

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สืบเนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) นโยบายเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ถือได้ว่าเป็นนโยบายหนึ่งที่รัฐบาลให้ความสำคัญและมุ่งเน้นที่จะดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย โดยการมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand : BOI) เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำหนดมาตรการและให้สิทธิประโยชน์ โดยเฉพาะสิทธิประโยชน์ในเรื่องการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง เพื่อเป็นการสนับสนุนภาคเอกชนที่เป็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ได้มีที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ง่ายขึ้น ซึ่งปรากฏว่าตั้งแต่มีการส่งเสริมมาตรการ “โครงการก่อสร้างบ้าน BOI ” ในปี 2536 - 2545 ผู้ประกอบการได้ให้ความสนใจในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางจำนวนมาก โดยมีโครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการสร้างขึ้นสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 372 โครงการ รวม 178,231 หน่วย มูลค่าการลงทุนประมาณ 43,546 ล้านบาท โดยแบ่งประเภทที่อยู่อาศัยได้ 3 ประเภท ดังนี้

ตาราง 1. 1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ปี 2536 - 2545

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน : หน่วย	คิดเป็นร้อยละ
1. บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์	91,318	51.23
2. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม	62,694	35.17
3. บ้านเดี่ยว	24,224	13.59
รวม	178,231	100.00

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมโดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยมีพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน รวม 3 เขต ดังนี้

เขต 1 ประกอบด้วย จังหวัด กรุงเทพมหานคร ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

เขต 2 ประกอบด้วย จังหวัด สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา

สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง และภูเก็ต

เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด

ซึ่งในแต่ละเขตมีโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนโครงการและเงินลงทุนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแยกตามเขต ปี 2536 -2545

เขต	โครงการ	เงินลงทุน
เขต 1	203	26,055
เขต 2	73	7,535
เขต 3	96	9,956
รวม	372	43,546

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมโดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

และจะเห็นได้ว่าเขต 1 เป็นเขตที่มีโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด โดยโครงการหมู่บ้านพฤษาก็เป็นอีกโครงการหนึ่งที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามนโยบาย การจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - 2539) โดยเฉพาะอย่างยิ่งผังโครงการที่ได้มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 3 โครงการ การปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ในลักษณะทาวน์เฮ้าส์มากถึง 11,231 หน่วย ซึ่งถือได้ว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ปานกลาง ในการยกระดับฐานะความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น เกิดโอกาสในการมีที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงถาวร และเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมต่อประเทศอย่างยิ่ง

ดังนั้น จึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาว่าที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนดังกล่าว สามารถตอบสนองความต้องการทั้งในด้านการครอบครองที่อยู่อาศัยและคุณภาพของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้อย่างแท้จริงหรือไม่ประการใด

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
2. เพื่อศึกษาว่าโครงการที่อยู่อาศัย ที่สร้างขึ้นตามมาตรการส่งเสริมการลงทุน สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางตามแนวทางของรัฐบาล

1.3 ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาเฉพาะพื้นที่หมู่บ้าน พฤษภา โครงการ 9 ตำบลคลอง 3 อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่โครงการประมาณ 95-3-29 ไร่ และโครงการ 11 ตำบลคลอง 3 อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่โครงการประมาณ 117-1-99.59 ไร่ ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้ว

ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาข้อมูลทางด้านผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านพฤษภา โครงการ 9 และ โครงการ 11 เฉพาะที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างตามมาตราส่งเสริมการลงทุนเป็นหลัก ความคิดเห็นของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอื่นๆ เป็นส่วนประกอบ โดยจะศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับในด้านสังคม เศรษฐกิจ สภาพที่อยู่อาศัย ความคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมการลงทุน (BOI) การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย – ปานกลาง และความคิดเห็นเกี่ยวกับความพึงพอใจที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และข้อมูลในด้านอื่นๆ เป็นส่วนประกอบ (ดูรายละเอียดในบทที่ 3)

1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

1. การส่งเสริมการลงทุน หมายถึง การออกมาตรการต่างๆ ของที่รัฐ เพื่อชักจูงและเร่งรัดให้มีการลงทุนเกิดขึ้นโดยการระดมเงินทุนทั้งในประเทศและจากต่างประเทศ ให้มาลงทุนประกอบกิจการภายในประเทศ จนเป็นกิจการอุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรมหรือการให้บริการ โดยให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนมีความสำคัญในการพัฒนาประเทศ เพราะการลงทุนเป็นที่มาแห่งการผลิตสินค้าและบริการ ทำให้มีการว่าจ้างแรงงานหรือทำให้คนมีงานทำมากขึ้น ทำให้เกิดเทคโนโลยีในการผลิตและบริการตลอด จนทำให้ได้เงินตราต่างประเทศเข้ามาและเป็นการประหยัดเงินตราของประเทศไทยเราได้อีกด้วย

2. การแบ่งกลุ่มผู้อยู่อาศัยตามระบบรายได้ ที่ใช้ในการศึกษาเป็นดังต่อไปนี้

รายได้ ณ ปี 2540

กลุ่มเป้าหมาย	กลุ่มรายได้ (ระดับรายได้เปอร์เซ็นต์ไทล์)	กทม./ปริมณฑล ครัวเรือน/เดือน (บาท)	ภูมิภาค ครัวเรือน/เดือน (บาท)
ชุมชนแออัด	รายได้น้อยมาก (0-10)	ต่ำกว่า8,000	ต่ำกว่า6,500
ผู้ใช้แรงงาน	รายได้น้อยมาก - (ต่ำกว่า	3,300 – 8,000	3,300 – 6,500
	รายได้น้อย 10-20)	8,001 – 11,500	6,501 – 9,500
ข้าราชการและ หน่วยงาน	รายได้น้อย - ก.(10-30)	8,000 – 16,800	6,500 – 13,000
	ปานกลาง ข.(30-40)	16,801 – 23,600	13,001 – 15,000
	ค่อนข้างต่ำ ค.(40-50)	23,601 – 36,800	15,001 – 20,300
ผู้มีรายได้น้อย – ปานกลางทั่วไป	รายได้น้อย - ก.(10-30)	8,000 – 16,800	6,500 – 13,000
	ปานกลาง ข.(30-40)	16,801 – 23,600	13,001 – 15,000
	ค่อนข้างต่ำ ค.(40-50)	23,601 – 36,800	15,001 – 20,300
	รายได้ปานกลาง – สูง ง.(50-60)	36,801 – 58,300	20,301 – 31,900
	จ.(60-70)	58,301 – 78,800	31,901 – 45,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาสภาพที่อยู่อาศัย สังคม เศรษฐกิจ ความคิดเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน และการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เป็นข้อมูลให้กับ หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน สำหรับการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยไปใช้เป็นแนวคิด และข้อคิดเห็นเกี่ยวกับพัฒนานโยบายด้านที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายและวัตถุประสงค์ต่อไป