพาะในชนบท การนับถือผู้ใหญ่ในหมู่บ้าน หรือที่เรียกว่า เจ้าก๊กเจ้าเหล่า ยังเป็นธรรมเนียมที่พบเห็นได้ทั่วไป ผู้ใหญ่ในหมู่บ้าน หรือชุมชนใดหนึ่ง มีบทบาทอย่างมากต่อคนในชุมชน จำนวนคนในครัวเรือนเฉลี่ยในทั่วประเทศประมาณ 6 คนต่อครอบครัว ส่วนในนครหลวงเวียงจันทน์ ประมาณ 5-6 คนต่อครัวเรือน แต่ที่พบเห็นได้มีมากถึง 12 คนต่อครัวเรือนก็มี เนื่องจาก ภายในครัวเรือนนั้น (อยู่ในบ้านหลังเดียวกัน) ยังมีการแบ่งแยกครอบครัวย่อยๆ ได้อีก

ครอบครัวลาวยังให้ความสำคัญของการอยู่ร่วมกัน แบบเครือญาติ เพราะต้องพึ่งพาทอาศัยซึ่งกันและกันอยู่มาก ไม่ว่าจะในด้านใดๆ เมื่อเวลาที่เดือดร้อนหรือขัดสนด้านการใช้จ่าย เครือญาติจะให้ความช่วยเหลือต่อกันอย่างดี ความสัมพันธ์แบบเครือญาติจะแสดงออกให้เห็นในทุกๆ ชุมชนดั้งเดิม ไม่ว่าจะในเมืองหลวงหรือในชนบท จะพบว่า มีครัวเรือนที่เป็นเครือญาติกันอาศัยอยู่ในชุมชนเหล่านั้นเสมอ จนแม้กระทั่งบางหมู่บ้านสามารถนับญาติพี่น้องกันได้ทุกครัวเรือน

ระบบการศึกษาใน ส.ป.ป. ลาว ในปัจจุบันแบ่งเป็น การศึกษาก่อนวัยเรียนในระดับอนุบาลเพื่อเตรียมความพร้อมก่อนเข้าสู่ระดับประถมศึกษา ซึ่งแบ่งเป็นสองระดับ คือ ชั้นเด็กเล็ก ซึ่งจะรับเด็กอายุประมาณ 3-4 ขวบ เป็นเหมือนสถานรับฝากเด็กที่ผู้ปกครองมีภาระหน้าที่ต้องไปทำงานนอกบ้าน แต่ส่วนใหญ่แล้วเด็กในวัยนี้ ผู้ปกครองมักจะเลี้ยงดูเองที่บ้าน ระดับอนุบาลรับเด็กที่มีอายุ 5-6 ขวบ ในปีพ.ศ.2546 ทั่วประเทศมีโรงเรียนอนุบาลทั้งสิ้น 820 แห่ง มีจำนวนนักเรียนอนุบาล 38,979 คน มีครู 2,377 คน เฉลี่ยต่อหนึ่งห้องเรียนมีครู 2 คนและนักเรียน 25 คน ครูผู้สอนมีวุฒิ ตั้งแต่ระดับปริญญาตรี ปวส. ปวช. และระดับมัธยม (สำหรับพี่เลี้ยงเด็ก)

การศึกษาระดับประถมศึกษา มีระยะเวลาในการศึกษา 5 ปี เริ่มจากประถมศึกษา 1 หรือ ป.1 - ป. 5 ในปี พ.ศ. 2546 มีจำนวนนักเรียนชั้นประถมทั่วประเทศ 875,300 คน เป็นหญิง 399,600 คน จำนวนครูชั้นประถมมี 28,571 คน วุฒิปริญญาตรี และ ปวส. จำนวนโรงเรียน 8,486 โรงเรียน เฉลี่ย ต่อ 1 ห้องเรียนมีจำนวนครู 1 คน ต่อนักเรียน 32 คน

การศึกษาระดับ มัธยมศึกษา มีระยะเวลาในการศึกษา 6 ปี จาก มัธยมศึกษาปีที่ 1-6 สถิติปี พ.ศ.2546 มีจำนวนโรงเรียนมัธยมศึกษาทั่วประเทศทั้งสิ้น 879 โรงเรียน มีนักเรียนทั้งหมด 119,286 คน จำนวนครู 13,358 คน วุฒิปริญญาตรีขึ้นไป เฉลี่ยต่อ 1 ห้องเรียนมีครู 2 คน และนักเรียน 50 คน

ในปี พ.ศ. 2546 ทั่วประเทศมีสถาบันระดับอาชีวศึกษาขั้นต้นและกลาง (Technical school) รวมทั้งสิ้น 40 แห่ง แยกเป็น อาชีวศึกษาขั้นต้น ใช้เวลาในการศึกษา ไม่เกิน 2 ปี ซึ่งมีจำนวนผู้เรียน 4,364 คน มีจำนวนผู้สอน 173 คน อาชีวศึกษาชั้นกลางใช้เวลาในการศึกษาไม่เกิน 3 ปี มีจำนวนผู้เข้าเรียน 17,814 คน ผู้สอน 905 คน วุฒิปริญญาตรีและปวส. นักเรียนที่จบจากสถาบันเหล่านี้จะไปประกอบอาชีพเป็นช่างฝีมือในสาขาต่างๆ

การศึกษาระดับสถาบันอาชีวศึกษาขั้นสูง (Institute) หรืออาจเทียบได้กับการศึกษาระดับ ปวส. ในประเทศไทย ใช้เวลาในการศึกษา 3-4 ปี ผู้ที่จบจากการศึกษาระดับนี้จะสามารถประกอบอาชีพช่างเทคนิค และผู้ช่วยวิศวกร เปิดสอนในสาขาวิชาที่หลากหลาย เช่น ครู พยาบาล ชลประทาน ไฟฟ้า-อิเล็กทรอนิกส์ การเกษตร และสาขาอื่นๆ สถาบันเหล่านี้มีจำนวนทั้งสิ้น 11 แห่ง ทั่วประเทศ มีผู้เข้าศึกษาทั้งสิ้น ในปีพ.ศ. 2546 รวม 18,639 คน จำนวนผู้สอน 721 คน วุฒิระดับ ปวส.ขึ้นไป

การศึกษาระดับอุดมศึกษา (University) ในปัจจุบันมีมหาวิทยาลัยจำนวน 3 แห่งทั่วประเทศ จำนวนผู้เข้ารับการศึกษามีประมาณ 13,290 คน อาจารย์ผู้สอน 1,019 คน วุฒิ การศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป เปิดสอนในสาขาวิชาต่างๆ ในระบบสากล ผู้ที่จบการศึกษาจะมีระดับปริญญาตรี ส่วนระดับปริญญาโทนั้น กำลังมีโครงการในการจัดตั้งอยู่ในปัจจุบัน (20)

นอกจากมหาวิทยาลัยแล้ว ยังมีสถาบันศึกษาบางประเภทที่จัดตั้งโดยหน่วยงาน พิเศษร่วมกับหน่วยงานขององค์การต่างประเทศ จัดการเรียนการสอนในระดับปริญญาตรีและ อนุปริญญา ในสาขาเฉพาะที่หน่วยงานนั้นรับผิดชอบเช่น ด้านการบริหารและคุ้มครองธุรกิจ ด้าน ศิลปะ ด้านโทรคมนาคม เป็นต้น โดยไม่ขึ้นกับกระทรวงศึกษาธิการอีกด้วย

3.2 การขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. ความเป็นมาของเมือง

เมืองเวียงจันทน์ มีการพัฒนาต่อเนื่องที่ยาวนาน นับตั้งแต่การย้ายเมืองหลวงของ อาณาจักรล้านช้าง มาอยู่ที่เมืองเวียงจันทน์ แทนเมืองเชียงทอง(หลวงพระบาง) เมื่อปี พ.ศ.2103 เมื่อพระเจ้าไชยเชษฐาธิราชซึ่งเคยมาปกครองนครเชียงใหม่อยู่ระยะหนึ่งและย้ายมาครองนคร เชียงทอง หลังจากนั้นได้ย้ายนครหลวงมาอยู่ที่เวียงจันทน์โดยตั้งชื่อว่า "นครจันทน์บุรีศรีสัตนาคน หนุตอุดมราชธานี" สาเหตุที่ย้ายเมืองหลวงมาที่เวียงจันทน์ก็เพราะต้องการหนีภัยกองทัพพม่าซึ่ง กำลังขยายอำนาจในสมัยของพระเจ้า บุเรงนองเนื่องจากนครหลวงพระบางเมืองหลวงเก่าอยู่ใน เส้นทางทัพของพม่า(21) ซึ่งก่อนหน้าที่จะมีการตั้งเป็นเมืองหลวงของอาณาจักรล้านช้าง พระเจ้า โทธิสารราช พระบิดาของพระเจ้าไชยเชษฐาธิราช ก็ได้ทรงเสด็จมาประทับอยู่ที่เวียงจันทน์เป็น ระยะๆ (22)

นับตั้งแต่พระเจ้าไชยเชษฐาธิราชได้ก่อตั้งเวียงจันทน์เป็นเมืองหลวงของ อาณาจักรล้านช้างเป็นต้นมาจนถึงศตวรรษที่ 17 ในรัชกาลของพระเจ้าสุริยวงศาธรรมิกราช (พ.ศ.

(20) National Statistical Center, Statistical Yearbook 2003, pp. 99-100.

(21) กบิล สมพงษ์ชัยกุล, "ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์ พ.ศ.2542," หน้า 29.

(22) สถาบันค้นคว้าผังเมือง และ สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรม ผังเมืองและสังคมศาสตร์ ปารีส์ (IRU-IPRAUS), "เอกสาร โครงการศึกษาเพื่อขึ้นทะเบียนมรดกสถาปัตยกรรม ผังเมืองและ ทิวทัศน์ตัวเมืองเวียงจันทน์(1999-2002)," (เอกสารไม่ตีพิมพ์ เผยแพร่)

2180-2237) นครหลวงเวียงจันทน์ได้รับการปรับปรุงให้กลายเป็นเมืองที่สวยงาม มีการสร้างกำแพงเมืองชั้นในขึ้นในปี พ.ศ.2134 (23)

ในช่วงปี พ.ศ.2250-2257 อาณาจักรล้านช้างถูกแบ่งแยกการปกครองออกเป็น 3 อาณาจักร คือ อาณาจักรล้านช้างเวียงจันทน์ ล้านช้างจำปาสัก และล้านช้างหลวงพระบาง เนื่องจากเกิดความขัดแย้งภายใน ส่งผลให้ต้องสูญเสียเอกราชและตกเป็นประเทศราชให้แก่สยาม ในช่วงปี พ.ศ.2340-2436 ในช่วงเวลาที่สูญเสียเอกราช ทำให้เมืองเวียงจันทน์ไม่มีการพัฒนาอย่างเป็นอิสระ เนื่องจากต้องคอยส่งบรรณาการให้แก่พระเจ้าแผ่นดินของสยาม (24)

ต่อมาในปี พ.ศ. 2347 เจ้าอนุวงศ์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ขึ้นครองอาณาจักรล้านช้างเวียงจันทน์แต่ยังขึ้นกับสยามอยู่นั้นได้นำพาประชาชนก่อสร้างกำแพงเมืองชั้นนอกขึ้นเพื่อเตรียมป้องกันการรุกรานของสยาม หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2370 เจ้าอนุวงศ์แห่งนครเวียงจันทน์ก็ได้ทำการต่อสู้เพื่อกู้เอกราชจากสยามและพยายามที่จะนำเอาชาวลาวที่ถูกสยามนำมาเมื่อคราวโจมตีเมืองเวียงจันทน์ครั้งแรกกลับคืนเวียงจันทน์ แต่ไม่ประสบความสำเร็จสยามจึงเข้าโจมตีเมืองเวียงจันทน์อีกครั้งที่สอง และการโจมตีของสยามครั้งนี้ได้เผาทำลายนครเวียงจันทน์ทำลายกำแพงเมืองเวียงจันทน์พร้อมอาคารบ้านเรือนจนราบ แล้วกวาดต้อนชาวลาว ออกจากเมืองเวียงจันทน์ทั้งหมดมาไว้ตามหัวเมืองต่างๆ ทำให้เวียงจันทน์กลายเป็นเมืองร้างเป็นชั่วระยะเวลาหนึ่ง(25)

จากคำบอกเล่าของนักเดินทางสำรวจชาวฝรั่งเศส เอเจียน แอมอนิเย (Etienne AYMONIER) เมื่อปีพ.ศ.2438 ได้แสดงให้เห็นว่ามีร่องรอยของอาคารที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนารุ่งเรืองเป็นอย่างมาก เขาได้กล่าวอ้างถึงคำบอกเล่าเหตุการณ์และสิ่งที่พบเห็นในขณะที่เดินสำรวจเมืองเวียงจันทน์ ของ ฟรอริส กากนิเย่ (Floris GARNIER) นักสำรวจชาวฝรั่งเศสอีกคน ว่า

“หลังจากที่ได้ป็นขึ้นตลิ่งอันสูงชันของแม่น้ำ [โขง] ด้วยบันไดไม้ไผ่ พวกเราก็เผชิญกับพุ่มไม้รกหนามแหลม ที่ขึ้นอยู่คกหนาทั่วไป ท่ามกลางซากวัตถุโบราณเหล่านั้น... คนนำ

(23) กบิล สมพงษ์ชัยกุล, เรื่องที่อ้างแล้ว, หน้า 29.

(24) สถาบันค้นคว้าผังเมือง และ สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรม ผังเมืองและสังคมศาสตร์ ปารีต (IRU-IPRAUS), เรื่องที่อ้างแล้ว.

(25) มหาสิลา วีระวงส์, ประวัติศาสตร์ลาว, แปลโดยสมหมาย เปรมจิตต์, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพฯ : บริษัท พิมพ์นคร พรินท์ติ้ง เซ็นเตอร์, 2540), หน้า 175.

ทางพวกเขาซึ่งดูเหมือนกับโน้มตัวลงแทบจะจรดดิน เพราะความหนักหน่วงของความจดจำและจำนวนปีที่ผ่านมา ได้นำพาพวกเขามาด้วยความเศร้าสะเทือนใจ เดินกระลัดกระส่าย เขาเคยได้เห็นเวียงจันทน์บ้านเกิดเมืองนอนของพวกเขาในสมัยที่ยังเป็นเมืองรุ่งเรือง พื้นดินที่ระเกะระกะไปด้วยกองอิฐมากมาย พวกเขาจะพบเห็นกำแพงเมืองในไม่ช้า... พวกเขาเชื่อว่าเมืองนี้มีใช้มีเฉพาะอนุสาวรีย์ซึ่งเป็นพระราชวังเจ้าชีวิต วัดวาอารามจำนวนมาก และหอไตรสำหรับคัมภีร์เท่านั้น แต่หากอาคารเหล่านี้มีมากมายเหลือเกินจนไม่สามารถจะคำนวณได้ มีปรากฏการณ์ที่น่าสนใจว่า ทุกอาคารได้สร้างตามแผนผังเดียวกัน และการประดับประดาก็แบบเดียวกัน..." (26)

ในยุครปกครองของฝรั่งเศส ในช่วงปี พ.ศ. 2436-2497 เป็นช่วงเวลาเดียวกับสมัยรัชกาลที่ 5 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ ในปี พ.ศ. 2443 ฝรั่งเศสได้เข้ามายึดครองเมืองเวียงจันทน์ และตั้งให้มีข้าหลวงใหญ่ประจำ ในปีพ.ศ. 2447 ได้มีการบูรณะสถานที่สำคัญหลายแห่งเช่น พระธาตุหลวง หอพระแก้วมรกต เป็นต้น และในปี พ.ศ. 2459 ได้ตั้งเป็นเมืองถาวรขึ้น ผู้คนที่หนีตายจากภัยสงครามเผาทำลายเริ่มทยอยอพยพกลับคืนสู่ถิ่นฐานเดิมของตน เพื่อกลับมาตั้งบ้านเรือนอีกครั้ง ที่อยู่อาศัยในเมืองเริ่มมีการขยายตัวนับจากนั้นเป็นต้นมา (27)

สภาพที่อยู่อาศัยและสถาปัตยกรรมก่อนปี พ.ศ. 2438 ยังคงมีหลักฐานยืนยันน้อยมาก ทางสถาบันค้นคว้าผังเมือง และ สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรม ผังเมืองและสังคมศาสตร์ ปารีส (IRU-IPRAUS) เชื่อว่า ในปีพ.ศ. 2438 ได้มีการทำแผนที่ของเวียงจันทน์เป็นครั้งแรก และมีการบันทึกต่อๆ มาจนทำให้เราสามารถมองเห็นการเปลี่ยนแปลงของเมืองได้ดังต่อไปนี้

ช่วงปี พ.ศ. 2439 เมืองเวียงจันทน์ แบ่งการปกครองออกเป็น 21 ตาแสง (เทียบได้กับตำบล) 222 หมู่บ้าน มีประชากร 22,536 คน ศูนย์กลางเมืองที่เรียกว่า ตาแสง จะประกอบด้วยหมู่บ้าน 5 หมู่บ้าน และมีประชากรประมาณ 1,388 คน และมีการพัฒนาขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอจนกระทั่งปี พ.ศ. 2473 ประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 15,800 คน และ 23,200 คน ในปี พ.ศ. 2486

(26) AYMONTIER Etienne, *VOYAGE DANS LE LAOS*, Tome Premier 1895, แปลโดย ทองสมุทโร ไตร และ สมหมาย เปรมจิตต์, (เชียงใหม่ : สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2539), หน้า 130

(27) สถาบันค้นคว้าผังเมือง และ สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรม ผังเมืองและสังคมศาสตร์ ปารีส (IRU-IPRAUS), เรื่องที่อ้างแล้ว.

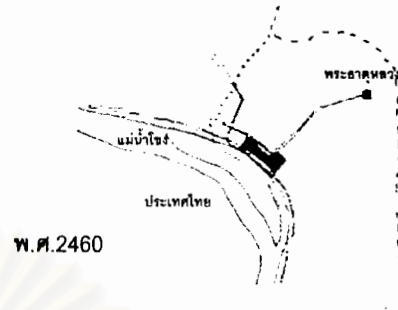
หลังปี พ.ศ. 2497 ซึ่งประเทศลาวได้ประกาศเอกราชจากการปกครองของฝรั่งเศส เมืองเวียงจันทน์ได้รับการพัฒนาและขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยสัดส่วนของคนเชื้อสายลาวมีเพิ่มขึ้น จนมากกว่าคนต่างชาติ ในปี พ.ศ. 2501 ประชากรของเวียงจันทน์มีประมาณ 77,561 คน และเพิ่มเป็น 132,253 คนในปี พ.ศ. 2509 (28)

เมื่อพิจารณาจากแผนผังของเมือง จะเห็นการพัฒนาเมืองได้อย่างชัดเจน นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2460 เป็นต้นมาดังนี้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2460 เมืองได้รับการบูรณะ
โดยการเข้าครอบครองของ
ฝรั่งเศส



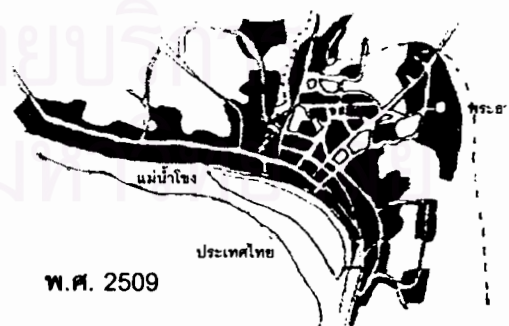
พ.ศ. 2473 เขตเมืองขยายพื้นที่
เป็น 140 ha. หรือ 1.4 ตร.กม
ขยายไปทางทิศตะวันตก



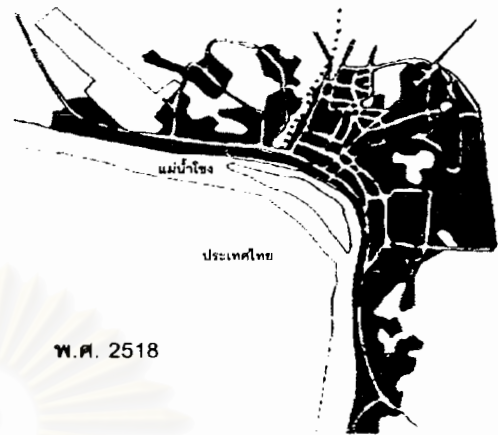
พ.ศ. 2496 เขต
เมืองมีพื้นที่ 550 ha. หรือ 5.5
ตร.กม เริ่มขยายขึ้นไปทางทิศ
ตะวันออกและมีประชากร
62,000 คน



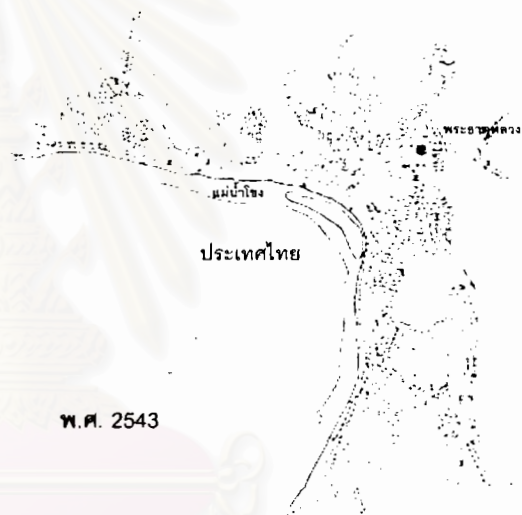
พ.ศ. 2509 เขต
เมืองขยายพื้นที่ออกเป็น 1,400
ha. หรือ 14 ตร.กม. ขึ้นไปทางทิศ
เหนือ และมีประชากรเพิ่มเป็น
130,000 คน



พ.ศ. 2518 เขตเมืองเริ่มหนาแน่นขึ้นโดยมีพื้นที่เพิ่มเป็น 3,000 ha. หรือ 30 ตร.กม. และเริ่มขยายลงมาทางทิศใต้ มีประชากร 200,000 คน



พ.ศ. 2543 ชุมชนด้านทิศเหนือ ตะวันตก และได้เพิ่มความหนาแน่นยิ่งขึ้น ประชากรมีไม่ต่ำกว่า 600,000 คน ด้านการปกครอง จำนวนหมู่บ้านในเขตเทศบาลได้เพิ่มจาก 100 หมู่บ้าน ในปี พ.ศ. 2534 มาเป็น 160 หมู่บ้านและ 189 หมู่บ้านในปี พ.ศ. 2537 และ 2545 ตามลำดับ



ที่มา : ห้องการมรดก,สถาบันค้นคว้าผังเมือง(เวียงจันทน์) - สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรมผังเมือง และสังคมศาสตร์ ปารีศ,2543

ภาพที่ 3.4 แสดงการขยายพื้นที่ของเมืองเวียงจันทน์ ตั้งแต่ปีพ.ศ.2460- 2543

ในปีพ.ศ. 2516 ประชากรเวียงจันทน์เพิ่มขึ้นเป็น 178,000 คน ทั้งนี้เป็นการอพยพหนีสงครามกลางเมืองจากภาคต่างๆของประเทศจำนวนหนึ่ง และในปีพ.ศ.2518 มีจำนวนถึง 569,000 คน ซึ่งเทียบได้เกือบเท่ากับประชากรในปัจจุบัน (650,600 คน พ.ศ. 2546) ในขณะที่ประชากรทั่วประเทศในตอนนี้มีประมาณ 3,800,000 คน เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองจากระบบที่มี เจ้ามหาชีวิต (กษัตริย์) เป็นประมุข มาเป็นระบอบประชาธิปไตยประชาชน ในปี พ.ศ. 2518 ผู้คนจำนวนประมาณ 600,000 คน ได้หลบหนีออกนอกประเทศ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.

2518 – 2523 ไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส แคนาดา และประเทศอื่นๆอีกจำนวนหนึ่งโดยผ่านไปทางประเทศไทย ทำให้ประชากรในเวียงจันทน์ส่วนหนึ่งลดลง

ระยะต่อมาประชากรจากท้องถิ่นอื่นทั้งจากภาคเหนือ และภาคใต้ ได้อพยพเข้ามาอยู่ในเวียงจันทน์จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2533 ประชากรของเวียงจันทน์จึงได้กลับมามีจำนวนเทียบเท่ากับเมื่อปีพ.ศ. 2518 อีกครั้งหนึ่ง ในปี พ.ศ. 2542 ประชากรทั่วประเทศ ส.ป.ป.ลาว มีจำนวน 4,800,000 คน และมีประชากรในนครหลวงเวียงจันทน์ 230,000 คน (29)

2 รูปแบบสถาปัตยกรรมในกำแพงนครเวียงจันทน์

ตามการศึกษาและจำแนกรูปแบบสถาปัตยกรรมโดยสถาบันค้นคว้าผังเมือง (ส.ป.ป.ลาว) และสถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรม ผังเมือง และสังคมศาสตร์ นครปารีส (Atelier du Patrimoine – IRU – IPRAUS) ซึ่งได้ศึกษารูปแบบสถาปัตยกรรมในกำแพงนครเวียงจันทน์เพื่อวางแผนการขึ้นบัญชีการอนุรักษ์สถาปัตยกรรม ได้จำแนกรูปแบบสถาปัตยกรรมออกได้ดังต่อไปนี้

1. อาคารลาวเดิม



2. อาคารลาวประยุกต์



3. อาคารลาวอาณานิคม



4. อาคารอาณานิคม



5. อาคารเรือนแถว



6. อาคารรวมหมู่



7. อาคารทันสมัย



8. อาคารผสม เป็นอาคารที่
ผสมระหว่างลักษณะอาคารรวมหมู่และอาคาร
ทันสมัย



ที่มา : ห้องกรมรดก,สถาบันค้นคว้าผังเมือง(เวียงจันทน์) - สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรมผังเมือง
และสังคมศาสตร์ ปารีส์,2543

ภาพที่ 3.5 การจำแนกรูปแบบสถาปัตยกรรมเพื่อการอนุรักษ์

เนื่องจากจุดประสงค์ในการแบ่งรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นไปเพื่อการจำแนกอาคารเพื่อการอนุรักษ์ และการจำแนกตามช่วงเวลาของการก่อสร้างเป็นสำคัญ ฉะนั้นการจำแนกดังกล่าวจึงไม่ได้มุ่งประเด็นไปที่การนำใช้อาคารเหล่านั้น และจะเห็นว่า อาคารที่ถูกจำแนกออกนี้มีทั้งอาคารที่เป็นที่พักอาศัย และอาคารสาธารณะปะปนกัน ซึ่งจะแตกต่างจากการจำแนกรูปแบบอาคารที่พักอาศัยของงานวิจัยนี้

เมื่อมองภาพรวมของรูปแบบสถาปัตยกรรมในกำแพงนครเวียงจันทน์โดยแบ่งตามยุคสมัยแล้ว ก็จะได้เห็นว่า อาคารในสมัยอาณานิคมแบบที่ 4 ซึ่งก็ยังคงมีให้เห็นได้เป็นจำนวนมากพอสมควร ในเขตศูนย์กลางเมืองเก่า โดยเฉพาะอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานของข้าหลวงฝรั่งเศส ซึ่งมีอายุราวๆ ช่วงก่อน ปี พ.ศ.2493 เล็กน้อย ส่วนอาคารที่พักอาศัยที่สร้างในช่วงดังกล่าว ก็จะมีรูปแบบที่ 1 คือเป็นอาคารลาวเดิม ซึ่งมีจำนวนลดน้อยลงจนแทบจะหาดูไม่ได้แล้วในกำแพงนครเวียงจันทน์ในปัจจุบัน ส่วนรูปแบบที่ 2 หรืออาคารลาวประยุกต์ยังพอมิให้เห็นบ้าง

อาคารแบบที่ 3 ลาวอาณานิคม ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยอาศัยเทคนิคการก่อสร้างที่ผสมระหว่างอาคารไม้และการใช้ฝ้าผนังโครงไม้ไผ่ที่ฉาบด้วยปูนที่มีส่วนผสมของปูนขาว (*) เป็นอาคารที่พบเห็นได้ในช่วงก่อน พ.ศ. 2493 เรื่อยมาจนกระทั่งช่วงก่อน พ.ศ. 2500

ช่วงตั้งแต่ ปีพ.ศ. 2500 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นช่วงที่สหรัฐอเมริกา และประเทศตะวันตกอื่นๆ เริ่มเข้ามามีบทบาทในลาวมากขึ้น อาคารที่สร้างในยุคนี้ เริ่มใช้คอนกรีตเสริมเหล็กมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารสาธารณะ หรืออาคารของรัฐบาล จะมีการออกแบบให้มีการใช้ผนังกันแดด หรือแผงกันแดด (fin และ shade) มาก ส่วนวัสดุที่ใช้โอบผนังก็นิยมใช้หินล้าง ส่วนที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไปก็ยังคงเป็นบ้านไม้มุงด้วยกระเบื้องดิน และเริ่มมีสังกะสีเข้ามาใช้ และเริ่มมีบ้านที่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้เกิดขึ้นในช่วงนี้

ส่วนอาคารที่เกิดในช่วงหลังปี พ.ศ. 2518-2529 จะเป็นอาคารสมัยใหม่ก่ออิฐฉาบปูนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กโดยเฉพาะอาคารของทางรัฐบาล เนื่องจากในช่วงนี้ ส.ป.ป.ลาวได้รับความช่วยเหลือทางเศรษฐกิจรวมทั้งเทคโนโลยี และบุคคลากรเป็นอย่างมากจากสหภาพโซเวียต และบรรดาประเทศสังคมนิยมในยุโรปตะวันออก แต่สภาพที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปในช่วงเวลาดังกล่าวนี้น่าจะไม่ค่อยจะมีการเปลี่ยนแปลงเท่าใดนัก การขยายตัวของเมืองมีน้อยมากเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจยังไม่ค่อยจะดีนัก

อาคารแบบที่ 6 7 และ 8 ปรากฏขึ้นในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวขึ้นจากการปฏิรูปเศรษฐกิจ และการเปิดประเทศเพื่อค้าขาย วัสดุและเทคโนโลยีใหม่ๆ ได้ถูกนำเข้า

(*) เรียกกันในท้องถิ่นว่า ฝ้าผนัง ต็อกซี (TORCHI)

ไปเพื่อการพัฒนาประเทศ ฉะนั้นในช่วงเวลาดังแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน รูปแบบสถาปัตยกรรมที่เกิดขึ้นจึงใช้วัสดุที่ทันสมัยเป็นส่วนใหญ่

3. การพัฒนาที่อยู่อาศัยและหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ก. กรมเคหะและผังเมือง ในสังกัด กระทรวงคมนาคมขนส่ง ไปรษณีย์และก่อสร้าง มีหน้าที่กำกับดูแลด้านนโยบายด้านการพัฒนาเมือง

แผนกเคหะ-ผังเมือง (DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN PLANNING -DHUP)

- มีหน้าที่ดูแลการวางแผนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
- การวางแผนพัฒนาผังเมืองรวม
- การวางแผนการจัดหาน้ำประปาให้แก่ชุมชน

ข. องค์การพัฒนาและบริหารตัวเมือง (อ.พ.บ.) มีหน้าที่นำแผนการพัฒนาของรัฐไปปฏิบัติ ตามสภาพการณ์ที่เป็นจริง โดยมีหน้าที่พัฒนาเฉพาะในเมืองสำคัญ ของประเทศ

- การควบคุมการปลูกสร้างอาคาร และการออกใบอนุญาต
- ความสะอาดในตัวเมือง และความเป็นระเบียบในเขตเทศบาลจังหวัด

ค. สำนักงานเคหะ-ผังเมืองประจำจังหวัดและเมือง มีหน้าที่นำแผนการพัฒนาจากศูนย์กลางไปปฏิบัติตามสภาพการณ์ที่เป็นจริงโดยมีหน้าที่พัฒนาในพื้นที่ นอกเหนือจากที่ อ.พ.บ. รับผิดชอบ (นอกเขตเทศบาลจังหวัด มีประจำอยู่ทั่วประเทศ)

- การควบคุมการปลูกสร้างอาคาร และการออกใบอนุญาต
- ความสะอาดในตัวเมือง และความเป็นระเบียบในเขตเทศบาลเมือง

ง. สถาบันค้นคว้าผังเมือง เป็นหน่วยงานในสังกัดของกระทรวงคมนาคม แต่มีการทำงานที่ค่อนข้างเป็นอิสระ มีหน้าที่ในการค้นคว้า และเสนอร่างแผนผังรวมของเมือง กำหนดพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจการอื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับผังเมืองรวม เพื่อนำเสนอร่างขึ้นเป็นกฎหมายนำไปใช้ต่อไป

แต่ก็เป็นที่น่าสังเกตว่า ในเอกสารรายงาน แผนพัฒนาเศรษฐกิจ-สังคม ฉบับปี ค.ศ. 1999-2000 ที่เสนอโดย คณะกรรมการแผนการแห่งรัฐ ไม่ได้ระบุถึงแผนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนแต่อย่างใด

4. สภาพการอยู่อาศัย และที่อยู่อาศัย

ก. ลักษณะการอยู่อาศัยของครอบครัวลาว

เนื่องจากประเพณีการอยู่อาศัยของครอบครัวลาวเป็นแบบพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ในหมู่เครือญาติ อาศัยอยู่ด้วยกันเป็นครอบครัวใหญ่ พ่อแม่มักต้องการให้ลูกๆ อยู่รวมกันในบ้านหลังเดียวกัน แม้จะมีการแต่งงานของลูก ก็มักจะรับเขยเข้าเรือน ด้วยมีความเชื่อว่าลูกสาวควรอยู่กับพ่อแม่ หรือบุพการี ส่วนลูกชายจะต้องออกไปเผชิญโชคและเป็นกำลังสืบทอดให้แก่ครอบครัวฝ่ายหญิง แต่ในปัจจุบันความเชื่อเหล่านี้ก็เริ่มเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพสังคมและการเป็นอยู่ที่เปลี่ยนไป

เนื่องจากการยึดมั่นในความสัมพันธ์อันที่เครือญาติ ฉะนั้นครอบครัวของผู้ที่อยู่ในเมืองใหญ่จึงต้องรับภาระเลี้ยงดูญาติพี่น้องที่อยู่ในต่างจังหวัดและเข้ามาอาศัยอยู่ด้วยเพื่อศึกษาต่อหรือ ประกอบอาชีพในเมือง ซึ่งโดยทั่วไปจะสามารถพบเห็นครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกนอกจากคนในครอบครัวแล้วยังมีคนนอกครอบครัวอีกในจำนวน 1-3 คน ทำให้ครัวเรือนทั่วไปมีจำนวนสมาชิกเฉลี่ยอยู่ที่ 5-6 คน

สำหรับการอยู่อาศัยรวมกันในบ้านหลังเดียวของสมาชิกครัวเรือนหลายคนในวัฒนธรรมของบางประเทศอาจจะมีปัญหาเรื่องพื้นที่ส่วนตัวที่ใช้ ซึ่งอาจต้องจัดให้มีห้องส่วนตัวให้แก่สมาชิกในครัวเรือน ฉะนั้นในบ้านหลังเดียวที่ปลูกสร้างสำหรับสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน จึงไม่สามารถรองรับจำนวนสมาชิกใหม่เพิ่มได้ แต่ปัญหาเหล่านี้ไม่เป็นอุปสรรคสำหรับการอยู่อาศัยของครอบครัวชาวลาวยุคใหม่ เนื่องจากวัฒนธรรมความเป็นอยู่แบบดั้งเดิม ที่คุ้นเคยกับการอยู่ในครอบครัวใหญ่ และที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมของลาวก็ไม่ได้มีจำนวนห้องแยกกันมากเท่าใดนัก จะเห็นว่าเรือนลาวสมัยก่อนไม่ต้องกันผนังห้อง (กันเฉพาะให้พ่อแม่ และลูกสาว) ส่วนลูกชายและเครือญาติ สามารถนอนตามพื้นที่โถงในเรือนหรือ ชานบ้านได้ ซึ่งใช้เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ฉะนั้นด้วยความเคยชินเหล่านี้ ทำให้ครอบครัวที่มีที่อยู่อาศัยที่สร้างสำหรับสมาชิก 3-4 คน จะสามารถรองรับการอยู่อาศัยของสมาชิกที่เพิ่มขึ้นด้วยเหตุผลที่กล่าวมาแล้วนั้นได้โดยไม่มีปัญหา

ข. สภาพการใช้ที่อยู่อาศัย

สภาพการใช้ที่อยู่อาศัยของชาวลาวนอกจากจะใช้เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวันแล้ว ที่อยู่อาศัยยังถูกใช้ไปเพื่อกิจกรรมอื่นๆ อีกด้วย เนื่องจากรายได้

ประจำมีน้อยจะนั้นเกือบทุกครัวเรือนจึงต้องพยายามหารายได้เสริมเพื่อมาจุนเจือความเป็นอยู่ในครอบครัว พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านจึงถูกดัดแปลงเป็นพื้นที่เพื่อประกอบกิจการเพื่ออาชีพเสริมของครอบครัว ไม่ว่าจะเป็น การค้าขาย การปลูกพืชผัก การทำหัตถกรรมในครัวเรือน การเลี้ยงสัตว์ บางประเภทเพื่อการจำหน่ายเป็นต้น

ที่อยู่อาศัยที่มีทำเลติดถนนใหญ่ ส่วนมากจะถูกใช้ด้านหน้าเป็นพื้นที่ทำการค้าขายของครอบครัว เช่น ขายของชำ หรือขายอาหาร ที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ดินกว้าง ก็จะมีการเลี้ยงสัตว์เพื่อนำมาเป็นอาหารหรือเพื่อขายเป็นรายได้ให้แก่ครอบครัว เช่น การทำเล้าหมูหรือเล้าเป็ด-ไก่ ในบริเวณบ้านเป็นสิ่งที่พบเห็นได้ทั่วไปแม้กระทั่งในนครหลวงเวียงจันทน์ หรือหากมีที่ดินมากขึ้นอีกก็จะมีการขุดบ่อเลี้ยงปลา หรือปลูกผักขายเพื่อบริโภคและเป็นอาชีพเสริมเลยก็มี

ค. ลักษณะการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

การสร้างที่อยู่อาศัยในอดีต คนลาวนิยมสร้างด้วยตนเอง โดยอาศัยแรงงานในครอบครัว เครื่องมือ และเพื่อนบ้านช่วยกันในลักษณะของการ “ลงแขก” ผู้ที่จะสร้างบ้านจะต้องเตรียมวัสดุและอุปกรณ์ที่จำเป็นไว้ให้พร้อม รวมทั้งจะต้องจัดเตรียมข้าวปลาอาหารไว้รับรองผู้ที่มาช่วยสร้างบ้านของตน เมื่อถึงวันสร้างบ้านก็จะระดมกำลังพร้อมกันสร้างทั้งวัน บ้านที่สร้างในสมัยก่อนเป็นบ้านไม้ ซึ่งใช้เวลาสร้างเพียงไม่กี่วัน หรืออาจสร้างเสร็จได้ภายในวันเดียว แล้วแต่ความพร้อมของกำลังแรงงานและวัสดุที่เตรียมไว้ จึงไม่เป็นที่แปลกเลยว่า ในสมัยนั้นไม่มีใครที่มีอาชีพรับเหมาก่อสร้างบ้านเหมือนในปัจจุบัน

การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคมได้ส่งผลให้วิถีชีวิตของชาวนครหลวงเวียงจันทน์มีการเปลี่ยนแปลงไปด้วย การสร้างบ้านเรือนก็มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการและวัสดุที่ใช้ตามสภาพที่หาได้ บ้านไม้เริ่มลดน้อยลงในช่วงสิบกว่าปีที่ผ่านมานี้ เนื่องจากราคาไม้แปรปรูปเริ่มสูงขึ้น เป็นผลมาจากนโยบายการจำกัดการตัดไม้เพื่อแปรรูป (ไม้ส่วนใหญ่ที่ถูกตัดจะถูกส่งเป็นสินค้าออกในรูปไม้ซุง) ดังจะเห็นได้ว่า ในช่วงสิบกว่าปีที่ผ่านมามีโรงเลื่อยหลายแห่งที่ต้องปิดกิจการไปเพราะไม่มีวัตถุดิบมาป้อนโรงเลื่อย บ้านที่สร้างจากไม้ทั้งหมดหลังเหมือนเมื่อก่อนจึงไม่มีให้เห็นในปัจจุบัน หรือจะมีอยู่บ้างก็เป็นบ้านของผู้มีรายได้สูงในสังคม

บ้านไม้ที่มีอยู่ในปัจจุบันเป็นบ้านไม้เก่าเป็นส่วนใหญ่ หรือถ้าสร้างใหม่ก็เป็นการรื้อบ้านไม้เก่ามาสร้างใหม่ ทุกวันนี้วัสดุที่เป็นคอนกรีตและเหล็กจะหาง่ายกว่าไม้คุณภาพดีๆ เพื่อการสร้างบ้าน และมีราคาที่ใกล้เคียงกัน ผู้อยู่อาศัยจึงหันมาสร้างบ้านจากวัสดุที่หาได้ง่ายกว่า และการที่ชุมชนเริ่มขยายตัวใหญ่ขึ้นผู้อยู่อาศัยมิได้มีเฉพาะกลุ่มเครือญาติดังเช่นเมื่อก่อน การ

อพยพของคนถิ่นอื่นเข้ามาอยู่ในชุมชน ทำให้วิธีการสร้างบ้านแบบร่วมกันสร้างแบบดั้งเดิมในชุมชนเริ่มหายไป (30) อีกทั้งวิถีการดำเนินชีวิตแบบคนเมืองเริ่มทำให้คนในชุมชนไม่มีเวลาที่จะได้พบปะพูดคุยกันเหมือนเมื่อก่อนเพราะทุกคนต้องไปทำงานนอกบ้าน

บ้านที่สร้างด้วยวัสดุคอนกรีต อิฐและปูนซีเมนต์ จึงต้องการช่างผู้ชำนาญในงานเหล่านี้มารับหน้าที่โดยตรง การสร้างบ้านทั้งหลังไม่สามารถใช้แรงงานและมีมือของผู้อยู่อาศัยและเครือญาติได้ตั้งเมื่อก่อนอีกแล้ว การให้วามเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองก่อน กลับกลายมาเป็น การจ้างเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย จนกระทั่งกลายเป็นการรับเหมาก่อสร้างในที่สุด

แต่เนื่องจากข้อจำกัดด้านเงินทุนในการสร้าง ซึ่งทุกครอบครัวที่มีรายได้น้อยจะประสบเหมือนกัน และไม่มีแหล่งเงินทุนที่สามารถกู้ได้โดยไม่ต้องเสียดอกเบี้ยแพงๆ และผ่อนชำระได้ในระยะยาว ทำให้กระบวนการสร้างบ้านของชาวนครเวียงจันทน์ที่ประสบปัญหาดังกล่าวเริ่มด้วยการวางเป้าหมายของบ้านที่ชัดเจน ด้านขนาด และพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ แล้วค่อยๆ สร้างไปจนสามารถย้ายเข้าอยู่ได้ก่อน แล้วจึงค่อยๆ ต่อเติมจนบ้านเสร็จสมบูรณ์ดังตั้งใจไว้ จะเห็นว่า ผู้ที่สร้างบ้านใหม่ที่มีปัญหาด้านการเงิน จะไม่สามารถสร้างบ้านให้เสร็จสมบูรณ์ทั้งหมดแล้วเข้าอยู่ได้ แต่จะเข้าอยู่เมื่อบ้านเสร็จเพียงบางส่วน (ที่เป็นส่วนหลักๆ เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ) แล้วจึงต่อเติมจนเสร็จในภายหลัง ซึ่งบางกรณีกินเวลาหลายปี

5. การครอบครองที่ดิน

ที่ดินใน ส.ป.ป.ลาว มีลักษณะการครอบครองที่แตกต่างกันดังนี้

ก. ที่ดินของรัฐ คือที่ดินของประเทศ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาล ที่ดินของรัฐ ส่วนใหญ่มีที่มาจากที่ดินเดิมของเจ้ามหาชีวิต (กษัตริย์) ก่อนการเปลี่ยนแปลงการปกครอง ปีพ.ศ. 2518 และอีกส่วนหนึ่งได้มาจากที่ดินส่วนบุคคลที่หลบหนีออกนอกประเทศในช่วงเปลี่ยนแปลงการปกครอง และมีได้กลับมาแสดงสิทธิในการครอบครองต่อรัฐบาล ที่ดินของรัฐนำไปเพื่อสาธารณประโยชน์ และเพื่อกิจการของรัฐบาล ซึ่งส่วนหนึ่งมอบให้พนักงานของรัฐครอบครองชั่วคราวเพื่อใช้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

(30) ขวลิต นิตยะ และ บุชรา ศรีพานิชย์, ความคุ้มครองโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์: กรณีศึกษาโครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101, เอกสารวิชาการหมายเลข 8, (กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ไม่ระบุปี), หน้า 2.

ข. ที่ดินส่วนบุคคล คือที่ดินที่บุคคลมีกรรมสิทธิ์ ซึ่งทางรัฐบาลได้ออกโฉนด หรือที่ภาษาท้องถิ่นเรียกว่า ใบที่ดิน เพื่อแสดงสิทธิ์ในการครอบครอง ที่ดินส่วนบุคคลมีที่มาสามแบบ คือ แบบที่หนึ่ง ที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่แต่เดิม ซึ่งจะมีเอกสารสิทธิ์ ในสมัยก่อนปี พ.ศ. 2518 ยืนยัน แบบที่สอง คือที่ดินของรัฐบาล ที่มอบให้แก่บุคคลที่ไม่มีที่ทำกิน ครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ โดยรัฐบาลเป็นผู้ออกโฉนดให้ ส่วนใหญ่คือที่ดินรกร้าง หรือที่ป่าเสื่อมโทรม ซึ่งอยู่ในชนบท และแบบที่สาม คือที่ดินของรัฐบาลที่ ขายผ่อนให้แก่พนักงานของรัฐ โดยเฉพาะพนักงานบำนาญผู้ที่มีคุณงามความดีแก่ประเทศชาติในช่วงสงคราม

โครงการสำรวจและออกโฉนดที่ดินได้เริ่มตั้งแต่มีการกู้เงินของ ธนาคารโลก ตามสัญญาเงินกู้ เลขที่ 2832/LA เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2539 เป็นต้นมา และได้เริ่มมีการจัดตั้งการพิสูจน์กรรมสิทธิ์ที่ดินและออกโฉนดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 เป็นต้นมา ปัจจุบัน ส.ป.ป.ลาว ใช้กฎหมายว่าด้วยที่ดิน ฉบับเลขที่ 01/97/สภช. ลงวันที่ 12 เมษายน 2540

3.3 ระบบการเงิน

1. ระบบธนาคารในประเทศ ส.ป.ป.ลาว

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาวได้เปลี่ยนแปลงการปกครองจากระบอบสมบูรณาญาสิทธิราชย์มาเป็นสาธารณรัฐ ด้วยการยึดถือการพัฒนาประเทศตามแนวทางแบบสังคมนิยมนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 เป็นต้นมา กิจกรรมส่วนใหญ่ตกอยู่ภายใต้การดูแลและดำเนินการโดยรัฐ สถาบันการเงินของลาวเองก็เพิ่งได้รับการพัฒนาขึ้นเมื่อไม่กี่ปีมานี้ กล่าวคือ ในช่วงระยะเวลา ตั้งแต่ ปีพ.ศ. 2518 มาจนถึง พ.ศ. 2531 ธนาคารแห่งประเทศไทยลาวก่อตั้งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ.2533 และมีการแก้ไขบทบาทของธนาคารตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารแห่งประเทศไทย ส.ป.ป.ลาว เลขที่ 05/สพช. ลงวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2538 (ภายหลังที่ได้แยกหน้าที่เป็นธนาคารสองระดับ) ทำหน้าที่ธนาคารกลาง เป็นผู้ดูแลกิจการการเงินทั้งหมดของประเทศ ซึ่งในช่วงเวลานั้น แหล่งเงินของประเทศได้ถูกใช้ไปเพื่อระบบรัฐวิสาหกิจและการบริหารงานของรัฐเท่านั้น ธนาคารจึงทำหน้าที่เพียงเป็นตัวกลางในการกระจายรายได้ รับมอบและเบิกจ่ายงบประมาณ การพัฒนาด้านสื่อกลางทางการเงิน ตลาดการเงิน และดอกเบี้ย จึงไม่ได้รับการพัฒนาในช่วงเวลา

ดังกล่าวเนื่องจากรัฐบาลไม่อนุญาตให้มีจากจัดตั้งธนาคารหรือรูปแบบของสถาบันการเงินใดๆ โดยเอกชน (31)

ในช่วงของการปฏิรูปเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2531-2539 ระบบธนาคารของ ส.ป.ป. ลาว ได้เปลี่ยนมาใช้ ระบบธนาคาร สองระดับ (ซึ่งก่อนหน้านั้นมีเพียงธนาคารแห่งชาติเพียงผู้เดียว ที่ทำหน้าที่ของธนาคารชาติและธนาคารพาณิชย์ในเวลาเดียวกัน) โดยธนาคารแห่ง ส.ป.ป.ลาว ได้ ทำหน้าที่ของธนาคารแห่งชาติ เคียงคู่กับการก่อตั้ง ธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินการโดยรัฐบาล 8 ธนาคาร ซึ่งก่อตั้งตาม รัฐบัญญัติเลขที่ 01/สปป. ลงวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ.2540 ธนาคารร่วมทุน ระหว่างรัฐบาลกับต่างชาติ 2 แห่ง และ สาขาธนาคารต่างชาติ 7 แห่ง และสำนักงานตัวแทน จาก ธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ อีก 1 แห่ง (32)

ภายหลังปี พ.ศ.2531 เป็นต้นมาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ทำหน้าที่ของ ธนาคารกลางเพียงอย่างเดียว โดยได้มีการตั้งธนาคารพาณิชย์ขึ้น สองแห่งคือ ธนาคารนครหลวง และธนาคารเสถียรราช ซึ่งเป็นธนาคารของรัฐอีกเช่นกัน เดือนตุลาคม พ.ศ.2532 ได้มีการก่อตั้ง ธนาคารร่วมทุนของไทยกับธนาคารแห่งประเทศไทยในสัดส่วนทุน 70% และ 30% ตามลำดับ ซึ่ง ถือว่าเริ่มการก่อตั้งธนาคารที่มีทุนของต่างชาติเข้ามาเป็นครั้งแรก

พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 ก่อตั้งธนาคารการค้าต่างประเทศลาว เพื่อให้บริการใน รูปแบบของธนาคารพาณิชย์ อีกแห่ง แต่เนื่องจากทางรัฐบาลส.ป.ป.ลาวเองยังขาดแคลน บุคคลากรผู้เชี่ยวชาญทางการเงินในระดับต่างๆ จึงทำให้การระดมทุนจากประชาชนค่อนข้าง เป็นไปได้น้อยและเชื่องช้า ประกอบกับข้อจำกัดในการฝาก-ถอนเงินที่เป็นเงินกิบ และเงินสกุล ต่างประเทศ รวมทั้งอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ไม่มีเสถียรภาพ ทำให้ประชาชนจำนวน หนึ่งที่มีเงินสกุลต่างประเทศไม่มั่นใจกับการฝากเงินกับธนาคาร แต่ธุรกิจธนาคารก็ยังสามารถทรง ตัวและขยายตัวขึ้นมาได้ระยะหนึ่งโดยมีการตั้งธนาคารพาณิชย์ในทั่วประเทศถึง 8 แห่ง คือ ธนาคารนครหลวง(2531) ธนาคารเสถียรราช(2531) ธนาคารการค้าต่างประเทศ (2531)

(31) ทองสลิค มิ่งหม่อม, คำพอง บุคดาว และสุวันเพ็ง บุปพานวง, การคุ้มครองเศรษฐกิจตามกลไกตลาดที่มีภวภาพ ของพรรคและการคุ้มครองของรัฐ, (เวียงจันทน์ : คณะเศรษฐศาสตร์และการคุ้มครองเศรษฐกิจ, สถาบันการเมืองและการปกครอง แห่งชาติลาว, 2547), หน้า 70.

(32) Economic Research Department, "ECONOMIC AND FINANCIAL SECTOR STATISTICS" 1996.

ธนาคารภาคใต้ (2533) ธนาคารลาวใหม่ (2533) ธนาคารล้านช้าง (2534) ธนาคารอรุณใหม่ (2533) และ ธนาคารส่งเสริมกิจกรรม (2536) เพื่อหวังจะสามารถระดมทุนจากประชาชน

ธุรกิจธนาคารยังได้พัฒนาการร่วมทุนกับต่างชาติโดยการจัดตั้งธนาคารร่วมพัฒนา (2531 ร่วมทุนไทย-ลาว) ธนาคารเวียงจันทน์พาณิชย์ (2536 ร่วมทุนระหว่างลาว ออสเตรเลีย ไทย และ ไต้หวัน) ธนาคารลาว-เวียดนาม (2542) รวมทั้งมีการอนุญาตให้เปิดสาขาธนาคารต่างประเทศขึ้นในเวียงจันทน์ได้ 6 แห่ง คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ (2535) ธนาคารทหารไทย (2536) ธนาคารกสิกรไทย (2536) ธนาคารกรุงเทพ (2536) ธนาคารกรุงไทย (2536) และ ธนาคาร Public ของมาเลเซีย (2538) สาขาธนาคารต่างชาติเหล่านี้มีจุดประสงค์ในการเข้าไปตั้งในลาวเพื่อการอำนวยความสะดวกด้านการทำธุรกรรมการเงินแก่บรรดาธุรกิจของต่างชาติที่อยู่ในลาวเป็นสิ่งสำคัญ แต่ไม่ได้มุ่งส่งเสริมด้านการระดมทุนจากประชาชนลาว

เนื่องจากการขาดแคลนบุคคลากรที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญด้านการเงินจึงทำให้ระบบธนาคารของลาวต้องประสบปัญหาการขาดทุน มีหนี้สินเพิ่มขึ้นหลายแห่งโดยเฉพาะธนาคารในท้องถิ่นประสบปัญหาหนี้สูญ คิดเป็นจำนวน 1.6 % ของ GDP ปี 2537 จนทำให้ธนาคารกลางต้องเข้าแทรกแซงและแก้ไขสถานการณ์โดยการยุบรวมกิจการธนาคารจำนวนหนึ่งเข้าด้วยกัน (33)

ปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์ของส.ป.ป.ลาวมีเหลืออยู่เพียง สามแห่งคือ ธนาคารการค้าต่างประเทศ ซึ่งดูเหมือนจะเป็นธนาคารเดียวที่ไม่ต้องรวมกิจการกับธนาคารอื่นๆ และมีผลการประกอบการที่ดีมาตลอดตั้งแต่ก่อตั้งมา ธนาคารพัฒนาลาว เกิดขึ้นจากการรวมตัวกันของธนาคารย่อยหลายแห่งที่มีปัญหา และธนาคารส่งเสริมกิจกรรมที่ให้บริการประชาชนด้านการฝากถอนทั่วไป และให้กู้ยืมเพื่อการเกษตร

ธนาคารที่ทำธุรกิจในสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยนั้นยังไม่มี จะมีก็เพียงการให้สินเชื่อด้านธุรกิจที่เกี่ยวกับโครงการก่อสร้างและธุรกิจด้านอื่นๆเท่านั้น ซึ่งธนาคารพาณิชย์เหล่านี้ก็ต้องประสบกับปัญหาการระดมเงินฝากเพื่อที่จะนำมาปล่อยกู้ยืมไม่น้อย ส่วนนโยบายเกี่ยวกับการเข้าซื้อด้านต่างๆนั้น จากการสัมภาษณ์คุณ คอนมาลา สิทธิราช หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อ กรมตรวจตราธนาคารและสถาบันการเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทยลาว ได้ทราบว่า มีความ

(33) Bousbong SOUVANNAVONG, MONEY AND BANKING, (Vientiane : Faculty of Economy and Administration, 2000), pp. 48-50.

พยายามจะจัดตั้งให้เป็นจริงโดยการออกคำสั่งของนายกรัฐมนตรีว่าด้วย "การเช่าสินเชื่อ" ฉบับที่ 11/นย. ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2542 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการให้สินเชื่อและการเช่าซื้อด้านต่างๆ รวมทั้งคุณสมบัติของผู้ประกอบกิจการด้านสินเชื่อ แต่ในความเป็นจริงแล้ว คำรณายกขฉบับดังกล่าวนี้ก็ไม่ได้มีการนำไปปฏิบัติแต่ประการใด โดยให้ความเห็นว่าผู้เชี่ยวชาญด้านการเงินพิจารณาเห็นว่าข้อกำหนดในคำสั่งดังกล่าวหลายข้อถูกเขียนขึ้นโดยชาวต่างชาติ และยังไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ของลาวในปัจจุบัน (34)

2. ระบบการเงินเคหการในลาว

เนื่องด้วยระบบธนาคารของ ส.ป.ป.ลาว ยังใหม่ต่อสังคมลาว ซึ่งเพิ่งจะมีการดำเนินงานมาประมาณสิบกว่าปีที่ผ่านมานี้เอง และยังคงยอมรับว่ายังขาดผู้มีประสบการณ์ โดยเฉพาะด้านสินเชื่อ (35)

ต่อมาเมื่อระบบธนาคารมีการพัฒนาขยายตัวมากขึ้น สินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ปล่อยกู้ช่วงแรกๆ มีเพียงสินเชื่อเพื่อการประกอบกิจการของรัฐวิสาหกิจเท่านั้น เพราะเศรษฐกิจของชาติเวลานั้น (ช่วงปี พ.ศ.2529-2531) ขึ้นอยู่กับกิจการรัฐวิสาหกิจเกือบทั้งสิ้น

การระดมเงินฝากจากประชาชนดูเหมือนว่าจะไม่ค่อยประสบความสำเร็จ เนื่องจากช่วงก่อนปี พ.ศ.2532 ธนาคารมิได้ให้ความสำคัญต่อระบบดอกเบี้ยเงินฝากเท่าใดนัก และประกอบกับการเกิดสภาพเงินเพื่อเพิ่มขึ้น ทำให้ส่งผลต่อการระดมเงินออมของประเทศ ความไม่มีเสถียรภาพของเงินกิบในเวลานั้น ทำให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นต่อการฝากเงิน แต่สภาพการดังกล่าวก็เริ่มดีขึ้นเมื่อรัฐบาลเข้มงวดต่อการปล่อยสินเชื่อรัฐวิสาหกิจ โดยเฉพาะที่มีปัญหาทางการเงิน แต่มิได้แตะต้องสินเชื่อสำหรับเอกชนแต่อย่างใด ทำให้ภายในปี พ.ศ. 2533 สภาพคล่องทางการเงินของประเทศเพิ่มจากร้อยละ 8 เป็นร้อยละ 16 ในปี พ.ศ.2534 (36) และถึงแม้ว่าเศรษฐกิจของประเทศจะดีขึ้นเป็นลำดับก็ตาม แต่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมก็ยังไม่มีการระบุถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแต่อย่างใด

(34) สัมภาษณ์ คอมนมาลา สิทธิราช, หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อ กรมตรวจตราธนาคารและสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว, วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2547.

(35) Bousbong SOUVANNAVONG, *MONEY AND BANKING*, p.128.

(36) เรื่องเดียวกัน, หน้า 128.

ระบบการเงินเคหการในส.ป.ป.ลาวในปัจจุบันจึงเป็นระบบ Informal System เพียงอย่างเดียว เพราะยังไม่มีระบบสินเชื่อระยะยาวมารับ เนื่องจากธนาคารยังไม่พร้อมที่จะแบกรับความเสี่ยงในเรื่องนี้ ทำให้ผู้ที่ต้องการสร้างหรือซื้อที่อยู่อาศัยต้องรวบรวมเงินจากเก็บออมส่วนตัวที่มีอยู่ กับการยืมจากคนในเครือญาติ การขายทรัพย์สินบางอย่าง หรือบางครั้งหากจำเป็นก็ต้องกู้เงินนอกระบบซึ่งต้องเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยที่แพงมาก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นการศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ และการศึกษาเกี่ยวกับการเงินเคหการในระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ การเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษาจึงต้องแบ่งออกเป็นสองส่วน คือ ข้อมูลด้านกายภาพ ซึ่งแสดงถึงประเภทและรูปแบบที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ อีกส่วนหนึ่งคือข้อมูลด้านการเงินเคหการในครัวเรือนของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ ซึ่งสัมพันธ์โดยตรงกับรายได้ ค่าใช้จ่ายและการออมในครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

4.1 การกำหนดกระบวนการวิจัย

กระบวนการวิจัยได้รับการออกแบบให้เหมาะสมกับระยะเวลาที่กำหนด โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. ศึกษาความสำคัญของปัญหา : ความเป็นไปได้ในการทำการวิจัย และกำหนดแนวทางการศึกษาเบื้องต้น

2. กำหนดขอบเขตและหัวข้อในการศึกษา

- วัตถุประสงค์ในการศึกษา
- กลุ่มประชากร
- ขอบเขตในการศึกษา
- ตัวแปรในการศึกษา
- ระบุข้อจำกัดในการศึกษา

3. หาข้อมูลเบื้องต้นจากเอกสารและงานที่เกี่ยวข้อง

- ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการเงินเคหการ
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4. การเก็บข้อมูลเบื้องต้นในพื้นที่เพื่อสำรวจความเป็นไปได้ในการทำวิจัย

- ติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอข้อมูลทุติยภูมิ และทาบ ทามเพื่อขอทำการสอบถามข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้อง
- สำรวจพื้นที่จริงเพื่อเก็บภาพตัวอย่างเบื้องต้น

5. การออกแบบเครื่องมือในการทำวิจัย

- ด้านสภาพทั่วไปทางด้านสังคม
- ด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย และการใช้พื้นที่ (check list)
- ด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น การได้มาของที่อยู่อาศัย แหล่งเงินทุน การออมหรือสะสมเงิน ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

6. การลงเก็บข้อมูลในพื้นที่จริง

- สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย และเก็บข้อมูลที่อยู่อาศัย
- แจกแบบสอบถามในพื้นที่
- สำรวจรูปแบบที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ถ่ายภาพ และบันทึกรายละเอียด

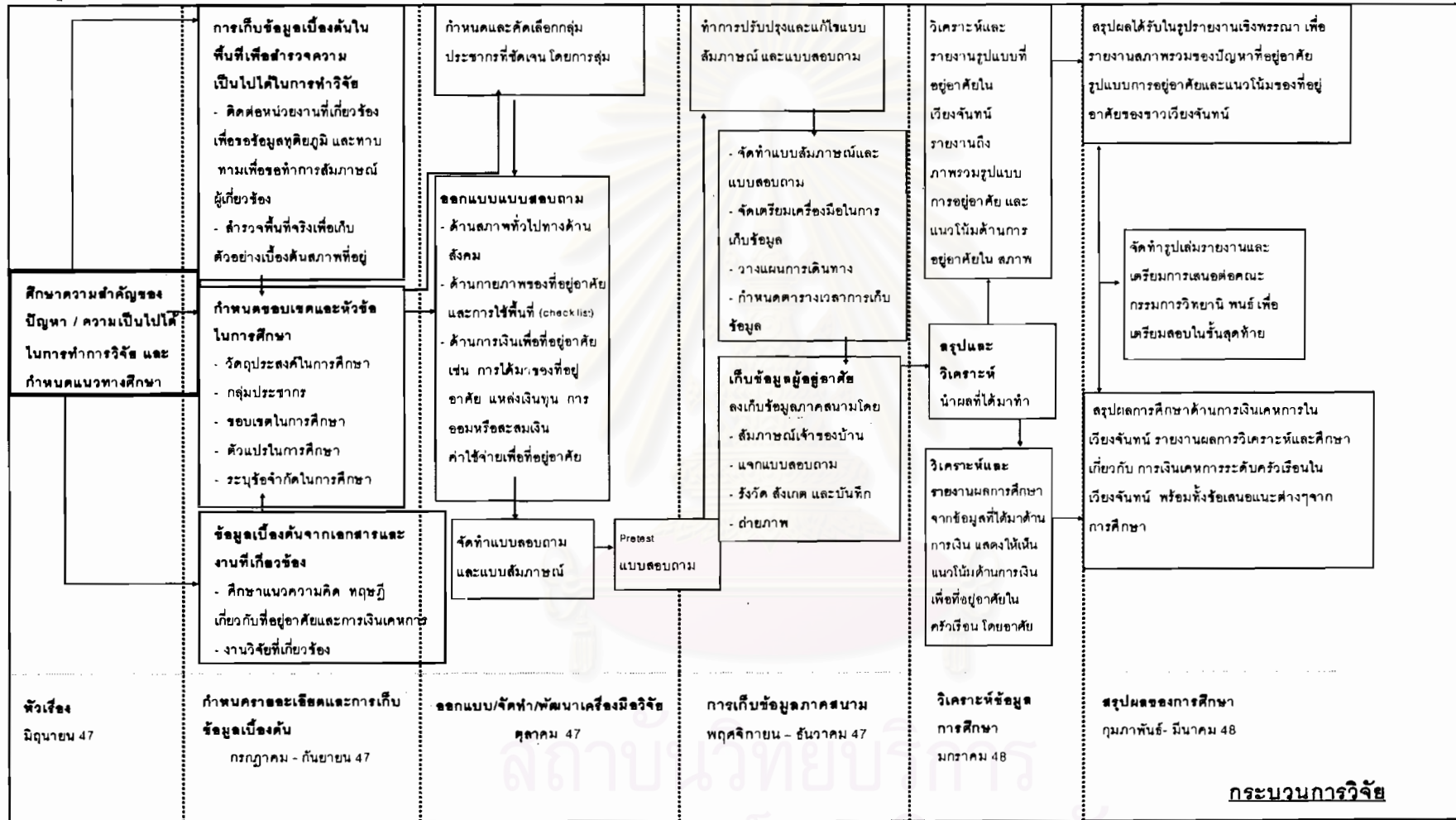
7. นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์

- นำข้อมูลจากแบบสอบถามมาประมวลผลโดยคอมพิวเตอร์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ

8. สรุปผลการศึกษาเพื่อตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย และทำข้อเสนอแนะในงานวิจัย

9. นำเสนอรายงานวิจัยต่อคณะกรรมการ

แผนภูมิที่ 4.1 กระบวนการวิจัย



กระบวนการวิจัย

4.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรเป้าหมายที่ทำการศึกษาในงานวิจัยนี้คือ ที่อยู่อาศัยของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ ใน 189 หมู่บ้าน มีพื้นที่ 209.44 ตารางกิโลเมตร ในเขตเทศบาลกำแพงนครเวียงจันทน์ ซึ่งมีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 52,722 หลังคาเรือน การเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษานั้นเลือกจากที่อยู่อาศัยจากชุมชนที่ขยายตัวตามทิศทางของถนนสายหลักที่มุ่งออกจากใจกลางเมืองกำแพงนครเวียงจันทน์สามทิศทาง

จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 52,722 หลังคาเรือน ซึ่งเป็นประชากรจำนวนมาก เมื่อเทียบกับข้อจำกัดด้านเวลาและงบประมาณที่มีในการทำงาน ฉะนั้นวิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างจึงคำนึงถึงความน่าจะเป็นที่สามารถอ้างความเป็นตัวแทนของประชากรได้ โดยการเลือกแบบ Multi-stage sampling เพราะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการสำรวจข้อมูลได้มาก อีกทั้งยังสามารถอ้างสิทธิ์ในการเป็นตัวแทนประชากรได้อีกด้วย (37)

การวิจัยนี้ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้หลักการของ Taro Yamane (38) ที่เสนอว่า

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

เมื่อ n = ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

N = จำนวนสมาชิกประชากร

e = ค่าพารามิเตอร์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้

เมื่อหาขนาดกลุ่มตัวอย่างจากจำนวนสมาชิกประชากรที่ 52,722 หลังคาเรือน ด้วยค่าความชัดเจนที่ 95 % หรือเท่ากับมีค่าพารามิเตอร์ความคลาดเคลื่อนที่ 0.05 เราจะได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างดังนี้

$$n = \frac{52,722}{1 + 52,722(0.05)^2}$$

(37) วรัญญา ภัทรสุข, ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า

(38) บุญธรรม กิจปริตตามวิสุทธิ, สถิติวิเคราะห์เพื่อการวิจัย, พิมพ์ครั้งที่ 2(กรุงเทพฯ: บริษัทศรีอนันต์การพิมพ์ จำกัด,

$$n = 396.9$$

หรือ $n = 397$ ตัวอย่าง

จากประชากรจำนวน 52,722 หลังคาเรือน ซึ่งเป็นประชากรที่กระจายตัวอยู่ในเขต 4 เมืองของกำแพงนครเวียงจันทน์ คือ ไชยเสดดา จันทะบุรี สีโคตตะบอง และสีสัตตะนาค ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนเป็นร้อยละ 30 21 31 และ 18 ตามลำดับ และมีรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกันทั้งใน 4 เมืองดังกล่าว ฉะนั้น การเลือกกลุ่มตัวอย่างจึงใช้วิธี Cluster sampling โดยเลือกเอาจากเมืองต่างๆ ตามสัดส่วนของที่อยู่อาศัยของแต่ละเมือง เพื่อให้การกระจายความเป็นตัวแทนประชากรของกลุ่มตัวอย่างเป็นไปได้อย่างทั่วถึง โดยที่ตัวอย่างที่เลือกออกมาจากเมืองต่างๆ ก็สามารถเป็นตัวแทนของที่อยู่อาศัยในเมืองที่เลือกมา

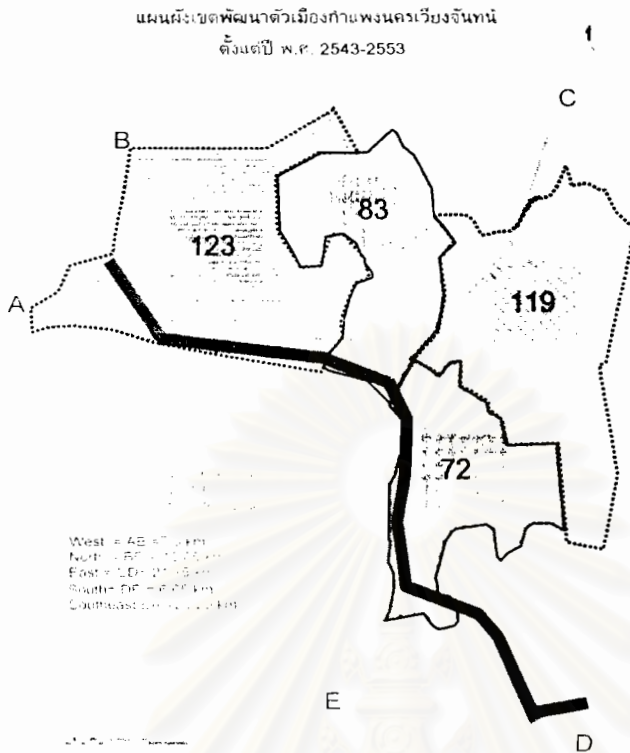
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนบ้านตามเมืองต่างๆ

	เมือง	จำนวนหมู่บ้าน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนบ้าน(หลัง)	จำนวนคนเฉลี่ยต่อครัวเรือน (คน)	ร้อยละของบ้านในแต่ละเมือง
1	จันทะบุรี	37	11,703	11,176	5.6	21%
2	สีสัตตะนาค	40	10,667	9,628	5.9	18%
3	สีโคตตะบอง	60	16,971	16,279	5.5	31%
4	ไชยเสดดา	52	16,593	15,639	5.3	30%
	รวม	189	55,934	52,722		100%

ที่มา : แผนกสถิติ ของสำนักปกครองเมือง จันทะบุรี สีสัตตะนาค ไชยเสดดา และสีโคตตะบอง (2547)

จากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 397 ตัวอย่างที่ได้จากการกำหนดตามแบบของ Taro Yamane นั้น สามารถนำมาแบ่งตามสัดส่วนเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเก็บข้อมูลได้ดังนี้

เลือกจาก เมืองไชยเสดดา	119	ตัวอย่าง
เลือกจาก เมือง จันทะบุรี	83	ตัวอย่าง
เลือกจากเมือง สีโคตตะบอง	123	ตัวอย่าง
เลือกจากเมือง สีสัตตะนาค	72	ตัวอย่าง

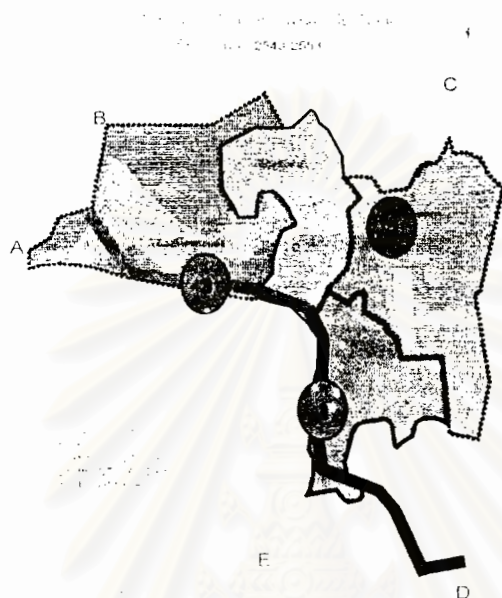


ภาพที่ 4.1 การกระจายจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่อยู่อาศัยของเมือง

เนื่องจากประชากรที่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ 4 เมืองในเขตเทศบาลมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต่างกันอย่างหลากหลายรูปแบบ ซึ่งจากการเดินสำรวจในชุมชน 3 ชุมชนที่เลือกมาเป็นตัวอย่างเบื้องต้นตามถนนสายหลักสามสายคือ ชุมชน 1) ด้านใต้บริเวณหมู่บ้านโพธิ์ตามเส้นทางถนนท่าเตื่อ ชุมชน 2) ด้านเหนือบริเวณหมู่บ้านโพธิ์ตามเส้นทางถนนเลขที่ 13 ได้ และชุมชน 3) ตะวันตกเฉียงเหนือบริเวณหมู่บ้านอุบมุง ตามเส้นทางถนนเลขที่ 13 เหนือ ช่วงถนนหลวงพระบาง โดยการนับจำนวนอาคารทุกหลัง ซึ่งมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม 1,005 หลังคาเรือน สามารถจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยในเมืองต้น (ด้วยสายตา) ออกได้เป็น 9 รูปแบบตามการใช้วัสดุของตัวบ้าน เนื่องจากผู้วิจัยเห็นว่ามีความเกี่ยวข้องกับระดับทางเศรษฐกิจของครัวเรือนของผู้อาศัย คือ

1. บ้านตึกชั้นเดียว
2. บ้านตึกสองชั้น (ขึ้นไป)
3. บ้านไม้ชั้นเดียว
4. บ้านไม้สองชั้น
5. บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้
6. เรือนแถวไม้ชั้นเดียว

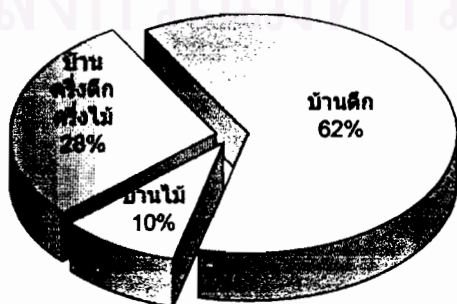
7. ตึกแถวครึ่งตึกครึ่งไม้
8. ตึกแถวชั้นเดียว
9. ตึกแถวหลายชั้น



ภาพที่ 4.2 ตำแหน่งหมู่บ้าน ตัวอย่างที่เลือกมาศึกษาเพื่อจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัย

เมื่อจำแนกรูปแบบ ของบ้านคร่าวๆ ตามวัสดุที่ใช้สร้าง คือ บ้านตึก บ้านไม้ และ บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้จากสามชุมชนที่กล่าวมานั้น จะเห็นว่า บ้านตึกมีสัดส่วนร้อยละ 62 รองลงมา คือบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ มีสัดส่วนร้อยละ 28 และบ้านไม้ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนทั้งหมด

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงที่อยู่อาศัยจำแนกตามวัสดุที่ใช้ทำบ้าน



วัตถุประสงค์การวิจัย	ตัวแปร	ประเภทตัวแปร	เครื่องมือ
	- พื้นที่ใช้สอย (ชั้นบน/ล่าง)	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ลักษณะกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ลักษณะหลังคา และวัสดุ	เชิงคุณลักษณะ	สังเกต/สอบถาม
	- ลักษณะผนังและการตกแต่ง	เชิงคุณลักษณะ	สังเกต/สอบถาม
	ภายนอก		
	- ลักษณะพื้นและวัสดุ	เชิงคุณลักษณะ	สังเกต/สอบถาม
	- โครงสร้าง	เชิงคุณลักษณะ	สังเกต/สอบถาม
	- สภาพที่อยู่อาศัย	เชิงคุณลักษณะ	สังเกต/สอบถาม
	ลักษณะการถือครองที่ดิน		
	- ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	เชิงคุณลักษณะ	สังเกต
	- ขนาดที่ดิน	เชิงปริมาณ	สังเกต/สอบถาม
	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	ประวัติการอยู่อาศัยและการบำรุงรักษา		
	- ระยะเวลาที่ย้ายเข้ามาอยู่	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- สถานที่อาศัยเดิม	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- มีการต่อเติมในสวนใดของบ้าน	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เหตุผลในการต่อเติมบ้าน	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ระยะเวลาที่ได้ต่อเติม (นับจากปัจจุบัน)	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- การซ่อมแซมสวนใดของบ้าน	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
2. สภาพด้านการเงิน เคหการในครัวเรือน ของผู้อยู่ อาศัยใน กำแพงเวียง จันทน์ ในปัจจุบัน	2. ตัวแปรด้านการเงิน		
	สภาพรายได้ในครอบครัว		
	- รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือน	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- รายได้จากอาชีพหลัก	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- รายได้พิเศษอื่นๆ หรือ อาชีพเสริม	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย		
- ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้าน	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม	

วัตถุประสงค์การวิจัย	ตัวแปร	ประเภทตัวแปร	เครื่องมือ
	- ค่าใช้จ่ายในการเช่าบ้าน	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ค่าตกแต่ง	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ค่าวัสดุ	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ค่าแรงงานในการก่อสร้าง	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ค่าซ่อมแซมบ้าน ต่อปี	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- วิธีการจ่าย (เก็บ/ ดอกล่ำห้/ ทองคำ/ ที่ดิน)	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
ลักษณะการได้มาของที่อยู่อาศัย			
	- ซื้อ / เช่า / สร้างเอง	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ลักษณะการเช่า (บ้าน / ที่ดิน)	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ระยะเวลาของการได้มาซึ่งที่อยู่ อาศัย	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
ที่มา/จำนวนของเงินเพื่อที่อยู่อาศัย			
	- ที่มาของเงินที่ใช้	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- รูปแบบของการออม	เชิงคุณลักษณะ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- การกู้ยืมจากบุคคลอื่น	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เงินสมทบจากบุคคลในครอบครัว	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
ภาระหนี้สินอื่นๆ			
	- การเล่นแชร์	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
	- ภาระหนี้สินที่มี	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
	- แหล่งเงินที่สามารถกู้/ยืมได้	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในชีวิตประจำวัน			
	- รายจ่ายต่อครัวเรือนต่อเดือน	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- อาหาร / เครื่องดื่ม	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เสื้อผ้า / เครื่องแต่งกาย	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เพื่อสุขภาพ / ยารักษาโรค	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม

วัตถุประสงค์การวิจัย	ตัวแปร	ประเภทตัวแปร	เครื่องมือ
	- เพื่อการศึกษาของบุตรหลาน	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เพื่อสาธารณะประโยชน์	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เพื่อการเดินทางทั่วไป	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เพื่อการเดินทางไปทำงาน	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- เพื่อความบันเทิง	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย			
	- ค่าน้ำประปา	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ค่าไฟฟ้า	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
	- ค่าโทรศัพท์	เชิงปริมาณ	สัมภาษณ์/สอบถาม
3. ตัวแปรด้านสังคม			
	- จำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
	- จำนวนครอบครัวย่อยในครัวเรือน	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
	- อาชีพของหัวหน้าครอบครัว	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- ตำแหน่งงาน	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- สมาชิกผู้มีงานทำในครอบครัว	เชิงปริมาณ	แบบสอบถาม
	- อาชีพของสมาชิกคนอื่นๆ	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- ระดับการศึกษาสูงสุดของหัวหน้า ครัวเรือน	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- เพศ	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- อายุ	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม
	- สถานที่ทำงานของสมาชิกครอบครัว	เชิงคุณลักษณะ	แบบสอบถาม

จากการจำแนกประเภทของตัวแปรในงานวิจัยดังกล่าวแล้ว ทำให้สามารถเลือกเครื่องมือที่เหมาะสมสำหรับการเก็บข้อมูลได้ โดยผู้วิจัยเลือกใช้แบบสอบถามสำหรับกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 397 ตัวอย่าง และใช้คำถามส่วนใหญ่เป็นแบบปลายปิด (closed-end question) และมีคำถามปลายเปิด (open-ended question) จำนวนหนึ่ง และแบบสัมภาษณ์อีก 20 ชุด (5% ของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง เพื่อการสัมภาษณ์)

ภายหลังจากที่ได้ออกแบบแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์เรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการ pre-test โดยให้แบบสอบถาม 20 ชุด และแบบสัมภาษณ์ 5 ชุด เพื่อทดสอบการตอบ กับบุคคลที่อยู่ในกลุ่มประชากร แบบสุ่มแจกโดยผู้ช่วยวิจัยซึ่งมีที่พักกระจายอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นผู้นำแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ลงไปทำการทดสอบ ผลจากการทำ pre-test ปรากฏว่า ผู้ตอบสามารถเข้าใจและตอบคำถามได้ตรงกับประเด็นที่ต้องการถามได้ดีพอสมควร แต่ก็มีคำตอบบางตัวที่ปรากฏขึ้นจากการ pre-test ซึ่งผู้วิจัยก็ได้นำมาปรับปรุงแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ให้ครอบคลุมคำตอบมากที่สุด ก่อนนำไปเก็บข้อมูลจริง

4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

เนื่องจากระยะเวลาในการเก็บข้อมูลสนามค่อนข้างจำกัดเพียง 2 สัปดาห์ ผู้วิจัยจึงได้ขอความช่วยเหลือจาก ผู้ช่วยวิจัย ซึ่งเป็นนิสิตระดับปริญญาตรีของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว จำนวน 40 คน เป็นผู้ช่วยในการแจกแบบสอบถามในพื้นที่ และให้ผู้ช่วยอีกส่วนในการช่วยในการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัย

จากแบบสอบถามที่แจกจริง จำนวน 430 ชุด (ใช้จริง 397 ชุด เมื่อความไม่สมบูรณ์ของข้อมูล 20 ชุด และเพื่อประกันการเก็บแบบสอบถามคืนไม่ครบตามจำนวนอีก 13 ชุด) สามารถเก็บแบบสอบถามกลับมาได้ 415 ชุด และเมื่อตรวจสอบแล้ว มี 14 ชุด ที่ผู้ตอบไม่ให้ข้อมูลที่ครบถ้วน (ตอบเพียงครั้งเดียว) จึงเหลือแบบสอบถามที่สามารถนำมาประมวลผลได้ 401 ชุด จากนั้น ผู้วิจัยได้เลือกแบบสอบถามออกจำนวนหนึ่ง โดยการสุ่มหยิบ (random) เพื่อให้ได้จำนวน 397 ชุดตามที่กำหนดไว้

ส่วนการเก็บข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้ใช้การเลือกแบบ Purposive sampling โดยใช้วิจารณ์ญาณเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เห็นว่าเป็นตัวแทนของ 4 กลุ่มตามการจำแนกที่กล่าวไว้เบื้องต้น แล้วทำการสัมภาษณ์ สังเกต บันทึกภาพ และสเก็ทซ์ แผนผังการใช้พื้นที่ของบ้านเพื่อเป็นตัวอย่างในการศึกษา

นอกจากวิธีการใช้แบบสอบถาม การสัมภาษณ์แล้ว เพื่อให้ได้การจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ผู้วิจัยได้ใช้วิธีสำรวจด้วยการเดินเท้าเข้าไปยังพื้นที่ต่างๆ ที่เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยและสุ่มนับจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แบบ random ตามพื้นที่ ทุกๆ 10 หลังคาเรือน แล้วเว้นระยะห่างทุกๆ ประมาณ 200 เมตร ตามซอยที่แยกจากถนนสายหลักสามสาย คือ ถนนเลขที่ 13 ใต้ ช่วงถนนโพนเค็ง ถนนเลขที่ 13 เหนือ ช่วงถนนหลวงพระบาง และถนนท่าเดื่อ ช่วง

ชุมชนโพไทย-สวนม่อน และสำรวจเพิ่มในพื้นที่ ชุมชนบ้านโพทันทน์ในเขตเมืองไชยเสดดา ชุมชน
ทุ่งลำนาง-โพตอง และชุมชนสีห้อม รวมชุมชนละ 40 หลังคาเรือน รวม 240 หลังคาเรือน

4.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากได้แบบสอบถามกลับมาตามจำนวนที่ต้องการแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการตรวจ
ข้อมูลที่ได้ และทำการจัดกลุ่มคำตอบ (grouping) บางคำตอบที่เป็นปลายเปิด ก่อนทำการกรอก
ข้อมูลลงในโปรแกรมคอมพิวเตอร์ การประมวลผลจำเป็นต้องใช้ โปรแกรม SPSS เข้าช่วย ซึ่ง
ผู้วิจัยจะต้องทำ Code book เพื่อการคีย์ข้อมูลเสียก่อน

เนื่องจากแบบสอบถามมีทั้งข้อมูลที่เป็น เชิงคุณลักษณะ (qualitative data) และ
เชิงปริมาณ (quantitative data) การวัดและประมวลผลข้อมูลจึงต้องแบ่งออกเป็นหลายระดับชั้น
คือ

ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ แยกได้เป็นทั้ง Nominal scale เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับ เพศ
สถานภาพในครอบครัว อาชีพ รูปแบบที่อยู่อาศัย ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ฯลฯ และ
Ordinal scale เช่นข้อมูลเกี่ยวกับ อายุ ระดับการศึกษา ระยะเวลาในการก่อสร้าง ระยะเวลาอยู่
อาศัย ฯลฯ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะต้องอาศัยการวิเคราะห์โดยสถิติเชิงพรรณนาความ (descriptive
statistics) บางประเภท คือ ความถี่ ร้อยละ และฐานนิยม ส่วน ordinal scale ยังสามารถหา
ค่ามัธยฐาน (median) ได้อีกด้วย

ข้อมูลเชิงปริมาณ เป็นข้อมูลประเภท Ratio scale เช่น ข้อมูลค่าใช้จ่าย รายได้
ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสามารถใช้เครื่องมือด้านสถิติอ้างอิงได้ทุกชนิด เพื่อการวิเคราะห์

การทำ Cross tabulation ตัวแปรต่างๆ จะช่วยให้ได้คำตอบหลายๆ อย่างที่เป็น
ประโยชน์ต่อการวิเคราะห์เป็นอย่างยิ่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเงินเคหการระดับครัวเรือน

ในกำแพงนครเวียงจันทน์

5.1 รูปแบบที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์

1. การจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการสังเกตสภาพอาคารในพื้นที่

ในการศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยของงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากสองวิธีการคือ การศึกษาผลจากแบบสอบถาม และการเดินสำรวจพื้นที่จริงเพื่อสุ่มนับจำนวนและแยกประเภทของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อต้องการยืนยันผลที่ได้จากการศึกษาจากแบบสอบถาม ซึ่งก็พบว่า ผลของการจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งสองวิธีได้ผลสรุปออกมาในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะขอล่าวถึงผลจากการเดินสำรวจพื้นที่ก่อน ส่วนผลจากการสำรวจจากแบบสอบถามจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

จากการสำรวจอาคารที่พักอาศัยโดยการเดินสำรวจในพื้นที่ศึกษาพบว่า มีรูปแบบที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแถว สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนของกำแพงนครเวียงจันทน์มีความแตกต่างกันไปตามสภาพเศรษฐกิจ และสภาพสังคมในแต่ละช่วงอายุของอาคาร การก่อสร้าง วัสดุที่ใช้ ขนาดที่ดิน ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้น การเดินสำรวจประเภทของบ้าน ในพื้นที่ 6 ชุมชน (*) ได้แก่

- ชุมชน 1 ชุมชนโพนเค็ง
- ชุมชน 2 ชุมชนอุบลมุง- สีฐาน
- ชุมชน 3 ชุมชนโพไชย- สนวนมอน
- ชุมชน 4 ชุมชน โพนทัน
- ชุมชน 5 ชุมชน ท่งสว่างนาง
- ชุมชน 6 ชุมชน สีหอม

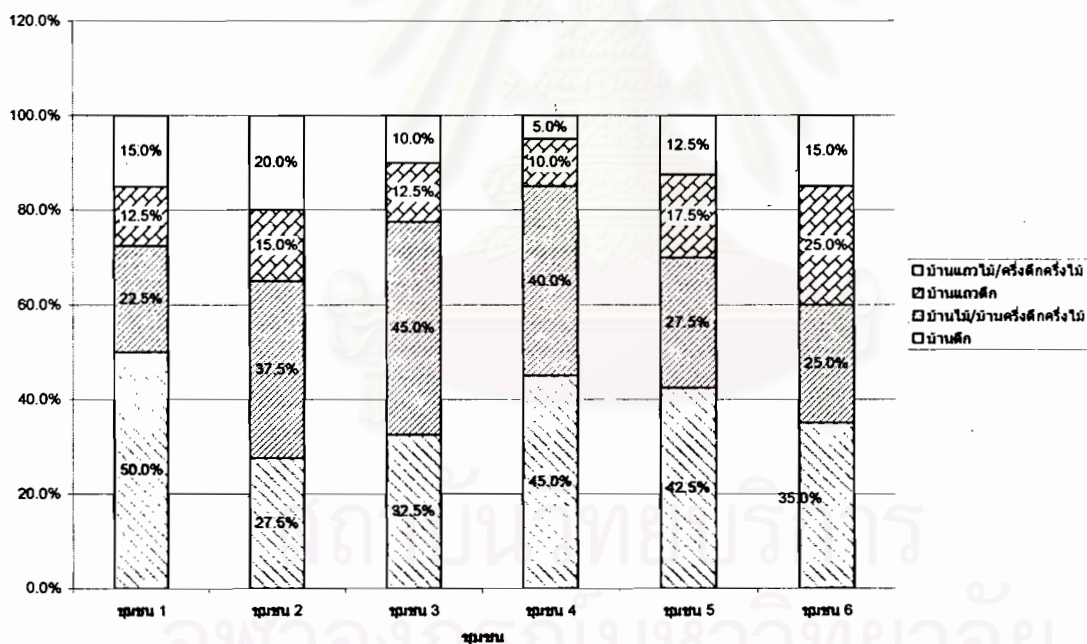
ผลการสำรวจปรากฏดังตารางต่อไปนี้

(*) รายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการสำรวจ อธิบายไว้ในบทที่ 4 ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย

ตารางที่ 5.1 ผลการสำรวจนับจำนวนรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการเดินสำรวจ

ชุมชน	บ้านตึก	บ้านไม้/บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	บ้านแถวตึก	บ้านแถวไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้	รวม
ชุมชน 1	20	9	5	6	40
ชุมชน 2	11	15	6	8	40
ชุมชน 3	13	18	5	4	40
ชุมชน 4	18	16	4	2	40
ชุมชน 5	17	11	7	5	40
ชุมชน 6	14	10	10	6	40
	93	79	37	31	240

แผนภูมิที่ 5.1 สัดส่วนร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยในชุมชนตัวอย่างจากการเดินสำรวจ



เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนโดยเฉลี่ยแล้วจะพบว่า บ้านตึก อยู่ในอันดับหนึ่ง ที่ 38.8% รองลงมาได้แก่บ้านไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้ ที่ 32.9% บ้านแถวตึก 15.4% ส่วนบ้านแถวไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้ 12.9% (ถ้ารวมบ้านตึกกับบ้านแถวตึก จะได้ 54.2% และ รวมบ้านไม้ และ ครึ่งไม้ครึ่งตึก กับ บ้านแถวไม้และบ้านแถวครึ่งไม้ครึ่งตึก จะได้ 45.8%)

ตารางที่ 5.2 สัดส่วนร้อยละเฉลี่ยของรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการเดินสำรวจ

บ้านตึก	บ้านไม้/บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	บ้านแถวตึก	บ้านแถวไม้/ครึ่งตึกครึ่งไม้
38.8%	32.9%	15.4%	12.9%

แต่จากการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 397 ตัวอย่าง จะพบว่า ตัวเลข แตกต่างกัน เล็กน้อย คือ กลุ่มตัวอย่างอาศัยในบ้านตึก (ทั้งบ้านตึกและบ้านแถวตึก) อยู่ที่ร้อยละ 66.2 ส่วน บ้านไม้ – ครึ่งตึกครึ่งไม้ และบ้านแถวไม้-ครึ่งตึกครึ่งไม้ อยู่ที่ ร้อยละ 33.8 ดังในตารางที่ 5.3

2. ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้จากแบบสอบถาม และความสัมพันธ์กับตัวแปรต่างๆ

จากแบบสอบถามที่สอบถามกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา เมื่อนำมาวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆแล้ว สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยเทียบวัสดุตัวบ้าน และจำนวนชั้น คิดร้อยละตามจำนวนทั้งหมด

จำนวนชั้นของบ้าน		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
ชั้นเดียว	จำนวน	171	41		212
	ร้อยละของทั้งหมด	43.1%	10.3%		53.4%
สองชั้น	จำนวน	92	1	92	185
	ร้อยละของทั้งหมด	23.2%	0.3%	23.2%	46.6%
	รวม	263	42	92	397
	ร้อยละของทั้งหมด	66.2%	10.6%	23.2%	100.0%

ตารางที่ 5.4 รูปแบบที่อยู่อาศัยเทียบวัสดุตัวบ้าน และจำนวนชั้นของบ้าน คิดร้อยละตามวัสดุ

จำนวนชั้นของบ้าน		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
ชั้นเดียว	จำนวน	171	41		212
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	65.0%	97.6%		53.4%
สองชั้น	จำนวน	92	1	92	185
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	35.0%	2.4%	100.0%	46.6%
จำนวนรวม		263	42	92	397
รวมร้อยละ		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ตารางที่ 5.5 รูปแบบที่อยู่อาศัยเทียบวัสดุตัวบ้าน และจำนวนชั้นของบ้านคิดร้อยละตามชั้น

จำนวนชั้นของบ้าน		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
ชั้นเดียว	จำนวน	171	41		212
	ร้อยละตามจำนวนชั้นของบ้าน	80.7%	19.3%		100.0%
สองชั้น	จำนวน	92	1	92	185
	ร้อยละตามจำนวนชั้นของบ้าน	49.7%	0.5%	49.7%	100.0%
จำนวน		263	42	92	397
ร้อยละตามจำนวนตัวอย่าง		66.2%	10.6%	23.2%	100.0%

จากตารางที่ 5.3 ตารางที่ 5.4 และ ตารางที่ 5.5 ซึ่งให้เห็นว่า บ้านชั้นเดียวมีจำนวนมากกว่าบ้านสองชั้น ในทุกวัสดุตัวบ้าน เมื่อคิดเป็นร้อยละของจำนวนทั้งหมด บ้านชั้นเดียวมีร้อยละ 53.4 บ้านสองชั้นมี 46.6 (ในตารางที่ 5.4) แยกในรายละเอียดได้ดังนี้

บ้านตึกชั้นเดียว	ร้อยละ 43.1
บ้านตึกสองชั้น	ร้อยละ 23.2

บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	ร้อยละ 23.2
บ้านไม้ชั้นเดียว	ร้อยละ 10.3
บ้านไม้สองชั้น	ร้อยละ 0.3

ถ้าคิดตามตารางที่ 5.4 บ้านตึกชั้นเดียวมีร้อยละ 65 ในขณะที่บ้านตึกสองชั้น มีร้อยละ 35 และบ้านไม้ชั้นเดียวมีร้อยละ 97.6 บ้านไม้สองชั้นมีร้อยละ 2.4 ส่วนในตารางที่ 5.5 คิดร้อยละตามจำนวนชั้นของบ้าน บ้านชั้นเดียวตึกมีมากกว่าบ้านไม้ชั้นเดียว คือร้อยละ 80.7 และร้อยละ 19.3 บ้านสองชั้น แต่ถ้าเทียบบ้านสองชั้นแล้ว บ้านไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้รวมกัน มากกว่าบ้านตึก คือ ร้อยละ 50.2 ของบ้านสองชั้นเป็นบ้านไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้ ส่วนร้อยละ 49.7 เป็นบ้านตึก

ตารางที่ 5.6 ความสัมพันธ์ของวัสดุตัวบ้านกับอายุของบ้าน (คิดร้อยละจากจำนวนทั้งหมด)

วัสดุตัวบ้าน		อายุของบ้าน			รวม
		น้อยกว่า 10 ปี	10-20 ปี	มากกว่า 20 ปี	
ตึก	จำนวน	149	65	49	263
	ร้อยละ	37.5%	16.4%	12.3%	66.2%
ไม้	จำนวน	14	12	16	42
	ร้อยละ	3.5%	3.0%	4.0%	10.6%
ครึ่งตึกครึ่งไม้	จำนวน	27	31	34	92
	ร้อยละ	6.8%	7.8%	8.6%	23.2%
รวม		190	108	99	397
ร้อยละ		47.9%	27.2%	24.9%	100.0%

เมื่อศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยกับอายุของบ้านในตารางที่ 5.6 จะพบว่า บ้านที่มีอายุน้อยกว่า 10 ปี มีจำนวน 190 หลัง คิดเป็นร้อยละ 47.9 บ้านที่อายุระหว่าง 10-20 ปี มีจำนวน 108 หลัง คิดเป็นร้อยละ 27.2 และบ้านที่สร้างมานานกว่า 20 ปี มี 99 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 24.9 ทั้งนี้ บ้านตึกมีสัดส่วนที่มากที่สุดเมื่อเทียบกับรูปแบบอื่นๆ ในแต่ละช่วงเวลาต่างๆ

บ้านตึกในช่วงเวลามากกว่า 20 ปี เทียบกับบ้านไม้ และครึ่งตึกครึ่งไม้มีสัดส่วน 3 : 1 : 2 ตามลำดับ ช่วง 10-20 ปี มีสัดส่วน 5 : 1 : 3 และในช่วงไม่เกิน 10 ปี มานี้ สัดส่วนของ

บ้านแต่ละรูปแบบคือ 11: 1: 2 ซึ่งจะเห็นว่า สัดส่วนของบ้านตึกเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก เมื่อเทียบกับบ้านไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้

ตารางที่ 5.7 ความสัมพันธ์ระหว่างวัสดุตัวบ้านกับวัสดุที่ใช้มุงหลังคา

หลังคา		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
กระเบื้องซีแพ็ค	จำนวน	59	1	7	67
	ร้อยละตามหลังคา	88.1%	1.5%	10.4%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	22.4%	2.4%	7.6%	16.9%
กระเบื้องลอนคู่	จำนวน	140	5	26	171
	ร้อยละตามหลังคา	81.9%	2.9%	15.2%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	53.2%	11.9%	28.3%	43.1%
สังกะสี	จำนวน	57	34	59	150
	ร้อยละตามหลังคา	38.0%	22.7%	39.3%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	21.70%	81.00%	64.10%	37.80%
ดินขอ	จำนวน	1	1		2
	ร้อยละตามหลังคา	50.0%	50.0%		100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	0.4%	2.4%		0.5%
อื่นๆ	จำนวน	6	1		7
	ร้อยละตามหลังคา	85.7%	14.3%		100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	2.3%	2.4%		1.8%
	จำนวน	263	42	92	397
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	66.2%	10.6%	23.2%	100.0%
	รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

วัสดุมุงหลังคาที่ใช้มุงเป็นตัวแปรหนึ่งซึ่งช่วยให้เห็นการแบ่งแยกของรูปแบบที่อยู่อาศัยได้ชัดเจนยิ่งขึ้น จากตารางที่ 5.7 พบว่า กระเบื้องซีแพ็คโมเนีย ใช้มากที่สุดในบ้านตึก คือ ร้อยละ 88.1 ของหลังคาซีแพ็คโมเนีย พบในบ้านตึก ร้อยละ 10.4 พบในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และพบในบ้านไม้น้อยที่สุดคือร้อยละ 1.5 บ้านที่มุงกระเบื้องลอนคู่พบว่าเป็นบ้านตึกร้อยละ 81.9 บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 2.5 พบในบ้านไม้

ส่วนบ้านที่ใช้สังกะสีเป็นวัสดุ พบว่าร้อยละ 38.0 พบว่าใช้ในบ้านตึก ซึ่งน้อยกว่า บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้คือร้อยละ 39.3 และร้อยละ 22.7 ใช้ในบ้านไม้ แต่ถ้าจำแนกตามตัวบ้าน บ้านตึกเพียง ร้อยละ 21.7 ใช้สังกะสีมุงหลังคา ในขณะที่ ร้อยละ 53.2 ใช้กระเบื้องลอนคู่ และร้อยละ 22.4 ใช้กระเบื้องซีแพคโมเนีย

บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ส่วนใหญ่ ร้อยละ 64.1 ใช้สังกะสีมุงหลังคา ร้อยละ 28.3 ใช้กระเบื้องลอนคู่ และร้อยละ 7.6 ใช้กระเบื้องซีแพคโมเนีย ส่วนบ้านไม้ร้อยละ 81 ใช้สังกะสีมุงหลังคา ร้อยละ 11.9 ใช้กระเบื้องลอนคู่

ตารางที่ 5.8 ความแตกต่างระหว่างวัสดุตัวบ้านหลังเดิมที่เคยอยู่กับบ้านหลังที่อยู่ในปัจจุบัน

วัสดุตัวบ้านหลังเดิม		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
อยู่บ้านหลังเดิม	จำนวน	1	2	2	5
	ร้อยละตามวัสดุบ้านเดิม	20.0%	40.0%	40.0%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุบ้านใหม่	0.40%	4.80%	2.20%	1.30%
ตึก	จำนวน	112	7	22	141
	ร้อยละตามวัสดุบ้านเดิม	79.4%	5.0%	15.6%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุบ้านใหม่	42.6%	16.7%	23.9%	35.5%
ไม้	จำนวน	94	30	37	161
	ร้อยละตามวัสดุบ้านเดิม	58.4%	18.6%	23.0%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุบ้านใหม่	35.7%	71.4%	40.2%	40.6%
ครึ่งตึกครึ่งไม้	จำนวน	56	3	31	90
	ร้อยละตามวัสดุบ้านเดิม	62.2%	3.3%	34.4%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุบ้านใหม่	21.3%	7.1%	33.7%	22.7%
	รวมตามวัสดุบ้านใหม่	263	42	92	397
	ร้อยละตามวัสดุบ้านใหม่	66.2%	10.6%	23.2%	100.0%
	รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

จากตารางที่ 5.8 จะเห็นว่า ผู้ที่ตอบคำถามร้อยละ 1.3 ไม่มีการย้ายที่อยู่ ยังคงอยู่ในบ้านหลังเดิม ร้อยละ 98.7 เคยย้ายที่อยู่อาศัย

ครัวเรือนที่ไม่ได้ย้ายที่อยู่อาศัยเลย ร้อยละ 40 อยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และ อีก ร้อยละ 40 อยู่ในบ้านไม้ ร้อยละ 20 อยู่ในบ้านตึก จะเห็นว่า บ้านที่มีอายุเก่าแก่ ส่วนมากเป็นบ้าน ไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้

สำหรับผู้ที่มีการย้ายที่อยู่อาศัย ครัวเรือนที่เคยอยู่ในบ้านตึกร้อยละ 79.4 ย้ายมา อยู่ในบ้านตึกเช่นเดิม ร้อยละ 5 ย้ายมาอยู่บ้านไม้ และร้อยละ 15.6 ย้ายมาอยู่บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้

ครัวเรือนที่เคยอยู่ในบ้านไม้ ร้อยละ 58.4 ย้ายมาอยู่บ้านตึก ร้อยละ 18.6 ย้ายมา อยู่ในบ้านไม้ และร้อยละ 23 ย้ายมาอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้

ครัวเรือนที่เคยอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ร้อยละ 62.2 ย้ายมาอยู่ในบ้านตึก ร้อย ละ 3.3 ย้ายมาอยู่ในบ้านไม้ และ ร้อยละ 34.4 ย้ายมาอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้เหมือนเดิม

ถ้ามองในแง่ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ครัวเรือนที่อยู่บ้านตึก ร้อยละ 42.6 เคยอยู่บ้าน ตึกมาก่อน ร้อยละ 35.7 เคยอยู่บ้านไม้มาก่อน และร้อยละ 21.3 เคยอยู่บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ในขณะที่ผู้ที่อยู่บ้านไม้ในปัจจุบัน ร้อยละ 16.7 เคยอยู่บ้านตึกมาก่อน ร้อยละ 71.4 เคยอยู่บ้านไม้ มาก่อน และร้อยละ 7.1 เคยอยู่บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และครัวเรือนที่อยู่บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ในปัจจุบัน เคยอยู่บ้านตึกมาร้อยละ 23.9 เคยอยู่บ้านไม้มาร้อยละ 40.2 และเคยอยู่บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้มาร้อย ละ 33.7

ตารางที่ 5.9 ความสัมพันธ์ของการใช้ที่อยู่อาศัย กับวัสดุตัวบ้าน

การใช้ที่อยู่อาศัย		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
อยู่อาศัยอย่าง เดียว	จำนวน	197	25	65	287
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	68.6%	8.7%	22.6%	100.0%
	ร้อยละตาม วัสดุตัวบ้าน	74.9%	59.5%	70.7%	72.3%
อยู่อาศัยและ ค้าขาย	จำนวน	48	15	20	83
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	57.8%	18.1%	24.1%	100.0%
	ร้อยละตาม วัสดุตัวบ้าน	18.3%	35.7%	21.7%	20.9%
อยู่อาศัยและ ใช้ทำกิจการอื่นๆ	จำนวน	18	2	7	27
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	66.7%	7.4%	25.9%	100.0%
	ร้อยละตาม วัสดุตัวบ้าน	6.8%	4.8%	7.6%	6.8%
	จำนวน	263	42	92	397
	ร้อยละตามวัสดุบ้าน	66.2%	10.6%	23.2%	100.0%
	รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

จากตารางที่ 5.9 จะเห็นว่า ที่อยู่อาศัยร้อยละ 72.3 ใช้เพื่อการอยู่อาศัยอย่าง
เดียว ร้อยละ 20.9 ใช้เพื่อการอยู่อาศัยและค้าขายในครัวเรือน และร้อยละ 6.8 ใช้เพื่อการอยู่
อาศัยและทำกิจการอื่นๆ (ในที่นี้หมายถึง เปิดให้บริการด้านต่างๆ เช่น ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย
ร้านซ่อมวิทยุ ร้านเช่าวิดีโอ ฯลฯ) เมื่อเทียบสัดส่วนการใช้ที่อยู่อาศัยระหว่าง อยู่อาศัยอย่าง
เดียว : อยู่อาศัยและค้าขาย : อยู่อาศัยและทำกิจการอื่นๆ จะได้สัดส่วนดังนี้

สัดส่วนในบ้านตึก 11: 3 : 1 หรือ ในบ้านตึก 15 หลัง จะใช้เพื่อการอยู่อาศัย 11
หลัง อาศัยและค้าขาย 3 หลัง อาศัยและทำกิจการอย่างอื่นไปด้วย 1 หลัง สัดส่วนในบ้านไม้
12: 8: 1 หรือ บ้านไม้ 15 หลัง ใช้เพื่ออยู่อาศัย 9 หลัง อาศัยและค้าขาย 6 หลัง อาศัยและทำ
กิจการอย่างอื่นไปด้วย 1 หลัง และ สัดส่วนบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 9: 3: 1 หรือ บ้านในครึ่งตึกครึ่งไม้
15 หลัง ใช้เพื่ออยู่อาศัย 10 หลัง อาศัยและค้าขาย 4 หลัง อาศัยและทำกิจการอย่างอื่นไปด้วย 1
หลัง

จากสัดส่วนดังกล่าวเห็นว่าผู้อยู่อาศัยในบ้านไม่มีสัดส่วนการอาศัยและค้าขายสูงกว่า บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และ บ้านตึก ซึ่งอาจเนื่องมาจากครัวเรือนเหล่านี้อาจมีความจำเป็นและต้องการรายได้เสริมจากการค้าขายในครัวเรือนเพื่อมาจุนเจือครอบครัว

ตารางที่ 5.10 แสดงวัสดุตัวบ้านและขนาดที่ดินที่ครอบครอง

ที่ดิน		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
น้อยกว่า 200 ตร.ม.	จำนวน	73	11	23	107
	ตามที่ดิน	68.2%	10.3%	21.5%	100.0%
	ตามวัสดุตัวบ้าน	27.8%	26.2%	25.0%	27.0%
200 ถึง 1200 ตร.ม.	จำนวน	167	27	54	248
	ตามที่ดิน	67.3%	10.9%	21.8%	100.0%
	ตามวัสดุตัวบ้าน	63.5%	64.3%	58.7%	62.5%
มากกว่า 1200 ตร.ม.	จำนวน	23	4	15	42
	ตามที่ดิน	54.8%	9.5%	35.7%	100.0%
	ตามวัสดุตัวบ้าน	8.7%	9.5%	16.3%	10.6%
	รวม	263	42	92	397
	ตามที่ดิน	66.2%	10.6%	23.2%	100.0%
	รวมตามวัสดุตัวบ้าน	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

หมายเหตุ: ที่ดินที่มีขนาด น้อยกว่า 200 ตร.ม. ถือว่าเป็น ที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัย(น้อยกว่า ตัวเลขที่ข้อกำหนดของผังเมืองกำหนด)

ที่ดินขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่มีขนาด ตั้งแต่ 200-1,200 ตร.ม.

ที่ดินขนาดใหญ่(สำหรับที่อยู่อาศัยในเมือง) ได้แก่ ที่ดินที่มีขนาด ตั้งแต่ 1,200 ตร.ม. ขึ้นไป

ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 62.5 อยู่ในที่ดินขนาดกลาง ร้อยละ 27 อยู่ในที่ดินขนาดเล็ก (น้อยกว่า 200 ตร.ม.) และร้อยละ 10.6 อยู่ในที่ดินขนาดใหญ่

ตารางที่ 5.11 เปรียบเทียบสัดส่วนบ้านแถวและบ้านเดี่ยว

รูปแบบ	ชั้นเดียว	จำนวน	วัสดุตัวบ้าน			รวม
			ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
บ้านแถว	ชั้นเดียว	จำนวน	41	5		46
		ตามจำนวนชั้นของบ้าน	89.1%	10.9%		100.0%
		ตามวัสดุตัวบ้าน	63.1%	100.0%		51.1%
		ตามบ้านแถว	45.6%	5.6%		51.1%
	หลายชั้น	จำนวน	24		20	44
		ตามจำนวนชั้นของบ้าน	54.5%		45.5%	100.0%
		ตามวัสดุตัวบ้าน	36.9%		100.0%	48.9%
		ตามบ้านแถว	26.7%		22.2%	48.9%
รวม	รวม	รวม	65	5	20	90
		ตามจำนวนชั้นของบ้าน	72.2%	5.6%	22.2%	100.0%
		รวมตามวัสดุตัวบ้าน	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		ร้อยละรวมในบ้านแถว	72.2%	5.6%	22.2%	100.0%
บ้านเดี่ยว	ชั้นเดียว	จำนวน	130	36		166
		ตามจำนวนชั้นของบ้าน	78.3%	21.7%		100.0%
		ตามวัสดุตัวบ้าน	65.7%	97.3%		54.1%
		ตามบ้านเดี่ยว	42.3%	11.7%		54.1%
	หลายชั้น	จำนวน	68		1	72
		ตามจำนวนชั้นของบ้าน	48.2%	0.7%	51.1%	100.0%
		ตามวัสดุตัวบ้าน	34.3%	2.7%	100.0%	45.9%
		ตามบ้านเดี่ยว	22.1%	0.3%	23.5%	45.9%
รวม	รวม	รวม	198	37	72	307
		ตามจำนวนชั้นของบ้าน	64.5%	12.1%	23.5%	100.0%
		ตามวัสดุตัวบ้าน	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

จากตารางที่ 5.11 เห็นว่า บ้านแถวมีสัดส่วน 90 หลังจากจำนวน 397 หรือคิดเป็นร้อยละ 22.7 ส่วนบ้านเดี่ยวมีร้อยละ 77.3 บ้านแถวชั้นเดียวและหลายชั้น มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือบ้านแถวชั้นเดียว มีร้อยละ 51.1 ส่วนบ้านแถวหลายชั้น มีร้อยละ 48.9 ส่วนบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ร้อยละ 54.1 บ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 45.9

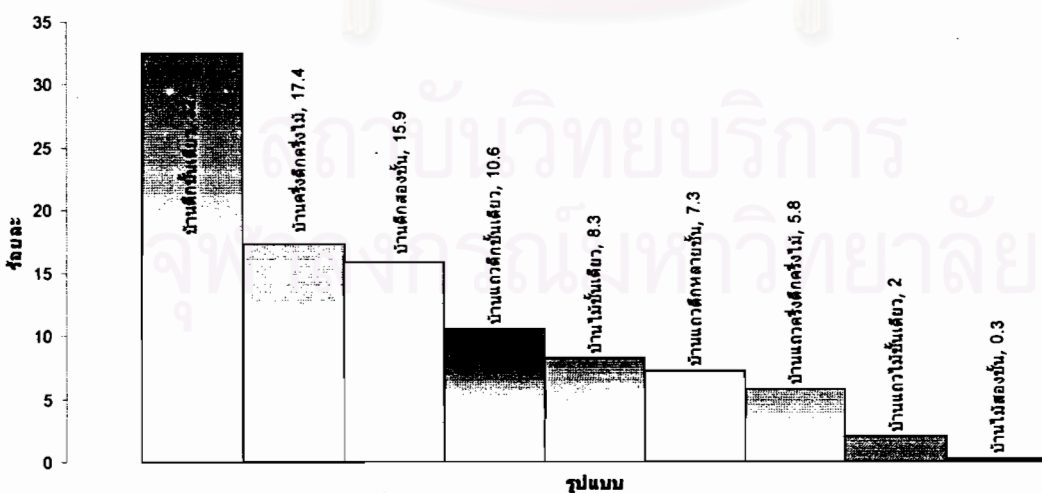
บ้านแถวชั้นเดียว ส่วนใหญ่ ร้อยละ 89.1 เป็นบ้านแถวตึก ที่เหลือทำด้วยไม้ บ้านแถวหลายชั้น ร้อยละ 54.5 เป็นบ้านแถวตึก ส่วนร้อยละ 45.5 เป็นบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ เมื่อมองโดยรวมแล้ว บ้านแถวส่วนใหญ่จะเป็นบ้านแถวตึก ในสัดส่วนร้อยละ 72.2 บ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 22.2 และ บ้านแถวไม้มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือร้อยละ 5.6 เท่านั้น

เมื่อพิจารณาสถานการณ์ของบ้านเดี่ยวก็ไม่แตกต่างกันมากนัก บ้านเดี่ยวตึกยังคงเป็นสัดส่วนที่มากเมื่อเทียบกับวัสดุประเภทอื่น บ้านเดี่ยวตึกมีร้อยละ 64.5 ในขณะที่บ้านเดี่ยวครึ่งตึกครึ่งไม้มีร้อยละ 23.5 และบ้านไม้ มีเพียงร้อยละ 12.1 เท่านั้น

ในจำนวนบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ร้อยละ 78.3 เป็นบ้านตึก มีบ้านไม้อยู่เพียง ร้อยละ 21.7 ส่วนบ้านสองชั้น มีบ้านตึกร้อยละ 48.2 บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ร้อยละ 51.1 และบ้านไม้เพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น และเมื่อดูตามวัสดุก็จะพบว่า บ้านตึกส่วนใหญ่ จะเป็นบ้านชั้นเดียวมีร้อยละ 65.7 ส่วนร้อยละ 34.3 เป็นบ้านสองชั้น บ้านไม้ เป็นแบบชั้นเดียวร้อยละ 97.3 สองชั้นร้อยละ 2.7 (พบเพียง 1 หลังจากการสำรวจ)

เมื่อเปรียบเทียบโดยรวมแล้ว จะสามารถแยกสัดส่วนของรูปแบบแต่ละอย่างได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 5.2 สัดส่วนร้อยละรูปแบบบ้านแบบต่างๆ



ตารางที่ 5.12 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและสิทธิในการครอบครอง

ประเภทของที่อยู่อาศัย	สิทธิในการครอบครอง				รวม
	มีกรรมสิทธิ์ เป็นของตนเอง	ครอบครอง โดยการเช่า	รัฐบาลมอบ สิทธิในการดูแล	ครอบครองโดย บุคคลมอบให้ ดูแล	
จำนวน	315		17	5	337
บ้านของ ตนเอง	ร้อยละตาม ประเภทที่อยู่อาศัย 93.5%		5.0%	1.5%	100.0%
ร้อยละตามสิทธิการครอบครอง	99.4%		33.3%	100.0%	84.9%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด	79%		4%	1%	85%
บ้านของ รัฐบาลให้ อยู่	จำนวน 2		2		4
ร้อยละตาม ประเภทที่อยู่อาศัย	50.0%		50.0%		100.0%
ร้อยละตามสิทธิการครอบครอง	0.6%		3.9%		1.0%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด	0.5%		0.5%		1.0%
บ้านเช่า	จำนวน 24				24
ร้อยละตาม ประเภทที่อยู่อาศัย		100.0%			100.0%
ร้อยละตามสิทธิการครอบครอง		100.0%			6.0%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด		6.0%			6.0%
เรือนพัก พนักงาน ของรัฐ	จำนวน 32		32		32
ร้อยละตาม ประเภทที่อยู่อาศัย			100.0%		100.0%
ร้อยละตามสิทธิการครอบครอง			62.7%		8.1%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด			8.1%		8.1%
จำนวนรวม	317	24	51	5	397

จากข้อมูลในตารางที่ 5.12 พบว่า ประเภทของที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยใน กําแพงนครเวียงจันทน์ แบ่งได้เป็น สี่ประเภทใหญ่ๆ คือ บ้านของตนเอง บ้านที่รัฐบาลให้อยู่ บ้านพักของพนักงานรัฐ และบ้านเช่า ในขณะที่ประเภทของบ้านเหล่านี้มีลักษณะของสิทธิในการครอบครองแตกต่างกัน กล่าวคือ

มีผู้อยู่อาศัยในบ้านของตนเองร้อยละ 93.5 มีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ตนเองอยู่ในปัจจุบัน ร้อยละ 5 อยู่ในบ้านที่สร้างเองหรือต่อเติมจากบ้านเดิมของรัฐ และได้รับสิทธิในการอยู่อาศัยและครอบครองจากรัฐบาล และร้อยละ 1.5 เป็นบ้านที่สร้างเองหรือต่อเติมแต่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง (บ้านของเครือญาติ) คิดเป็นร้อยละ 85 ของจำนวนทั้งหมด

ผู้อยู่อาศัยในบ้านที่รัฐบาล ร้อยละ 50 ได้รับมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง อีก ร้อยละ 50 เป็นบ้านที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาลโดย มอบสิทธิให้ผู้อาศัยครอบครองและดูแล คิดเป็นร้อยละ 1 ของจำนวนทั้งหมด

ผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่า คิดเป็นร้อยละ 6 ของจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งหมด และผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในบ้านพักพนักงานรัฐ คิดเป็นร้อยละ 8.1 ของทั้งหมด

ตารางที่ 5.13 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและ กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อยู่อาศัย

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ประเภทของที่อยู่อาศัย			รวม
	บ้านของตนเอง	บ้านของรัฐบาลให้อยู่	บ้านเช่า	
				เรือนพักพนักงานของรัฐ
อยู่ในที่ดินตนเอง	จำนวน	298		298
	ร้อยละตามกรรมสิทธิ์ที่ดิน	100.0%		100.0%
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	88.4%		75.1%
	ร้อยละจากจำนวนรวม	75.1%		75.1%
อยู่ในที่ดินเช่า	จำนวน		21	21
	ร้อยละตามกรรมสิทธิ์ที่ดิน		100.0%	100.0%
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย		87.5%	5.3%
	ร้อยละจากจำนวนรวม		5.3%	5.3%
อยู่ในที่ดินของรัฐบาล	จำนวน	33	4	32
	ร้อยละตามกรรมสิทธิ์ที่ดิน	47.8%	5.8%	46.4%
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	9.8%	100.0%	100.0%
	ร้อยละจากจำนวนรวม	8.3%	1.0%	8.1%
อยู่บนที่ดินของคนอื่น	จำนวน	6	3	9
	ร้อยละตามกรรมสิทธิ์ที่ดิน	66.7%		33.3%
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	1.8%		12.5%
	ร้อยละจากจำนวนรวม	1.5%		0.8%
จำนวนรวม	337	4	24	32
ร้อยละจากจำนวนรวม	84.9%	1.0%	6.0%	8.1%

จากการศึกษาจากข้อมูลที่ได้ พบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตนเอง อยู่ในบ้านของตนเอง ส่วนครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่ดินของรัฐมีทั้งบ้านของตนเอง ร้อยละ 47.8 อยู่ในบ้านที่รัฐบาลให้อยู่ร้อยละ 5.8 และอยู่อาศัยในเรือนพักของพนักงานรัฐร้อยละ 46.4 ส่วนผู้อยู่อาศัยที่อยู่บนที่ดินของบุคคลอื่น มีทั้งบ้านของตนเอง ร้อยละ 66.7 และร้อยละ 33.3 อยู่ในบ้านเช่าบนที่ดินที่ไม่ได้เช่า

ตารางที่ 5.14 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและการใช้ที่อยู่อาศัย

	ประเภทของที่อยู่อาศัย	การใช้ที่อยู่อาศัย			รวม
		อยู่อาศัย อย่างเดียว	อยู่อาศัย และค้าขาย	อยู่อาศัย และใช้ทำ กิจการอื่นๆ	
บ้านของ ตนเอง	จำนวน	251	64	23	338
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	74.3%	18.9%	6.8%	100.0%
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	87.5%	77.1%	85.2%	85.1%
บ้านของ รัฐบาลให้อยู่	จำนวน	23	9	1	33
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	69.7%	27.3%	3.0%	100.0%
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	8.0%	10.8%	3.7%	8.3%
บ้านเช่า	จำนวน	11	10	3	24
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	45.8%	41.7%	12.5%	100.0%
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	3.8%	12.0%	11.1%	6.0%
เรือนพัก พนักงาน ของรัฐ	จำนวน	2			2
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	100.0%			100.0%
	ร้อยละตามการใช้ที่อยู่อาศัย	0.7%			0.5%
รวม	Count	287	83	27	397
	ร้อยละตามประเภทของที่อยู่อาศัย	72.3%	20.9%	6.8%	100.0%
	รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

จากการศึกษาพบว่า การใช้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านของตนเอง ถูกใช้ไปเพื่ออาศัยอย่างเดียวย้อยละ 74.3 ใช้เพื่อการอยู่อาศัยและการค้าขายร้อยละ 18.9 และใช้เพื่อกิจการอื่นๆอีกร้อยละ 6.8

บ้านของรัฐบาลมีการใช้เพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียวย้อยละ 69.7 อาศัยและทำการค้าขายร้อยละ 27.3 อาศัยและทำกิจการอื่นๆ ร้อยละ 3

ส่วนบ้านเช่าใช้เพื่อการอาศัยอย่างเดียวย้อยละ 45.8 ทำการค้าขายร้อยละ 41.7 ทำกิจการอื่นๆร้อยละ 12.5 แต่เรือนพักของพนักงานของรัฐใช้เพื่ออยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

ตารางที่ 5.15 ความสัมพันธ์ของประเภทและรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ประเภทของที่อยู่อาศัย		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
บ้านของตนเอง	จำนวน	229	28	81	338
	ร้อยละตาม ประเภทของที่อยู่อาศัย	67.8%	8.3%	24.0%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	87.1%	66.7%	88.0%	85.1%
บ้านของรัฐบาลให้อยู่	จำนวน	1		3	4
	ร้อยละตาม ประเภทของที่อยู่อาศัย	25.0%		75.0%	100.0%
	ร้อยละตาม วัสดุตัวบ้าน	0.4%		3.3%	1.0%
บ้านเช่า	จำนวน	6	10	8	24
	ร้อยละตาม ประเภทของที่อยู่อาศัย	25.0%	41.7%	33.3%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	2.3%	23.8%	8.7%	6.0%
เรือนพักพนักงานของรัฐ	จำนวน	27	4		31
	ร้อยละตาม ประเภทของที่อยู่อาศัย	87.1%	12.9%		100.0%
	ร้อยละตามวัสดุตัวบ้าน	10.3%	9.5%		7.8%
	รวม	263	42	92	397
	ร้อยละตาม ประเภทของที่อยู่อาศัย	66.2%	10.6%	23.2%	100.0%
	รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและวัสดุตัวบ้าน พบว่า บ้านที่ผู้อยู่อาศัยสร้างและมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองร้อยละ 67.8 เป็นบ้านตึก ร้อยละ 24.0 เป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และมีบ้านไม้เพียง ร้อยละ 8.3 ส่วนบ้านที่รัฐบาลให้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ร้อยละ 75 และเป็นบ้านตึกอีกร้อยละ 25 ทั้งนี้เพราะบ้านที่รัฐให้อยู่เป็นบ้านที่สร้างมานานแล้วเป็นส่วนใหญ่

บ้านเช่าร้อยละ 41.7 เป็นบ้านไม้ อีกร้อยละ 33.3 เป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และร้อยละ 25 เป็นบ้านตึก ส่วนใหญ่แล้วบ้านเช่าจะเป็นบ้านเก่าที่เจ้าของบ้านที่มีบ้านหลายหลังนำมาให้คนอื่นเช่า

เรือนพักของพนักงาน จะเป็นบ้านตึกเสียร้อยละ 87.1 และร้อยละ 12.9 เป็นบ้านไม้ ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สร้างไม่นานเพื่อให้พนักงานของรัฐได้อยู่อาศัย เนื่องจากพนักงานรัฐส่วนใหญ่ที่ทำงานในกำแพงนครเวียงจันทน์จะไม่ใช้คนท้องถิ่นเดิมในเวียงจันทน์ แต่จะเป็นคนมาจากต่างแขวง ดังนั้นรัฐจึงต้องจัดหาที่อยู่อาศัยให้

ตารางที่ 5.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัสดุตัวบ้านปัจจุบันและสภาพเมื่อย้ายมาอยู่

สภาพบ้านเมื่อเข้าอยู่	ตึก	วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้		
สร้างเสร็จบางส่วน จำนวน		95	9	31	135
% ตามสภาพบ้านเมื่อเข้าอยู่	70.4%	6.7%	23.0%		100.0%
% ตามวัสดุตัวบ้าน	57.9%	39.1%	62.0%		57.0%
% จากจำนวนทั้งหมด	40.1%	3.8%	13.1%		57.0%
สร้างเสร็จทั้งหมด จำนวน		69	14	19	102
% ตามสภาพบ้านเมื่อเข้าอยู่	67.6%	13.7%	18.6%		100.0%
% ตามวัสดุตัวบ้าน	42.1%	60.9%	38.0%		43.0%
% จากจำนวนทั้งหมด	29.1%	5.9%	8.0%		43.0%
รวม		164	23	50	237
รวมร้อยละตามสภาพบ้าน	69.2%	9.7%	21.1%		100.0%
รวมร้อยละ	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%
รวมร้อยละจากทั้งหมด	69.2%	9.7%	21.1%		100.0%

การศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามวัสดุตัวบ้าน และสภาพบ้านเมื่อเข้าอยู่ จากผู้อยู่อาศัยที่สร้างบ้านเอง จำนวน 237 ครัวเรือน จาก 397 ตัวอย่าง พบว่า ร้อยละ 69.2 สร้างบ้านตึก ร้อยละ 9.7 สร้างบ้านไม้ และร้อยละ 21.1 สร้างบ้าน ครึ่งตึกครึ่งไม้ และพบว่า ครัวเรือนที่เข้าอยู่ในที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จบางส่วนมีร้อยละ 57 ส่วนครัวเรือนที่เข้าอยู่เมื่อบ้านเสร็จทั้งหมดมีร้อยละ 43

ทั้งนี้ ในจำนวนบ้านที่สร้างเสร็จบางส่วนร้อยละ 70.4 เป็นบ้านตึก ร้อยละ 23 เป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และ ร้อยละ 6.7 เป็นบ้านไม้

ตารางที่ 5.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพบ้านที่ย้ายเข้าอยู่กับบ้านในช่วงเวลาต่างๆ

อายุของบ้าน	สภาพบ้านเมื่อเข้าอยู่		รวม
	สร้างเสร็จบางส่วน	สร้างเสร็จทั้งหมด	
น้อยกว่า 10 ปี จำนวน	77	61	138
ร้อยละตามอายุของบ้าน	55.8%	44.2%	100.0%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด	32.5%	25.7%	58.2%
10-20 ปี จำนวน	33	27	60
ร้อยละตามอายุของบ้าน	55.0%	45.0%	100.0%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด	13.9%	11.4%	25.3%
มากกว่า 20 ปี จำนวน	25	14	39
ร้อยละตามอายุของบ้าน	64.1%	35.9%	100.0%
ร้อยละของจำนวนทั้งหมด	10.5%	5.9%	16.5%
รวม	135	102	237
รวมร้อยละ	57.0%	43.0%	100.0%

จากตารางที่ 5.17 พบว่า ในกลุ่มอายุของบ้านที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเองมีแนวโน้มของบ้านที่ผู้อยู่อาศัยเข้าอยู่เมื่อสร้างเสร็จบางส่วนมากกว่าเข้าอยู่เมื่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ คือ กลุ่มบ้านที่มีอายุน้อยกว่า 10 ปี ร้อยละ 55.8 เข้าอยู่เมื่อสร้างเสร็จบางส่วน กลุ่มบ้านที่มีอายุระหว่าง 10-20 ปี มีร้อยละ 55 และกลุ่มสุดท้าย บ้านที่มีอายุมากกว่า 20 ปี ร้อยละ 64.1 จะสังเกตว่า กลุ่มสุดท้ายมีสัดส่วนที่มากที่สุด เนื่องจากอยู่ในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศไม่สู้จะดีนักเพราะเป็นช่วงเปลี่ยนแปลงการปกครอง การก่อสร้างในช่วงนั้นหยุดชะงัก เกือบทั้งหมด

ตารางที่ 5.18 แสดงวัสดุตัวบ้านที่สัมพันธ์กับรายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน		วัสดุตัวบ้าน			รวม
		ตึก	ไม้	ครึ่งตึกครึ่งไม้	
น้อยกว่า 3,800 บาท/เดือน	จำนวน	59	7	14	80
	ร้อยละตามรายได้	73.8%	8.8%	17.5%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุ	36.0%	30.4%	28.0%	33.8%
3,800-11.500 บาท/เดือน	จำนวน	67	10	26	103
	ร้อยละตามรายได้	65.0%	9.7%	25.2%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุ	40.9%	43.5%	52.0%	43.5%
11,501-19,000 บาท/เดือน	จำนวน	20	6	5	31
	ร้อยละตามรายได้	64.5%	19.4%	16.1%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุ	12.2%	26.1%	10.0%	13.1%
มากกว่า 19,000 บาท/เดือน	จำนวน	18		5	23
	ร้อยละตามรายได้	78.3%		21.7%	100.0%
	ร้อยละตามวัสดุ	11.0%		10.0%	9.7%
	รวม	164	23	50	237
	รวม	69.2%	9.7%	21.1%	100.0%
	รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

จากการศึกษาการสร้างที่อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับรายได้ครัวเรือนพบว่า ในทุกระดับของรายได้ครัวเรือนสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านตึก ร้อยละ 69.2 บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ร้อยละ 21.1 และบ้านไม้ร้อยละ 9.7 เห็นได้ชัดว่า บ้านตึกมีแนวโน้มสูงที่สุดในทุกระดับรายได้ครัวเรือน โดยเฉพาะ ครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่า 19,000 บาท/เดือน มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 78.3 โดยที่ไม่พบการสร้างบ้านไม้เลย

แต่จากการศึกษากลุ่มรายได้ทั้งหมดพบว่า สัดส่วนการสร้างบ้านไม้เพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ครัวเรือนจากกลุ่มรายได้น้อยกว่า 3,800 บาท/เดือน ร้อยละ 8.8 มาเป็น ร้อยละ 19.4 สำหรับกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ ระหว่าง 11,501- 19,000 บาท/เดือน แต่ไม่พบบ้านไม้ในกลุ่มรายได้มากกว่า 19,000 บาท/เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ระดับรายได้ไม่มีผลที่สำคัญต่อการสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านไม้ แต่อาจจะเป็นความนิยมส่วนบุคคลมากกว่า

ตารางที่ 5.19 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนและสภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่

รายได้ครัวเรือน		สภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่		รวม
		สร้างเสร็จบางส่วน	สร้างเสร็จทั้งหมด	
น้อยกว่า 3,800 บาท/เดือน	จำนวน	50	30	80
	ร้อยละตามรายได้	62.5%	37.5%	100.0%
	ร้อยละตามสภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่	37.00%	29.40%	33.80%
	ร้อยละจากจำนวนทั้งหมด	21.10%	12.70%	33.80%
3,800-11,500 บาท/เดือน	จำนวน	58	45	103
	ร้อยละตามรายได้	56.3%	43.7%	100.0%
	ร้อยละตามสภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่	43.00%	44.10%	43.50%
	ร้อยละจากจำนวนทั้งหมด	24.50%	19.00%	43.50%
11,501-19,000 บาท/เดือน	จำนวน	16	15	31
	ร้อยละตามรายได้	51.6%	48.4%	100.0%
	ร้อยละตามสภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่	11.90%	14.70%	13.10%
	ร้อยละจากจำนวนทั้งหมด	6.80%	6.30%	13.10%
มากกว่า 19,000 บาท/เดือน	จำนวน	11	12	23
	ร้อยละตามรายได้	47.8%	52.2%	100.0%
	ร้อยละตามสภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่	8.10%	11.80%	9.70%
	ร้อยละจากจำนวนทั้งหมด	4.60%	5.10%	9.70%
	รวม	135	102	237
	ร้อยละตามรายได้	57.0%	43.0%	100.0%
	ร้อยละตามสภาพบ้านเมื่อเช่าอยู่	100.0%	100.0%	100.0%
	ร้อยละรวม	57.0%	43.0%	100.0%

จากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 397 ตัวอย่าง มีจำนวน 237 ครัวเรือนที่สร้างที่อยู่อาศัยปัจจุบันเอง และเมื่อศึกษาจากกลุ่มที่สร้างที่อยู่อาศัยเอง พบว่า ร้อยละ 57 เช่าอยู่เมื่อบ้านสร้างเสร็จบางส่วน และ เมื่อพิจารณาจากกลุ่มรายได้ของครัวเรือน พบว่า ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า 3,800 บาทต่อเดือน มีสัดส่วนของการเช่าอยู่บ้านเมื่อเสร็จบางส่วนมากถึงร้อยละ 62.5 เช่าอยู่เมื่อเสร็จสมบูรณ์เพียงร้อยละ 37.5 และพบว่าครัวเรือนที่รายได้มากกว่า 19,000 บาทต่อเดือน มีสัดส่วนครัวเรือนที่เช่าอยู่ในบ้านเมื่อสร้างเสร็จบางส่วนลดลงเป็นร้อยละ 47.8 ในขณะที่ครัวเรือนที่เช่าอยู่ในบ้านที่สร้างเสร็จสมบูรณ์มีร้อยละ 52.2

จากข้อมูลที่ได้แสดงให้เห็นว่า กลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า จะมีสัดส่วนการเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัยเมื่อสร้างเสร็จสมบูรณ์มากกว่า ซึ่งสามารถชี้ให้เห็นว่า กลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่ามีแนวโน้มจะสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างไปอยู่ไปในขณะเดียวกันมากกว่า

ตารางที่ 5.20 การได้มาของที่อยู่อาศัย

การได้มาของที่อยู่อาศัย	ความถี่	ร้อยละ
สร้างเอง	237	59.7
ได้จากมรดก	54	13.6
ซื้อจากบุคคลอื่น	49	12.3
ไม่มีกรรมสิทธิ์	57	14.4
รวม	397	100

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพบว่าร้อยละ 59.7 ของผู้อยู่อาศัยสร้างบ้านเองในขณะที่ยังเหลือ ได้มาจากการรับมรดก ร้อยละ 13.6 ได้มาจากการซื้อบ้านมือสองร้อยละ 12.3 และเป็นบ้านที่ผู้อยู่อาศัยไม่มีกรรมสิทธิ์ร้อยละ 14.4

ครัวเรือนที่สร้างที่อยู่อาศัยเอง แบ่งลักษณะการสร้างบ้านได้เป็นสามลักษณะคือ การสร้างที่ใช้แรงงานคนในครอบครัวร้อยละ 17.9 จ้างช่างรายย่อยค่อยๆสร้างทีละส่วนร้อยละ 40.6 และจ้างผู้รับเหมาสร้างสร้างทั้งหมดร้อยละ 16.6

ตารางที่ 5.21 บ้านของครัวเรือนที่สร้างเองกับระยะเวลาที่ใช้

ระยะเวลาในการสร้างบ้าน	ร้อยละจากจำนวนครัวเรือนที่สร้างบ้านเอง
ภายใน 1 ปี	46
1-5 ปี	44.3
มากกว่า 5 ปี	9.7

จากการศึกษาบ้านของครัวเรือนที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเอง พบว่า ร้อยละ 46 สามารถสร้างแล้วเสร็จภายในเวลาไม่เกิน 1 ปี ส่วนอีกร้อยละ 54 ใช้เวลาสร้างเกิน 1 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าจำนวนหลังนี้ประสบกับปัญหาทุนในการก่อสร้าง และเท่าที่พบ มีร้อยละ 9.7 ที่ใช้เวลาสร้างนานกว่า 5 ปี

5.2 การเงินเคหการระดับครัวเรือนของผู้อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์

1. รายได้ของครัวเรือน

รายได้ของครัวเรือนในกำแพงนครเวียงจันทน์ คือรายได้ ที่ได้จากสมาชิกทุกคนที่ประกอบอาชีพที่สร้างรายได้ประจำ และสามารถนำมาใช้จ่ายในการดำรงชีวิต เช่น ใช้เป็นค่าอาหาร ค่าเครื่องนุ่งห่ม ค่ารักษาพยาบาลและการดูแลสุขภาพ ค่าเดินทาง ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา ค่าใช้จ่ายเพื่อกิจกรรมทางสังคม และค่าใช้จ่ายส่วนตัวอื่นๆในชีวิตประจำวัน ในการศึกษาครั้งนี้ได้เน้นการสอบถามถึงรายได้ของครัวเรือนที่ได้จากรายได้ประจำ รวมทั้งรายได้เสริมจากการทำอาชีพเสริมของครอบครัว ที่สามารถคิดได้เป็นตัวเงิน ส่วนรายได้ของครอบครัวที่ไม่สามารถคิดเป็นตัวเงินได้ เช่น ผลผลิตทางการเกษตรที่ได้จากการผลิตเพื่อบริโภคเองในครัวเรือน ไม่สามารถนำมารวมเข้าในรายการของรายได้ในครัวเรือนได้ (ในทางปฏิบัติแล้ว ผลผลิตส่วนนี้มีส่วนอย่างมากในการช่วยให้ครัวเรือนสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้ โดยเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้ประจำน้อย)

ฉะนั้น ความหมายของรายได้ของครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ ในงานวิจัยนี้ จึงเป็นรายได้ที่ได้จาก เงินเดือนประจำ (อาชีพพนักงานของรัฐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานและลูกจ้างของธุรกิจเอกชน) ค่าจ้าง (จากอาชีพรับจ้างทั่วไป รับจ้างรายวัน กรรมกรก่อสร้าง กรรมกรแบกหาม ฯลฯ) รายได้ประจำของผู้มีอาชีพอิสระ เช่น ค่าของชำ ค่าขายทั่วไป และรายได้จากอาชีพเสริม เช่น การทำผลผลิตในครัวเรือนไปขาย เลี้ยงสัตว์เพื่อนำไปขาย รับจ้างสอนพิเศษ อาชีพช่างที่ทำนอกเวลาทำงานปกติ รับจ้างเสิร์ฟอาหารในร้านอาหาร รับจ้างเป็นยามตอนกลางคืน รับจ้างนำชิ้นส่วนผลิตภัณฑ์หัตถกรรมมาทำที่บ้าน ฯลฯ

เนื่องจากระดับรายได้ของครัวเรือนแบ่งออกเป็นหลายระดับ ตามอาชีพของสมาชิกครัวเรือน และจำนวนผู้มีรายได้ ซึ่งจากการศึกษาสามารถจำแนกได้ เป็น 4 ระดับรายได้ คือ กลุ่มที่ 1 รายได้ต่ำกว่า 1,000,000 กีบ หรือประมาณ 3,773 บาทต่อเดือน มีสัดส่วนร้อยละ 32.5 กลุ่มที่ 2 รายได้ ระหว่าง 1,000,500 – 3,000,000 กีบ ต่อเดือน หรือประมาณ 3,773-11,320 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 44.6 กลุ่มที่ 3 รายได้ระหว่าง 3,000,500 – 5,000,000 กีบ ต่อเดือน หรือประมาณ 11,320-18,868 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 11.6 และกลุ่มที่ 4 ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยมากกว่า 5,000,000 กีบต่อเดือนหรือประมาณ 18,868 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ

ตารางที่ 5.22 แสดงรายได้เฉลี่ยในครัวเรือนต่อเดือน

ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000,000 กีบ (ต่ำกว่า 3,773 บาท)	129	32.5
1,000,000-3,000,000 กีบ (3,773-11,320 บาท)	177	44.6
3,000,500-5,000,000 กีบ (11,321-18,868 บาท)	46	11.6
มากกว่า 5,000,000 กีบ (18,868 บาท)	45	11.3
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน	3,292,500 กีบ/เดือน	
	12,424 บาท/เดือน	

หมายเหตุ : อัตราแลกเปลี่ยน 100 บาท = 26,500 กีบ (2547)

จากการศึกษาในตารางที่ 5.23 พบว่า ครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นพนักงานของรัฐ มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในกลุ่มที่ 2 (1,000,000-3,000,000 กีบ/เดือน) ร้อยละ 43.8 และกลุ่มที่ 1 ร้อยละ 40.3 ส่วนครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนมีอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 59.3 เป็นครัวเรือนในกลุ่มรายได้ที่ 2 ร้อยละ 29.6 ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนมีอาชีพค้าขายทั่วไปร้อยละ 45.3 อยู่ในกลุ่มที่ 2 และร้อยละ 34.4 อยู่ในกลุ่มที่ 1 ครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนมีอาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 46.2 อยู่ในกลุ่มที่ 2 และร้อยละ 25.6 อยู่ในกลุ่มที่ 4 ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนมีอาชีพลูกจ้างเอกชนก็มีแนวโน้มเช่นเดียวกับครัวเรือนที่ผ่านมาแต่เป็นที่น่าสังเกตว่า ครัวเรือนกลุ่มนี้จะมีสัดส่วนของรายได้ในกลุ่มที่ 3 เพิ่มขึ้นมาเป็น ร้อยละ 19.4 ครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนทำงานกับองค์กรต่างประเทศพบว่า มีรายได้อยู่ในกลุ่มที่ 4 ทั้งหมด คือรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนมากกว่า 5,000,000 กีบต่อเดือน หรือ มากกว่า 18,868 บาทต่อเดือน ส่วนหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นเกษตรกรไม่ว่ามีครัวเรือนในกลุ่มที่ 1 แต่จะอยู่ในกลุ่มที่ 2 3 และ 4

ตารางที่ 5.23 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของหัวหน้าครอบครัวกับระดับรายได้ในครัวเรือน

อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	ระดับรายได้ต่อเดือน				รวม
	ต่ำกว่า 1 ล้านบาท (3,773บาท)	1-3 ล้านบาท (3,773-11,320บาท)	3-5 ล้านบาท (11,321-18,868บาท)	มากกว่า 5 ล้านบาท (18,868บาท)	
พนักงานของรัฐ	71	77	15	13	176
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	40.3%	43.8%	8.5%	7.4%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	55.0%	43.5%	32.6%	28.9%	44.3%
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	16	32	3	3	54
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	29.6%	59.3%	5.6%	5.6%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	12.4%	18.1%	6.5%	6.7%	13.6%
ค้าขายทั่วไป	22	29	9	4	64
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	34.4%	45.3%	14.1%	6.3%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	17.1%	16.4%	19.6%	8.9%	16.1%
ธุรกิจส่วนตัว	5	18	6	10	39
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	12.8%	46.2%	15.4%	25.6%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	3.9%	10.2%	13.0%	22.2%	9.8%
ลูกจ้างเอกชน	9	14	7	6	36
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	25.0%	38.9%	19.4%	16.7%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	7.0%	7.9%	15.2%	13.3%	9.1%
องค์กรต่างประเทศ				5	5
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน				100.0%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้				11.1%	1.3%
เกษตรกร		1	1	1	3
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน		33.3%	33.3%	33.3%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้		0.6%	2.2%	2.2%	0.8%
อื่นๆ	6	6	5	3	20
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	30.0%	30.0%	25.0%	15.0%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	4.7%	3.4%	10.9%	6.7%	5.0%
รวม	129	177	46	45	397
% ตาม อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	32.5%	44.6%	11.6%	11.3%	100.0%
% ตาม ระดับรายได้	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ตารางที่ 5.24 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครัวเรือนและระดับรายได้ในครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน

ขนาดครัวเรือน	ระดับรายได้ของครัวเรือน				รวม
	ต่ำกว่า 1 ล้านบาท (3,773บาท)	1-3 ล้านบาท (3,773-11,320บาท)	3-5 ล้านบาท (11,321-18,868บาท)	มากกว่า 5 ล้านบาท (18,868บาท)	
ครัวเรือนขนาด 1-3 คน	38	23	2	3	66
% ตามขนาดครัวเรือน	57.6%	34.8%	3.0%	4.5%	100.0%
% ตามระดับรายได้	29.5%	13.0%	4.3%	6.7%	16.6%
ครัวเรือนขนาด 4-6 คน	74	104	29	21	228
% ตามขนาดครัวเรือน	32.5%	45.6%	12.7%	9.2%	100.0%
% ตามระดับรายได้	57.4%	58.8%	63.0%	46.7%	57.4%
ครัวเรือนขนาดตั้งแต่ 7 คนขึ้นไป	17	50	15	21	103
% ตามขนาดครัวเรือน	16.5%	48.5%	14.6%	20.4%	100.0%
% ตามระดับรายได้	13.2%	28.2%	32.6%	46.7%	25.9%
รวม	129	177	46	45	397
% ตามขนาดครัวเรือน	32.5%	44.6%	11.6%	11.3%	100.0%
% ตามระดับรายได้	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

เมื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครัวเรือนและระดับรายได้ในครัวเรือนพบว่า โดยรวมแล้ว ครัวเรือนทุกขนาดมีรายได้ครัวเรือนอยู่ในกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนมากเป็นอันดับหนึ่ง ยกเว้นที่ขนาดครัวเรือน 1-3 คนเท่านั้นที่สัดส่วนร้อยละ 57.6 ในระดับรายได้ กลุ่มที่ 1 มากเป็นอันดับหนึ่ง ตารางนี้แสดงให้เห็นว่า กรณีที่ขนาดครัวเรือนใหญ่ขึ้นก็สะท้อนให้เห็นถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีรายได้เพิ่มขึ้นด้วย

ตารางที่ 5.25 ครั้วเรือนที่มีรายได้เสริมกับอาชีพของหัวหน้าครั้วเรือน

อาชีพของหัวหน้าครั้วเรือน	จำนวน	ร้อยละของรายได้จากอาชีพเสริม
พนักงานของรัฐ	78	53.1%
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	25	17.0%
ค้าขายทั่วไป	18	12.2%
กิจการส่วนตัว	12	8.2%
ลูกจ้างเอกชน	6	4.1%
องค์การต่างประเทศ	2	1.4%
เกษตรกร	1	0.7%
อื่นๆ	5	3.4%
รวม	147	100.0%

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างครั้วเรือนที่มีรายได้เสริมกับอาชีพของหัวหน้าครั้วเรือนพบว่า จากจำนวนครั้วเรือนที่มีอาชีพเสริม 147 ครั้วเรือน ร้อยละ 53.1 มีหัวหน้าครั้วเรือนที่เป็นพนักงานของรัฐ รองลงมาร้อยละ 17.0 มีอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ตามตารางที่ 5.25) ซึ่งรายได้จากอาชีพเสริมของครั้วเรือนที่กล่าวมานี้ เฉลี่ยอยู่ที่เดือนละ 882,000 กีบ หรือประมาณ 3,328 บาท

ตารางที่ 5.26 ที่มาของรายได้ครั้วเรือน

แหล่งที่มาของรายได้	ความถี่	ร้อยละ
จากอาชีพหลัก	388	97.7
จากอาชีพเสริม	165	41.6
จากเงินที่ญาติในต่างประเทศส่งมาให้	50	12.6
จากการเล่นแชร์เงินเดือน	36	9.1
จากค่าเช่าบ้านหรือที่ดิน	33	8.3
จากการเล่นแชร์ประจำวัน	14	3.5
จากแหล่งอื่นๆ	16	4

จากตารางที่ 5.26 ทำให้เห็นภาพรวมรายได้ของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ซึ่ง รายได้อันดับแรกคือ รายได้จากอาชีพหลัก รองลงมาคือรายได้จากอาชีพเสริม และอันดับสามคือรายได้ที่ได้จากญาติในต่างประเทศส่งมาให้

2. ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนแบ่งออกเป็น ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งในการศึกษาคครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แยกค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยออกไปศึกษาแยกต่างหากดังจะได้กล่าวในรายละเอียดต่อไป ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนที่จะศึกษาต่อไปนี้จะพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน และค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย โดยมีการเปรียบเทียบกับรายได้เพื่อให้เห็นความสัมพันธ์ของการใช้จ่ายในครัวเรือนในสภาพปัจจุบัน

ก. ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

ได้แก่ค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปเพื่อการอุปโภค บริโภคประจำวันของสมาชิกในครัวเรือน เช่น จ่ายเป็นค่า อาหารและเครื่องดื่ม ค่าเดินทาง ค่ารักษาพยาบาลและการรักษาสุขภาพ ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษาของบุตรหลาน ค่าใช้จ่ายเพื่อเครื่องนุ่งห่มและของใช้จำเป็นประจำวัน ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง รวมทั้งค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณประโยชน์และความพอใจส่วนตัว

ตารางที่ 5.27 ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน	จำนวน		ร้อยละต่อ	ร้อยละต่อ
	กิบ/ เดือน	บาท/เดือน	ค่าใช้จ่าย เฉลี่ยครัวเรือน	รายได้เฉลี่ย ครัวเรือน
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	1,500,000	5,660	58.2%	45.6%
ค่าเดินทาง	200,000	755	7.8%	6.1%
ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา	250,000	943	9.7%	7.6%
ค่าใช้จ่ายเพื่อการสุขภาพ	25,000	94	1.0%	0.8%
ค่าใช้จ่ายเพื่อเครื่องนุ่งห่มและของใช้จำเป็น	150,000	566	5.8%	4.6%
ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง	100,000	377	3.9%	3.0%
ค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณประโยชน์	65,500	247	2.5%	2.0%
รวมค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในชีวิตประจำวัน	2,290,500	8,643	88.8%	69.6%
รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน	3,292,500	12,424		
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือน	2,579,000	9,732		

เมื่อศึกษารายละเอียด ด้านต่างๆ แล้วจะพบว่า ค่าใช้จ่ายเพื่ออาหารและเครื่องดื่มโดยเฉลี่ย มีสัดส่วนเป็นอันดับ 1 คือ ร้อยละ 58.2 ของค่าใช้จ่ายในครัวเรือน และเป็นร้อยละ 45.6 ของรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน (ตารางที่ 5.27) ค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทาง ร้อยละ 7.8 หรือ ประมาณ 200,000 กีบต่อเดือน (755บาท) ซึ่งส่วนใหญ่จะให้เป็นค่าน้ำมันของยานพาหนะที่ใช้ ร้อยละ 70.8 ส่วน ร้อยละ 29.2 เป็นค่าจ้างรถ เพราะครัวเรือนส่วนใหญ่ ใช้ยานพาหนะของตนเอง เนื่องจากบริการขนส่งมวลชนที่มีอยู่ยังไม่สะดวกและทั่วถึง และค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 9.7 ของค่าใช้จ่ายในครัวเรือน และเป็นร้อยละ 7.6 ของรายได้

ที่น่าสนใจอีกประการหนึ่งคือ ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิงซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 3.9 ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่า ค่าใช้จ่ายเพื่อการรักษาพยาบาลคือ ร้อยละ 1 ของค่าใช้จ่ายในครัวเรือน โดยประเพณีปฏิบัติทั่วไปแล้ว ผู้อยู่อาศัยจะมีการพบปะสังสรรค์ กันในหมู่เพื่อนมิตร ญาติพี่น้อง อยู่เป็นประจำ ส่วนการใช้จ่ายเพื่อสุขภาพเนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นประจำ เพราะคนเราก็ไม่ค่อยจะเจ็บไข้บ่อยนัก ค่าใช้จ่ายเพื่อสุขภาพที่สำรวจได้จึงเป็นเพียงค่ายาเพื่อ รักษาอาการเจ็บไข้เล็กน้อย เท่านั้น จึงเป็นค่าใช้จ่ายประจำซึ่งไม่มากนัก

ค่าใช้จ่ายเพื่อเครื่องนุ่งห่มและของใช้จำเป็นในครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 5.8 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และเป็นร้อยละ 4.6 ของรายได้ ส่วนค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณประโยชน์ คิดเป็นร้อยละ 2.5 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และ ร้อยละ 2 ของรายได้

โดยรวมแล้ว ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ยเป็นร้อยละ 88.8 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และคิดเป็น ร้อยละ 69.6 ของรายได้ครัวเรือน (ดูรายละเอียดในตารางที่ 5.27)

ข. ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัยของครัวเรือน จำแนกได้เป็น ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายเพื่อการตกแต่งที่อยู่อาศัย ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์

ตารางที่ 5.28 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการอยู่อาศัยของครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย	จำนวนกิบ/	จำนวนบาท/	ร้อยละต่อ	ร้อยละต่อ
	เดือน	เดือน	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยครัวเรือน	รายได้เฉลี่ยครัวเรือน
ซ่อมแซมบ้าน	8,500	32	0.3%	0.3%
ตกแต่งบ้าน	45,000	170	1.7%	1.4%
น้ำประปา	25,000	94	1.0%	0.8%
ไฟฟ้า	90,000	340	3.5%	2.7%
โทรศัพท์	120,000	453	4.7%	3.6%
รวมเฉลี่ยต่อเดือน	288,500	1,089	11.2%	8.8%
รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน	3,292,500	12,425		
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือน	2,579,000	9,732		

ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัยของครัวเรือน จำแนกได้เป็น ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ร้อยละ 0.3 ของค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือน การตกแต่งที่อยู่อาศัย อยู่ที่ร้อยละ 1.7 ค่าน้ำประปาร้อยละ 1.0 ส่วนค่าไฟฟ้าย้อยละ 3.5 เนื่องจากบางครัวเรือนไม่ได้ใช้น้ำประปา แต่ใช้น้ำบาดานแทน และครัวเรือนส่วนใหญ่เท่าที่พบ ใช้เตาไฟฟ้าในการหุงต้มอาหาร ฉะนั้นสัดส่วนของค่าไฟฟ้าจึงสูงกว่าประปามาก และที่น่าสังเกตอีกประการคือ สัดส่วนค่าโทรศัพท์ มีสูงถึงร้อยละ 4.7 เนื่องจากในปัจจุบัน โทรศัพท์มือถือมีใช้กันทั่วไปทำให้ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนสูงขึ้น

จากข้อมูลที่เสนอมานั้น จะเห็นได้ว่า ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนในครัวเรือนคือ 2,579,000 กิบ หรือประมาณ 9,732 บาท และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนคือ 3,292,500 กิบ หรือประมาณ 12,425 บาท ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและรายได้แสดงให้เห็นในตารางที่ 5.29 ดังนี้

ตารางที่ 5.29 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในครัวเรือนและรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน

รายการต่อเดือน	กิบ	บาท	ร้อยละ
รายได้เฉลี่ย	3,292,500	12,425	100.0%
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	2,579,000	9,732	78.6%
ส่วนที่เหลือจากการใช้จ่าย	713,500	2,693	21.4%

ค.ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในค่าใช้จ่ายของครัวเรือน ที่จะต้องจ่ายอย่างน้อยๆ ครั้งหนึ่งในชีวิต ในช่วงชีวิตที่แตกต่างกันของแต่ละครอบครัว เป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเป็นจำนวนมาก เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกได้เป็น ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้าน ค่าบ้าน(สำหรับผู้ซื้อบ้านมือสอง) ค่าจัดหาสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านเอกสารต่างๆ ค่าเช่าบ้าน(ในกรณีอยู่บ้านเช่า) และภาษีที่ดิน-โรงเรือน

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างพบว่า เมื่อจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยแล้ว ร้อยละ 85.1 อยู่ในบ้านของตนเอง ร้อยละ 1 อยู่ในบ้านที่รัฐบาลให้อยู่อาศัย ร้อยละ 7.8 อยู่ในบ้านพักพนักงานของรัฐ และร้อยละ 6 อยู่บ้านเช่า ฉะนั้นค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจะต้องจ่ายจึงมีลักษณะที่แตกต่างกันไป คือ

ครัวเรือนที่อยู่ในบ้านของตนเองมีค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นค่าที่ดินซึ่งอาจจะต้องซื้อเองหรือไม่ต้องจ่ายกรณีได้รับจากมรดก ค่าบ้านในกรณีปลูกสร้างเอง หรือค่าบ้านในกรณีซื้อบ้านมือสอง หรืออาจจะไม่ต้องจ่ายกรณีได้รับจากมรดก ค่าเอกสารในการขออนุญาตก่อสร้าง (ในกรณีสร้างเอง) หรือค่าใช้จ่ายในการโอนบ้าน(ในกรณีซื้อบ้านมือสองหรือได้รับจากมรดก) และภาษีที่ดิน-โรงเรือน

ตารางที่ 5.30 การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

ประเภทที่อยู่อาศัย	ค่าที่ดิน	ค่าบ้าน	ค่าเอกสาร และ ดำเนินการ	ค่าเช่า	ภาษีที่ดิน
บ้านของตนเอง(สร้างเอง)	✓	✓	✓	×	✓
บ้านของตนเอง(ซื้อมือสอง)	✓	✓	✓	×	✓
บ้านของตนเอง(รับมรดก)	×	×	✓	×	✓
บ้านที่รัฐบาลให้อยู่	×	×	×	×	×
บ้านพักพนักงานของรัฐ	×	×	×	×	×
บ้านเช่า	×	×	×	✓	×

หมายเหตุ: ✓ = มีค่าใช้จ่าย และ × = ไม่มีค่าใช้จ่าย

ครัวเรือนที่อยู่ในบ้านของรัฐบาล และครัวเรือนที่อยู่อาศัยในบ้านพักของพนักงานของรัฐ จะไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย (นอกจากครัวเรือนดังกล่าวจะเริ่มปลูกสร้างบ้านเป็นของตนเอง) ส่วนครัวเรือนที่อยู่ในบ้านเช่า มีค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นค่าเช่าเพียงอย่างเดียว

1. ค่าที่ดิน คำนวณจากค่าเฉลี่ยของแต่ละครัวเรือนที่มีที่ดินเป็นของตนเอง ในความเป็นจริงในปัจจุบันราคาประเมินที่ดินในปี พ.ศ. 2546 ในกำแพงนครเวียงจันทน์ ที่กำหนดโดย กรมคุ้มครองที่ดิน กระทรวงการเงิน นครหลวงเวียงจันทน์ ซึ่งแบ่งเขตกำหนดราคาที่ดินตามพื้นที่และถนนที่เข้าสู่พื้นที่นั้นๆ โดยอยู่ระหว่าง ตารางเมตรละ 500-1,500 บาท แต่ก็มีบางพื้นที่ ที่สูงหรือต่ำกว่านี้บ้างเล็กน้อย ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินจึงอยู่ที่ ตารางเมตรละ 265,000 กีบ หรือประมาณ 1,000 บาท ส่วนราคาขายทั่วไปอาจสูงกว่าราคาประเมินมากน้อยขึ้นกับทำเลที่ตั้ง

จากข้อมูลที่ได้ ราคาเฉลี่ยตามกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดที่ดิน แบ่งตามสามกลุ่มย่อย (ตามตารางที่ 5.10) คือ ที่ดินที่มีขนาดแปลง น้อยกว่า 200 ตารางเมตร ถือว่าเป็น ที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่มีขนาดแปลง ตั้งแต่ 200-1,200 ตารางเมตร และที่ดินขนาดใหญ่(สำหรับที่อยู่อาศัยในเมือง) ได้แก่ ที่ดินที่มีขนาดแปลง ตั้งแต่ 1,200 ตารางเมตรขึ้นไป

นอกจากนี้ยังต้องมีค่าพัฒนาที่ดินก่อนการก่อสร้าง ซึ่งรวมมีค่าใช้จ่ายสำหรับการถมดิน การปรับหน้าดิน จากประสบการณ์ของผู้วิจัยในฐานะสถาปนิกและการสอบถามจากผู้ประกอบอาชีพโดยตรงในพื้นที่ พบว่า ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการพัฒนาที่ดินรวมแล้วตกประมาณ ตารางเมตรละ 21,000 กีบ หรือประมาณ 80 บาทต่อตารางเมตร(สำหรับการถมดินที่มีความสูง 1 เมตร)

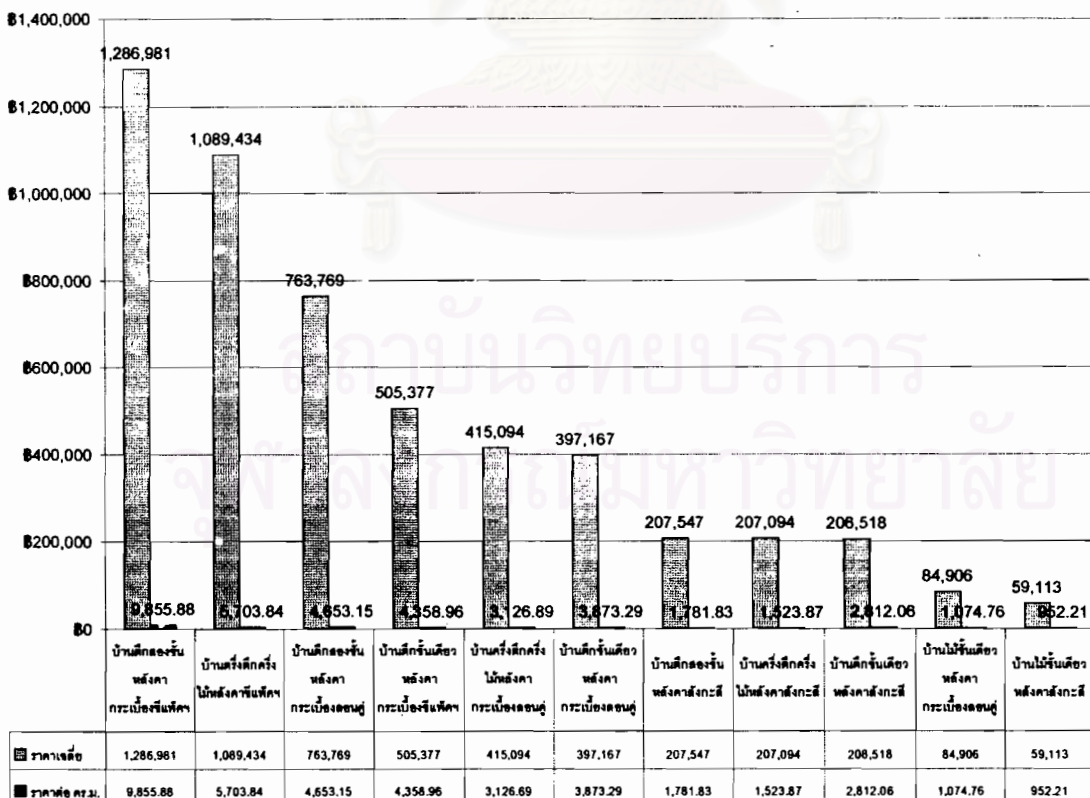
2. ค่าบ้าน ค่าใช้จ่ายสำหรับการสร้างบ้านแยกได้เป็น ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงานในการก่อสร้าง ค่าเอกสารและการขออนุญาตก่อสร้าง จากการศึกษาครั้งนี้ อยู่อาศัยที่มีบ้านที่ได้รับการสืบทอดมรดก ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่สามารถให้ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายส่วนนี้ได้ เนื่องจากเป็นบ้านเก่าที่สร้างมานาน เช่นเดียวกับ ผู้ที่อยู่ในบ้านเช่าหรือ บ้านที่รัฐบาลให้อยู่อาศัย ก็ไม่อาจระบुरายละเอียดด้านค่าใช้จ่ายในการสร้างได้เช่นกัน การจำแนกค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านจึงใช้ข้อมูลที่ได้จากผู้สร้างบ้านเอง ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 59.7 ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านมีรายละเอียดดังตารางที่ 5.31

ตารางที่ 5.31 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้าน

ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้าน	ร้อยละของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ค่าวัสดุ	79.0
ค่าแรงงาน	18.8
ค่าเอกสารดำเนินงาน	2.2

เพื่อศึกษาระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามรูปแบบต่างๆ ผู้วิจัยพบว่า นอกจากการจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยตามวัสดุที่ใช้สร้างบ้านแล้ว วัสดุมุงหลังคายังเป็นตัวแปรที่สำคัญซึ่งจะมีผลให้ระดับราคาของบ้านเปลี่ยนไป และยังสะท้อนถึงระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยของครัวเรือนอีกด้วย ดังนั้นเพื่อให้เห็นความแตกต่างที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ผู้วิจัยได้ศึกษาระดับราคาของที่อยู่อาศัยโดยการนำรูปแบบบ้านที่แบ่งตามวัสดุสร้างบ้าน มาแบ่งตามวัสดุมุงหลังคาประเภทต่างๆ ซึ่งผลการศึกษาจากข้อมูลที่ได้ พบว่าราคาบ้านที่สร้างเองโดยเฉลี่ยจำแนกตามวัสดุที่ใช้สร้าง และวัสดุหลังคาของบ้านรูปแบบต่างๆ (เป็นราคาเฉพาะบ้านไม่รวมที่ดิน) จำแนกได้ตามตารางที่ 5.32

แผนภูมิที่ 5.3 การเปรียบเทียบราคาบ้านสร้างเองตามรูปแบบต่างๆ



หมายเหตุ – ราคาเฉลี่ยเป็น บาท และอัตราแลกเปลี่ยน 100 บาท เท่ากับ 26,500 กีบ (2547)

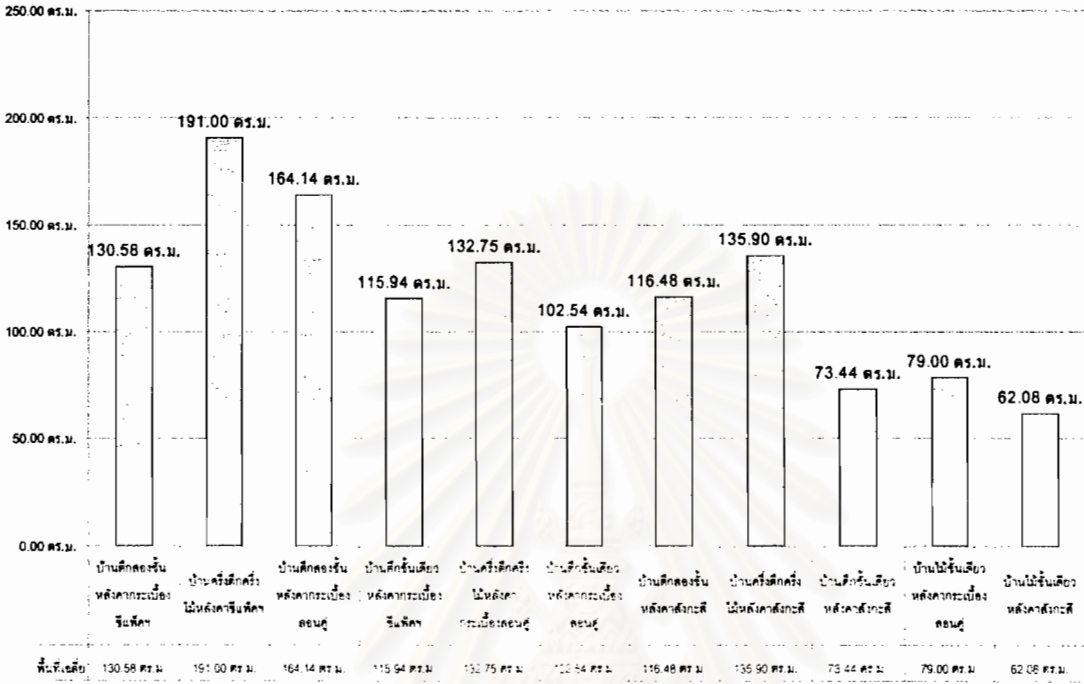
ตารางที่ 5.32 แสดงรูปแบบบ้านที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย และราคาเฉลี่ย สำหรับบ้านที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเอง

สัญลักษณ์	รูปแบบบ้าน	ร้อยละจาก					ราคาเฉลี่ย		(บาท)ต่อพื้นที่ 1ตร.ม.
		จำนวน ตัวอย่าง	จำนวน ทั้งหมด	พื้นที่ใช้สอย เฉลี่ย	จำนวน ห้องนอน	จำนวน ห้องน้ำ	ราคา (ก๊ีบ)	ราคา(บาท)	
1 C2CP	บ้านตึกสองชั้น หลังคากระเบื้องซีแพค	6	1.5%	130.58 ตร.ม.	3~4	2	341,050,000	1,286,981	9,855.88
2 CWCP	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคาซีแพค	4	1.0%	191.00 ตร.ม.	3~4	2	288,700,000	1,089,434	5,703.84
3 C2AS	บ้านตึกสองชั้นหลังคากระเบื้องลอนคู่	25	6.3%	164.14 ตร.ม.	3~4	2	202,398,684	763,769	4,653.15
4 C1CP	บ้านตึกชั้นเดียว หลังคากระเบื้องซีแพค	12	3.0%	115.94 ตร.ม.	3	1~2	133,925,000	505,377	4,358.96
5 CWAS	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคากระเบื้องลอนคู่	13	3.3%	132.75 ตร.ม.	3~4	1~2	110,000,000	415,094	3,126.89
6 C1AS	บ้านตึกชั้นเดียว หลังคากระเบื้องลอนคู่	31	7.8%	102.54 ตร.ม.	2~3	1	105,249,267	397,167	3,873.29
7 C2MS	บ้านตึกสองชั้นหลังคาสังกะสี	6	1.5%	116.48 ตร.ม.	3~4	1	55,000,000	207,547	1,781.83
8 CWMS	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคาสังกะสี	24	6.0%	135.90 ตร.ม.	3	1~2	54,880,000	207,094	1,523.87
9 C1MS	บ้านตึกชั้นเดียวหลังคาสังกะสี	16	4.0%	73.44 ตร.ม.	2	1	54,727,273	206,518	2,812.06
10 W1AS	บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคากระเบื้องลอนคู่	3	0.8%	79.00 ตร.ม.	2~3	1	22,500,000	84,906	1,074.76
11 W1MS	บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคาสังกะสี	13	3.3%	62.08 ตร.ม.	2	1	15,665,000	59,113	952.21
12 W1CP	บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคาซีแพค	n/a	0.0%	n/a	-	-	0	0	n/a
13 W2CP	บ้านไม้สองชั้นหลังคาซีแพค	n/a	0.0%	n/a	-	-	0	0	n/a
14 W2AS	บ้านไม้สองชั้นหลังคากระเบื้องลอนคู่	n/a	0.0%	n/a	-	-	0	0	n/a
15 W2MS	บ้านไม้สองชั้นหลังคาสังกะสี	n/a	0.0%	n/a	-	-	0	0	n/a

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

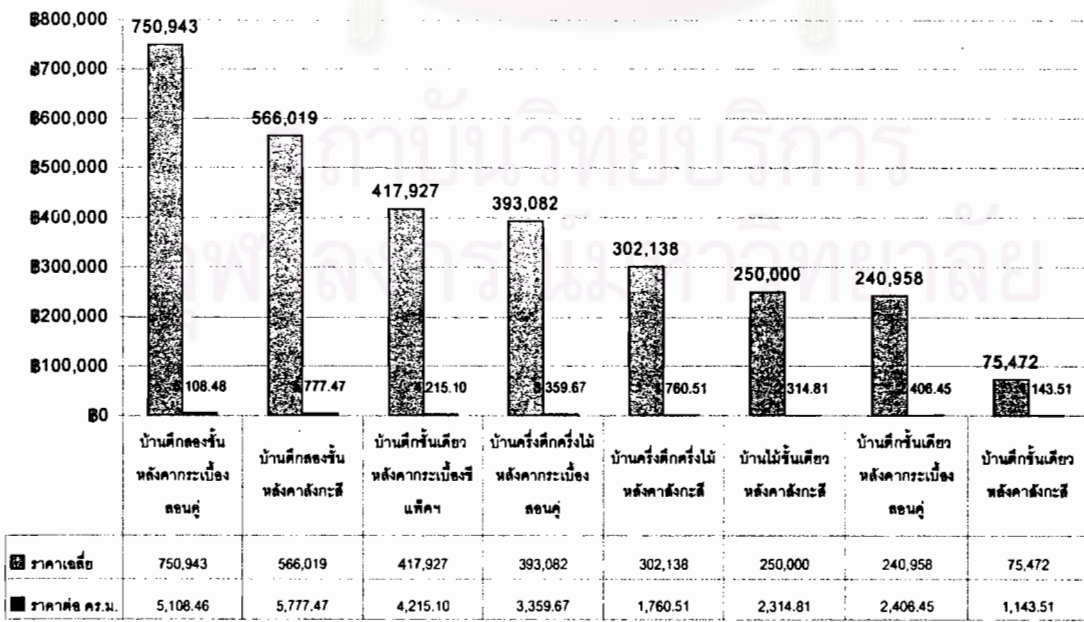
แผนภูมิที่ 5.4 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของบ้านสร้างเองตามรูปแบบต่างๆ

พื้นที่เฉลี่ย



เมื่อศึกษาราคาบ้านที่ผู้อยู่อาศัยซื้อต่อจากผู้อื่นพบว่า ราคาบ้านมือสองที่จำแนกตามวัสดุตัวบ้านและวัสดุผนังหลังคา ซึ่งเป็นราคาเฉพาะตัวบ้าน มีรายละเอียดดังในตารางที่ 5.33

แผนภูมิที่ 5.5 การเปรียบเทียบราคาบ้านมือสองและราคาต่อ ตร.ม. ตามรูปแบบต่างๆ

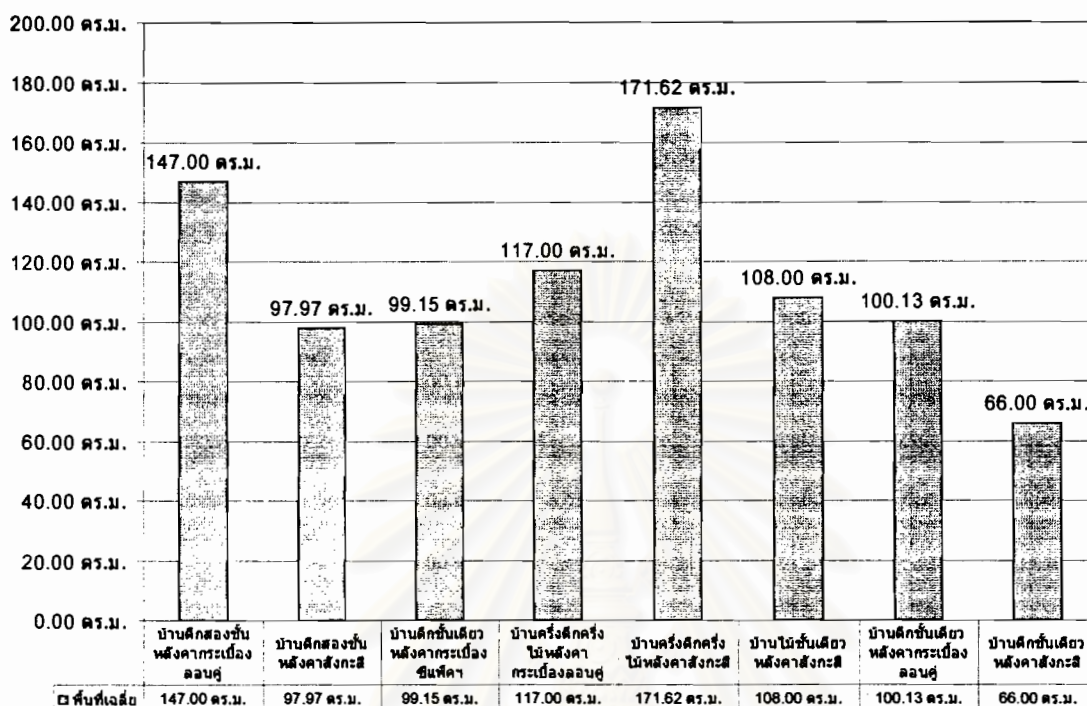


หมายเหตุ -- ราคาเฉลี่ยเป็น บาท และอัตราแลกเปลี่ยน 100 บาท เท่ากับ 26,500 กีบ (2547)

ตารางที่ 5.33 แสดงรูปแบบบ้านที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย และราคาเฉลี่ย สำหรับบ้านมือสอง

สัญลักษณ์	รูปแบบบ้าน	ร้อยละจาก					ราคาเฉลี่ย		
		จำนวน ตัวอย่าง	จำนวน ทั้งหมด	พื้นที่ใช้สอย เฉลี่ย	จำนวน ห้องนอน	จำนวน ห้องน้ำ	ราคา (ก๊ีบ)	ราคา(บาท)	(บาท)ต่อพื้นที่ 1ตร.ม.
1 C2CP	บ้านตึกสองชั้น หลังคากระเบื้องซีแพคฯ	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
2 CWCP	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคาซีแพคฯ	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3 W1AS	บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคากระเบื้องลอนคู่	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
4 W1CP	บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคาซีแพคฯ	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
5 W2CP	บ้านไม้สองชั้นหลังคาซีแพคฯ	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
6 W2AS	บ้านไม้สองชั้นหลังคากระเบื้องลอนคู่	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
7 W2MS	บ้านไม้สองชั้นหลังคาสังกะสี	n/a	0.0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
8 C2AS	บ้านตึกสองชั้นหลังคากระเบื้องลอนคู่	2	0.5%	147.00 ตร.ม.	3	2	199,000,000	750,943	5,108.46
9 C2MS	บ้านตึกสองชั้นหลังคาสังกะสี	3	0.8%	97.97 ตร.ม.	3	1	149,995,000	566,019	5,777.47
10 C1CP	บ้านตึกชั้นเดียว หลังคากระเบื้องซีแพคฯ	4	1.0%	99.15 ตร.ม.	2	2	110,750,578	417,927	4,215.10
11 CWAS	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคากระเบื้องลอนคู่	2	0.5%	117.00 ตร.ม.	4	1~2	104,166,666	393,082	3,359.67
12 CWMS	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคาสังกะสี	5	1.3%	171.62 ตร.ม.	3	1~2	80,066,667	302,138	1,760.51
13 W1MS	บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคาสังกะสี	1	0.3%	108.00 ตร.ม.	3	1	66,250,000	250,000	2,314.81
14 C1AS	บ้านตึกชั้นเดียว หลังคากระเบื้องลอนคู่	4	1.0%	100.13 ตร.ม.	3~4	1~2	63,853,846	240,958	2,406.45
15 C1MS	บ้านตึกชั้นเดียวหลังคาสังกะสี	1	0.3%	66.00 ตร.ม.	2	1	20,000,000	75,472	1,143.51

แผนภูมิที่ 5.6 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของบ้านมือสองรูปแบบต่างๆ



จากตารางที่ 5.32 แสดงรูปแบบบ้านที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย และราคาเฉลี่ย สำหรับบ้านที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเอง ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจไม่พบข้อมูลของบ้านไม้ชั้นเดียว หลังคามุงด้วยกระเบื้องซีแพคโมเนีย (W1CP) บ้านไม้สองชั้นหลังคามุงกระเบื้องซีแพคโมเนีย (W2CP) บ้านไม้สองชั้นหลังคามุงกระเบื้องลอนคู่ (W2AS) และบ้านไม้สองชั้นหลังคามุงสังกะสี (W2MS) เนื่องจากข้อมูลที่ได้มีเพียง 153 ครั้วเรือน จาก 397 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 38.5 เท่านั้น ในขณะที่ ตารางที่ 5.33 แสดงรูปแบบบ้านที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย และราคาเฉลี่ย สำหรับบ้านมือสอง มีข้อมูลของบ้านไม้น้อยมาก เช่นเดียวกับในกลุ่มบ้านสร้างเอง ข้อมูลในตารางนี้ได้เพียง 22 ครั้วเรือน จาก 397 ครั้วเรือน หรือร้อยละ 0.5 เท่านั้น

จะเห็นได้ว่า ราคาของบ้านที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเอง มีระดับราคาตั้งแต่ ประมาณ 59,113 บาท สำหรับบ้านไม้ชั้นเดียว หลังคามุงด้วยสังกะสี และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 62.08 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องนอน 2 ห้อง และห้องน้ำ 1 ห้อง และคำนวณเป็นราคาต่อตารางเมตร ได้ 952.21 บาท ต่อ ตารางเมตร ไปจนถึงบ้านที่มีระดับราคา 1,286,981 บาท ซึ่งเป็นบ้านตึกสองชั้น หลังคามุงกระเบื้องซีแพคโมเนีย มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 130.58 ตารางเมตร 3-4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ราคาต่อตารางเมตร 9,855.88 บาท ต่อตารางเมตร (ดูรายละเอียดในตารางที่ 5.32)

ตารางที่ 5.34 แสดงพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย ตามรูปแบบวัสดุตัวบ้าน

รูปแบบบ้านตามวัสดุตัวบ้าน	N	พื้นที่เฉลี่ย (ตร.ม)	min	max
บ้านตึก	99	118.04	39	283
บ้านไม้	17	62.88	24	131
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	41	140.28	50	312
รวม	157			

จากตารางที่ 5.34 จะเห็นว่า บ้านตึกมีพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 118.04 ตารางเมตร และมักจะประกอบด้วยห้องนอน 3-4 ห้อง และห้องน้ำ 1-2 และขนาดบ้านตึกที่เล็กที่สุดที่พบคือ 39 ตารางเมตร ซึ่งเป็นบ้านชั้นเดียว และ ขนาดใหญ่ที่สุดที่พบ 283 ตารางเมตร บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยที่ 140.28 ตารางเมตร บ้านขนาดเล็กที่สุดที่พบคือ 50 ตารางเมตร และใหญ่ที่สุด 312 ตารางเมตร จะเห็นว่าพื้นที่ใช้สอยของบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้มีมากที่สุดในบรรดาสามรูปแบบ อาจเนื่องมาจากบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้มักจะมีการต่อเติมส่วนต่างๆ มากกว่ารูปแบบอื่นๆ เช่น ส่วนของห้องครัว ห้องน้ำ และห้องเก็บของของส่วนบ้านไม้ มีพื้นที่เฉลี่ยค่อนข้างน้อย คือ 62.88 ตารางเมตร หลังเล็กที่พบคือ 24 ตารางเมตร (บ้านไม้ชั้นเดียว) และขนาดที่ใหญ่ที่สุดของบ้านไม้คือ 131 ตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากบ้านไม้มีข้อจำกัดด้านความกว้างของโครงสร้างจึงทำให้บ้านไม้มีพื้นที่ใช้สอยเล็กที่สุด

ตารางที่ 5.35 แสดงพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยตาม วัสดุหลังคาที่ใช้

รูปแบบบ้านตามวัสดุหลังคา	N	พื้นที่เฉลี่ย (ตร.ม)	min	max
บ้านที่มุงด้วยกระเบื้อง Cpac	22	133.58	72	312
บ้านที่มุงด้วยกระเบื้องลอนคู่	72	128.4	52	288
บ้านที่มุงด้วยสังกะสี	59	100.72	24	312
รวม	153			

เมื่อพิจารณาตารางที่ 5.35 จะพบว่า บ้านที่มุงด้วยกระเบื้องซีแพคโมเนีย มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยกว้างกว่าบ้านที่ใช้วัสดุหลังคาอื่นๆ คือ 133.58 ตารางเมตร หลังที่เล็กที่สุดคือ 72 ตารางเมตร ส่วนบ้านที่ใช้กระเบื้องลอนคู่ มีพื้นที่เฉลี่ย 128.4 ตารางเมตร หลังเล็กที่สุด 52 ตารางเมตร และบ้านที่ใช้สังกะสี มีพื้นที่เฉลี่ย 100.72 ตารางเมตร และพบว่าบ้านที่เล็กที่สุดจนถึงใหญ่สุดมีการใช้วัสดุนี้ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากสังกะสีเป็นวัสดุที่มีราคาถูกกว่าวัสดุอื่นๆ ทั้งยังมีวิธีการติดตั้งที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อนมากนัก ถึงการใช้วัสดุที่เป็นสังกะสีจะทำให้บ้านร้อนก็ตาม แต่ก็นิยม

ใช้กับบ้านที่เจ้าของบ้านมีงบประมาณในการสร้างน้อย หรือยังมีเงินไม่พอกับการใช้วัสดุอย่างอื่น ๆ ที่คงทนกว่า หรือใช้กับบ้านที่สร้างกึ่งถาวร เช่นบ้านไม้ และไม้ไผ่เป็นต้น

บ้านใหม่กับบ้านมือสองเท่าที่ได้จากข้อมูลส่วนใหญ่มีราคาใกล้เคียงกัน แต่ อาจจะมีค่าแตกต่างกันบ้าง ทั้งนี้ราคาของบ้านมือสองอาจจะสูงกว่าบ้านสร้างใหม่บางหลังในวัสดุ อย่างเดียวกัน ซึ่งก็ขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของบ้าน รวมทั้งสภาพตัวบ้านในปัจจุบันอีก ด้วย

ราคาประมาณการค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยที่คิดกันต่อ ตารางเมตร สำหรับบ้านตึก สองชั้นในปัจจุบันตามที่ได้รับเหมาทั่วไปรับรองก็คือ ประมาณ ตารางเมตรละ 150-200 เหรียญ สหรัฐฯ หรือประมาณ ตารางเมตรละ 6,000 – 8,000 บาท รวมค่าวัสดุและแรงงาน

3. ค่าจัดหาสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับบ้านและผู้อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่ จัดหา ไฟฟ้า น้ำประปา (ถ้าไม่มีประปาก็ต้องเจาะบ่อบาดาล) โทรศัพท์ รั้วบ้าน ถนนและท่อระบายน้ำ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเบ็ดเสร็จดังนี้

3.1 ค่าติดตั้งไฟฟ้าเข้าอาคาร (เฉพาะเดินสายจากเสาไฟฟ้าสาธารณะ เข้าสู่อาคาร) รวมแล้วมีค่าใช้จ่ายประมาณ 3.5 ล้านบาท หรือ ประมาณ 13,200 บาท/เมตร 1 ตัว

3.2 ค่าติดตั้งประปา (เดินท่อจากท่อเมน ติดตั้งมิเตอร์น้ำ และเชื่อมต่อ เข้าสู่ระบบท่อในอาคาร) รวมค่าใช้จ่ายประมาณ 2.5 ล้านบาท หรือประมาณ 9,500 บาท/ เมตร 1 ตัว

3.3 ค่าขออนุญาตและติดตั้งสายโทรศัพท์ มีค่าใช้จ่ายประมาณ 1 ล้านบาท หรือประมาณ 3,800 บาทต่อ 1 หมายเลข

3.4 ค่าทำถนนเข้าบ้าน ประเภทถนนดินลูกรังกว้าง 4 เมตร มีร่องระบาย น้ำฝนด้านข้างสองข้าง ราคาอยู่ที่ 1,600 บาทต่อความยาว 1 เมตร และถ้าเป็นถนนลาดยางแอส ฟัลท์ (Asphalt) จะมีราคาอยู่ที่ 3,200 บาทต่อความยาว 1 เมตร

3.5 ค่าทำรั้วรอบที่ดิน มีค่าใช้จ่ายต่อความยาว 1 เมตรคือ รั้วเสา คอนกรีต ที่ทำด้วยอิฐฉาบปูน มีเหล็กกันขโมยด้านบน ราคาอยู่ที่ 2,000-2,500 บาท ส่วนรั้ว ประเภทอื่นๆ คิดตามวัสดุที่ใช้จริง รวมกับค่าแรงงานอีก 500 บาทต่อความยาวรั้ว 1 เมตร

4. ค่าเอกสารเพื่อขออนุญาตก่อสร้างและดำเนินงาน(ไม่รวมค่าแบบบ้านที่ต้องจ่ายให้สถาปนิก) รวมประมาณร้อยละ 2.2 ของค่าบ้าน(ตารางที่ 5.31) ซึ่งจากแบบสอบถามที่ได้ ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,801,500 กีบต่อการยื่นขออนุญาต 1 ครั้ง หรือประมาณ 6,800 บาท ส่วนค่าออกแบบอาคารสถาปนิกจะคิดค่าออกแบบอยู่ที่ ร้อยละ 2- 4 ของราคาค่าก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งในสภาพการณ์ปัจจุบัน มีผู้อยู่อาศัยน้อยรายที่ทำการจ้างสถาปนิกออกแบบบ้านให้

5. ค่าภาษีที่ดิน-โรงเรือน เก็บโดยการจำแนกประเภทที่ดินเป็นที่เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินประเภทอื่นๆ สำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ภาษีที่ดินต้องเสียประมาณ ตารางเมตรละ 250-500 กีบ หรือประมาณ 0.94 – 1.88 บาทต่อตารางเมตร

3. การออมและการกู้ยืมในครัวเรือน

จากการศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามพบว่า แหล่งเงินที่ผู้อยู่อาศัยนำมาใช้เพื่อการก่อสร้างและจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ครอบครัวนั้น มาจากแหล่งต่อไปนี้

ตารางที่ 5.36 แหล่งเงินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัย

ที่มาของเงินที่ครัวเรือนใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย	ร้อยละจากจำนวนผู้ตอบ
1 เงินสะสมของครอบครัว	88.4
2 จากการขายทรัพย์สินส่วนตัว	22.8
3 จากเงินที่ญาติในต่างประเทศส่งมาให้	19.6
4 การเล่นแชร์เงินเดือน	16.9
5 เงินฝากธนาคาร	14.2
6 เงินกู้ยืมจากเครือญาติ	11.9
7 การเล่นแชร์ประจำวัน	5.3
8 จากแหล่งอื่นๆ	4.2
9 เงินกู้จากบุคคล	0.3

หมายเหตุ : จำนวนผู้ตอบ 337 จาก 397

จะเห็นว่าแหล่งเงินที่สำคัญสำหรับใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ เงินสะสมของครอบครัวมาเป็นอันดับหนึ่ง อันดับรองลงมาคือ การขายทรัพย์สินส่วนตัว ไม่ว่าจะเป็นเครื่องประดับติดตัวเช่นทองคำ ทองนาค เงินแท่ง อัญมณี หรือของมีค่าบางอย่าง ซึ่งรวม

สังหาริมทรัพย์ชนิดต่างๆ และนอกจากนี้ยังมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอีกด้วย เช่นการขายที่ดินบางส่วนที่ซื้อเก็บไว้ เพื่อนำเงินที่ได้มาปลูกบ้าน

รองลงมาคือ เงินที่ญาติในต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศทางแถบยุโรป และอเมริกาส่งกลับมาให้เพื่อใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย อันดับสี่และ ห้า ได้แก่ เงินที่ได้จากการเล่นแชร์เงินเดือน ซึ่งเป็นเหมือนเงินกู้รูปแบบ โดยเฉพาะผู้ที่มีอาชีพเป็นพนักงานของรัฐ และเอกชน

เงินฝากธนาคารก็เป็นอีกแหล่งหนึ่งที่จะสามารถนำเงินที่เก็บสะสมไว้เป็นเวลานานออกมาใช้จ่ายยามจำเป็นเพื่อที่อยู่อาศัย การกู้ยืมจากเครือข่ายก็เป็นอีกวิธีหนึ่งที่นิยมทำกันในยามที่จำเป็นไม่เฉพาะการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น

จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 42.4 ฝากเงินกับธนาคารหรือองค์กรทางการเงิน ส่วนร้อยละ 57.6 ไม่ได้ฝากเงินกับธนาคาร

ตารางที่ 5.37 สัดส่วนของผู้ที่ใช้บริการฝากเงินกับสถาบันการเงิน

สถาบันการเงินที่ใช้	ร้อยละของทั้งหมด
ไม่ได้ฝากเงิน	57.6
ธนาคารของรัฐบาล	30.8
ธนาคารร่วมทุน รัฐ-ต่างชาติ	8.5
ธนาคารต่างชาติ	1.3
กลุ่มออมทรัพย์	1
กองทุนสวัสดิการบำนาญ	0.8
รวม	100

จากตารางที่ 5.37 จะเห็นว่า ในจำนวนคนที่ฝากเงินกับธนาคาร ใช้บริการของธนาคารของรัฐบาลเป็นอันดับแรก แต่ก็มีเพียงร้อยละ 30.8 เท่านั้น

ตารางที่ 5.38 แนวโน้มลักษณะการออมของผู้อยู่อาศัย

ลักษณะการออมของผู้อยู่อาศัย	ร้อยละของผู้เลือก
1 ออมโดยการสะสมเป็นเงินสด	67.5
2 ออมด้วยการฝากธนาคาร	41.7
3 ออมด้วยการเล่นแชร์	35.5
4 ออมด้วยการเก็บเป็นสังหาริมทรัพย์	25.3
5 ออมโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์	13.7
6 ออมด้วยวิธีการอื่นๆ	1.3

จากตารางที่ 5.38 จะเห็นได้ว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความโน้มเอียงที่จะออมเงินโดยการสะสมเงินสด มากกว่า รองลงมา คือการฝากธนาคาร ตามด้วยการเล่นแชร์ และการซื้อสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เก็บไว้ จากแนวโน้มที่แสดงดังกล่าวนี้สามารถยืนยันได้ว่า รายได้ของครัวเรือนค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับรายจ่ายของครัวเรือน เพราะจะเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยเลือกที่จะออมด้วยการเก็บเงินสดเป็นอันดับต้นๆ เพราะเงินที่เหลือจากการจ่ายมีน้อย และยังคงเก็บไว้สำหรับสำรองประจำวันอีกด้วย การซื้อสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ จัดอยู่ลำดับท้ายๆ ก็เนื่องจาก การซื้อของเหล่านี้ต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมาก ซึ่งครัวเรือนส่วนใหญ่ไม่มีเหลือพอที่จะนำไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ ทั้งๆที่ เป็นที่รู้จักกันดีอยู่ว่า เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงน้อยเมื่อเทียบกับผลตอบแทนในอนาคต ผู้ตอบคำถามยังได้ให้เหตุผลในการเลือกวิธีการออมของครัวเรือนดังนี้

ตารางที่ 5.39 เหตุผลในการเลือกออมเป็นเงินสด

เก็บสะสมเป็นเงินสด	ร้อยละที่เลือก
สำรองจ่ายประจำวัน	79.5
สำรองจ่ายยามฉุกเฉิน	9.2
เป็นทุนในการค้าขาย	4.2
ค่ารักษาพยาบาล	2.1
เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	1.7
รายได้น้อยเกินกว่าจะฝากธนาคาร	1.3
สะสมเป็นทุนการศึกษา	1.3
เก็บไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน	0.4
สภาพคล่องของครอบครัว	0.4
รวม	100

ตารางที่ 5.40 เหตุผลในการเลือกออมเป็นเงินฝากธนาคาร

เก็บเป็นบัญชีเงินฝาก	ร้อยละที่เลือก
เพื่อความปลอดภัย	51.4
สำรองจ่ายยามฉุกเฉิน	25.4
ชำระในทางธุรกิจง่ายกว่าเงินสด	5.6
เป็นทุนในการค้าขาย	4.9
สะสมเป็นทุนการศึกษา	4.2
ดอกเบี้ย	4.2
ใช้จ่ายยามชรา	2.8
เก็บไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน	0.7
เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	0.7
รวม	100

ตารางที่ 5.41 เหตุผลในการเลือกออมด้วยการเล่นแชร์

เก็บด้วยการเล่นแชร์	ร้อยละที่เลือก
ได้เงินเป็นก้อน	56.2
สำรองจ่ายยามฉุกเฉิน	14.0
ดอกเบี้ย	11.6
เป็นทุนในการค้าขาย	10.7
สำรองจ่ายประจำวัน	4.1
เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	1.7
สะสมเป็นทุนการศึกษา	0.8
ค่ารักษาพยาบาล	0.8
รวม	100.0

ตารางที่ 5.42 เหตุผลในการเลือกออมโดยเก็บเป็นสังหาริมทรัพย์

เก็บเป็นสังหาริมทรัพย์	ร้อยละที่เลือก
สำรองจ่ายยามฉุกเฉิน	67.8
เก็งกำไรจากการขาย	17.2
เก็บไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน	5.7
ได้เงินเป็นก้อน	3.4
ค่ารักษาพยาบาล	2.3
เป็นทุนในการค้าขาย	1.1
ใช้จ่ายยามชรา	1.1
สภาพคล่องของครอบครัว	1.1
รวม	100.0

ตารางที่ 5.43 เหตุผลในการเลือกออมเป็นอสังหาริมทรัพย์

เก็บเป็นอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละที่เลือก
เก็บไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน	55.6
เพื่อความปลอดภัย	20.0
เก็งกำไรจากการขาย	17.8
สำรองจ่ายยามฉุกเฉิน	2.2
เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	2.2
ค่ารักษาพยาบาล	2.2
รวม	100

จากเหตุผลของผู้ที่ออมโดยการซื้อสังหาริมทรัพย์ พบว่า ร้อยละ 67.8 เก็บไว้เพื่อใช้จ่ายกับในยามฉุกเฉิน และการเก็งกำไรส่วนต่างจากการขาย ในขณะที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เก็บไว้ ร้อยละ 55.6 หวังให้เป็นมรดกแก่ลูกหลาน ร้อยละ 20 เห็นว่า ปลอดภัยและไม่บุบสลาย

เป็นที่น่าสังเกตว่า เหตุผลในการออมด้วยวิธีต่างๆนี้ มีเพียงวิธีการออมในรูปอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ที่ผู้อยู่อาศัยเชื่อมั่นมากที่สุดที่จะสามารถนำมาใช้สร้างที่อยู่อาศัย โดยเลือกร้อยละ 2.2

ตารางที่ 5.44 เหตุผลของผู้ไม่ฝากเงินกับธนาคาร

เหตุผลในการไม่ฝากเงินกับธนาคาร	ร้อยละของผู้เลือก	ร้อยละของผู้ไม่เลือก
1 เพราะไม่มีเงินเหลือพอที่จะนำไปฝาก	80.8	19.2
2 ดอกเบี้ยน้อยกว่าการลงทุนในรูปแบบอื่น	15.1	84.9
3 ไม่เห็นความจำเป็นในการฝาก	6.4	93.6
4 การบริการฝาก-ถอนยุ่งยาก	6.4	93.6
5 เพราะขั้นตอนเอกสารยุ่งยากซับซ้อน	5.5	94.5
6 ไม่เชื่อในสถาบันที่รับฝาก	2.3	97.7
7 อื่นๆ	2.3	97.7

แนวโน้มของผู้ตอบคำถามในตารางที่ 5.44 แสดงให้เห็นว่า เหตุที่ผู้อยู่อาศัยฝากเงินกับธนาคารในอัตราส่วนที่น้อยก็เพราะว่า รายได้ที่จะเหลือจากการใช้จ่ายไม่มากพอที่จะฝาก แต่จะต้องสำรองเป็นเงินสดไว้เพื่อการใช้จ่ายที่คล่องตัวกว่า เพราะการเบิกถอนเงินในบัญชีของตนเองไม่สะดวก และมีขั้นตอนที่ทำให้เสียเวลาเพราะต้องไปถอนโดยตรงที่ธนาคาร ไม่มีระบบ ATM ช่วยให้ความสะดวกในการถอน ฉะนั้นผู้คนจึงมักเก็บเป็นเงินสดมากกว่า

ตารางที่ 5.45 สัดส่วนการกู้ยืมของผู้อยู่อาศัย

การกู้เงินจากบุคคลอื่น	ความถี่	ร้อยละ	ร้อยละของผู้ตอบ
ไม่เคย	248	62.5	64.4
เคย	137	34.5	35.6
รวม	385	97	100
ไม่ตอบ	12	3	
รวมทั้งหมด	397	100	

จากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 397 ตัวอย่าง ไม่ตอบคำถามนี้ 12 ครั้งเรือน จากจำนวน 385 ครั้งเรือน ร้อยละ 64.4 ไม่เคยมีประวัติกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น ส่วนร้อยละ 35.6 เคยกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น ในจำนวนผู้ที่เคยกู้ยืมเงิน ร้อยละ 23.6 ยืมจากเครดิตของตนเอง ส่วนร้อยละ 76.4 ยืมจากบุคคลที่มีใช้เครดิต ซึ่งต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราสูงดังแสดงใน ตารางที่ 5.47

ตารางที่ 5.46 แหล่งกู้ยืมเงินของผู้อยู่อาศัย

การกู้เงินจากบุคคลอื่น	ร้อยละ
กู้ยืมจากเครือญาติ	23.6
กู้ยืมจากบุคคลอื่นที่มีไชเครือญาติ	76.4

ตารางที่ 5.47 อัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม

อัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม	ร้อยละต่อปี
ค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ย	108.4
ค่าสูงสุด	300.0
ค่าต่ำสุด	5.0

จากการศึกษาพบว่า เหตุผลในการกู้ยืมอันดับหนึ่งคือ กู้ยืมเพื่อนำไปลงทุนค้าขาย รองลงมาคือกู้ยืมเพื่อเป็นค่ารักษาพยาบาล และอันดับที่สาม กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเห็นได้ว่า การกู้ยืมแต่ละอย่างมีเหตุชักนำจากสองสาเหตุหลักคือ ความต้องการใช้เงินอย่างรีบด่วนและความต้องการใช้เงินจำนวนมาก

ตารางที่ 5.48 แนวโน้มเหตุผลในการกู้ยืมเงินของผู้อยู่อาศัย

เหตุผลในการกู้ยืม	ร้อยละที่เลือก
1 เพื่อนำไปลงทุน	40.1
2 เพื่อเป็นค่ารักษาพยาบาล	32.1
3 เพื่อที่อยู่อาศัย	29.9
4 เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายประจำวัน	20.4
5 เพื่อเป็นค่าเล่าเรียน	14.6
6 เพื่อซื้อยานพาหนะสำหรับครอบครัว	5.1
7 เพื่อเหตุผลอื่นๆ	1.5

หมายเหตุ : N= 137

ตารางที่ 5.49 แสดงสิ่งค้ำประกันเงินกู้ของผู้อยู่อาศัย

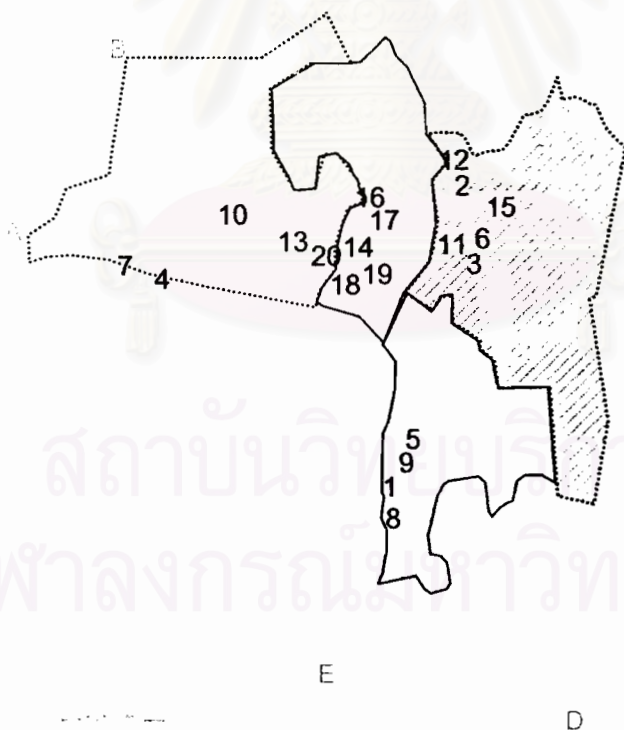
สิ่งที่ใช้ค้ำประกันเงินกู้	ร้อยละ
ไม่ต้องมีสิ่งค้ำประกัน	59.5
โฉนดที่ดิน	31.7
ทะเบียนรถ	7.1
เครื่องใช้ไฟฟ้า	0.8
ทรัพย์สินติดตัว	0.8
รวม	100

จะเห็นได้ว่า ในจำนวนผู้กู้ร้อยละ 59.5 ไม่ต้องมีสิ่งค้ำประกันเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูง และเงินต้นที่ไม่มากนัก รวมทั้งระยะเวลาในการส่งเงินต้นที่สั้น และระบบการปล่อยกู้นอกระบบที่ผู้ปล่อยกู้ประกันความเสี่ยงโดยการมีนายหน้าคอยเก็บเงินให้ โดยการแบ่งผลประโยชน์ส่วนหนึ่งให้แก่นายหน้า และให้นายหน้าเป็นผู้แบกรับความเสี่ยงแทน

บทที่ 6

รูปแบบที่อยู่อาศัยและรายละเอียดของผู้อยู่อาศัย

ดังได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 4 ถึงการศึกษาารูปแบบที่อยู่อาศัยโดยการแบ่งออกเป็นสี่กลุ่มคือ กลุ่มที่ 1 บ้านไม้ และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ กลุ่มที่ 2 บ้านตึก กลุ่มที่ 3 บ้านแถวตึก และกลุ่มที่ 4 บ้านแถวไม้ และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ ผู้วิจัยได้เลือกตัวอย่าง 20 ตัวอย่าง จาก 397 ตัวอย่าง เพื่อทำการศึกษาในรายละเอียดของครัวเรือน ซึ่งอยู่ในที่อยู่อาศัยรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยศึกษาการพัฒนาของที่อยู่อาศัย ที่สัมพันธ์กับสภาพรายได้ของครัวเรือนซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



ภาพที่ 6.1 แสดงการกระจายที่ตั้งของบ้านที่สัมภาษณ์

6.1 กลุ่มที่ 1 บ้านไม้และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้

บ้านไม้ เป็นอาคารที่มีสร้างในช่วงประมาณตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป สภาพโดยทั่วไปค่อนข้างเก่า ทรวดโถมตามเวลา มีการบูรณะซ่อมแซมบ้าง แต่น้อย บ้านไม้ทั้งหลายมีน้อยมากและส่วนใหญ่เป็นบ้านเก่า คิดเป็นประมาณ 1 ใน 3 ของบ้านในกลุ่มนี้ ส่วนบ้านไม้ที่มีอายุไม่ถึง 10 ปี ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านไม้ชั่วคราว ที่สร้างขึ้นในระหว่างรอการก่อสร้างบ้านถาวรของครอบครัว บ้านไม้ที่พบในพื้นที่ศึกษา มีทั้งบ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้ยกใต้ถุน และบ้านไม้สองชั้นสภาพเก่ามาก

เหตุที่บ้านไม้ที่พบเห็นมีสภาพทรุดโทรมและขาดการบำรุงรักษา ก็เนื่องมาจากเจ้าของเพียงใช้บ้านไม้เหล่านี้ไปจนกว่า จะสามารถรวบรวมทุนทรัพย์ เพื่อการสร้างบ้านหลังใหม่เท่านั้น บ้านไม้เหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นบ้านที่เป็นมรดกตกทอดจากรุ่นพ่อแม่ของผู้อาศัย

บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ส่วนใหญ่มีอายุ ตั้งแต่ 10 ปี ขึ้นไป เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่พบเห็นได้ทั่วไปในกำแพงนครเวียงจันทน์ ส่วนใหญ่บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้เป็นบ้านที่เริ่มจาก บ้านไม้ยกใต้ถุน ซึ่งคนในครอบครัวสร้างกันเองโดยหัวหน้าครอบครัว (ในหมู่บ้านชาวบ้านทั่วไป ถือเป็นค่านิยมอย่างหนึ่งที่ผู้ชายที่จะมาเป็นเชยจะต้องมีฝีมือด้านช่างไม้อยู่บ้าง ซึ่งผิดกับในปัจจุบัน) และอาจจะมีการขอความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้านผู้ที่มีความชำนาญด้านงานไม้ หรืออาจจะว่าจ้างเล็กน้อยเพื่อให้มาช่วยในการทำโครงสร้างในเบื้องต้น จากนั้นสมาชิกในครอบครัวจะเป็นผู้ต่อเติมในภายหลัง

บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ในยุคแรกๆ เป็นบ้านที่พัฒนามาจากบ้านไม้ยกใต้ถุนสูงและใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างด้านล่าง ในยามกลางวัน เช่นใช้เป็นพื้นที่ ทอดผ้า เลี้ยงลูก นั่งพักผ่อนรับประทานอาหารกลางวัน ต้อนรับแขก ฯลฯ ส่วนชั้นบนให้ประโยชน์เฉพาะเป็นที่เก็บทรัพย์สินมีค่า และหลับนอนยามค่ำคืนเท่านั้น ส่วนพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการเพิ่มขึ้นตามการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม เช่น ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น รวมทั้งพื้นที่สำหรับจัดวางเฟอร์นิเจอร์ใหม่ๆ จึงทำให้มีการต่อเติมพื้นที่ชั้นล่างเพื่อใช้ประโยชน์

ดังนั้น การสร้างพื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง ซึ่งนิยมก่อผนังอิฐ ฉาบปูน (เพราะผนังอิฐฉาบปูน หาได้ง่ายและสะดวกกว่า ทั้งยังมีความคงทนกว่า ผนังไม้) จึงมิได้มีการคิดเผื่อหรือเตรียมการไว้ล่วงหน้า โดยเฉพาะเรื่องความสูงของชั้นล่าง บ่อยครั้งจะพบว่า ชั้นล่างของบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ค่อนข้างเตี้ย เนื่องจากเวลาที่บ้านได้รับการต่อเติม มีการถมดินและเทคอนกรีตพื้นชั้นล่างแล้ว ระยะห่างระหว่างพื้นจะน้อยลงตามไปด้วย ซึ่งเป็นปัญหาของบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ที่สร้าง

ในช่วงแรกและยังพบเห็นได้ในปัจจุบัน และจะสังเกตได้ง่าย คือมีเพดานของห้องชั้นล่างต่ำ และเสาชั้นล่างเป็นเสาไม้

ในปัจจุบัน บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ที่สร้างขึ้นใหม่ไม่ค่อยพบเห็นได้บ่อยนัก จะมีก็เพียงเป็นบ้านเก่าที่ถูกรื้อเพื่อเอาไม้ที่ยังพอใช้ได้มาสร้างใหม่ และจะพบว่าบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ในยุคหลังๆ จะไม่ใช่เสาไม้อีกแล้ว เนื่องจากได้เสาคอนกรีตซึ่งหาง่าย และคงทนกว่ามาใช้แทน อีกทั้งการสร้างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ในปัจจุบัน มีการแก้ปัญหาเพดานต่ำ โดยการวางแผนการก่อสร้างให้เพื่อความสูงของชั้นล่างไว้มาก สถานการณ์ของบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ในปัจจุบัน จึงเปลี่ยนไปจากการต่อเติมบ้านไม้ มาเป็นการสร้างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้โดยมีการวางแผนล่วงหน้าชัดเจน

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในบ้านกลุ่มที่ 1 มีรายละเอียดเกี่ยวกับการอยู่อาศัยดังต่อไปนี้

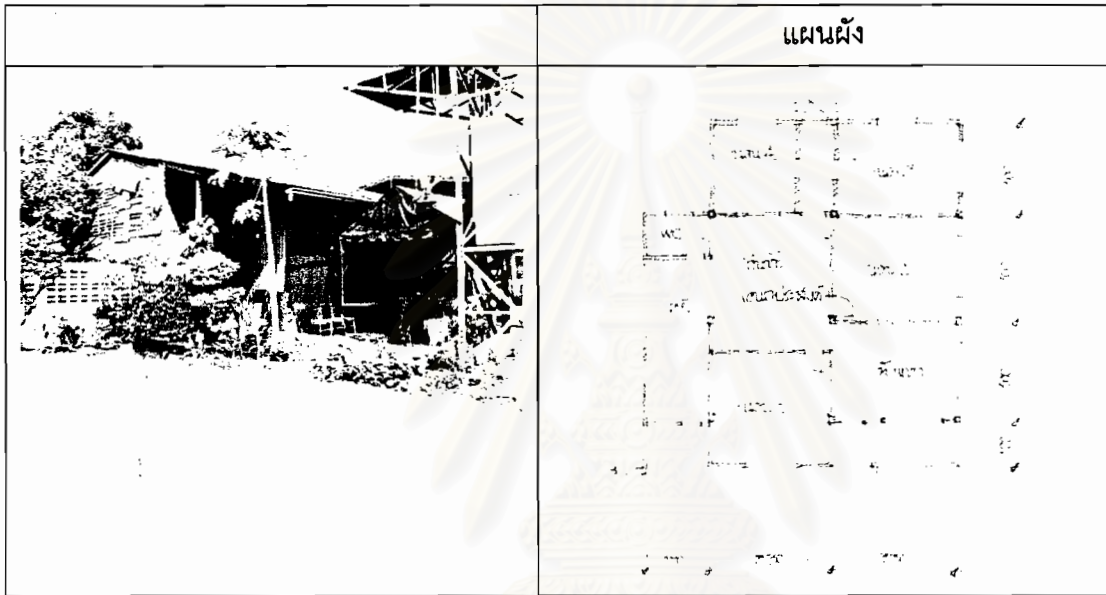


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 1 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 115 หมู่บ้าน วัดสบ เมือง สีสัตตะนาค

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านไม้ชั้นเดียว หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยไม้ อายุของบ้าน 10 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 70.8 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 22 เมตร ยาว 40 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 880 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.2 ตัวอย่างบ้านไม้ชั้นเดียว 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 8 คน เป็นหญิง 4 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นต้น
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยา มีอาชีพค้าขาย มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 1,000,000 กีบ (3,774 บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัยและค้าขาย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีสิทธิ์ครอบครองด้วยการมอบสิทธิ์โดยรัฐ
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินที่ได้รับมอบจากรัฐ
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 10 ปี

-เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ย้ายจากบ้านของรัฐมาอยู่บ้านตนเอง

-การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัยเมื่อ สร้างเสร็จบางส่วนคือหลังคา ผนังโดยรอบ พื้นห้องน้ำและห้องครัว บ้านยังไม่ได้ทาสีและไม่มีบานประตูและหน้าต่าง

-การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยังไม่มีการต่อเติมใดๆ (เพราะบ้านค่อยๆสร้างมาโดยตลอด)

-ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินที่สะสมทีละเล็กละน้อยของครอบครัว

การได้มาของที่อยู่อาศัย

-ราคาบ้าน 212,400 บาท

-ราคาที่ดิน 177,660 บาท

-เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : รายได้ประจำเก็บสะสมไว้

-ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 3 ปี

การเงินในครัวเรือน

-รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 16,037 บาท

-ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 15,666 บาทต่อเดือน คิดเป็น 96.6% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

-ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 1,958 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 15,138 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 528 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

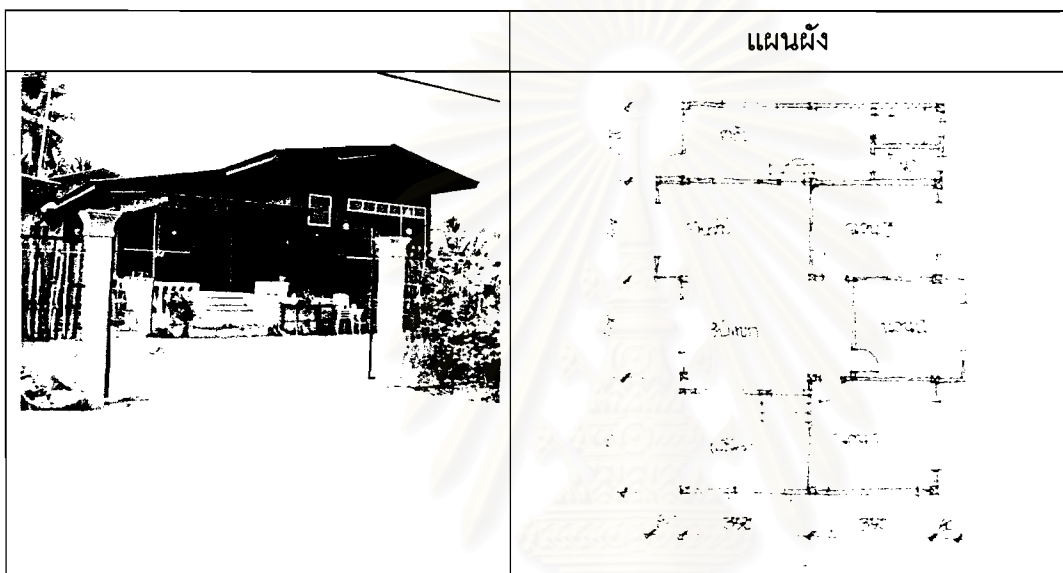
-การเก็บออมของครัวเรือน : ออมด้วยการเก็บเงินสดและการเล่นแชร์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 2 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 255 หมู่บ้าน โพนพะเนา เมือง ไชยเสดดา

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านไม้ชั้นเดียว หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยไม้ อายุของบ้าน 6 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 104.92 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 13 เมตร ยาว 30 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 390 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.3 ตัวอย่างบ้านไม้ชั้นเดียว 2

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 4 คน เป็นหญิง 1 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยา มีอาชีพเป็นพนักงานของบริษัทผลิตยาของรัฐ ของรัฐ รายได้ต่อเดือน ประมาณ 800,000 กีบ (3,019 บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 6 ปี

- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงาน
- การเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยเมื่อ สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยังไม่มีการต่อเติม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินเก็บในแต่ละเดือน

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคามูลค่าบ้าน 419,600 บาท
- ราคาที่ดิน 272,264 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : เงินสะสมของครอบครัวจากรายได้ประจำ
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : ไม่ทราบ

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 8,679 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 6,949 บาทต่อเดือน คิดเป็น 90% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 1,737 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 6,257 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 691 บาทต่อเดือน

การเก็บออม




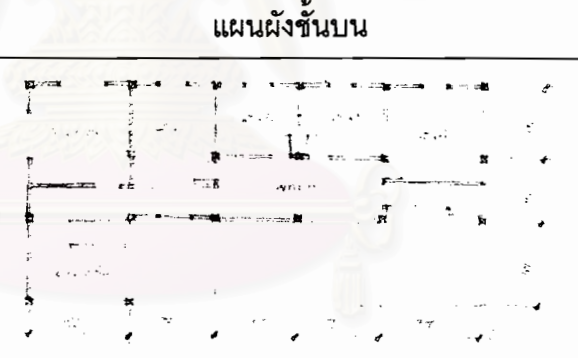
- การเก็บออมของครัวเรือน : เงินสด และเงินฝากธนาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 3 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ n/a หมู่บ้าน ธาตุหลวงเหนือ เมือง ไชยเสดดา

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านไม้สองชั้น หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยไม้ อายุของบ้าน 30 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 72.1 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 12 เมตร ยาว 19 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 228 ตารางเมตร

	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นล่าง</p> 
	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.4 ตัวอย่างบ้านไม้สองชั้น 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 4 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : มัธยมศึกษา
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยา มีอาชีพค้าขายรายได้ต่อเดือนประมาณ 500,000 กีบ (1,886 บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย

- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 30 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ไม่เคยย้าย
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : เมื่อ 16 ปีที่แล้ว ต่อมบ้านเพื่อขยายห้องอีก 1 ห้อง เป็นเงิน 2 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : รายได้ประจำและเงินเก็บของครอบครัว

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 252,350 บาท
- ราคาที่ดิน 92,060 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินเก็บสะสม และการเล่นแชร์
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : ไม่ทราบ

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 9,811 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 7,817 บาทต่อเดือน คิดเป็น 86% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 1,954 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 6,723 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,094 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : เงินสด ทองคำ เล่นแชร์

บ้านหลังที่ 4 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 212 หมู่บ้าน สีนุกูเอียงท่า เมือง สีโคตตะบอง

ลักษณะทางกายภาพ


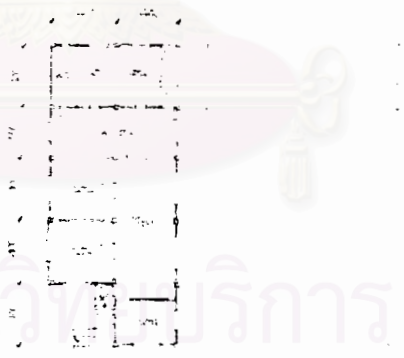
-ลักษณะบ้าน บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ หลังคามุงด้วย สังกะสี

-โครงสร้างของบ้านทำด้วยไม้ อายุของบ้าน คาดว่ามากกว่า 20ปีเพราะเป็นบ้านที่ซื้อ

ต่อมาอีกทอด

-พื้นที่ใช้สอย 312 ตารางเมตร

-ขนาดที่ดิน กว้าง 20 เมตร ยาว 30 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 600 ตารางเมตร

	แผนผังชั้นล่าง
n/a	
	<p data-bbox="712 1081 873 1123">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.5 ตัวอย่างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 1

ลักษณะครอบครัว

-จำนวนคนในครอบครัว 7 คน เป็นหญิง 2 คน

-อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานบ้านาญ

-ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี

-สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 4 คน ภรรยาเป็นพนักงานบ้านาญ รายได้ 200,000กิบ/เดือน(754บาท) บุตรชายคนโตเป็นพนักงานรัฐ 400,000 กิบ(1,509บาท) บุตรชายคนที่สองเป็น

พนักงานรัฐ รายได้ 400,000 กีบ (1,509บาท) บุตรคนที่สามเป็นพนักงานรัฐ รายได้ 420,000 กีบ (1,584บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 20 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ย้ายที่ทำงาน
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ไม่มี
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : รายได้พิเศษ และเงินเดือนประจำ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคากำบ้าน 1,280,000 บาท
- ราคาที่ดิน 400,000 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินเก็บของครอบครัว, การขายที่ดินและบ้านเก่า, ในอนาคตคงต้องเป็นเงินเก็บและการยืมจากเครือญาติ
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : ไม่ทราบ

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 17,358 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 15,827 บาทต่อเดือน คิดเป็น 89.3% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,261บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 14,125 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,701บาทต่อเดือน

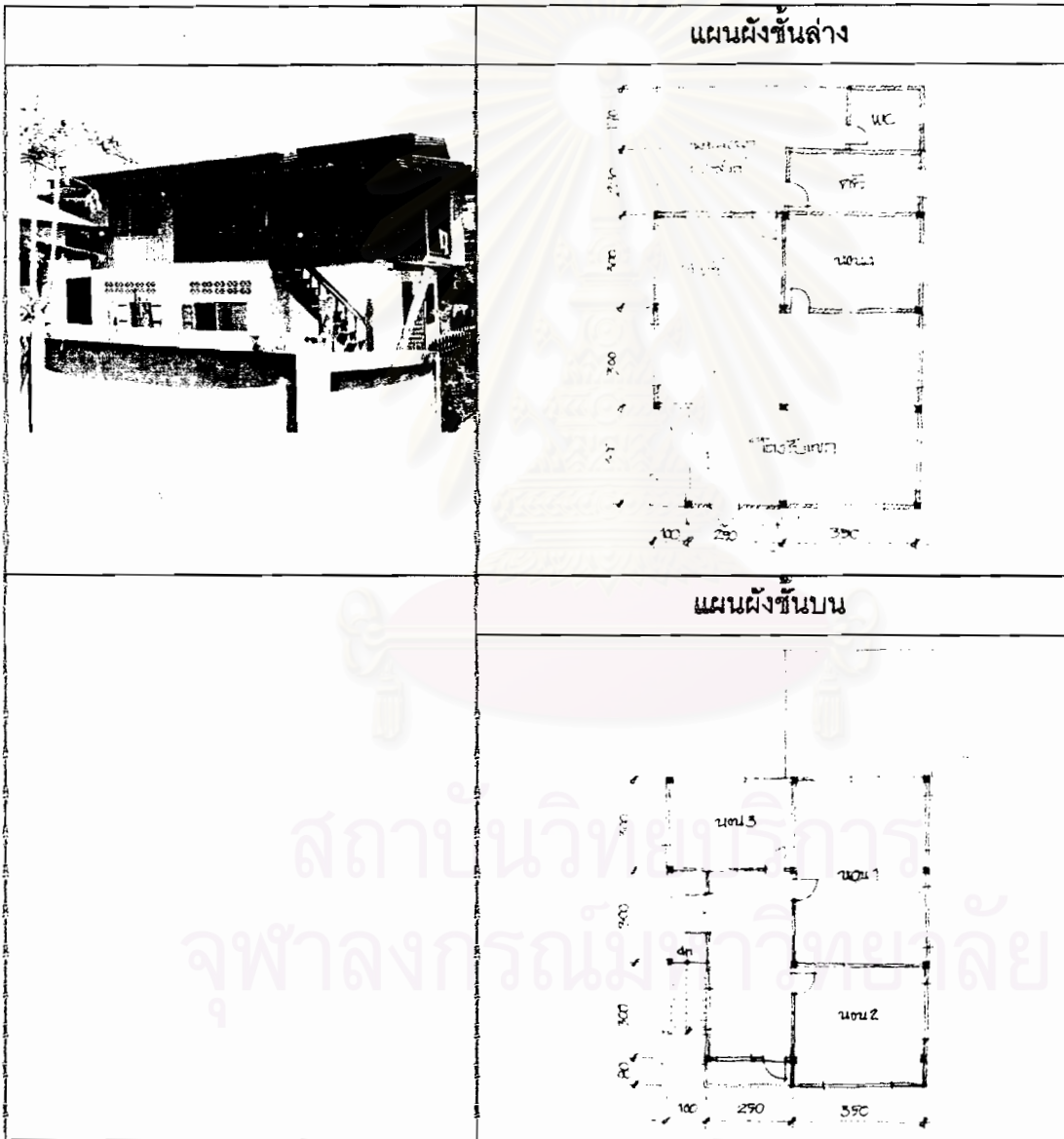
การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : เก็บเป็นเงินสด, ฝากธนาคาร, และเก็บเป็นทรัพย์สินติดตัว

บ้านหลังที่ 5 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 171 หมู่บ้าน วัดนาค เมือง สีเส็ดตะนาค

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต/ไม้ อายุของบ้าน 6 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 139.3 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 28 เมตร ยาว 32 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 896 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.6 ตัวอย่างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 5 คน เป็นหญิง 2 คน

-อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ

-ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นสูง

-สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยาเป็นพนักงานของรัฐ มีรายได้ต่อเดือน 430,000 กีบ (1,622บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

-การเช่าที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย

-ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง

-สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์

-การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง

-อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 18 ปี

-เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ย้ายที่ทำงาน

-การเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัย : เสร็จบางส่วน ได้แก่ หลังคา ผนังบน พื้นชั้นบน และพื้นชั้นล่าง

แต่ยังไม่มีการตกแต่ง

-การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยังไม่มีการต่อเติม

-ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : สะสมจากรายได้ประจำ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

-ราคาบ้าน 626,850 บาท

-ราคาที่ดิน 252,090 บาท

-เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้จากการสะสมมานาน

-ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 2 ปี

การเงินในครัวเรือน

-รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 14,339 บาท

-ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 12,048 บาทต่อเดือน คิดเป็น 82.9% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

-ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,409 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 9,993 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 2,054 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

-การเก็บออมของครัวเรือน : เก็บเป็นเงินสดและฝากธนาคาร

6.2 กลุ่มที่ 2 บ้านตึก

บ้านตึก เป็นอาคารสร้างจากวัสดุนำเข้าเสียเป็นส่วนใหญ่ บ้านตึกยุคแรกๆ ซึ่งอยู่ในยุคที่ฝรั่งเศสเข้ามาปกครองลาว ราวๆ ประมาณ ปี พ.ศ. 2436 เป็นต้นมา ซึ่งก่อนหน้านั้นอาคารที่ใช้วัสดุ ที่เป็นปูน (ซึ่งไม่ใช่ปูนซีเมนต์เหมือนในปัจจุบัน) และอิฐ มีเพียงอาคารทางศาสนาและอาคารของเจ้ามหาชีวิต เท่านั้น บ้านตึกในความหมายปัจจุบัน เริ่มมีขึ้นในช่วงการปกครองของฝรั่งเศส หรือในระยะเวลาราว 100 ปีมานี้เอง

บ้านตึก ได้รับการพัฒนามาตามลำดับ ตั้งแต่การใช้โครงสร้างอิฐเป็นตัวรับน้ำหนัก จะเห็นว่ามีกรอก่อนผนังอิฐที่สร้างหนา เพื่อรองรับชั้นส่วนโครงสร้างบางอย่าง เช่นคานไม้ และโครงหลังคา มาจนถึงการใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กในช่วงหลังๆ จนถึงปัจจุบัน

ปัจจุบันบ้านตึกที่พบเห็นได้ในกำแพงนครเวียงจันทน์ มีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) แต่ก็ยังสามารถพบบ้านตึกบางหลังที่พื้นชั้นบน และเสากลางในบ้านยังคงเป็นไม้อยู่ เนื่องจากอาคารหลังนั้นได้รับการต่อเติมจากบ้านไม้จนกลายเป็นบ้านตึกในที่สุด บ้านตึกได้เข้ามามีบทบาทแทนบ้านไม้ และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ เนื่องจากจุดเด่นในด้านความคงทน สามารถทำให้อุปทรงและองค์ประกอบต่างๆ ของบ้านเปลี่ยนไปได้มากกว่า บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และบ้านตึกยังเป็นตัวสะท้อนถึงรสนิยมและรายได้ของผู้เป็นเจ้าของอีกด้วย

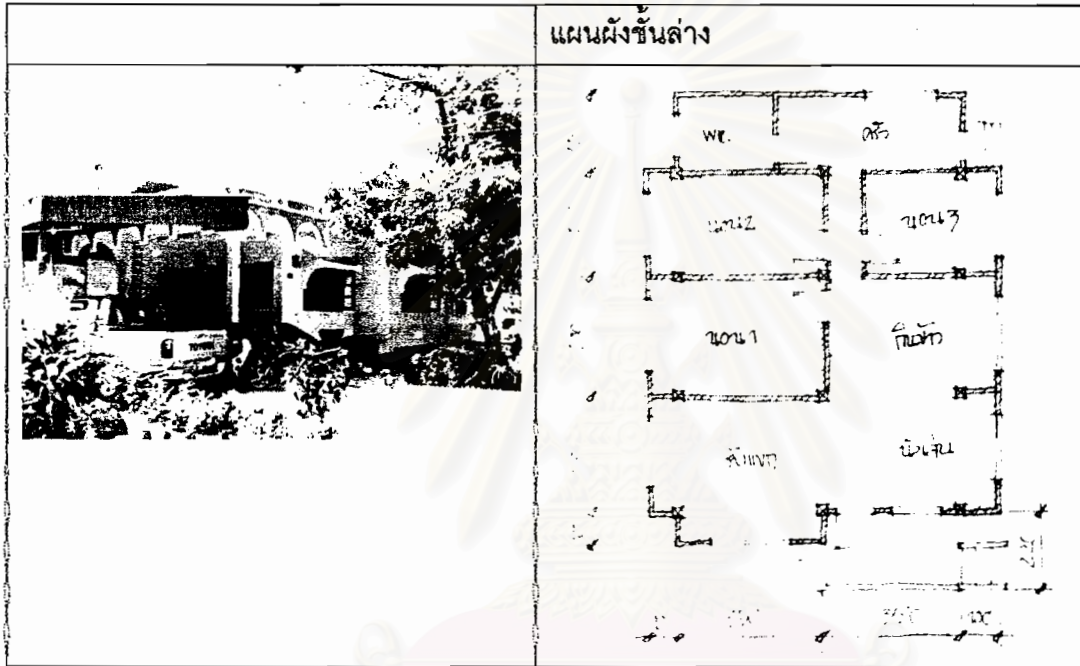
นอกจากนี้ ความสะดวกในแง่การก่อสร้าง และการหาวัสดุซึ่งมีตามท้องตลาดทั่วไปและมีราคาที่ใกล้เคียงกับราคาของบ้านไม้ หรืออาจจะถูกกว่าด้วยซ้ำในปัจจุบัน ทำให้บ้านตึกได้รับความนิยมและแพร่หลายอย่างรวดเร็ว ประกอบกับการที่ไม้สร้างบ้านเริ่มมีจำกัดและมีราคาแพงขึ้นเรื่อยๆ ทำให้คนทั่วไปหันมาใช้วัสดุจำพวกคอนกรีต และโลหะมากขึ้น ส่วนไม้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นส่วนประกอบย่อยของตัวบ้าน ที่พักอาศัยที่มีอายุน้อยกว่า 10 ปี (สร้างใหม่) ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านตึก

ข้อดีของการทำบ้านตึกอีกประการหนึ่งที่เหมาะสมกับสภาพและรายได้ของประชาชนลาวก็คือ บ้านตึกสามารถทำการสร้างและต่อเติมได้ที่ละเล็กละน้อย ตามกำลังทรัพย์ของเจ้าของบ้าน ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 57.0 ที่ผู้อยู่อาศัยเช่าอยู่เมื่อบ้านยังสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ การสร้างบ้านตึกของประชาชนลาวทั่วไปนั้น จะค่อยๆ สร้างไปพร้อมๆ กับการอยู่อาศัย และต่อเติมจนกระทั่งบ้านเสร็จสมบูรณ์ จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในบ้านตึก มีข้อมูลการอยู่อาศัยดังต่อไปนี้

บ้านหลังที่ 6 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 163 หมู่บ้าน ชาติหลวงเหนือ เมือง ไชยเสดกา

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกชั้นเดียว หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 12 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 109.7 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 15 เมตร ยาว 20 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 300 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.7 ตัวอย่างบ้านตึกชั้นเดียว 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 5 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : ธุรกิจส่วนตัว
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นกลาง
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยาค้าขายทั่วไปรายได้ต่อเดือนประมาณ 3,000,000 กีบ (11,320บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์

-การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง

-อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 12 ปี

-เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : สร้างบ้านใหม่บนที่ดินเดิม

-การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จบางส่วนคือ หลังคา ผนังทั้งหมด ห้องน้ำ ห้องครัว เหลือเพดานและพื้นยังไม่ได้ปูกระเบื้อง

-การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ทำเพดานและปูพื้นกระเบื้อง หลังจากอยู่ได้ 3 ปี จากนั้นก็ทำกันสาดหน้าบ้าน

-ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินจากการค้าขาย

การได้มาของที่อยู่อาศัย

-ราคาบ้าน 858,200 บาท

-ราคาที่ดิน 131,132 บาท

-เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินเก็บของครอบครัว

-ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 1 ปี

การเงินในครัวเรือน

-รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 30,188 บาท

-ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 25,163 บาทต่อเดือน คิดเป็น 86.6% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

-ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 5,032 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 21,798 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 3,364 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

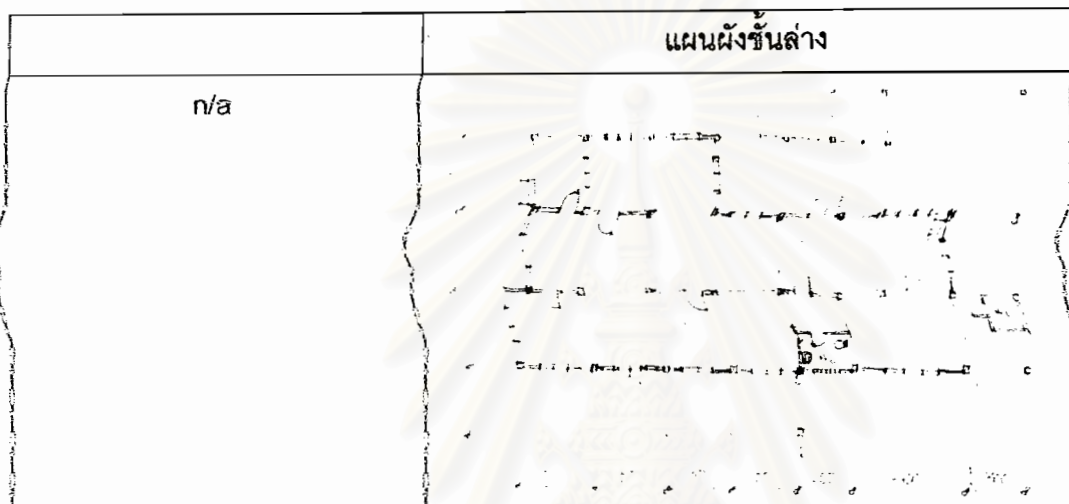
-การเก็บออมของครัวเรือน : เงินสด ที่ดิน ทองคำ เล่นแชร์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 7 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 195 หมู่บ้าน สีโคทา เมือง สีโคตตะบอง

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกชั้นเดียว หลังคามุงด้วยสังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 15 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 132 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 25 เมตร ยาว 70 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 1,750 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.8 ตัวอย่างบ้านตึกชั้นเดียว 2

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 5 คน เป็นหญิง 3 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาโท
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 3 คน ภรรยาทำงานกับองค์การช่วยเหลือของต่างประเทศ มีรายได้ต่อเดือน 180 US\$ ส่วนลูกสาวเป็นพนักงานของรัฐ มีรายได้ ต่อเดือน 279,000 กีบ (1,052บาท) และลูกเขยมีรายได้ต่อเดือน 324,000 กีบ(1,222บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัยและทำเป็นสำนักงาน
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 15 ปี

-เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงาน

-การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จบางส่วน โดยเบื้องต้น เป็นร้านอาหารแล้วต่อเติมให้เป็นที่อยู่อาศัย

-การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ตั้งแต่ซ่อมก่อนการเข้าอยู่ก็ยังไม่ได้ซ่อมแซมครั้งใหญ่อีก

-ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินเก็บสะสม

การได้มาของที่อยู่อาศัย

-ราคาบ้าน 585,000 บาท

-ราคาที่ดิน 1,750,000 บาท

-เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินเก็บจากการทำงาน

-ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 12 ปี

การเงินในครัวเรือน

-รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 16,226 บาท

-ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 13,088 บาทต่อเดือน คิดเป็น 85.5% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

-ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,617 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 11,198 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,889 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

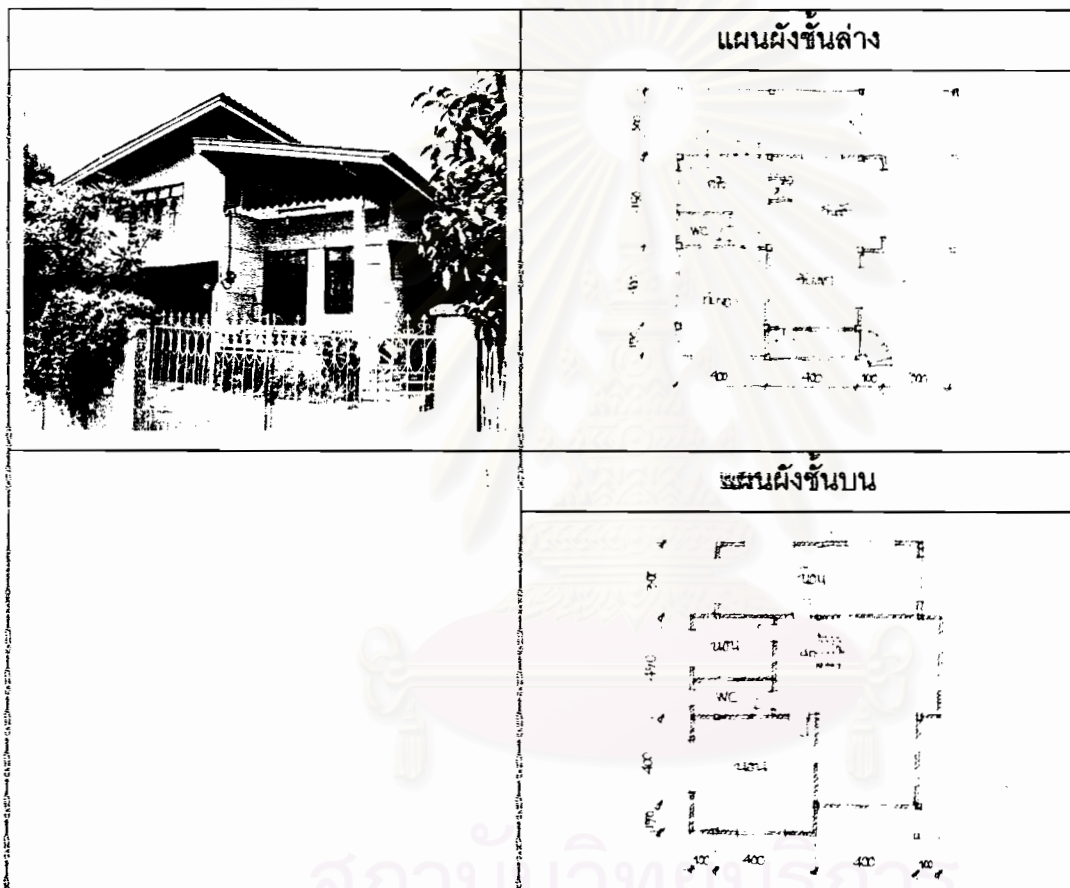
-การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากเงินกับธนาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 8 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 18/4 หมู่บ้าน โฟโซย เมือง สีสัตตะนาค

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 16 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 74 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 15 เมตร ยาว 20 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 300 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.9 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 5 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาโท
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 3 คน ภรรยาเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ รายได้ 1,000,000 กีบ/เดือน (3,774บาท) บุตรชายทำงานที่เดียวกับภรรยา รายได้ 500,000 กีบ/เดือน(1,887บาท) หลานสาวเป็นพนักงานของธนาคารแห่งหนึ่ง รายได้ 700,000 กีบ/เดือน (2,642บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 16 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ย้ายจากบ้านเช่า
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จบางส่วนคือ หลังคา ผนังชั้นล่าง พื้นชั้นล่าง พื้นชั้นบน และห้องน้ำ
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ทาสีภายใน และเทพื้นคอนกรีตบริเวณบ้าน
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินสะสมของครอบครัว

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 407,000 บาท
- ราคาที่ดิน 302,830 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : ใช้เงินสะสมของครอบครัวและเงินฝากธนาคาร
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 1 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 19,811 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 13,201 บาทต่อเดือน คิดเป็น 93.2% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,640 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 12,308 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 893 บาทต่อเดือน

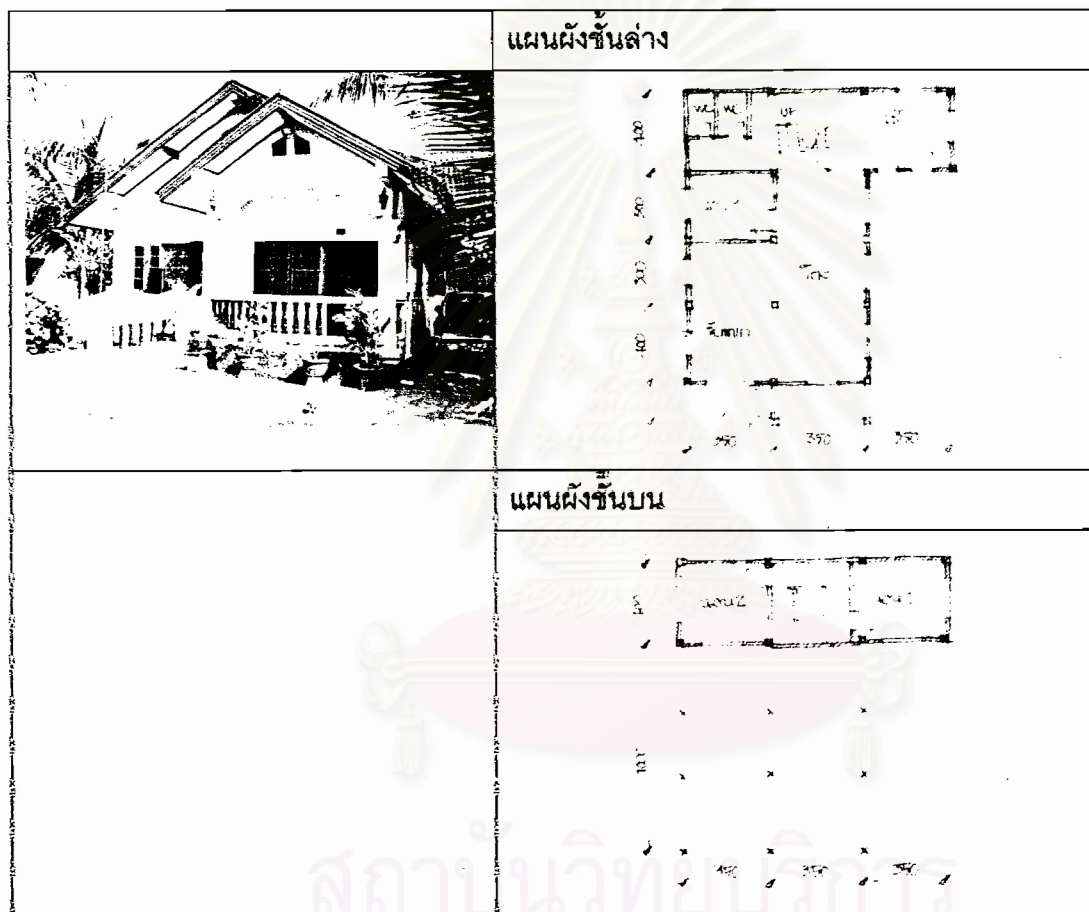
การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : ใช้วิธีฝากเงินกับธนาคาร เพราะเห็นว่าปลอดภัยและได้ดอกเบี้ย

บ้านหลังที่ 9 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 361 หมู่บ้าน วัดนาค เมือง สีสัตตะนาค

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 12 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 154 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 16.5 เมตร ยาว 20.25 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 334 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.10 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 2

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 5 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : รับเหมาก่อสร้าง
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นสูง
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยา มีอาชีพค้าขายส่วนตัว รายได้ต่อเดือน ประมาณ 500,000 กีบ (1,887บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 12 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงาน
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : เสร็จบางส่วน คือ หลังคา ผนังชั้นล่างและบน พื้นทั้งสองชั้น และห้องน้ำ ส่วนอื่นๆ ค่อยๆ ต่อเติม ทาสีภายหลัง
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : พ.ศ. 2536 ใช้เวลา 16 เดือนแรกเพื่อก่อสร้างโครงสร้างของบ้าน ใช้เงิน 96 ล้านบาท ช่วงที่สอง พ.ศ.2537 ใช้เวลา 6 เดือน เพื่อติดตั้งวงกบประตูหน้าต่าง และงานก่อฉาบ ใช้เงินไป 32 ล้านบาท พ.ศ.2538 ติดตั้งบานประตูหน้าต่างปูพื้น ใช้เวลา 3 เดือน ใช้เงิน 28,500,000 บาท (107,547บาท)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : สะสมจากรายได้ประจำ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 924,000 บาท
- ราคาที่ดิน 431,715 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : ใช้เงินสะสมของครอบครัวเพื่อจ่ายด้วยเงินสดเป็นงวดๆ เมื่อมีรายได้เข้ามา
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 4 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 13,962 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 12,830 บาทต่อเดือน คิดเป็น 89.2% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,566 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 11,452 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,377 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากเงินกับธนาคารและเก็บเป็นเงินสด

บ้านหลังที่ 10 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 130 หมู่บ้านหนองสะโนคำ เมืองสีโคตตะบอง

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกสองชั้น หลังคามุงด้วยซีแพค
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 3 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 176 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 20 เมตร ยาว 40 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 800 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.11 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 3

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 3 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยาเป็นพนักงานของรัฐ มีรายได้ต่อเดือน 394,000 กีบ (1,487บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 3 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงาน
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : เสร็จเกือบทั้งหลัง แต่ยังไม่มีการตกแต่งพื้นผิวเช่น ยังไม่ได้ทาสีและปูพื้นกระเบื้อง
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : บ้านเพิ่งสร้างยังไม่มีการชำรุด
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : สะสมจากรายได้ประจำ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคามบ้าน 1,408,000 บาท
- ราคาที่ดิน 225,811 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินสะสมของครอบครัวและการยืมจากเครือข่าย
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 2 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 22,641 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 17,849 บาทต่อเดือน คิดเป็น 81.9% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 5,949 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 14,622 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 3,226 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

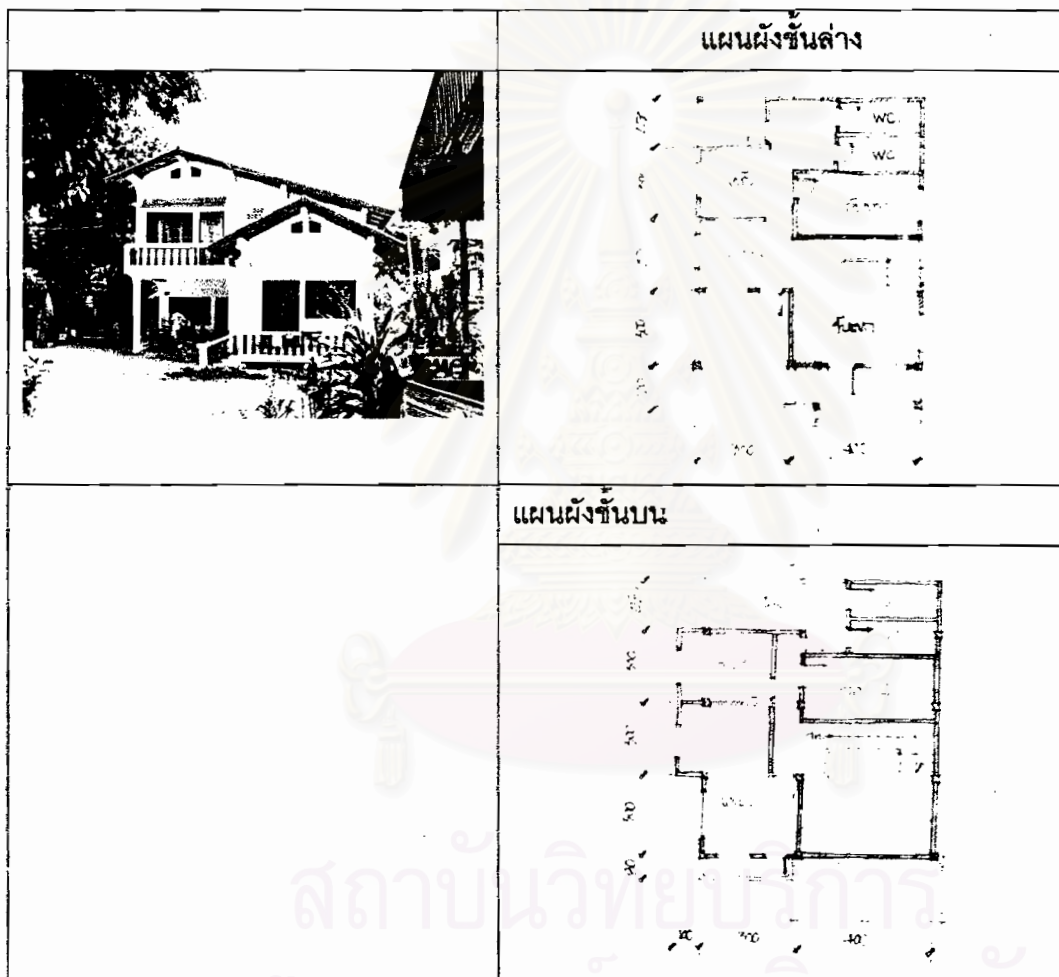
- การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากเงินกับธนาคาร และเล่นแชร์ส่วนหนึ่งโดยใช้เงินเดือนของ

ภรรยา

บ้านหลังที่ 11 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 200 หมู่บ้าน ทัศนวงกลาง เมือง ไชยเสดกา

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 5 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 167 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 20 เมตร ยาว 29 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 580 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.12 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 4

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 8 คน เป็นหญิง 6 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : ลูกจ้างเอกชน
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยา มีอาชีพค้าขายรายได้ต่อเดือนประมาณ 1,500,000 กีบ (5,660บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 5 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : สร้างบ้านใหม่บนที่ดินเดิม
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยังไม่มีการต่อเติม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินสะสมจากรายได้ครัวเรือน

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 1,000,000 บาท
- ราคาที่ดิน 234,189 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : จากเงินสะสม เงินฝากธนาคาร เงินที่ญาติส่งมาให้จากต่างประเทศ และ การขายทองคำรูปพรรณ
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 2 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 26,415 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 20,546 บาทต่อเดือน คิดเป็น 92.5% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,568 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 19,018 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,527 บาทต่อเดือน

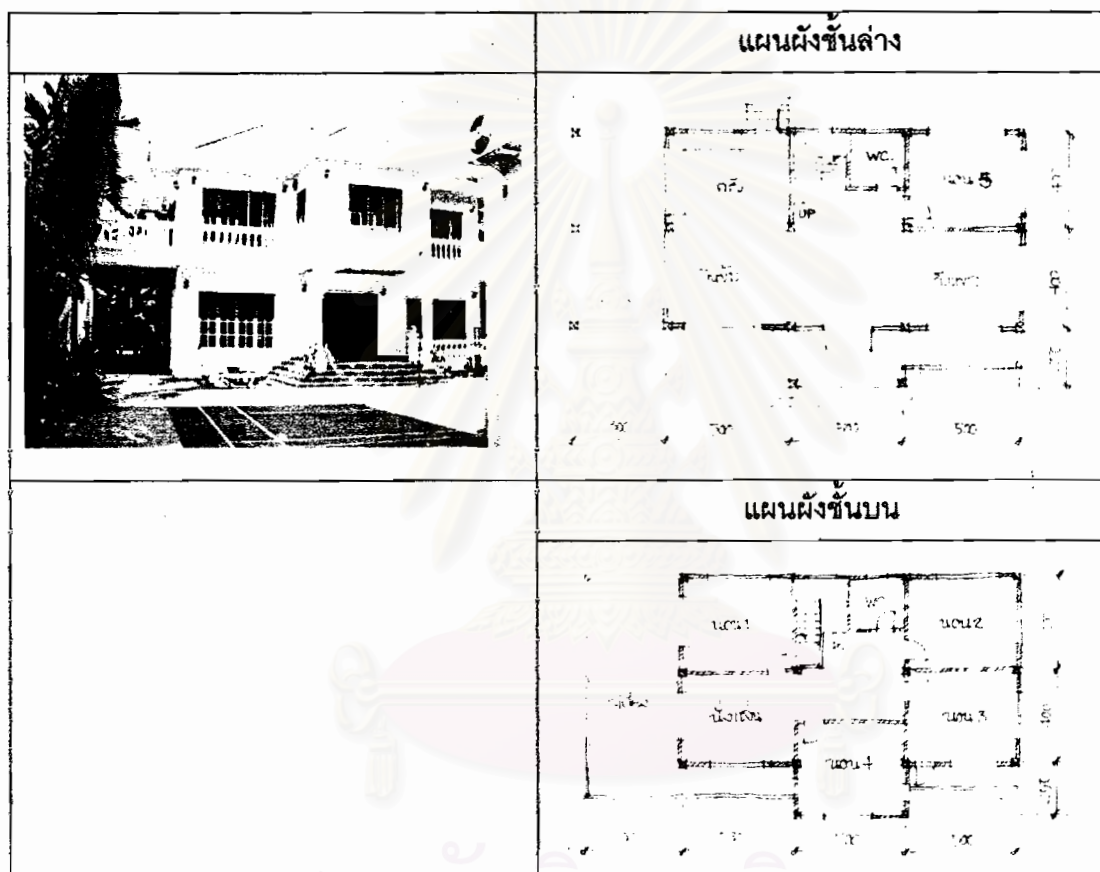
การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : เก็บสะสมเป็นเงินสด ซื้อที่ดินเก็บไว้ ซื้อทองรูปพรรณ การเล่นแชร์ และ การเลี้ยงปลุสัสต์

บ้านหลังที่ 12 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 283 หมู่บ้าน โพนพะเนา เมือง ไชยเสถกา

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกสองชั้น หลังคามุงด้วยซีแพ็ค
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 2 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 147.5 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 18 เมตร ยาว 22 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 396 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.13 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 5

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 9 คน เป็นหญิง 5 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นกลาง
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ นอกจากสามีแล้วไม่มีสมาชิกในครัวเรือนที่มีอาชีพ

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย

- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 2 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : รั้วสร้างใหม่บนที่ดินเดิม
- การเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยังไม่มีการต่อเติม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินฝากจากเครือญาติในต่างประเทศ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 1,327,500 บาท
- ราคาที่ดิน 276,453 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : จากเงินฝากของเครือญาติที่ต่างประเทศ
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 1 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 30,188 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 19,000 บาทต่อเดือน คิดเป็น 88.4% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,111 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 16,811 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 2,188 บาทต่อเดือน

การเก็บออม





- การเก็บออมของครัวเรือน : เก็บเป็นเงินสด และทองคำ

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 13 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 18 หมู่บ้านหนองดงทุ่ง เมือง สีโคตตะบอง

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 1 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 247.4 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 30 เมตร ยาว 50 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 1,500 ตารางเมตร

	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นล่าง</p> 
	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.14 ตัวอย่างบ้านตึกสองชั้น 6

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 6 คน เป็นหญิง 3 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยาเป็นแม่บ้านไม่มีอาชีพประจำ แต่ทำอาชีพเสริมในครัวเรือนโดยการปลูกต้นไม้ประดับ

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 1 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : บ้านหลังเก่าให้คนอื่นเช่า
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จบางส่วนโดยเบียดต้นตอเช่าอยู่ หลังคา ผนังด้านบน พื้นชั้นบน ห้องครัวห้องน้ำ เสร็จ แต่พื้นยังไม่ได้ตกแต่ง ประตูหน้าต่างชั้นล่างยังไม่เสร็จ
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : บ้านเพิ่งสร้างยังไม่เสร็จ
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินเก็บสะสมของครอบครัว

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 1,979,000 บาท
- ราคาที่ดิน 423,962 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : เงินเก็บสะสม เงินจากการขายที่ดิน และเงินจากรายได้เสริม
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 2 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 24,528 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 19,185 บาทต่อเดือน คิดเป็น 82.3% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 3,197 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 15,786 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 3,399 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากเงินกับธนาคาร

6.3 กลุ่มที่ 3 บ้านแถวตึก

บ้านแถวตึก เป็นอาคารที่มีด้านหน้าของที่ดิน อยู่ริมถนนใหญ่ การเกิดบ้านแถวตึก ก็เนื่องจากเจ้าของที่ดินต้องการจะใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ตนมีให้มากที่สุด โดยการปลูกบ้านแถว แล้วขาย หรือให้บุคคลอื่นเช่าเพื่ออยู่อาศัย หรือทำการค้าขาย เนื่องจากมีทำเลติดถนน บ้านแถวที่เห็นตามริมถนนส่วนใหญ่ เกิดจากการที่เจ้าของที่ดินเดิม ขายที่ดินให้แก่เจ้าของคนใหม่ ที่ต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว เพื่อการค้าขาย หรือบางกรณีอาจตกลง ขายโดยมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อจะต้องปลูกบ้านแถวบนที่ดินของผู้ขาย แล้วแบ่งครึ่งกัน บางกรณีพบว่า ผู้อยู่อาศัยในที่ดินเดิมทำการ “ขายแลกเปลี่ยน” ที่ดินของเขาด้วยการเสนอให้ผู้ซื้อหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าใกล้เคียงกับที่ดินนั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะมีทำเลที่อยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป และยังสามารถได้เงินสดที่ถือว่าเป็นส่วนต่างของที่ดินเดิมกับที่อยู่อาศัยใหม่อีกด้วย เหตุที่เจ้าของที่ดินยอม “แลกเปลี่ยน” ด้วยก็เพราะว่า ไม่มีกำลังที่จะปลูกสร้างบ้านในที่ของตนเองได้นั่นเอง

บ้านแถวตึก ส่วนหนึ่งที่เกิดจากการแบ่งมรดกของครอบครัว ซึ่งพ่อแม่มีที่ดินจำกัด แต่ต้องการแบ่งให้บุตรได้เท่าๆกัน จึงสร้างบ้านแถวแล้วแบ่งปันให้บรรดาบุตรของตนเอง ซึ่งจะพบว่า ภายหลังจากผู้เป็นลูก มีความสามารถในการขยายที่อยู่ใหม่แล้ว บ้านตึกเหล่านี้ก็จะเปลี่ยนสภาพเป็นบ้านแถวให้บุคคลอื่นเช่าหรือขายต่อเสียเป็นส่วนใหญ่

บ้านหลังที่ 14 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 488 หมู่บ้าน โพนต้องสวาด เมือง จันทบุรี

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวตึกชั้นเดียว หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 6 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 80 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 4 เมตร ยาว 28 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 112 ตารางเมตร

	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นล่าง</p> 
	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.15 ตัวอย่างบ้านแถวตึกชั้นเดียว 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 3 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : ช่างรับจ้าง
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : มัธยมศึกษา

-สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ลูกสาวคนเดียวมีรายได้จากการทำงานเป็นพนักงานของรัฐ เดือนละ 400,000 กีบ (1,509บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 6 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ย้ายจากบ้านเช่า
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : หลังเข้าอยู่ได้ไม่นาน ก็ต่อกันสดด้านหน้าบ้านมูลค่า 3,500 บาท และติดตั้งประตูกระจกด้านหน้ามูลค่า 8,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : รายได้ประจำ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคามูลค่าบ้าน 320,000 บาท
- ราคาที่ดิน 112,000 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : ได้จากเงินสะสมจากรายได้ของครอบครัว เงินที่ญาติส่งมาให้จากต่างประเทศ และ ขายทองคำที่ซื้อเก็บไว้
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 3 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 20,377 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 11,920 บาทต่อเดือน คิดเป็น 83.9% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 3,973 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 10,003 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,916 บาทต่อเดือน

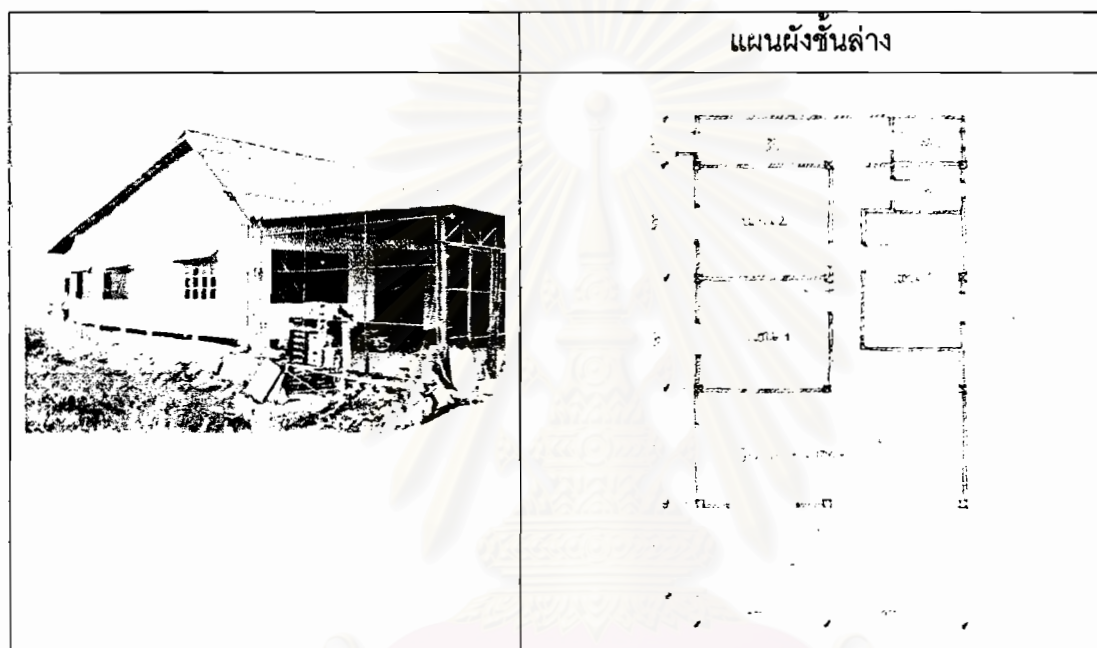
การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากธนาคารและเก็บสะสมเป็นเงินสด

บ้านหลังที่ 15 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 494 หมู่บ้าน โพนต้องสวาด เมือง จันทบุรี

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวตึกชั้นเดียว หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 4 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 76.2 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 12 เมตร ยาว 15 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 180 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.16 ตัวอย่างบ้านแถวตึกชั้นเดียว 2

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 3 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นกลาง
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ : ไม่มีสมาชิกครัวเรือนที่มีรายได้

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 4 ปี

- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : ย้ายจากบ้านเช่า
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยังไม่มีการซ่อมแซม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินเก็บจากการทำงานและเงินฝากจากญาติในต่างประเทศ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 342,900 บาท
- ราคาที่ดิน 145,902 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินเก็บสะสมของครอบครัว เงินฝากจากต่างประเทศ เงินฝากธนาคาร ยืมญาติพี่น้อง และขายทองคำที่มี
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 6 เดือน

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 21,886 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 18,239 บาทต่อเดือน คิดเป็น 96.7% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 6,079 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 17,641 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 598 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : การฝากธนาคาร ซื้อที่ดินเก็บ ซื้อทองคำ จ้างคนเลี้ยงปศุสัตว์ไว้เพื่อขาย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 16 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ n/a หมู่บ้าน ชั่วหลวงใต้ เมือง จันทบุรี

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย กระเบื้องลอนคู่
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 9ปี
- พื้นที่ใช้สอย 150.3 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 6 เมตร ยาว 27 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 162 ตารางเมตร

	แผนผังชั้นล่าง
	
	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.17 ตัวอย่างบ้านแถวตึกสองชั้น 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 3 คน เป็นหญิง 1 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : ธุรกิจส่วนตัว
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : วิชาชีพชั้นสูง

-สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ : ไม่มีสมาชิกที่มีรายได้

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 9 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : สร้างบ้านใหม่บนที่ดินเดิม
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จบางส่วน เหลือห้องครัว และตกแต่ง
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ต่อเติมส่วนหลังบ้านเพื่อเป็นที่เตรียมของเพื่อขาย

ต่อออกไปจากห้องน้ำ ด้านหลัง

- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินสะสมจากรายได้ประจำคือการขายน้ำเต้าหู้

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 826,650 บาท
- ราคาที่ดิน 104,658 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : รายได้ประจำที่เก็บสะสมได้ และเงินฝากธนาคาร
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 1 ปีครึ่ง

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 12,830 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 11,332 บาทต่อเดือน คิดเป็น 80.0% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 3,777 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 9,067 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 2,264 บาทต่อเดือน




การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : เงินฝากธนาคาร เงินสด และ ทองคำ

บ้านหลังที่ 17 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 115 หมู่บ้าน สีสุวากลาง เมือง จันทบุรี

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย ซีแพ็ค
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 27 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 160 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 5 เมตร ยาว 20 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 100 ตารางเมตร

	แผนผังชั้นล่าง
	
	แผนผังชั้นบน
	

ภาพที่ 6.18 ตัวอย่างบ้านแถวตึกสองชั้น 2

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 6 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : ชีบรถรับจ้าง
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ประถมศึกษา

-สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 4 คน ภรรยาเมื่ออาชีพค้าขายมีรายได้ต่อเดือน ประมาณ 300,000 กีบ (1,132บาท) ส่วนลูกชายคนโตทำงานเป็นพนักงานรัฐรายได้ 400,000 กีบ(1,509 บาท) ลูกชายคนที่สอง รายได้ 250,000 กีบ(943บาท) และลูกสาวมีรายได้ต่อเดือน 5,000 บาท

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัยและค้าขาย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 27 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : รั้วสร้างใหม่บนที่ดินเดิม
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : บ้านเพิ่งสร้างยังไม่ต้องต่อเติม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : รายได้ประจำ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาก่อน 650,000 บาท
- ราคาที่ดิน 150,000 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : เงินสะสมของครอบครัว และการขายทองคำที่ซื้อเก็บสะสมไว้
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 1 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 19,339 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 18,628 บาทต่อเดือน คิดเป็น 89.4 % ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 3,104บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 16,666 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,962 บาทต่อเดือน





การเก็บออม

-การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากธนาคาร เก็บสะสมเป็นเงินสดส่วนหนึ่งซื้อทองคำรูปพรรณ และซื้อที่ดินเก็บไว้

บ้านหลังที่ 18 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ n/a หมู่บ้านทุ่งชันคำ เมือง จันทบุรี

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวตึกสองชั้น หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 6 เดือน
- พื้นที่ใช้สอย 136.9 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 3.8 เมตร ยาว 25 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 97.5 ตารางเมตร

	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นล่าง</p> 
	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.19 ตัวอย่างบ้านแถวตึกสองชั้น 3

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 5 คน เป็นหญิง 1 คน

- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยาเป็นพนักงานของบริษัทขายรถยนต์ของต่างประเทศมีรายได้ต่อเดือน 1,000,000 กีบ (3,774บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 6 เดือน
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงาน และย้ายจากบ้านเช่า
- การเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ปรับปรุงสภาพให้น่าอยู่ขึ้นด้วยการทาสีใหม่เท่านั้น
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินเก็บสะสมของครอบครัว และการยืมจากเครือญาติ

ญาติ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 752,900 บาท
- ราคาที่ดิน 224,397 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : เงินเก็บสะสมและการยืมจากญาติ
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 1 ปี

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 7,924 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 7,738 บาทต่อเดือน คิดเป็น 83.9% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 1,547 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 6,493 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 1,245 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : ฝากเงินกับธนาคาร ชื่อทองคำเก็บ เล่นแชร์

6.4 กลุ่มที่ 4 บ้านแถวไม้ และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้

บ้านแถวไม้ และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ พัฒนามาพร้อมกับบ้านไม้ และเกิดขึ้นในช่วงเวลาต้นๆ ที่เมืองมีการพัฒนาตามแนวถนน ในราว 40-60 ปีก่อน แต่มีเหตุผลในการเกิดแตกต่างจากบ้านแถวตึก คือ เจ้าของที่ดินเป็นผู้ปลูกสร้างเองและต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากที่สุด ส่วนหนึ่งเพื่อแบ่งปันให้บุตรหลานของตนเอง ซึ่งวัสดุที่จะนำมาสร้างบ้านตึกยังหาได้ยากและมีราคาแพงอยู่มาก การสร้างบ้านแถวไม้ หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ จึงเป็นวิธีแก้ปัญหาสำหรับผู้ที่มีที่ดินจำกัด แต่อยากจะแบ่งปันให้แก่บุตรหลานของตน และต้องการให้บุตรหลานอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ซึ่งเป็นรูปแบบการขยายตัวแบบครอบครัวขยาย ที่เห็นได้ทั่วไปในสังคมลาว

บ้านแถวไม้ และครึ่งตึกครึ่งไม้ จะพบได้ไม่เพียงทำตามริมถนนใหญ่ เท่านั้น แต่ยังสามารถพบได้ในชุมชนหรือในซอย เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วผู้ที่สร้างบ้านรูปแบบนี้ จะเป็นเจ้าของที่ดินมาแต่เดิม มิใช่ผู้มาหาซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านแถวเพื่อการค้า เหมือนรูปแบบบ้านแถวตึก

บ้านหลังที่ 19 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ 117 หมู่บ้าน สีสุวากลาง เมือง จันทบุรี

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 10 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 211.28 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 8 เมตร ยาว 29 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 232 ตารางเมตร

	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นล่าง</p> 
	<p style="text-align: center;">แผนผังชั้นบน</p> 

ภาพที่ 6.20 ตัวอย่างบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 6 คน เป็นหญิง 2 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : พนักงานรัฐ
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี

-สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยา มีอาชีพขายยา มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 10,000,000 กีบ (37,736บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านของตนเอง
- สิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย : มีกรรมสิทธิ์
- การครอบครองที่ดิน : ที่ดินตนเอง
- อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 10 ปี
- เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงาน
- การเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด
- การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ยกพื้นชั้นล่างและทำประตูใหม่ ภายหลังจากย้ายเข้าอยู่ได้ 1 ปี เสียค่าใช้จ่าย 6,000,000 กีบ (22,642บาท)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินจากธุรกิจของครอบครัว(เปิดร้านขายยา)

การได้มาของที่อยู่อาศัย

- ราคาบ้าน 845,200 บาท
- ราคาที่ดิน 299,762 บาท
- เงินที่ใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย : เงินจากรายได้ครอบครัว
- ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 6 เดือน

การเงินในครัวเรือน

- รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 49,056 บาท
- ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 11,610 บาทต่อเดือน คิดเป็น 80.9% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 1,935 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 9,402 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 2,207 บาทต่อเดือน

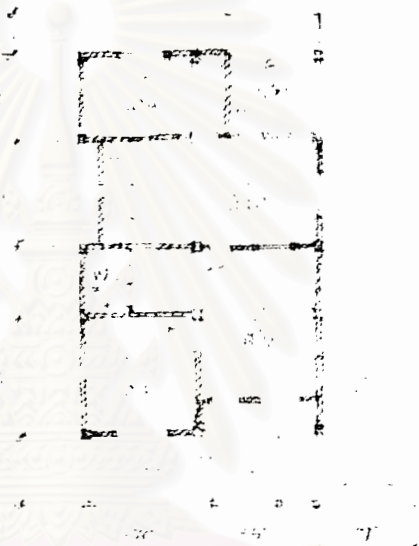
การเก็บออม

- การเก็บออมของครัวเรือน : เงินสด ที่ดิน ทองคำ เล่นแชร์

บ้านหลังที่ 20 ที่ตั้ง บ้านเลขที่ n/a หมู่บ้าน โพนทันใต้ เมือง ไชยเสถกา

ลักษณะทางกายภาพ

- ลักษณะบ้าน บ้านแถวไม้ชั้นเดียว หลังคามุงด้วย สังกะสี
- โครงสร้างของบ้านทำด้วยคอนกรีต อายุของบ้าน 15 ปี
- พื้นที่ใช้สอย 89.1 ตารางเมตร
- ขนาดที่ดิน กว้าง 6.6 เมตร ยาว 21 เมตร พื้นที่ดินโดยประมาณ 138.5 ตารางเมตร

	แผนผังชั้นล่าง
n/a	

ภาพที่ 6.21 ตัวอย่างบ้านแถวไม้ชั้นเดียว 1

ลักษณะครอบครัว

- จำนวนคนในครอบครัว 6 คน เป็นหญิง 3 คน
- อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน : ทำงานกับองค์กรสากล
- ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน : ปริญญาตรี
- สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ 1 คน ภรรยาเป็นพนักงานของรัฐ มีรายได้ต่อเดือน 500,000 กีบ (1,887บาท)

การครอบครองที่อยู่อาศัย

- การใช้ที่อยู่อาศัย : อยู่อาศัย
- ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านพักพนักงาน
- สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัย : ไม่มีกรรมสิทธิ์

-การครอบครองที่ดิน : ที่ดินของรัฐ

-อยู่ในบ้านหลังนี้มาแล้ว : 14 ปี

-เหตุผลในการย้ายมาอยู่บ้านหลังนี้ : แต่งงานและย้ายที่ทำงาน

-การเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัย : สร้างเสร็จทั้งหมด

-การต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย : ส่วนที่ 1,2, 3 เป็นบ้านที่สร้างแล้ว หนึ่งปีหลังย้าย
เข้าอยู่ ต่อเติมส่วน 4,5,6,7 (พ.ศ.2534) 2538 ต่อเติม ส่วน 8,9 ปี 2543 ต่อเติมส่วนที่ 10 เหตุที่
ต้องต่อเติมเพราะพื้นที่เดิมไม่พอสำหรับการอยู่อาศัย

-ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและต่อเติม : เงินสะสมและรายได้พิเศษ

การได้มาของที่อยู่อาศัย

-ราคาบ้าน 311,850 บาท

-ราคาที่ดิน 134,311 บาท

-เงินที่ใช้เพื่อสร้างอยู่อาศัย : เงินเก็บสะสมของครอบครัว

-ระยะเวลาในการสร้างบ้าน : 4 เดือน

การเงินในครัวเรือน

-รายได้ครัวเรือนต่อเดือน : 26,415 บาท

-ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน : 16,572 บาทต่อเดือน คิดเป็น 82.2% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

-ค่าใช้จ่ายต่อสมาชิกครอบครัว : 2,762 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน : 13,622 บาทต่อเดือน

-ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย : 2,949 บาทต่อเดือน

การเก็บออม

-การเก็บออมของครัวเรือน : เก็บเป็นเงินสดและฝากธนาคาร

ศูนย์บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการศึกษาจากบ้าน 20 ตัวอย่างจะพบว่า มีทั้งข้อแตกต่างและความคล้ายกันของผู้อยู่อาศัยในบ้านเหล่านั้นซึ่งพอจะสรุปได้ดังนี้

ก. กลุ่มบ้านไม้ และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ พบว่า

- เงินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้มาจาก เงินสะสมของครัวเรือน
- ครัวเรือนในกลุ่มนี้มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 13,245 บาทต่อเดือน
- ราคาบ้านเฉลี่ยที่ 558,240 บาท
- ราคาที่ดินเฉลี่ย 238,815 บาท
- ค่าใช้จ่ายต่อคนในครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 2,064 บาทต่อเดือน

ข. กลุ่มบ้านตึก

- เงินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้มาจาก เงินสะสมของครัวเรือน เงินฝากจากเครือญาติ
ในต่างประเทศ ค่าเช่าที่ดิน การขายทรัพย์สิน

- ครัวเรือนในกลุ่มนี้มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 22,995 บาทต่อเดือน
- ราคาบ้านเฉลี่ยที่ 1,061,088 บาท
- ราคาที่ดินเฉลี่ย 472,012 บาท
- ค่าใช้จ่ายต่อคนในครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 3,335 บาทต่อเดือน

ค. กลุ่มแถวบ้านตึก

- เงินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้มาจาก เงินสะสมของครัวเรือน เงินฝากจากเครือญาติ
ในต่างประเทศ การยืมจากญาติพี่น้อง

- ครัวเรือนในกลุ่มนี้มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 16,463 บาทต่อเดือน
- ราคาบ้านเฉลี่ยที่ 578,490 บาท
- ราคาที่ดินเฉลี่ย 147,791 บาท
- ค่าใช้จ่ายต่อคนในครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 3,696 บาทต่อเดือน

ง. กลุ่มแถวไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้

- เงินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้มาจาก เงินสะสมของครัวเรือน
- ครัวเรือนในกลุ่มนี้มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 37,736 บาทต่อเดือน
- ราคาบ้านเฉลี่ยที่ 578,525 บาท

- ราคาที่ดินเฉลี่ย 217,037 บาท

- ค่าใช้จ่ายต่อคนในครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 2,349 บาทต่อเดือน

(หมายเหตุ – ตัวอย่างในกลุ่มสุดท้ายมีตัวอย่างเพียง สองราย ฉะนั้นรายได้

ครัวเรือนค่อนข้างสูงเพราะหัวหน้าครัวเรือนทำงานกับองค์การสากล ส่วนอีกครัวเรือนมีร้านขายยาซึ่งทำให้รายได้เฉลี่ยมีตัวเลขที่สูงกว่ากลุ่มอื่นๆ)

จะเห็นว่า เงินเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้มาจากการสะสมรายได้ในครัวเรือน ส่วนในกลุ่มที่สองได้เงินมาจากต่างประเทศส่วนหนึ่ง ทำให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านตึกสองชั้นได้ ซึ่งจะเห็นว่าราคาบ้านเฉลี่ยที่ 1,061,088 บาท ซึ่งเป็นบ้านในกลุ่มที่ราคาสูงที่สุด ส่วนค่าใช้จ่ายต่อคนในครัวเรือน จะเห็นว่า ในกลุ่มบ้านไม้ มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่ำกว่ากลุ่มอื่นๆ ทั้งยังมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่ากลุ่มอื่นๆ อีกด้วย

จากข้อมูลที่ปรากฏจากส่วได้ว่า กลุ่มผู้อาศัยในบ้านตึก มีฐานะทางครัวเรือนดี ที่สุด รองลงมาคือกลุ่มผู้อาศัยในบ้านแถวตึก และกลุ่มผู้อาศัยในบ้านไม้ บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ บ้านแถวไม้และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้มีฐานะทางครัวเรือนถดถอยลงมาอีกระดับหนึ่ง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

7.1 รูปแบบที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์

จากการศึกษาข้อมูลที่ผ่านมา ทำให้สามารถสรุปผลของการวิจัยได้ตามประเด็นต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

1. รูปแบบที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาสามารถทำให้เห็นภาพรวมของรูปแบบที่อยู่อาศัยและการพัฒนา รูปแบบที่อยู่อาศัยตามตัวแปรต่างๆ รูปแบบที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์จำแนกได้เป็น 4 กลุ่มใหญ่ๆ คือ กลุ่มที่ 1 บ้านไม้ และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ กลุ่มที่ 2 บ้านตึก กลุ่มที่ 3 บ้านแถวตึก และกลุ่มที่ 4 บ้านแถวไม้ และบ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ ที่อยู่อาศัยทั้งสี่กลุ่มนี้ได้มีการแบ่งแยก และจัดลำดับชั้นอย่างเห็นได้ชัด โดยมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องคือ

ก. วัสดุก่อสร้างที่ใช้ทำตัวบ้าน ซึ่งแบ่งเป็น บ้านไม้ บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และบ้านตึก ซึ่งขึ้นอยู่กับวิธีการก่อสร้างและความสะดวกในการหาวัสดุ จากการศึกษพบว่า แนวโน้มของที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ บ้านตึกมีสัดส่วน ร้อยละ 66.2 ส่วน ส่วนบ้านที่สร้างด้วยไม้หรือวัสดุครึ่งตึกครึ่งไม้มีร้อยละ 33.8

ข. วัสดุผนังหลังคา แบ่งเป็นวัสดุหลักสามอย่างคือ หลังคามุงด้วยกระเบื้องซีแพ็ค โม่เนีย กระเบื้องลอนคู่ และหลังคาสังกะสี จากการศึกษได้พบว่า วัสดุผนังหลังคาที่เป็นที่นิยมใช้ในที่อยู่อาศัย คือ กระเบื้องลอนคู่ มีสัดส่วนร้อยละ 43.1 รองลงมาคือ สังกะสีร้อยละ 37.8 และกระเบื้องซีแพ็คโม่เนีย ร้อยละ 16.9

ค. พื้นที่ใช้สอยของบ้าน เป็นตัวแปรหนึ่งที่ทำให้บ้านในรูปแบบต่างๆ มีระดับราคาที่แตกต่างกัน บ้านตึกมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยสูงที่สุดคือ ประมาณ 118.04 ตารางเมตร (ค่าต่ำสุด 39 ตารางเมตร และค่าสูงสุด 283 ตารางเมตร) บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ มีพื้นที่เฉลี่ย 140.28 ตารางเมตร (ค่าต่ำสุด 50 ตารางเมตร และค่าสูงสุด 312 ตารางเมตร) ส่วนบ้านไม้มีพื้นที่เฉลี่ย 62.88 ตารางเมตร (ค่าต่ำสุด 24 ตารางเมตร และค่าสูงสุด 131 ตารางเมตร)

จากรูปแบบที่อยู่อาศัยที่จำแนกได้เป็น 4 กลุ่มใหญ่ เมื่อจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย จะพบว่ามีสัดส่วนดังนี้

1) บ้านตึกชั้นเดียว	32.5 %
2) บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	17.4 %
3) บ้านตึกสองชั้น	15.8 %
4) บ้านแถวตึกชั้นเดียว	10.6 %
5) บ้านไม้ชั้นเดียว	8.3 %
6) บ้านแถวตึกหลายชั้น	7.3 %
7) บ้านแถวครึ่งตึกครึ่งไม้	5.8 %
8) บ้านแถวไม้ชั้นเดียว	2.0 %
9) บ้านไม้สองชั้น	0.3 %

ทั้งนี้ความแตกต่างระหว่างบ้านเดี่ยวและบ้านแถวพบว่า มีสาเหตุมาจากตัวแปรสำคัญสองตัวคือ 1) ขนาดของที่ดิน และ 2) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระหว่างบ้านเดี่ยวกับบ้านแถว ที่ใช้วัสดุอย่างเดียวกัน ไม่มีความแตกต่างกัน

2. การสร้างที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ มักจะสร้างบ้านตึกมากเป็นอันดับ 1 รองลงมาสร้างบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และสร้างบ้านไม้ แนวโน้มเช่นนี้เกิดขึ้นในบรรดาครัวเรือนทุกๆ ระดับรายได้

ข้อมูลที่ปรากฏได้แสดงให้เห็นว่า ครัวเรือนที่เคยอยู่ในบ้านไม้จะพยายาม เปลี่ยนแปลงไปอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และบ้านตึก ส่วนครัวเรือนที่เคยอยู่บ้านตึก พบว่าย้ายไปอยู่ในบ้านไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้น้อยกว่า ซึ่งสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยพยายามที่จะยกระดับที่อยู่อาศัยของตนเองด้วยการใช้วัสดุที่ทันสมัยขึ้นไปเรื่อยๆ ตามกำลังความสามารถในการจ่ายของครอบครัว

3. การใช้ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 72.3 ถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว ร้อยละ 20.9 ใช้เพื่อการอยู่อาศัยและค้าขายในครัวเรือน และร้อยละ 6.8 ใช้เพื่อการอยู่อาศัยและทำกิจการอื่นๆ ซึ่งถ้าพิจารณาเฉพาะบ้านเช่า ร้อยละ 45.8 ถูกใช้เพื่ออยู่อาศัย ส่วนอีกร้อยละ 54.2 ถูกใช้

เพื่อการอยู่อาศัยและทำการค้า จึงสรุปได้ว่า ผู้ที่เช่าบ้านอยู่ส่วนใหญ่ มักจะมีกิจกรรมด้านการค้าขายร่วมด้วย

4. ประเภทที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่ดิน

ข้อมูลจากการศึกษาพบว่า ประเภทของที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ แบ่งได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ บ้านของตนเอง บ้านที่รัฐบาลให้อยู่ บ้านพักของพนักงานรัฐ และบ้านเช่า การศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในบ้านของตนเอง อยู่ในที่ดินของตนเองเป็นส่วนใหญ่ คือร้อยละ 88.4 ส่วนร้อยละ 9.8 อยู่บนที่ดินของรัฐบาล และ ร้อยละ 1.8 สร้างบนที่ดินของผู้อื่น

จากการศึกษาสรุปได้ว่า ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 62.5 อยู่ในที่ดินขนาดกลาง (200-1,200 ตารางเมตร) ร้อยละ 27 อยู่ในที่ดินขนาดเล็ก (ที่ดินขนาดน้อยกว่า 200 ตารางเมตร) และร้อยละ 10.5 อยู่ในที่ดินขนาดใหญ่ (ที่ดินขนาด ตั้งแต่ 1,200 ตารางเมตรขึ้นไป)

5. ระดับราคาที่อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์

ราคาของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปแล้วประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายสามส่วนคือ ส่วนแรกเป็นค่าที่ดิน ส่วนที่สอง คือค่าบ้าน ซึ่งมีทั้งบ้านมือสองหรือบ้านที่ก่อสร้างใหม่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าวัสดุ ก่อสร้าง ค่าแรงงาน และค่าเอกสาร-ดำเนินงาน และส่วนที่สามคือ ค่าจัดสรรสาธารณูปโภค

$$\text{ราคาที่อยู่อาศัย} = (\text{ค่าที่ดิน} + \text{ค่าบ้าน} + \text{ราคาค่าจัดสรรสาธารณูปโภค})$$

ค่าที่ดินในกำแพงนครเวียงจันทน์ตามการประเมินของรัฐ อยู่ระหว่าง ตารางเมตรละ 500-1,500 บาท หรือเฉลี่ยอยู่ที่ ตารางเมตรละ 265,000 กีบ หรือประมาณ 1,000 บาท ส่วนราคาขายทั่วไปอาจสูงกว่าราคาประเมินมากน้อยขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะของที่ดิน

ค่าบ้าน แบ่งออกเป็น ค่าวัสดุก่อสร้างคิดเป็นร้อยละ 79 ของมูลค่าการก่อสร้างทั้งหมด ค่าแรงงานคิดเฉลี่ยร้อยละ 18.8 และค่าเอกสาร ร้อยละ 2.2

ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่มีราคาสูงที่สุดได้แก่ บ้านตึกสองชั้นหลังคามุงด้วยกระเบื้องซีเมนต์โมเนีย ที่มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 131 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3-4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรคือ 9,855 บาท และที่ราคาต่ำที่สุดคือ บ้านไม้ชั้นเดียวมุงด้วย

สังกะสี 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 62 ตารางเมตร ราคาต่อตารางเมตรคือ 952 บาท

ส่วนราคาบ้านมือสอง ที่สูงที่สุดคือ บ้านตึกสองชั้นหลังคากระเบื้องลอนคู่ พื้นที่เฉลี่ย 147 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ราคาต่อตารางเมตรคือ 5,108 บาท และที่ต่ำสุดของบ้านมือสองที่ได้จากข้อมูล คือ บ้านตึกชั้นเดียวหลังคาสังกะสี พื้นที่เฉลี่ย 66 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ราคาต่อตารางเมตรคือ 1,143 บาท

จากการศึกษาบ้านที่อยู่อาศัยสร้างเอง 237 ครัวเรือนสามารถสรุปรายละเอียดของรูปแบบที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบ มีรายละเอียดในตารางที่ 7.1 ดังนี้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.1 สรุปรายละเอียดของที่อยู่อาศัยรูปแบบต่างๆที่ผู้อยู่อาศัยสร้างเอง

รูปแบบ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย (ตร.ม.)	จำนวนห้องนอน/ห้องน้ำ	จำนวนผู้อยู่อาศัยอยู่ผู้สูงสุด (คน)	จำนวนผู้อาศัยสูงสุด (คน)	อายุของอาคาร (ปี)	ราคาเฉลี่ย (บาท)	รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	รายได้นเฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	อัตรารายได้ที่เหลือ	ที่มาของเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
1 บ้านตึก2ชั้นหลังคาซีแพคโมเนีย	463	130.6	3-4 / 2	6	9	11	1,286,981	15,974	2,768	17.3%	เงินสะสม/เงินจากการขายทรัพย์สิน/เงินจากญาติในต่างประเทศ
2 บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคาซีแพคโมเนีย	1,375	191.8	3-4 / 2	4	7	6	1,089,434	15,635	2,509	16.0%	เงินสะสม/ เงินฝากธนาคาร/ เงินจากญาติในต่างประเทศ
3 บ้านตึก2ชั้นหลังคากระเบื้องลอนคู่	214	164.1	3-4 / 2	6	12	9	763,769	12,625	1,437	11.4%	เงินสะสม/เงินฝากธนาคาร/ เงินจากการขายทรัพย์สิน
4 บ้านตึกชั้นเดียวหลังคาซีแพคโมเนีย	506	115.9	3 / 1-2	5	8	8	505,377	13,548	550	4.1%	เงินสะสม/ เงินจากญาติในต่างประเทศ/ เงินจากการขายทรัพย์สิน
5 บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคากระเบื้องลอนคู่	600	132.8	3-4 / 1-2	6	9	14	415,094	12,989	231	1.8%	เงินสะสม/ เงินจากการเล่นแชร์/ เงินจากญาติในต่างประเทศ
6 บ้านตึกชั้นเดียวหลังคากระเบื้องลอนคู่	400	102.5	2-3 / 1	5	8	10	397,167	9,990	371	3.7%	เงินสะสม/ เงินจากการเล่นแชร์/ เงินจากญาติในต่างประเทศ
7 บ้านตึก2ชั้นหลังคาสังกะสี	286	116.5	3-4 / 1	4	7	17	207,547	10,212	2,145	21.0%	เงินสะสม/ เงินจากญาติในต่างประเทศ/ เงินจากการขายทรัพย์สิน
8 บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้หลังคาสังกะสี	400	135.9	3 / 1-2	6	11	17	207,094	11,944	742	6.2%	เงินสะสม/ เงินจากการเล่นแชร์/ เงินจากการขายทรัพย์สิน
9 บ้านตึกชั้นเดียวหลังคาสังกะสี	395	73.4	2 / 1	5	9	9	206,518	13,479	4,212	31.3%	เงินสะสม/ เงินจากการขายทรัพย์สิน / เงินยืมจากญาติ
10 บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคากระเบื้องลอนคู่	422	79.0	2-3 / 1	6	7	10	84,906	19,811	8,709	44.0%	เงินสะสม/ เงินจากการขายทรัพย์สิน
11 บ้านไม้ชั้นเดียวหลังคาสังกะสี	336	62.1	2 / 1	5	8	12	59,113	7,673	863	11.2%	เงินสะสม/ เงินยืมจากญาติ/ เงินจากการเล่นแชร์

7.2 การเงินเคหการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและรายได้ของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ ทำให้สามารถสรุปสถานการณ์ด้านการเงินเคหการระดับครัวเรือนได้ในประเด็นต่อไปนี้

1. รายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ ต่อเดือนเฉลี่ยคือ 3,292,500 กีบ หรือประมาณ 12,424 บาท ซึ่งถ้าแบ่งรายได้ครัวเรือนออกเป็นสี่ระดับ คือ ระดับที่ 1 มีรายได้ต่ำกว่า 3,773 บาท ต่อเดือน ระดับที่ 2 มีรายได้ระหว่าง 3,773-11,320 บาทต่อเดือน ระดับที่ 3 มีรายได้ระหว่าง 11,321-18,868 บาทต่อเดือน และระดับที่ 4 มีรายได้มากกว่า 18,868 บาทต่อเดือน แล้ว จะพบว่าร้อยละ 44.6 ของครัวเรือนมีรายได้อยู่ในระดับที่สอง ร้อยละ 32.5 อยู่ที่ระดับที่ 1 และร้อยละ 11.6 และ 11.3 อยู่ในระดับที่ 3 และ 4 ตามลำดับ

ครัวเรือนที่มีรายได้จากอาชีพเสริมร้อยละ 53.1 มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นพนักงานของรัฐบาล รายได้ที่ได้จากอาชีพเสริม เฉลี่ยเดือนละประมาณ 3,328 บาท ส่วนที่มาของรายได้ครัวเรือนสามอันดับแรกคือ 1)อาชีพหลักของสมาชิก 2)อาชีพเสริมในครัวเรือน และ 3) เงินที่ญาติในต่างประเทศส่งมาให้

2. ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 88.8 ของค่าใช้จ่ายในครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 69.6 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งคิดเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 8,643 บาท ในจำนวนนี้คิดเป็นค่าอาหารและเครื่องดื่มของสมาชิกในครัวเรือนเป็นอันดับหนึ่ง ร้อยละ 58.2 ของค่าใช้จ่ายในครัวเรือนทั้งหมด

3. ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายเพื่อการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 11.2 ของค่าใช้จ่ายในครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งคิดเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 1,089 บาท ในจำนวนนี้คิดเฉลี่ยเป็นค่าโทรศัพท์เป็นอันดับหนึ่ง คือร้อยละ 4.7 และร้อยละ 3.5 เป็นค่าไฟฟ้า และน้อยที่สุด ร้อยละ 0.3 เป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้าน

เมื่อคิดเฉลี่ยรวมแล้ว ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนตกเฉลี่ยเดือนละ 9,732 บาท และเมื่อลบออกจากรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 12,425 บาทแล้ว จะคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 2,693 บาท หรือร้อยละ 21.4 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งสามารถนำไปใช้เพื่อการออม หรือเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้

4. ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลที่พบในการวิจัยสรุปได้ว่า ครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์มีการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยจากแหล่งเงินต่อไปนี้

- 1) เงินสะสมของครอบครัวที่เก็บในรูปแบบเงินสด ทรัพย์สินส่วนตัวและอสังหาริมทรัพย์
- 2) เงินที่ได้จากญาติพี่น้องในต่างประเทศซึ่งอาจจะเป็นการให้เปล่าหรือให้ยืม
- 3) การยืมจากญาติพี่น้องใกล้ชิด พ่อแม่ที่อยู่ในประเทศ
- 4) เงินกู้จากบุคคลที่ไม่ใช่เครือญาติ

5. การออมและรูปแบบของการออม

ในการศึกษาพบว่าครัวเรือนในกำแพงนครเวียงจันทน์มีระดับการออมโดยการฝากเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินน้อยมาก ถ้าเทียบกับสังคมประเทศเพื่อนบ้านเช่นในประเทศไทย ครัวเรือนในกำแพงนครเวียงจันทน์มีการออมด้วยการฝากเงินกับธนาคารเพียงร้อยละ 42.4 เท่านั้น ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อระบบการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเลย เหตุผลที่มีการฝากเงินกับธนาคารน้อยก็เพราะ ไม่มีเงินเหลือมากพอที่จะนำไปฝากธนาคาร ซึ่งมีสาเหตุมาจากการที่ครัวเรือนมีรายได้ค่อนข้างน้อยนั่นเอง ฉะนั้นครัวเรือนจึงมักจะสะสมเงินในรูปแบบเงินสด สกุลต่างประเทศเสียมากกว่า

เนื่องจากการออมของผู้อยู่อาศัยเป็นการออมโดยการสะสมเงินไว้กับครัวเรือน ฉะนั้นเงินออมจึงกระจายอยู่ทั่วไปตามแต่ละครัวเรือน บางครัวเรือนก็เลือกที่จะออมในรูปแบบของการซื้อสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ครอบครัว บางครัวเรือนก็เลือกที่จะออมในรูปแบบของการลงทุนด้วยการเล่นแชร์ ซึ่งเห็นว่าให้ผลตอบแทนเป็นดอกเบี้ยที่ค่อนข้างเป็นที่น่าพอใจ แต่มีเพียงร้อยละ 42.2 เท่านั้นที่ฝากเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งระดมเงินออม

6. การกู้ยืม

การกู้ยืมส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) การลงทุนทำธุรกิจ ในเวลาที่ต้องการสภาพคล่องในการหมุนเงิน 2) เพื่อการรักษาพยาบาลยามฉุกเฉิน และ 3) เพื่อที่อยู่อาศัย แต่ในรูปของความต้องการเงินฉุกเฉินในระหว่างการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องเสียดอกเบี้ยสูงมากโดยเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้นอกระบบ จะสูงถึง ร้อยละ 108.4 ต่อปี หรืออาจสูงถึง ร้อยละ 300 ต่อปี ฉะนั้น ถ้าไม่มีความจำเป็นรีบด่วนตามสาเหตุที่กล่าวมาแล้ว คริวเรือนก็就不用การกู้ยืม

7.3 ข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

จากที่กล่าวมาจะเห็นว่า ปัญหาของผู้อยู่อาศัยคือ

ก. การขาดระบบสินเชื่อระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย

ข. รายได้ครัวเรือนอยู่ในระดับต่ำ เมื่อเทียบกับค่าครองชีพในปัจจุบัน

ค. ความสามารถในการออมไม่สูงนัก รายได้ส่วนใหญ่ที่ได้ประจำเดือนจะถูกใช้ไปหมดกับเรื่องของอาหาร เครื่องนุ่งห่ม การเดินทาง และรายจ่ายเพื่อการอยู่อาศัยของครัวเรือนอื่นๆ

แนวทางในการแก้ปัญหา

ก. จากการศึกษาเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายในครัวเรือนจะเห็นว่า มีรายได้เฉลี่ยส่วนหนึ่งในครัวเรือนที่สามารถนำมาเป็นเงินออมที่จะนำไปใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ การระดมเงินส่วนที่เหลือเพื่อการออมเพื่อนำมาใช้เพื่อที่อยู่อาศัย อาจจะเริ่มต้นด้วยรูปแบบของกลุ่มสหกรณ์เพื่อเคหสถานก่อนอย่างค่อยเป็นค่อยไป แล้วจึงค่อยๆขยายผลต่อไป

ข. เมื่อประชาชนเห็นประโยชน์ที่จะได้รับจากมีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว ก็ควรจัดตั้งสถาบันการเงินหรือตัวกลางระดมเงินทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในรูปของธนาคารที่สามารถปล่อยสินเชื่อระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้ที่ดินของผู้กู้เป็นสิ่งค้ำประกันเงินกู้ อีกด้านหนึ่งควรพิจารณาให้กู้เพื่อซ่อมแซม และต่อเติม ซึ่งเห็นว่ามิที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ ซึ่งการให้กู้ในวงเงินขนาดเล็กและขนาดกลางเพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อมแซมและต่อเติม จะเป็นหนทางหนึ่งที่จะช่วยในการยกระดับที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบให้สูงขึ้นอีกทางหนึ่ง

ค. ใช้ประโยชน์จากการร่วมลงทุนกับต่างชาติโดยเฉพาะผู้ที่มีความชำนาญเกี่ยวกับระบบการเงินเคหการ เพื่อพัฒนาระบบการเงินเคหการในประเทศให้เข้มแข็ง

7.4 ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยครั้งต่อไป

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการสำรวจภาพรวมสถานการณ์ของรูปแบบที่อยู่อาศัยของชาวกำแพงนครเวียงจันทน์ และการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในระดับครัวเรือน ซึ่งเป็นการรายงานในภาพรวมเท่านั้น ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีหน่วยงานที่ศึกษาด้านการพัฒนา รูปแบบของระบบการเงินเคหการที่เหมาะสมกับประเทศ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว การศึกษาควรกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้แนวทางในการจัดตั้งระบบสินเชื่อเคหการที่เป็นรูปธรรมต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กบิล สมพงษ์ชัยกุล. ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์ พ.ศ.2542. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ. การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางใน กทม. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

คอนมาลา สิทธิราช. หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อ กรมตรวจตราธนาคารและสถาบันการเงินธนาคารแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์, วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2547.

ชวลิต นิตยะ และ บุชรา ศรีพานิชย์. ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์: กรณีศึกษาโครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101. เอกสารวิชาการหมายเลข 8. กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ไม่ระบุปี.

เบญจวรรณ มณีฉาย, นลินี แสงสุพรรณ. การเงินเคหการ - Housing Finance. กรุงเทพฯ : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์, การเคหะแห่งชาติ, 2523.

บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ์. สถิติวิเคราะห์เพื่อการวิจัย. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: บริษัทศรีอนันต์การพิมพ์ จำกัด, 2545.

พูนทรัพย์ รามัญ และ สุดใจ น้ำผุด. การบริหารการเงินบุคคล. กรุงเทพฯ : คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2526.

พัลลภ กฤตยานวัช. ภาพรวมระบบการเงินที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 30 (2545) : 9-12.

มหาสีลา วีระวงศ์. ประวัติศาสตร์ลาว. แปลโดยสมหมาย เปรมจิตต์. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : บริษัท พิชฌเนศ พรินท์ติ้ง เซ็นเตอร์, 2540.

วรัญญา ภัทรสุข. ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2545.

วัชรวิ กลินสอน. รายงานผลการศึกษานโยบายของสหกรณ์ในการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัย ศึกษาเฉพาะกรณีสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด. เอกสารฝ่ายกองวิชาการ กรมส่งเสริมสหกรณ์, 2531. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

สมศรี วัฒนไพศาล. ธนาคารเพื่อการพัฒนาการลงทุนกับการระดมเงินออมที่ไม่มีดอกเบียในประเทศไทย. เอกสารรายงานการวิจัยของวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2541. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

เอเจียน แอมอนิเย, VOYAGE DANS LE LAOS. Tome Premier 1895. แปลโดย ทองสมุทรร โดเร และ สมหมาย เปรมจิตต์. เชียงใหม่ : สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2539.

ภาษาลาว

ทองสลิด มังหน่อเม็ก, คำฟอง บุตดาวง และสุวันเพ็ง บุบพานวง. การคุ้มครองเศรษฐกิจตามกลไกตลาดที่มีการนำพาของพรรคและการคุ้มครองของรัฐ. เวียงจันทน์ : คณะเศรษฐศาสตร์และการคุ้มครองเศรษฐกิจ, สถาบันการเมืองและการปกครองแห่งชาติลาว, 2547.

สถาบันค้นคว้าผังเมือง และ สถาบันค้นคว้าสถาปัตยกรรม ผังเมืองและสังคมศาสตร์ ปารีส์ (IRU-IPRAUS). เอกสารโครงการศึกษาเพื่อขึ้นทะเบียนมรดกสถาปัตยกรรม ผังเมืองและทิวทัศน์ตัวเมืองเวียงจันทน์(1999-2002). (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ภาษาอังกฤษ

Bousbong SOUVANNAVONG. MONEY AND BANKING. Vientiane : Faculty of Economy and Administration, 2000.

Economic Research Department. Bank of the Lao PDR. ECONOMIC AND FINANCIAL SECTOR STATISTICS. Vientiane : Bank of the Lao P.D.R., 1996.

Economic Research Department. Bank of the Lao PDR. ECONOMIC AND FINANCIAL SECTOR STATISTICS. Vientiane : Bank of the Lao P.D.R., 2001.

National Statistical Center. Statistical Yearbook 2003. Vientiane : Suksa Printing, 2004.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ແບບສອບຖາມຂໍ້ມູນເພື່ອສຶກສາຮູບແບບທີ່ຢູ່ອາໄສແລະລະບົບການເງິນເພື່ອທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ

ຄຳນຳ: ຂໍ້ມູນ ທີ່ທ່ານຈະ ຕອບສູງໄດ້ນີ້ໄປຫຼື ຈະ ບໍ່ມີກໍ່ໄດ້ ໃຫ້ໃນການເອີ້ນເຜົ່າຄວາມຄືກັນ ແລະສຶກສາຮູບແບບທີ່ຢູ່ອາໄສແລະລະບົບການເງິນເພື່ອທີ່ຢູ່ອາໄສຂອງ ນັກຮຽນສຶກສາຕາມທີ່ຕັ້ງ ຈະບໍ່ມີຄວາມກົງກັນຄືກັນ ມາດສຶກສາ ມີ ຕົວເລກ ໄດ້ຂໍ້ມູນທ່ານເປັນຈຳນວນສົ່ງເຜີຍໂດຍເປັນຄວາມ ແລະຈະ ເປັນໄປ ໃຫ້ເປັນເອົາຄວາມລຽບແລະ ປົກກະຕິ ທີ່ຢູ່ອາໄສຂອງທ່ານ ທ່ານເພື່ອໃຫ້ ທ່ານ ທ່ານກັບ ຄະນະສະຖາປັດຕະຍະກຳສາດ ທີ່ຢູ່ອາໄສ ແລະລະບົບການເງິນ ໃນພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ

ຂໍ້ມູນທົ່ວໄປດ້ານສັງຄົມ ກະລຸນາຕອບຄຳຖາມ ແລະ ໃຫ້ລິຂັດນຳມາ ໃນ ພື້ນທີ່ຮຽນຂອງທ່ານ

1. ຊື່ທ່ານ: _____ ນາຍ / ນາຍົກ / ນາຍຍາວ / ນາຍຍາວ / ນາຍຍາວ / ນາຍຍາວ / _____

2. ນາຍ / ນາຍົກ / ນາຍຍາວ / ນາຍຍາວ / ນາຍຍາວ / ນາຍຍາວ / _____

3. ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນ ພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____

4. ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນ ພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____

5. ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນ ພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____

6. ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນ ພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____

7. ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນ ພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____

8. ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ຢູ່ອາໄສ ໃນ ພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____ ທ່ານຈະໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ _____

ຈຳນວນສອນທັງໝົດ ທ່ານໄດ້ຮັບຄວາມສຸກ ໃນພື້ນທີ່ກຳແພງນະຄອນວຽງຈັນ

ຈຳນວນ	ສອນທີ່ໄດ້ຮັບຄວາມສຸກທີ່ສູງທີ່ສຸດ	ສອນທີ່	ສອນທີ່ຕ່ຳທີ່ສຸດ	ສອນທີ່ສຸດທີ່ໄດ້ຮັບ	ສອນທີ່
1			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
2			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
3			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
4			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
5			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
6			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
7			ສອນທີ່	ສອນທີ່	
8			ສອນທີ່	ສອນທີ່	

- ລະດັບການສຶກສາສູງສຸດຂອງທ່ານຄອບຄົວ (ເລືອກ 1 ຄຳຕອບ)

ບໍ່ໄດ້ຮຽນ

ສື່ນຫຍຸ້ງ

ຄະນະ

ບໍ່ໄດ້ຮຽນ

ໄດ້ສູນພົບເສີມ

ຄະນະສູນພົບເສີມ

ໄດ້ສູນພົບເສີມ

ຄະນະສູນພົບເສີມ

ບໍ່ໄດ້ຮຽນ

ຄະນະສູນພົບເສີມ

ຂໍ້ມູນດ້ານການພະຍາຍາມຂອງທີ່ຢູ່ອາໄສ

1. ລັກສະນະທາງກາຍະພາບ

1.1 ກຸ່ມເຜົ່າໃນຄອບຄົວຂອງທ່ານ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ກຸ່ມເຜົ່າ ເຜົ່າລາວ

ຄ. ກຸ່ມເຜົ່າ ບໍ່

ຂ. ກຸ່ມເຜົ່າ ບໍ່

ດ. ກຸ່ມເຜົ່າ ບໍ່

ຂ. ກຸ່ມເຜົ່າ ບໍ່

ຄ. ກຸ່ມເຜົ່າ ບໍ່

1.2 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຄ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຂ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ດ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

1.3 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຄ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

1.4 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຄ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຂ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ດ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

1.5 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

2. ລັກສະນະການຄອບຄອງທີ່ຢູ່ອາໄສ

2.1 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຄ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຂ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ດ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

2.2 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ອ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຄ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

ຂ. ຈຸດປະສົງ ຈຸດປະສົງ

2.3 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ຈຸດປະສົງ

ຈຸດປະສົງ

ຈຸດປະສົງ

ຈຸດປະສົງ

2.4 ຈຸດປະສົງຂອງການອາໄສຢູ່ທີ່ນີ້ (ເລືອກໜຶ່ງ ຫຼື ນຳໃຊ້ຄຳອື່ນ)

ຄອບຄອງເປັນກຸ່ມສິດທິຄວາມເປັນເອກະລາດ

ຄອບຄອງໂດຍການເຂົ້າ

ຄອບຄອງໂດຍລັດພະຍາຍາມໃຫ້ຢູ່ແບບ

ຄອບຄອງໂດຍກຸ່ມພະຍາຍາມໃຫ້ຢູ່ແບບ

ຄອບຄອງໂດຍລັດພະຍາຍາມໃຫ້ຢູ່ແບບ (ກະຊວງສະຖາປັດຕະຍະກຳສາດ ມະຫາວິທະຍາໄລແຫ່ງຊາດ)

2.5 ກຳມະສິດໃນ ທີ່ຢູ່ອາໄສປັດຈຸບັນ (ເລືອກໄດ້ 1 ຄຳຕອບ)

ຢູ່ເຮືອນເທິງທີ່ດິນກຳມະສິດຄອບຄົວເອງ ຢູ່ເຮືອນເທິງທີ່ດິນເຜົ່າ

ຢູ່ເຮືອນເທິງທີ່ດິນຊົ່ວ ຢູ່ເຮືອນ ທຳມະດາທີ່ບໍ່ມີຊື່ຢູ່

ຢູ່ເຮືອນ ເອີໂນຍ໌ ສາຍສາຍ ທີ່ບໍ່ມີຊື່ຢູ່

2.6 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ຢູ່ເຮືອນ ຫຼື ທີ່ອື່ນ ຫຼື ບໍ່

2.7 ນັບ ຈາກ ປີ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.8 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.9 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.10 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.11 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.12 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.13 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.14 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.15 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.16 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.17 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.18 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.19 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.20 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.21 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.22 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.23 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.24 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.25 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.26 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.27 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.28 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.29 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

2.30 ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ ທ່ານ ຈັບຄວາມຮຽນຮູ້ ທີ່ອື່ນ

ຂໍ້ມູນດ້ານການເງິນໃນຄົວເຮືອນ

3. ລາຍຮັບໃນຄອບຄົວ

3.1 ລາຍຮັບໄດ້ໃນແຕ່ລະເດືອນ ທ່ານ ໄດ້ມາຈາກ (ເລືອກຕອບໄດ້ຫລາຍກວ່າ 1 ຄຳຕອບ)



ຄະນະສະຖາປັດຕະຍະກຳສາດ ມະຫາວິທະຍາໄລແຫ່ງຊາດ (ຄ.ສ.ປ.)

- ຈາກເງິນເດືອນປະຈຳ
- ຈາກຄ່າຂົນສົ່ງໃນຄົວເຮືອນ
- ຈາກເງິນທີ່ຜັກຮຽນໃນຕ່າງປະເທດປາກມາໃຫ້
- ຄ່າເຂົ້າເຮືອນຫລືທີ່ພັກ
- ການເຂົ້າຫວຍເງິນເດືອນ
- ການເຂົ້າຫວຍເງິນຜີ

ອື່ນໆ ຈາກ _____

3. ມາດຕະການເຊິ່ງຈະຊ່ວຍເຫຼືອເຮືອນຂອງທ່ານ ທ່ານສິ້ນເຊີຍ ມາດຕະການ ທ່ານສິ້ນເຊີຍ ທ່ານສິ້ນເຊີຍ ທ່ານສິ້ນເຊີຍ ທ່ານສິ້ນເຊີຍ ທ່ານສິ້ນເຊີຍ

_____ ກີບ / ເດືອນ

3.1 ມາດຕະການຈາກຄ່າຜິດພາດເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

3.2 ມາດຕະການຈາກຄ່າຂົນສົ່ງເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

3.3 ມາດຕະການຈາກຄ່າເຂົ້າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

4. ລາຍຈ່າຍພື້ນໃນຄົວເຮືອນ

4.1 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ Adjusted

4.2 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ ທີ່ຜ່ານມາ ທີ່ບໍ່ໄດ້ຮັບຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

4.3 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

4.4 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ ທີ່ຜ່ານມາ ທີ່ບໍ່ໄດ້ຮັບຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ Adjusted

4.5 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ ທີ່ຜ່ານມາ ທີ່ບໍ່ໄດ້ຮັບຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

4.6 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ ທີ່ຜ່ານມາ ທີ່ບໍ່ໄດ້ຮັບຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

4.7 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ Adjusted

4.8 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຮັກສາຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ ທີ່ຜ່ານມາ ທີ່ບໍ່ໄດ້ຮັບຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

5. ລາຍຈ່າຍເພື່ອການຢູ່ອາໄສໃນຄົວເຮືອນ

5.1 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຢູ່ອາໄສ ກີບ / ເດືອນ Adjusted

5.2 ການໃຊ້ຈ່າຍເພື່ອການຢູ່ອາໄສ ກີບ / ເດືອນ ທີ່ຜ່ານມາ ທີ່ບໍ່ໄດ້ຮັບຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ Adjusted

5.3 ການຈ່າຍຄ່າເຮືອນ ກີບ / ເດືອນ

_____ ກີບ / ເດືອນ

5.4 ການຈ່າຍຄ່າໄຟຟ້າ ກີບ / ເດືອນ

5.5 ການຈ່າຍຄ່າໄຟຟ້າ (ທຳອິດ ແລະ ຜູ້ ທຳອິດ) ກີບ / ເດືອນ

5.6 ການໃຊ້ຈ່າຍ ອື່ນໆ ປະຈຳເດືອນ ນອກຈາກທີ່ກ່າວເຖິງ ເພື່ອການຢູ່ອາໄສຂອງທ່ານ ກີບ / ເດືອນ

ເພື່ອ _____ ກີບ / ເດືອນ



7.4 ເຫດຜົນໃນການຫ້ອນເງິນແບບດັ່ງກ່າວຍ້ອນ.....

7.5 ຈຳນວນ ກໍເຕີ້ ຢາກເງິນທີ່ໄດ້ແລະນາຄານ ຫລື ສະຖາບັນການເງິນໃດ ຍ້ອນເຫດຜົນຫຍັງ (ເລືອກ ຈຳນວນໄດ້ຫລາຍກໍ່)

- ຊັບຮ້ອນການຈ່າຍໄດ້ແລະສະຖານທີ່ຮຽນຢູ່ກ່ອນ
- ກໍເຕີ້ຢາກເງິນເຂົ້າໃຈແລະສະຖານທີ່ຈ່າຍໃນການຈ່າຍ
- ກໍເຕີ້ຢາກເງິນບໍ່ເປັນເປັນກາ
- ສະຖາບັນການເງິນ ແລະ ສຳນັກງານ

- ກໍເຕີ້ເງິນ ຫລື ບໍ່ເປັນເປັນກາ
- ສະຖານທີ່ຢາກເງິນແຕ່ກ່ອນຢ່າໄດ້ຢາກເງິນກວມເອິ້ນ
- ອື່ນ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ແລະ ບໍ່ໄດ້ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

- ກໍເຕີ້ເງິນ ຫລື ບໍ່ເປັນເປັນກາ
- ບໍ່ໄດ້ເງິນ ຫລື ບໍ່ເປັນເປັນກາ
- ກວມເອິ້ນເງິນຈຳນວນໜຶ່ງ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ
- ອື່ນ

8 ແຜນຜັງໂດຍຫຍໍ້ຂອງເຈືອນ ຄຳອອບໄຈຢາກເງິນທີ່ກະຕຸ້ນກໍເຕີ້ເຊິ່ງເປັນມະໄຫຍດໃນການສຶກສາ



ຄຳອອບໄຈຢາກເງິນທີ່ກະຕຸ້ນກໍເຕີ້ເຊິ່ງເປັນມະໄຫຍດໃນການສຶກສາ

ຜູ້ຢາກເງິນທີ່ກະຕຸ້ນ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ເລືອກ ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ ຫລື ຈຳນວນໜຶ່ງ

ID :

Area code :

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายพิสิฐ สีหราช เกิดเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2509 ที่กำแพงนครเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต คณะวิศวกรรมศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว ปีการศึกษา 2541 เข้าศึกษาในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2546

พ.ศ. 2544 ได้รับทุนวิจัยในโครงการแลกเปลี่ยนคณาจารย์และนักศึกษาไทยกับ ประเทศเพื่อนบ้านในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง และมีผลงานทางวิชาการ เรื่องคอมพิวเตอร์เพื่อการ ออกแบบหรือคอมพิวเตอร์เพื่อการเขียนแบบสถาปัตยกรรม กรณีการศึกษาเปรียบเทียบแนวทางการสอนวิชาคอมพิวเตอร์เพื่องานออกแบบสถาปัตยกรรมของภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

พ.ศ. 2546 เป็นผู้ช่วยวิจัยใน หัวข้อ Designing for Human Habitat—Laos โดย ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว ภายใต้ทุน สนับสนุนจาก องค์การ JICA ประเทศญี่ปุ่น

พ.ศ. 2546 เป็นผู้ร่วมวิจัยในหัวข้อ ภูมิปัญญาพื้นถิ่นในการปรับตัวทางสถาปัตยกรรม เพื่อความสบายในการอยู่อาศัยของอาคารประเภทต่างๆ ของเชียงใหม่และหลวงพระบาง (The Local Intelligence for Comfort Living Adaptation of Building in Chiang Mai & Luang Prabang) ดำเนินการวิจัยโดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว ภายใต้ทุนสนับสนุนโดย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ (ส.ก.ว.)

ปัจจุบัน เป็นอาจารย์ประจำที่ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว