



บรรณานุกรม

คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2536.

กรุงเทพมหานคร : บริษัท เรดพ้อยท์ จำกัด, 2537.

ดวงกมล ชัยมงคล. พัฒนาการของย่านอุตสาหกรรม พระประแดงและแนวทางแก้ไข.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

ประภาศรี จิตพัฒนไพบลีย์. การจัดหาที่อยู่อาศัยของลูกจ้างแรงงานย่านอุตสาหกรรม กรณีศึกษา

อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,

2537.

นิวัฒน์ ชูสมุทร. แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขตอำเภอ

เมืองสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

สังคีต พิริยะรังสรรค์ และผาสก พงษ์ไพจิตร. ชนชั้นกลางบนกระแสประชาธิปไตยไทย. ศูนย์

ศึกษาเศรษฐศาสตร์การเมือง คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กรุงเทพมหานคร : 179 การพิมพ์, 2536.

สุรพงศ์ อิศวานนท์. การศึกษาแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม

อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์

มหาวิทยาลัย, 2535.

ภาษาอังกฤษ

Berry B.J. & Horton F.E., Geographic Perspectives on Urban System.

Washington D.C. : National Industrial Conference Board, 1969.

Carter, Harold. The Study of Urban Geography. 2nd ed. London :

Edward Arnold, 1975.

Goodal, Brain. The Economic of Urban Area. Great Britain : Biddles Ltd.

Guildford, 1974.

Hirsch, Warner Z. Urban Economic Analysis. New York : Mc Graw Hill,

1975.

Mehta, Prayag. "Condition of Work and Problems of Work Organization in

Textile Industry", National Labour Institute Bulletin 5.

May 1978.

Murphy. The American City : An Urban Geography. 2nd ed., 1975.

Needham, Barrie. How Cities Work. London : Pergamon Press, 1977.

William, Alonso. Location and Land Use : Toward a General Theory of

Land Rent. Honolulu East, West Center Press, 1964.

ภาคผนวก ก.

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่าในปัจจุบันและแนวโน้มตลาดบ้านเช่าในอนาคต

1. ตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่า

แม้ว่าในระยะ 5-6 ปีที่ผ่านมา จะมีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งเมืองใหญ่ต่าง ๆ ในภูมิภาค โดยเฉพาะในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ในกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดปริมณฑลได้ขยายตัวในอัตราที่สูงมากเฉลี่ยประมาณร้อยละ 25 ต่อปี หรือมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 86,600 หน่วยต่อปี ในปี 2535 มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอีก 108,001 หน่วย และปี 2536 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 98,000 หน่วย แต่หากครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑลในปี 2536 จะเพิ่มขึ้นประมาณ 134,000 หน่วย

ในปี 2536 จากการสำรวจของบริษัท Agency for Real Estate Affairs พบว่า มีการโฆษณาขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล ประมาณ 194,000 หน่วย และขายได้แล้วประมาณ 12,000 หน่วย ซึ่งคาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้แล้วนี้จะทยอยสร้างเสร็จในปี 2537 เป็นส่วนใหญ่

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการก่อสร้างและซื้อขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนมาก แต่ก็ยังมีประชาชนจำนวนมากที่ยังไม่มีการมลสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จำต้องอยู่อาศัยในบ้านเช่าประเภทต่าง ๆ ปะยะจำนวนมากเนื่องจากเหตุผลต่าง ๆ กัน กลุ่มผู้เช่านี้มีหลายประเภท และมีในทุกระดับรายได้ เช่น นักธุรกิจหรือชาวต่างประเทศ ที่เช่าคอร์ตหรืออพาร์ทเมนต์ราคาแพงอยู่ ข้าราชการที่มีการจัดบ้านเช่าให้อยู่ นักเรียนนักศึกษาที่ต้องเช่าหอพัก พนักงานบริการต่าง ๆ ที่หาบ้านเช่าใกล้ชุมชนเมือง คนงานและกรรมกรที่ต้องหาบ้านเช่าใกล้แหล่งงานหรือโรงงานอุตสาหกรรมผู้จบการศึกษาหรือครอบครัวใหม่ที่ยังไม่มีเงินดาวน์เพียงพอในการซื้อบ้าน คนโสดที่ต้องการบ้านเช่าใกล้ใจกลางเมืองมากกว่าจะซื้อบ้านเอง คนจากชนบทต่างจังหวัดที่อพยพเข้ามาทำงานทำในเมือง ต้องเช่าบ้านอยู่ในชุมชนแออัด หรือห้องแบ่งเช่าราคาถูกใกล้แหล่งงาน เป็นต้น

แม้ว่าจะมีกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางบางกลุ่มที่มีกำลังจะซื้อบ้านได้ แต่ไม่ซื้อกลับเข้าบ้านอยู่ ซึ่งแม้จะมีบ้างแต่ก็มีสัดส่วนไม่มากนัก โดยทั่วไปแล้วผู้เข้าบ้าน มักจะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถจะซื้อบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้จึงจำเป็นต้องเข้าบ้านประเภทต่าง ๆ อยู่ตามฐานะและกำลังเงินของตน เช่น บ้านเช่าทั้งหลัง แพลต อพาร์ทเมนต์ ห้องชุด ตึกแถว ห้องแบ่งเข้าในบ้านส่วนตัว ห้องในหอพัก และบ้านเช่าในชุมชนแออัดต่าง ๆ เป็นต้น

จากสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2533 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่า ในเขตกรุงเทพมหานคร มีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 5,882,411 คน ประกอบด้วยครัวเรือนส่วนบุคคลจำนวน 1,332,526 ครัวเรือน มีครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (การเป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อ) จำนวนร้อยละ 60 และมีครัวเรือนที่ต้องเข้าบ้านอยู่จำนวนถึง 370,693 ครัวเรือน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.8 ของครัวเรือนทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 1)

คาดว่าในอนาคตตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่ายังคงขยายตัวและเติบโตต่อไป ควบคู่ไปกับการขยายตัวของประชากรเมืองที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

2. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่าในปัจจุบัน

2.1 ตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้แก่บ้านเช่าซึ่งมีค่าเช่าประมาณเดือนละ 3,000 บาท หรือต่ำกว่า นับว่าเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุด โดยบ้านเช่าอาจแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มใหญ่ได้แก่

- 1) บ้านเช่าภาครัฐบาล ได้แก่ แพลตของการเคหะแห่งชาติ และแพลตหรือบ้านพักของข้าราชการทหารและตำรวจ
- 2) บ้านเช่าภาคเอกชน ได้แก่ บ้านเช่าทั้งหลัง ตึกแถว อพาร์ทเมนต์ หอพัก ห้องชุด และห้องว่างแบ่งเช่าในอาคารประเภทต่าง ๆ
- 3) บ้านเช่าในสลักหรือในชุมชนแออัด

แม้ว่าในระยะ 4-5 ปีที่ผ่านมา จะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดราคาถูกเป็นจำนวนมากปีละนับหมื่นหน่วย โดยราคาขายประมาณ 300,000-400,000 บาท ค่าผ่อนประมาณเดือนละ 2,000 บาท กระนั้นก็ตาม ก็ยังมีประชากรที่ไม่สามารถจะซื้อบ้าน เป็นของตนเองจำนวนมาก และยังคงอาศัยอยู่ในบ้านเช่าประเภทต่าง ๆ ดังกล่าว

จากการศึกษาเรื่องบ้านเช่าของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครของสถาบัน เทคโนโลยีแห่งเอเชีย ในปี 2536 มีการประมาณการว่ามีที่อยู่อาศัยให้เช่าราคาถูกที่มีค่าเช่า ต่ำกว่าเดือนละ 3,000 บาท ประเภทต่าง ๆ ทั้งในบ้านเช่าภาครัฐบาล บ้านเช่าภาคเอกชน และบ้านเช่าในสลัมหรือในชุมชนแออัดอยู่ประมาณ 505,050 หน่วย คิดเป็นจำนวนประชากรที่อยู่ อาศัยในบ้านเช่าทั้งหมดประมาณ 1.4 ล้านคน

เป็นที่น่าสังเกตว่าในจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่าราคาถูกนั้น ส่วนใหญ่ จะเป็นบ้านเช่าในภาคเอกชน (Private-Sector Rental Housing) โดยเฉพาะอพาร์ทเมนท์ ให้เช่าจะมีมากที่สุดโดยมีจำนวนประมาณ 266,476 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 53 ของจำนวนหน่วยบ้านเช่าทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร

ส่วนอพาร์ทเมนท์สำหรับผู้มีรายได้น้อย จะมีขนาดห้องโดยเฉลี่ยประมาณ 16.6 ตารางเมตร และส่วนใหญ่อะยัดร้อยละ 72 มีอัตราค่าเช่าระหว่าง 1,000-3,000 บาท โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1,523 บาทต่อเดือน

2.2 ตลาดบ้านเช่าราคาปานกลาง

บ้านเช่าราคาปานกลาง ได้แก่ อพาร์ทเมนท์ (คอร์ท) ที่อยู่ใกล้แหล่ง ชุมชนและศูนย์กลางเมืองและที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทห้องชุด ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว และบ้านเดี่ยว ที่เจ้าของให้เช่าทั้งหลายโดยที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะอยู่ตามหมู่บ้านจัดสรร (เนื่องจากเจ้าของซื้อ ไว้กระจายกันอยู่ตามที่ต่าง ๆ ทั่วเมือง) โดยมีค่าเช่าประมาณ 3,000-10,000 บาท

ผู้เช่าที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นชนชั้นกลางที่มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 10,000 บาทขึ้นไป แต่ยังมีเงินคาวนเพียงพอที่จะซื้อบ้าน ผู้ที่เป็นโสด นักวิชาชีพ ผู้ทำงานด้านบริการใกล้ย่านชุมชน และผู้ที่สามารถซื้อบ้านเองได้แต่ต้องการอยู่บ้านเช่าเพื่อสามารถทำงานใกล้ที่ทำงานในเมือง เนื่องจากปัญหาการจราจรที่ต้องใช้เวลาเดินทางนานมากหากต้องอยู่อาศัยบริเวณชานเมือง เป็นต้น

ขนาดของตลาดบ้านเช่าระดับราคาปานกลาง ยังไม่มีกาสำรวจที่แน่ชัดว่ามีปริมาณมากน้อยเพียงใด แต่คาดว่าจะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ของจำนวนบ้านเช่าทั้งหมด

2.3 ตลาดบ้านเช่าระดับราคาสูง

ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ (คอร์ท) ที่อยู่ใกล้ใจกลางเมือง และย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ และที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทห้องชุดพิเศษ ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่เจ้าของให้เช่าทั้งหมด โดยมีค่าเช่าเดือนละกว่า 10,000 บาทขึ้นไป โดยผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นนักธุรกิจชาวต่างประเทศที่ทำงานในบริษัทข้ามชาติในองค์การระหว่างประเทศต่าง ๆ รวมทั้งนักธุรกิจชั้นสูงของไทยที่มีบ้านของตนเองอยู่แล้วบริเวณชานเมือง แต่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางและติดต่อธุรกิจในย่านใจกลางเมือง (Central Business District CBD)

ในปัจจุบัน จากการสำรวจของบริษัท American Appraisal (Thailand) Ltd. พบว่า ในเดือนกรกฎาคม 2536 มีอพาร์ทเมนต์ระดับหรูและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (ซึ่งมีการให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้พักคล้ายคลึงกับบริการของโรงแรม) จำนวนรวมทั้งสิ้น 6,452 หน่วย ส่วนใหญ่อพาร์ทเมนต์เหล่านี้จะตั้งอยู่ในชอยต่าง ๆ บริเวณถนนสุขุมวิท และย่านธุรกิจใจกลางเมือง

ขนาดของอพาร์ทเมนต์ระดับหรูจะต่างกันมากตั้งแต่ขนาดเล็กแบบสตูดิโอพื้นที่ 16 ตารางเมตร จึ่งถึงประมาณ 500 ตารางเมตร ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมีขนาดเล็กประมาณ 40 ตารางเมตรจนถึง 200 ตารางเมตร สำหรับค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่อตารางเมตรจะแพงกว่าอพาร์ทเมนต์ระดับหรู โดยค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นเงินเฉลี่ยประมาณ

600 บาท ต่อตารางเมตร ในขณะที่ค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ระดับหรูประมาณ 300 บาทต่อตาราง
เมตร

3. แนวโน้มตลาดบ้านเช่าในอนาคต

3.1 แนวโน้มตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย

เป็นที่แน่นอนว่าในช่วงทศวรรษหน้าการขยายตัวของประชากรเมือง จะมีอัตราที่สูงกว่าอัตราการขยายตัวของประชากรโดยทั่วไประดับของความเป็นเมือง (Level of Urbanization) ในประเทศไทยจะสูงขึ้นตามลำดับ คาดว่าในสิ้นทศวรรษหน้า (2546) ประชากรในเขตเมืองต่าง ๆ ทั่วประเทศจะมีสัดส่วนเพิ่มเป็นประมาณร้อยละ 40 ของประชากรทั้งประเทศ ซึ่งก็หมายความว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งเมืองใหญ่ต่าง ๆ ในภูมิภาคจะเพิ่มสูงขึ้นตามลำดับ และแม้ว่าหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนจะสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น รวมทั้งการผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากขึ้นก็ตาม แต่จะมีประชากรผู้มีรายได้น้อยกลุ่มหนึ่งที่ไม่สามารถจะหาซื้อบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ พวกเขาจึงจำเป็นต้องอาศัยอยู่ในบ้านเช่าประเภทต่าง ๆ

หนึ่ง ในอดีตคนจนในเมืองจำนวนมากโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครที่ไม่สามารถจะซื้อบ้านได้ เขาจะอาศัยสร้างบ้านในที่ดินเช่าหรือเช่าบ้านอยู่ในชุมชนแออัดต่าง ๆ หรือไม่ก็บุกรุกที่ดินว่างเปล่าทั้งของรัฐและเอกชน แต่ภายใต้การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจยุคใหม่ราคาที่ดินได้พุ่งขึ้นอย่างรวดเร็ว ที่ดินในเขตเมืองได้แปรเปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการสร้างอาคารสำนักงานและการพาณิชย์กรรมมากขึ้น ทำให้การเช่าพื้นที่ว่างในเขตเมืองทำได้ยาก และการบุกรุกที่ดินว่างก็แทบจะทำได้เลย ซึ่งไปกว่านั้น ผลของการพัฒนาเมือง ยังทำให้มีการขับไล่หรือรื้อชุมชนสลัมในเมืองมากขึ้น ทำให้พวกเขาต้องไปหาที่อยู่อาศัยใหม่บริเวณชานเมืองมากขึ้น หรือไม่ก็เช่าบ้านอยู่ในห้องเช่าราคาถูก

ตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย นับเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยิ่งราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นมากเท่าใด ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยก็จะสูงขึ้นมากเท่าใด ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยก็จะสูงขึ้นตาม และจำนวนผู้ที่ไม่สามารถจะซื้อบ้านได้จะมีมากขึ้นเพียงนั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งแรงงานจากชนบทที่มาทำงานบริการในเมืองหรือทำงานตามโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ บริเวณชานเมืองล้วนแต่ต้องการบ้านเช่าทั้งสิ้น

เป็นที่น่าสังเกตว่าในระยะไม่กี่ปีมานี้ มีการสร้างอาคารชุดราคาถูกเพิ่มขึ้นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม มีผู้ที่ซื้อห้องชุดเหล่านี้แต่ไม่ได้อยู่อาศัยเองเป็นจำนวนมาก จึงคาดว่าเจ้าของห้องชุดเหล่านี้จะปล่อยให้ผู้มีรายได้น้อยเช่า เป็นการลงทุนระยะยาวหรือรอขายต่อเมื่อราคาเพิ่มขึ้น

ในอนาคตคาดว่าความต้องการบ้านเช่าในภาคเอกชนจะมีมากขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าที่ทำงานตามโรงงาน หรือผู้มีรายได้น้อยที่ทำงานในภาคบริการต่าง ๆ โดยคนกลุ่มนี้จะเป็นคนโสดหรือครอบครัวที่มีขนาดเล็กลง บ้านเช่าที่สนองตอบความต้องการของคนกลุ่มนี้ได้ดี ได้แก่ ห้องว่างแบ่งเช่า ห้องแถวหรืออพาร์ทเมนต์ที่มีห้องขนาดเล็ก

สำหรับในหน่วยงานภาครัฐ การเคหะแห่งชาติมีแผนการผลิตที่อยู่อาศัยแบบเฟลตเช่า สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (2535-2539) รวมทั้งสิ้นจำนวน 11,583 หน่วย โดยแยกเป็นในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 6,451 หน่วย และในจังหวัดต่าง ๆ ในภูมิภาคอีก 5,132 หน่วย เฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติแตกต่างจากของเอกชนตรงที่มีพื้นที่มากกว่า โดยมีขนาดเฉลี่ยประมาณ 31 ตารางเมตร คิดค่าเช่าประมาณ 1,800-2,000 บาท (แต่ราคานี้อาจปรับสูงขึ้นได้ในอนาคต)

3.2 แนวโน้มตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง

สำหรับบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ที่มีค่าเช่ามากกว่า 3,000 ขึ้นไป คาดว่าความต้องการจะมีมากขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะในเขตชุมชนใกล้เมือง ที่สะดวกในการเดินทางไปกลับจากที่ทำงาน ผู้เช่ากลุ่มนี้มักเป็นผู้ทำงานที่มีรายได้ประจำ เป็นคนโสดหรือเป็นคู่

สมรสใหม่ที่รอคอยการซื้อบ้านเป็นของตนเองในอนาคต บ้านเช่าสำหรับคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็น อพาร์ทเมนต์ของภาคเอกชน ห้องชุดในทำเลที่ค่อนข้างดี รวมทั้งบ้านในหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่ เจ้าของซื้อไว้ แต่ไม่อยู่อาศัยเอง

3.3 แนวโน้มตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้สูง

ตลาดบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้สูง โดยมีค่าเช่าเกินกว่าเดือนละ 10,000 บาทนั้น คาดว่าความต้องการจะไม่เพิ่มสูงมากนักเนื่องจากกลุ่มผู้เช่ามีค่อนข้างจำกัด และมีทางเลือกในการซื้อบ้านเป็นของตนเองมากขึ้น

จากการสำรวจของบริษัท American Appraisal (Thailand) Ltd. พบว่าในอีก 4 ปีข้างหน้าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยระดับหรูจำนวนประมาณ 23,378 หน่วย ในจำนวนนี้ จะเป็นห้องชุดระดับราคาแพง (ราคาขายไม่ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อตารางเมตร) มากที่สุดประมาณ 21,526 หน่วยเป็นอพาร์ทเมนต์ระดับหรูประมาณ 717 หน่วย และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ประมาณ 1,135 หน่วย จึงเห็นได้ว่าแนวโน้มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยระดับสูงจะเป็น อาคารชุดที่เป็นส่วนใหญ่ โดยมีมากกว่าร้อยละ 90 ในขณะที่จำนวนหน่วยการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ที่ ราคาให้เช่ามีเพียงประมาณร้อยละ 8 เท่านั้น

การที่มีการก่อสร้างอาคารชุดมากขึ้นนั้น เป็นเพราะชาวต่างชาติได้รับ อนุญาตให้ซื้อห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ ดังนั้นจึงมีนักธุรกิจและผู้บริหารระดับสูงชาว ต่างชาติกลุ่มหนึ่งที่หันมาซื้อห้องชุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอพาร์ทเมนต์ราคาแพงให้เช่าที่จะ เพิ่มขึ้นในอนาคตมีจำนวนไม่มาก จึงคาดว่าอัตราการเข้าอยู่อาศัย (Occupancy Rate) จะยังคง อยู่ในระดับที่สูง ทั้งนี้ คาดว่าการอยู่อาศัยเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น เนื่องจากความสะดวกสบายต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม คาดว่าราคาค่าเช่าอพาร์ทเมนต์น่าจะ ไม่เพิ่มขึ้น หรือบางแห่งอาจจะลดลง เพราะจะเกิดการแข่งขันกับห้องชุดจำนวนหนึ่งซึ่ง เจ้าของ จะเปลี่ยนมาเป็นห้องให้เช่ามากขึ้น



4. บทบาทการให้สินเชื่อเพิ่มก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ นับเป็นสถาบันการเงินหลักที่สนับสนุนด้านสินเชื่อในการก่อสร้างบ้านเช่าให้กับประชาชน ทั้งนี้ เพราะธนาคารฯ ตระหนักถึงความต้องการของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในการแสวงหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า จึงมีนโยบายส่งเสริมให้มีการก่อสร้างบ้านเช่าให้กับประชาชน ทั้งนี้ เพราะธนาคารฯ ตระหนักถึงความต้องการของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในการแสวงหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า จึงมีนโยบายส่งเสริมให้มีการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์เช่าหรือแฟลตเช่าจำนวนมากขึ้น เพื่อสนองความต้องการอยู่อาศัยประเภทนี้ ทั้งนี้ โดยการสนับสนุนด้านสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น โดยผู้กู้ อาจจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาคร สมุทรปราการ และภายในเขตพื้นที่การให้สินเชื่อของสำนักงานสาขาในจังหวัดภูมิภาค สามารถกู้เพื่อก่อสร้างได้ในวงเงินไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยสามารถผ่อนชำระคืนเงินกู้ได้นานถึง 15 ปี ทั้งนี้ อาคารแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ต้องอยู่ใกล้ชุมชน มีทางรถยนต์เข้าถึงและมีอาคารคมนาคมที่สะดวก อาคารมีโครงสร้างคอนกรีตที่ถาวรและมีขนาดห้องอย่างน้อย 14 ตารางเมตร

ธนาคารฯ ได้เริ่มปล่อยสินเชื่อเพื่อก่อสร้างอพาร์ทเมนต์เช่ามาตั้งแต่ปี 2529 จนถึงปัจจุบัน (สิ้นเดือนพฤศจิกายน 2536) คิดเป็นจำนวนโครงการทั้งสิ้น 497 โครงการ รวมเงินสินเชื่อที่ได้อนุมัติไปทั้งสิ้น 3,003 ล้านบาท

สำหรับค่าเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์ที่ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์กว่าร้อยละ 80 เป็นห้องพักสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อยโดยมีค่าเช่าต่ำกว่าเดือนละ 4,000 บาท สำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีค่าเช่าระหว่าง 4,000-8,000 บาท ซึ่งเป็นระดับราคาค่าเช่าของคนชั้นกลางจะมีประมาณร้อยละ 14 ส่วน อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้เช่าที่มีรายได้ค่อนข้างสูงโดยค่าเช่ามากกว่าเดือนละ 8,000 บาท มีเพียงส่วนน้อยประมาณร้อยละ 3 เท่านั้น เป็นที่น่าสังเกตว่าอพาร์ทเมนต์ที่มีผู้นิยมก่อสร้างมากที่สุด ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ที่มีค่าเช่าระหว่าง 2,000-4,000 บาท

จากสถิติถึงเดือนกรกฎาคม 2536 มีอพาร์ทเมนต์ที่ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารฯ ซึ่งเปิดดำเนินการและอยู่ระหว่างก่อสร้าง 301 โครงการ รวมจำนวนห้องเช่าทั้งสิ้น 15,751 หน่วย

อนึ่ง เป็นที่สังเกตว่าการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์เข้าในปี 2535 ได้ขยายตัวสูงมาก และมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้นในอนาคตอันใกล้ ซึ่งด้านหนึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการบ้านเช่าที่มีมากขึ้นกว่าเดิมอย่างเห็นได้ชัด อีกด้านหนึ่งแสดงให้เห็นว่ามีผู้นิยมสร้างอพาร์ทเมนต์บ้านเช่ามากขึ้น โดยเฉพาะผู้เป็นเจ้าของที่ดินเอง โดยมีสาเหตุที่สำคัญได้แก่

- 1) อุปสงค์บ้านเช่ายังมีอย่างต่อเนื่อง เพราะที่ผ่านมาโดยเฉพาะในปี 2530-2533 ราคาที่ดินได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นเป็นอันมาก ทำให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ ส่วนอาคารชุดราคาถูกที่ขายก็มักจะอยู่ชานเมืองห่างจากศูนย์กลางเมือง ทำให้ผู้ต้องทำงานในเมืองเสียเวลาและค่าใช้จ่ายสูงในเรื่องการเดินทางจึงจำเป็นต้องหาบ้านเช่าที่ไม่ไกลจากที่ทำงาน ความต้องการบ้านเช่านี้ จะเห็นได้ชัด จากการที่เจ้าของที่ดินใกล้เคียงสร้าง อพาร์ทเมนต์ให้เช่าจะดำเนินกิจการไปได้ดี ตนจึงคิดจะทำบ้าง
- 2) มีเจ้าของที่ดินกลุ่มหนึ่งที่ถือครองที่ดินไว้ แต่ยังไม่ขายไม่ได้เนื่องจากราคาแพง จึงคิดว่าควรจะลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ดีกว่าปล่อยที่ดินไว้ว่างเปล่า
- 3) มีเจ้าของที่ดินที่ได้ที่ดินมาโดยมรดกตกทอด จึงมีความผูกพันในที่ดินไม่ต้องการขายที่ดินให้ผู้อื่น จึงคิดทำอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเพื่อสร้างทรัพย์สินเป็นมรดกตกทอดให้กับลูกหลานต่อไป
- 4) ที่ดินบางแปลงมีเนื้อที่จำกัด อยู่ในซอยที่แคบต่ำกว่า 10 เมตร ไม่เหมาะสมที่จะก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารพาณิชย์ ทางเลือกจึงเป็นการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
- 5) มีแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำและผ่อนนานถึง 15 ปี โดยเฉพาะได้รับการสนับสนุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 6) มีเจ้าของที่ดินจำนวนหนึ่งที่มีประสบการณ์เคยทำอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามาก่อน และประสบผลสำเร็จด้วยดี จึงทำโครงการเพิ่มขึ้นอีก

ภาคผนวก ๒.

แบบถามสำหรับลูกจ้างแรงงาน

A0103

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่อง

“การศึกษาการเปลี่ยนแปลงและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานภาคอุตสาหกรรม
บริเวณถนนเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ”

สำหรับเจ้าหน้าที่

รหัส Column

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ

- | | | |
|--|---------|--------------------------|
| 1. เพศ (1) ชาย (2) หญิง | A04 | <input type="checkbox"/> |
| 2. อายุ _____ ปี | A0506 | <input type="checkbox"/> |
| 3. สถานภาพสมรส | A07 | <input type="checkbox"/> |
| (1) โสด (2) แต่งงานแล้ว _____ ปี | A0809 | <input type="checkbox"/> |
| (4) หย่าร้าง (3) หม้าย | | |
| 4. ภูมิลำเนาที่ท่านเกิดอยู่ที่จังหวัด _____ | A10 | <input type="checkbox"/> |
| 5. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ที่ใด _____ ถนน _____ | A11 | <input type="checkbox"/> |
| ตำบล _____ อำเภอ _____ | A12-A13 | <input type="checkbox"/> |
| 6. ระดับการศึกษาสูงสุดของท่าน คือ | A14 | <input type="checkbox"/> |
| (1) ไม่เคยศึกษามาก่อน (2) ประถมศึกษา (3) มัธยมต้น | | |
| (4) มัธยมปลาย (5) อาชีวศึกษา (6) อื่น ๆ โปรดระบุ _____ | | |
| 7. จำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันในปัจจุบัน (รวมตัวท่านด้วย) | A1516 | <input type="checkbox"/> |
| () อยู่คนเดียว () อยู่ร่วมกับคนอื่น _____ คน | | |
| 8. รายได้ที่ท่านได้รับ (เงินเดือน) ประมาณเดือนละ _____ บาท | A1721 | <input type="checkbox"/> |
| (1) ต่ำกว่า 3,000 บาท (2) 3,001 - 4,000 บาท (3) 4,001 - 5,000 บาท | A22 | <input type="checkbox"/> |
| (4) 5,001 - 6,000 บาท (5) 6,001 - 7,000 บาท (6) 7,001 - 8,000 บาท | | |
| (7) 8,001 - 9,000 บาท (8) มากกว่า 9,000 บาท | | |
| 9. รายได้พิเศษ จากค่าทำงานล่วงเวลา OT | A2326 | <input type="checkbox"/> |
| () ไม่มี () มี ประมาณเดือนละ _____ บาท | | |
| 10. รายได้พิเศษอื่น ๆ | A2730 | <input type="checkbox"/> |
| () ไม่มี () มี ประมาณเดือนละ _____ บาท | | |
| 11. ท่านมีเงินออมในปัจจุบันจำนวนเท่าใด | A3135 | <input type="checkbox"/> |
| () ไม่มี () มี ประมาณ _____ บาท | A36 | <input type="checkbox"/> |
| 12. ท่านเก็บเงินออมไว้เพื่อ | A3741 | <input type="checkbox"/> |
| (1) ส่งกลับบ้าน ประมาณ _____ บาท/ปี จำนวน _____ ครั้ง/ปี | A42 | <input type="checkbox"/> |
| (2) ออมทรัพย์ไว้ซื้อบ้าน, ที่ดิน (3) ออมทรัพย์เพื่อทำธุรกิจส่วนตัว เช่น เปิดร้านขายของชำ | A4346 | <input type="checkbox"/> |
| (4) ออมทรัพย์เพื่อบุตร (5) เล่นแชร์ เดือนละ _____ บาท | | |
| 13. ท่านมีหนี้สินในปัจจุบันจำนวนเท่าใด | A4751 | <input type="checkbox"/> |
| () ไม่มี () มี ประมาณ _____ บาท | A5254 | <input type="checkbox"/> |
| 14. ท่านต้องใช้จ่ายต่อวันหรือต่อเดือนประมาณเท่าไร | A5557 | <input type="checkbox"/> |
| 1) ค่าอาหาร _____ บาท/วัน 2) ค่าเดินทาง _____ บาท/วัน | A5861 | <input type="checkbox"/> |
| 3) ค่าที่พักอาศัย _____ บาท/เดือน | A6265 | <input type="checkbox"/> |
| 4) อื่น ๆ เช่น ค่าเสื้อผ้า แต่งตัว เทียว ฯลฯ _____ บาท/เดือน | A6670 | <input type="checkbox"/> |
| 5) รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ _____ บาท/เดือน | A71 | <input type="checkbox"/> |
| 15. เมื่อท่านเดือดร้อนด้านการเงิน ท่านทำเช่นไร | | |
| (1) เข้าโรงรับจำนำ (2) ยืมนายจ้าง (3) ยืมเพื่อนร่วมงาน | | |
| (4) ยืมญาติ (5) ยืมเพื่อนบ้าน (6) ไม่เคยยืมเงินใคร | | |
| (7) อื่น ๆ ระบุ _____ | | |

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านการงาน

1. สถานที่ทำงานของท่านอยู่ที่โรงงาน _____
2. ท่านเดินทางไปทำงานอย่างไร
 - (1) รถสวัสดิการรับ-ส่งของโรงงาน
 - (2) เดินไปทำงาน
 - (3) รถประจำทาง-รถสองแถว
 - (4) ขับรถจักรยานยนต์มาทำงาน
 - (5) รถจักรยานยนต์รับจ้าง
 - (6) รถสี่ล้อเล็ก
 - (7) อื่น ๆ ระบุ _____
3. ระยะทางจากที่พักของท่านกับโรงงานห่างกันประมาณ _____ กิโลเมตร _____ เมตร
4. ระยะเวลาในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานใช้เวลา _____ นาที
5. เหตุผลในการเข้าทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม
 - (1) รายได้สูงกว่าที่ได้รับในชนบท
 - (2) มีคนรู้จักชักชวนมาทำงาน
 - (3) เป็นช่วงฤดูว่างจากการทำนา
 - (4) ต้องการมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
 - (5) อื่น ๆ ระบุ _____
6. การตัดสินใจเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมแบบใด
 - (1) ชั่วคราว
 - (2) ถาวร
7. ท่านทำงานในโรงงานนี้ในตำแหน่ง _____
8. ท่านทำงานในโรงงานนี้มานานเท่าใด _____ ปี _____ เดือน
9. ท่านมีประสบการณ์การทำงานที่โรงงานอื่นหรือไม่ () ไม่เคย () เคยทำมาแล้ว _____ ปี

ชื่อสถานประกอบการ	ตำแหน่ง	ระยะเวลาการทำงาน
_____	_____	_____
_____	_____	_____
10. ท่านทำงานเป็นกะหรือไม่
 - (1) ไม่
 - (2) กะเช้า
 - (3) กะบ่าย
 - (4) กะดึก
11. ในหนึ่งสัปดาห์ที่ท่านมีวันหยุดงานอย่างไร
 - (1) หยุดวันเสาร์ - อาทิตย์
 - (2) หยุดวันเสาร์ (ครึ่งวัน) - วันอาทิตย์
 - (3) หยุดวันอาทิตย์
 - (4) อื่น ๆ ระบุ _____
12. ในวันหยุดทำงานส่วนใหญ่ท่านทำกิจกรรมอะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - (1) ชัก - ไรด เลื้อผ้า
 - (2) พักผ่อนอยู่กับบ้าน
 - (3) ไปเที่ยว - ซื้อของ
 - (4) ไปหาญาติ - เพื่อ
 - (5) อื่น ๆ ระบุ _____
13. ส่วนใหญ่ท่านซื้อของใช้ประจำวันจากที่ใด
 - (1) ร้านค้าใกล้บ้าน
 - (2) ตลาดใกล้บ้าน
 - (3) ห้างสรรพสินค้า
 - (4) อื่น ๆ ระบุ _____

B0102

B03

B0408

B0911

B12

B13

B14

B1517

B1820

B21,2224

B25,2628

B29

B30

B31-B35

B36

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

1. ตั้งแต่ท่านทำงานที่โรงงานในปัจจุบันท่านเคยย้ายที่อยู่อาศัยบ้างหรือไม่
(1) ไม่เคย (ข้ามไปตอบข้อ 5) (2) เคย _____ ครั้ง
2. ถ้าเคยย้าย ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมก่อนย้ายมาอยู่ที่ปัจจุบันท่านเป็นอย่างไร
(01) บ้านไม้ชั้นเดียว (02) บ้านไม้ใต้ถุนสูง (03) เรือนแถวไม้
(04) บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (05) บ้านไม้ 2 ชั้น (06) เรือนแถวอิฐ
(07) หอพักโรงงานอุตสาหกรรม (08) ห้องแบ่งให้เช่า (09) ทาวน์เฮ้าส์
(10) แพลตหรืออพาร์ทเมนท์ (11) อื่น ๆ ระบุ _____
3. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมก่อนย้ายมาอยู่ที่ปัจจุบันท่านเป็นอย่างไร
(1) บ้านของตนเอง (2) เช่าที่ดินปลูกบ้าน ราคา _____ บาท / เดือน
(3) เช่าบ้าน ราคา _____ บาท / เดือน (4) เช่าห้องว่าง ราคา _____ บาท / เดือน
(5) อื่น ๆ ระบุ _____
4. เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
(1) ใกล้ที่ทำงาน (2) ค่าใช้จ่ายลดลง
(3) มีขนาดกว้างขวางขึ้น (4) มีคนรู้จักอาศัยอยู่ก่อนแล้วชวนมาอยู่ด้วย
(5) ใกล้โรงเรียนของลูก (6) อื่น ๆ ระบุ _____
5. ที่อยู่อาศัยปัจจุบันของท่านเป็นลักษณะใด
(01) บ้านไม้ชั้นเดียว (02) บ้านไม้ใต้ถุนสูง (03) เรือนแถวไม้
(04) บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (05) บ้านไม้ 2 ชั้น (06) เรือนแถวอิฐ
(07) หอพักโรงงานอุตสาหกรรม (08) ห้องแบ่งให้เช่า (09) ทาวน์เฮ้าส์
(10) แพลตหรืออพาร์ทเมนท์ (11) อื่น ๆ ระบุ _____
6. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
(1) บ้านของตนเอง (2) เช่าที่ดินปลูกบ้าน ราคา _____ บาท / เดือน
(3) เช่าบ้าน ราคา _____ บาท / เดือน (4) เช่าห้องว่าง ราคา _____ บาท / เดือน
(5) อื่น ๆ ระบุ _____
7. ขนาดที่ดินปลูกบ้านอยู่อาศัย _____ ตารางวา
8. ขนาดของห้อง/ห้องเช่าที่อยู่อาศัย _____ ตารางเมตร
9. ท่านอาศัยอยู่ที่พักอาศัยนี้ มานานเท่าใด _____ ปี _____ เดือน
10. ตั้งแต่ท่านทำงานที่โรงงานในปัจจุบันท่านเคยย้ายที่อยู่อาศัยบ้างหรือไม่
(1) ไม่เคย (2) เคย _____ ครั้ง
11. สภาพที่อยู่อาศัย
(1) ทรุดโทรม (2) พอใช้ (3) ดี
12. ลักษณะทางเดินในที่อยู่อาศัย
(1) สะพานไม้ (2) ทางลาดยาง (3) ทางดิน
(4) ทางคอนกรีต (5) อื่น ๆ ระบุ _____
13. การระบายน้ำเสีย
(1) ระบายลงใต้ถุนบ้าน (2) ระบายลงท่อระบายน้ำ (3) ระบายลงคู คลอง
14. การใช้น้ำในบ้าน
(1) มีมิเตอร์น้ำติดตั้ง (2) พ่วงน้ำประปาจากเพื่อนบ้าน
(3) รวมกับราคาค่าเช่า (4) ชื่อน้ำเป็นตุ้มในราคาตุ้มละ _____ บาท
(5) น้ำบาดาล (6) อื่น ๆ ระบุ _____
15. การใช้ไฟฟ้าในบ้าน
(1) มีมิเตอร์ไฟฟ้าติดตั้ง (2) พ่วงไฟฟ้าจากเพื่อนบ้าน
(3) รวมกับราคาค่าเช่า (4) อื่น ๆ ระบุ _____

C01

C02

C03

C0407

C0811

C1215

C16

C17

C18

C1922

C2326

C2730

C3133

C3436

C3739

C40

C41

C42

C43

C44

C45

16. ท่านมีความรู้สึกอย่างไร ต่อลักษณะที่อยู่อาศัยของท่าน

	ดีมาก	ดี	พอใช้	ไม่ค่อยดี	แย่มาก
1) ความแข็งแรงของที่พักอาศัย	()	()	()	()	()
2) ขนาดของที่พักอาศัย	()	()	()	()	()
3) การถ่ายเทอากาศ	()	()	()	()	()
4) อุณหภูมิภายในห้อง	()	()	()	()	()
5) ห้องน้ำและห้องส้วม	()	()	()	()	()

D01 D02 D03 D04 D05

17. ลักษณะสภาพแวดล้อมในบริเวณที่พักอาศัยของท่านเป็นอย่างไร

	ดีมาก	ดี	พอใช้	ไม่ค่อยดี	แย่มาก
1) ขนาดของทางเดินเข้าที่พัก	()	()	()	()	()
2) ระบบน้ำไฟฟ้า	()	()	()	()	()
3) ระบบน้ำประปา	()	()	()	()	()
4) ระบบระบายน้ำ	()	()	()	()	()
5) ระบบป้องกันน้ำท่วม	()	()	()	()	()
6) โทรศัพท์	()	()	()	()	()
7) ระบบการจัดเก็บขยะ	()	()	()	()	()
8) ทำเลที่ตั้ง	()	()	()	()	()
9) ความปลอดภัย	()	()	()	()	()
10) แสงสว่างไฟส่องทาง	()	()	()	()	()
11) อื่น ๆ ระบุ _____	()	()	()	()	()

E06 E07 E08 E09 E10 E11 E12 E13 E14 E15 E16

18. ปัญหาในที่อยู่อาศัยของท่านมีหรือไม่

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

F17

19. เมื่อท่านเจ็บป่วย ท่านรักษาพยาบาลอย่างไร

- (1) ซื้อมารับประทานเอง (2) คลินิกหรือโรงพยาบาลเอกชน
- (3) โรงพยาบาลของรัฐ (4) ศูนย์บริการสาธารณสุข
- (5) ศูนย์อนามัย (6) อื่น ๆ ระบุ _____

G19

20. ท่านมีความจำเป็นในการให้โรงงานจัดหาที่พักอาศัยให้ หรือไม่

- (1) จำเป็น (2) ไม่จำเป็น

H20

21. ถ้าทางโรงงานจัดดำเนินการที่อยู่อาศัยให้โดยมีเงื่อนไขอย่างไร ท่านจึงจะเข้าพักอาศัย

- (1) ไม่คิดค่าเช่าและค่าน้ำ - ค่าไฟ (2) คิดเฉพาะค่าน้ำ - ค่าไฟ
- (3) คิดค่าเช่าราคาถูก (4) หักจากค่าจ้างบางส่วน โรงงานรับภาระบางส่วน
- (5) อื่น ๆ ระบุ _____

I21

ส่วนที่ 4 ข้อมูลความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. ถ้าท่านยังทำงานในโรงงานย่านถนนเทพารักษ์ต่อไป ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยในอนาคตควรเป็นเช่นไร

- (1) ชื่อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (2) เช่าอาศัย
- (3) อยู่อาศัยกับพ่อ-แม่/ญาติ พี่ น้อง (4) อื่น ๆ ระบุ _____

J22

2. ในอนาคตท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับท่านควรเป็นลักษณะใด

- (1) แฟลต - อพาร์ทเมนท์ (2) คอนโดมิเนียม
- (3) ทาวน์เฮ้าส์ (4) บ้านเดี่ยว
- (5) บ้านเรือนแถว (6) อื่น ๆ ระบุ _____

J23

3. สาเหตุที่เลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ตามลักษณะข้อ 2. เพราะเหตุใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- (1) เหมาะสมกับกำลังเงิน (2) ชอบความเป็นส่วนตัว
(3) ชอบมีบริเวณ (4) ชอบความสะดวก-ดูแลง่าย
(5) อื่น ๆ ระบุ _____
4. ที่อยู่อาศัยที่ท่านจะมีใหม่ท่านคิดจะมีเพื่อ
- (1) เป็นที่พักไม่ถาวรเพื่อทำงานในโรงงาน (2) จะแต่งงาน/เป็นเรือนหอ
(3) เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว (4) ให้ลูก
(5) เป็นการลงทุนระยะยาว/เก็งกำไร (6) อื่น ๆ ระบุ _____
5. ท่านคิดจะมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เมื่อใด
- (1) ภายในปี 2538 (2) ภายในปี 2539
(3) ภายในปี 2540 (4) หลังปี 2540
6. ในอนาคตท่านคิดว่าท่านสามารถจัดหาหรือซื้อ ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ โดยวิธีใด
- (1) กู้จากสถาบันการเงิน (2) มีเงินเดือนสูงขึ้น
(3) ขอเงินพ่อแม่ - แม่บางส่วน (5) อื่น ๆ ระบุ _____
7. ท่านจะซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่โดยวิธีใด
- (1) ซื้อโดยเงินสด (2) ผ่อนชำระเป็นงวด ระยะเวลา _____ ปี

กรณีที่คุณคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

8. ลักษณะบ้านที่ต้องการซื้อ
- (1) บ้านเดี่ยว ขนาดที่ดินปลูกบ้าน _____ ตารางวา
(2) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดที่ดินปลูกบ้าน _____ ตารางวา
(3) คอนโดมิเนียม ขนาดของห้อง _____ ตารางเมตร
(4) อื่น ๆ _____ ขนาดพื้นที่ _____
9. ที่อยู่อาศัยที่ต้องการมีลักษณะใด
- จำนวนชั้น (1) ชั้นเดียว (2) 2 ชั้น (3) 3 ชั้น
ห้องนอน (1) 1 ห้อง (2) 2 ห้อง (3) 3 ห้อง
ห้องน้ำ (1) 1 ห้อง (2) 2 ห้อง (3) 3 ห้อง
10. ระดับราคาที่สนใจ
- (1) ต่ำกว่า 300,000 บาท (2) 300,001 - 500,000 บาท
(3) 500,001 - 750,000 บาท (4) 750,000 - 1,000,000 บาท
(5) 1,000,001 - 1,500,000 บาท (6) มากกว่า 1,500,000 บาท

กรณีที่คุณคิดเช่าที่อยู่อาศัย

11. ที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการเช่าอาศัยเป็นลักษณะใด
- (01) บ้านไม้ชั้นเดียว (02) บ้านไม้ได้ดูสูง (03) เรือนแถวไม้
(04) บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (05) บ้านไม้ 2 ชั้น (06) เรือนแถวอิฐ
(07) หอพักโรงงานอุตสาหกรรม (08) ห้องแบ่งให้เช่า (09) ทาวน์เฮ้าส์
(10) แฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ (11) อื่น ๆ ระบุ _____
12. ขนาดของห้อง/ห้องเช่าที่อยู่อาศัย _____ ตารางเมตร
13. ระดับราคาค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสมคือเท่าไร ค่าเช่า _____ บาท/เดือน

J24-J28

J29

J30

J31

J3233

K34

K3537

K3840

K4143

K4446

K47

K48

K49

K50

L51

L5254

L5558



ประวัติผู้เขียน

นายชรัตน์ หาญจงกล เกิดเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2503 จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายที่โรงเรียนเทพศิรินทร์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากคณะวิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า วิทยาเขตธนบุรี และคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปี พ.ศ. 2526 และ พ.ศ. 2527 ตามลำดับ หลังจากจบการศึกษา เข้าทำงานในตำแหน่งวิศวกรโยธา ห้างหุ้นส่วนจำกัด ชนากรช่าง ต่อมาปี 2527 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (บริหารการเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า) และประกาศนียบัตรกฎหมายทางธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลังจากจบการศึกษาได้ เข้าทำงานในตำแหน่ง พนักงานควบคุมและติดตามสินเชื่อ ฝ่ายสินเชื่อภูมิภาค 1 และเจ้าหน้าที่บริหารการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ สำนักบริหารเงินธนาคารกรุงไทย จำกัด

ปี 2531 กลับเข้าทำงานในบริษัท ส.สามมิตรก่อสร้าง จำกัด ในตำแหน่งกรรมการผู้จัดการรับเหมางานก่อสร้างทั่วไปทั้งเอกชนและราชการ

เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี 2533

ปี 2534 ตั้งบริษัท พีแอสท์ คอนกรีต โปรดักท์ จำกัด ดำเนินการผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภทคอนกรีตสำเร็จรูป

ปี 2536 ตั้งบริษัท ซี.อาร์.ที.กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้แทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้างทั่วไป นอกจากนั้นยังได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินในรูปแบบทาวน์เฮ้าส์และอพาร์ทเมนต์ อีกด้วย

ปี 2536 เข้ารับการอบรมหลักสูตร RE-CU รุ่นที่ 9 ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานรุ่น