

## บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

บทนี้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ส่วนแรก เป็นการสรุปผลจากการศึกษาสภาพที่อยู่อาศัย ปัญหาการอยู่อาศัย และความสนใจในอาคารแฝดเตี้ยของการเคหะแห่งชาติ ของกลุ่มผู้เช่าในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 ส่วนที่สอง เป็นการอภิปรายผลการวิจัย ส่วนที่สาม เป็นข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ปัญหา

### 6.1 สรุปผลการศึกษา

#### 1. ภาพรวมและสถานการณ์บ้านเช่าในโครงการเคหะชุมชน บางพลี

ในปี พ.ศ. 2523 การเคหะแห่งชาติ ได้เริ่มดำเนินการจัดทำโครงการเคหะชุมชน บางพลี ขึ้นบนพื้นที่ 4,469 ไร่ โดยมีการจัดแบ่งพื้นที่ก่อสร้างออกเป็น 2 วาระ โดยทำการพัฒนาพื้นที่ ในวาระที่ 1 ขนาดพื้นที่ 1,665 ไร่ เริ่มในปี พ.ศ. 2523-2530 จัดทำเป็นนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 445 ไร่ และจัดเป็นเขต พาณิชยกรรม กับเขตที่อยู่อาศัย จำนวน 1,210 ไร่ มีอาคารที่พักอาศัย จำนวน 5,095 หน่วย สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้ประมาณ 25,000 คน ( อัตราเฉลี่ยการอยู่อาศัย 5 คน ต่อ 1 หน่วย ) และได้เปิดขาย อาคารให้แก่ประชาชนได้เช่าซื้อ ไปจนหมดในปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา และจากการประเมินผลการเช่าอยู่อาศัย ในพื้นที่ วาระที่ 1 ซึ่งดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ เมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2530 พบว่า เมื่อขายอาคารจน หมดแล้ว กลับมีผู้เข้าไปอยู่อาศัยในโครงการเพียงร้อยละ 38 เท่านั้น แต่เมื่อการเคหะแห่งชาติ ได้ขยายพื้นที่ นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 470 ไร่ ในระหว่างปี พ.ศ. 2530 - 2533 ทำให้มีโรงงานอุตสาหกรรม เปิดกิจการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากกว่า 100 โรงงาน ประกอบกับแหล่งงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง ได้เปิดกิจการเพิ่มขึ้นหลายแห่ง ซึ่งทำให้เกิดความต้องการว่าจ้างแรงงานเป็นจำนวนมาก ทำให้ประชากรจากที่ต่างๆหลั่งไหลเข้ามาหางานทำ และเช่าอยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1 กันเป็นจำนวนมาก จากการประมาณการของสุขาภิบาลบางเสาธง ในระยะปี พ.ศ. 2536 ว่า ประชากรที่อยู่ อาศัยในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี จะมีไม่ต่ำกว่า 100,000 คน ซึ่งในจำนวนนี้เป็นการย้ายเข้ามาอยู่อย่างไม่ เป็นทางการ ประมาณ 70,000 - 80,000 คน ทำให้ผู้ที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ที่ต้องการมีที่ อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน แต่ไม่มีเงินเพียงพอที่จะเช่าซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติได้ จึงจำเป็นต้องตัดสินใจ เลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเช่า หรือห้องแบ่งให้เช่าในราคาถูก ดังนั้น เจ้าของอาคารที่ซื้อจากการเคหะ แห่งชาติไปแล้ว และยังไม่ประสงค์ที่จะเช่าอยู่เอง จึงได้ดัดแปลงต่อเติมอาคาร และจัดทำเป็นบ้านเช่า หรือ ห้องเช่า ที่มีพื้นที่จำกัด แต่มีราคาถูก

จำนวนประชากรในเคหะฯเมืองใหม่ บางพลี มีอัตราที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปีผ่านมา กล่าวคือ โครงการฯ ในวาระที่ 1 สามารถรองรับประชากรได้ประมาณ 25,000 คน แต่จากการประเมินผลการเข้าอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2528 พบว่ามีจำนวนประชากรเข้าอาศัยเพียง 5,500 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 20,000 คน ในปี พ.ศ.2533 และในปี พ.ศ. 2536 สุขขาภิบาลบางเสาธง ได้ประมาณการณว่ามีผู้อาศัยไม่ต่ำกว่า 100,000 คน ทางด้านผู้เช่าจากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ โดยบริษัท อีคิสติกส์ จำกัด ในปี พ.ศ. 2536 พบว่า กว่าครึ่งหนึ่งของประชากร คือร้อยละ 53 มีสถานะเป็นเพียงผู้เช่า ซึ่งผลออกมาใกล้เคียงกับการวิจัยของ ปุณณภา ไกรสินธุ์ ที่พบว่า ร้อยละ 56.5 ของผู้อยู่อาศัย เป็นเพียงผู้เช่า นอกจากนี้ในปี พ.ศ. 2537 การเคหะแห่งชาติ ได้ทำการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับบ้านเช่าที่มีอยู่ในโครงการวาระที่ 1 พบว่า มีห้องให้เช่าทั้งสิ้น 8,412 หน่วย

## 2. สถานภาพการเช่า และ ปัจจัยเช่าของผู้เช่าใน โครงการเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1

### 2.1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่า

ผู้เช่าส่วนใหญ่ที่ทำการศึกษาคือ เป็นเพศชาย อยู่ในวัยทำงานโดยมีอายุอยู่ระหว่าง 21 - 30 ปี สมรสแล้ว จบการศึกษาสูงสุดในระดับมัธยมศึกษา มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด อาศัยในโครงการเมืองใหม่ บางพลีมา ประมาณ 1 - 5 ปี อาชีพส่วนใหญ่ เป็นพนักงานในบริษัทเอกชน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเคหะชุมชน บางพลี ไปทำงานโดยมีรถรับ - ส่งของบริษัทและใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานไม่เกิน 30 นาที ส่วนใหญ่มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 5,000 - 7,000 บาท โดยกลุ่มที่เป็นโสดจะมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 3,000 - 7,000บาท ซึ่งต่ำกว่ากลุ่มที่แต่งงานแล้ว ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 5,000 - 9,000 บาท และมีรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 3,000 - 5,000 บาท โดยกลุ่มที่เป็นโสดจะมีรายจ่ายประมาณ ไม่เกิน 5,000 บาท/เดือน แต่กลุ่มที่แต่งงานแล้วมีรายจ่ายสูงกว่า คืออยู่ที่ 3,000 - 7,000 บาท/เดือน

### 2.2 ข้อมูลปัจจุบัน

#### ก. ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับ ผู้ให้เช่า / บ้านเช่า

##### 1) สภาพที่อยู่อาศัย

ส่วนใหญ่เป็นห้องพักประเภทห้องแบ่งเช่า ( ร้อยละ 56.87 ) รองลงมาเป็นการเช่าบ้านทั้งหลัง ( ร้อยละ 34.19 ) ส่วนห้องแบ่งเช่าส่วนใหญ่มีขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ( ร้อยละ 23.96 ) ภายในห้องพัก จะกันเป็นห้องโล่งๆ และมีห้องน้ำในตัว ( ร้อยละ 89.14 ) โดยภายในห้องน้ำส่วนใหญ่มีเพียงโถนั่งยอง ( ร้อยละ 97.44 ) และ ส่วนใหญ่จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์ไว้ จะมีเพียงมุ้งลวด / เหล็กคัต ( ร้อยละ 65.18 ) ให้อำนาจไฟฟ้าพร้อมที่พักอาศัยเท่านั้น และส่วนใหญ่ผู้ให้เช่าจะไม่ได้อาศัยในอาคารเดียวกับผู้เช่า ( ร้อยละ 70.29 )

## 2) เงื่อนไขในการเช่าที่พักปัจจุบัน

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้เช่าส่วนใหญ่ เช่าห้องในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,201 - 1,500 บาท ( ร้อยละ 26.20 )  
 รองลงมาจะเช่าเดือนละ 2,501 -3,500 บาท ( ร้อยละ 15.02 )

โดยจะต้องชำระเงินประกันการเช่า / มัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ( ร้อยละ 72.84 ) และไม่มีการทำสัญญาเช่า ( ร้อยละ 69.97 ) และพบว่า

ห้องเช่า ที่ค่าเช่า ต่ำกว่า 1,000 บาท จะมีขนาด 6 - 10 ตารางเมตร ( ร้อยละ 43.75 )

ในอัตราค่าเช่าที่ 1,000 - 1,200 จะมีขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ( ร้อยละ 39.02 )

ในอัตราค่าเช่าที่ 1,200 - 1,500 บาท จะมีขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ( ร้อยละ 40.24 )

ในอัตราค่าเช่าที่ 1,500 - 1,800 บาท จะมีขนาด 21 - 30 ตารางเมตร ( ร้อยละ 32.00 )

ในอัตราค่าเช่าที่ 1,800 - 2,000 บาท ส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าทั้งหลัง ( ร้อยละ 45.83 )

ในอัตราค่าเช่าที่มากกว่า 2,000 บาท ส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าทั้งหลัง ( ร้อยละ 92.47 )

โดยส่วนใหญ่ ในระดับค่าเช่าที่ต่ำกว่า 1,500 บาท ส่วนใหญ่ผู้ให้เช่าจะเก็บเงินประกัน / มัดจำล่วงหน้าที่ 500 - 1,000 บาท ( ร้อยละ 46.22 )

ในระดับค่าเช่าที่ 1,500 - 1,800 บาท ส่วนใหญ่ผู้ให้เช่าจะเก็บเงินประกัน / มัดจำล่วงหน้าที่ 500 - 1,000 บาท และที่ 2,000 บาทขึ้นไป จำนวนเท่าๆกัน ( ร้อยละ 36.36 )

ในระดับค่าเช่าที่ มากกว่า 1,800 บาท ส่วนใหญ่ผู้ให้เช่าจะเก็บเงินประกัน / มัดจำล่วงหน้าที่ 2,000 บาทขึ้นไป ( ร้อยละ 58.62 ) และส่วนใหญ่ผู้เช่าจะจ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้า ตามมิเตอร์ ซึ่งผู้ให้เช่าจะมาเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าเอง ( ร้อยละ 57.19 ) โดยส่วนใหญ่ในการเช่าไม่ต้องใช้เอกสารใดๆในการเช่า ( ร้อยละ 62.30 )

### ข. ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับผู้เช่า

#### 1) ลักษณะการอยู่อาศัย

ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่เช่าโดยตรงจากผู้ให้เช่า ( ร้อยละ 91.37 ) โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับครอบครัว ( ร้อยละ 51.76 ) รองลงมาอยู่กับญาติ หรือเพื่อน ( ร้อยละ 42.49 ) โดยเช่าอาศัยอยู่ด้วยกัน จำนวน 2 - 3 คน และ ผู้เช่าที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกเช่าห้องเช่าในระดับราคาค่าเช่า ที่ 900 - 1,500 บาท / เดือน ส่วนผู้เช่าที่มีรายได้มากขึ้นจะเลือกเช่าห้องเช่าในระดับราคาค่าเช่าที่ 900 - 1,500 บาท / เดือน หรือเลือกเช่าบ้านทั้งหลังที่ค่าเช่าอยู่ที่ 1,800 บาทขึ้นไป

#### 2) ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย และความพึงพอใจในที่พักอาศัย

ส่วนใหญ่ผู้เช่าได้รับคำแนะนำเรื่องห้องเช่าจากญาติ พี่น้อง ( ร้อยละ 36.42 ) รองลงมาคือเพื่อนแนะนำ ( ร้อยละ 30.99 ) โดยมีปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่า คือ สามารถเดินทางไปทำงาน

ได้สะดวก ( ร้อยละ 22.58 ) รองลงมาคือ มีเพื่อนหรือญาติพักอยู่ก่อนแล้ว ( ร้อยละ 16.06 ) และราคาของที่พัก ( ร้อยละ 15.94 ) ตามลำดับ

### 3) ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้เช่าส่วนใหญ่พอใจในเรื่อง ขนาดของที่พัก ( $x=2.297$ ) และความแข็งแรงของที่พัก ( $x=2.256$ ) แต่รู้สึกไม่พอใจในเรื่อง ความปลอดภัยในที่พักอาศัย ( $x=2.581$ ) การถ่ายเทอากาศในที่พัก ( $x=2.588$ ) และห้องน้ำ / ส้วม ( $x=2.553$ ) และยังพบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่ารู้สึกพอใจในขนาดของที่พักของตนเอง ( ร้อยละ 55.91 ) รองลงมาคือรู้สึกไม่พอใจ ( ร้อยละ 31.63 ) โดยสัดส่วนของความพอใจจะมากขึ้นตามขนาดของที่พักที่กว้างมากขึ้นตามลำดับ และสัดส่วนของความไม่พอใจจะลดลงด้วย

### 4) ปัญหาในการอยู่อาศัย สามารถเรียงลำดับความสำคัญของปัญหาจาก มากไปน้อย ได้ดังต่อไปนี้

อันดับที่	ประเภทของปัญหา	ลักษณะ / ที่มาของปัญหา
1	น้ำประปา	1. มีสีเหลือง 2. ไม่สะอาด 3. มีกลิ่นเหม็น 4. ไม่ค่อยไหล
2	กลิ่นเหม็น	1. น้ำเน่า 2. ขยะมูลฝอย 3. โรงงาน 4. ห้องน้ำ / ส้วม
3	น้ำท่วม	
4	ขยะมูลฝอย	1. ถังขยะมีน้อย 2. รถเก็บขยะมาน้อยครั้ง 3. รถขยะเข้าไม่ถึง

(ต่อ)

5	เสียงรบกวน	1. ยานพาหนะ 2. เพื่อนข้างห้อง 3. ภายนอกห้องพัก 4. เพื่อนร่วมห้อง
6	ไฟฟ้า	1. คับบ่อเวลาฝนตก 2. ไฟทางมีน้อย
7	โจร โขมย	1. โจร โขมยมีมาก 2. ตำรวจมีน้อย
8	โทรศัพท์	1. ตู้โทรศัพท์มีน้อย 2. ตู้โทรศัพท์ที่มีเสียบ่อย
9	ที่จอดรถ	ไม่มีที่จอดรถ
10	การดำเนินงานของผู้ให้เช่า	1. ไม่สนใจแก้ปัญหา 2. ไม่ชี้คหุ่่น 3. เข้มงวดเกินไป

### 8. ทัศนคติและความสนใจของผู้เช่าที่มีต่อแพลตฟอร์มของการเคหะแห่งชาติ ( E-9 )

#### ก. ภาพรวมของผู้ที่สนใจแพลตฟอร์มของการเคหะแห่งชาติ

ความสนใจในอาคารแพลตฟอร์มของการเคหะแห่งชาติ พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีความสนใจในอาคารแพลตฟอร์มของการเคหะแห่งชาติ ( ร้อยละ 52.08 ) และผู้ที่รู้สึกสนใจโครงการแพลตฟอร์มของการเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่เคยเข้าไปชมห้องตัวอย่าง ( ร้อยละ 60.12 ) ส่วนผู้ที่ไม่สนใจโครงการ ส่วนใหญ่จะไม่เคยเข้าไปชมห้องตัวอย่าง ( ร้อยละ 54.00 )

## ข. ภาพรวมของกลุ่มผู้สนใจอาคารแฟลตเช่า ( E 9 ) ของการเคหะแห่งชาติ

### 1) ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มผู้สนใจอาคารแฟลตเช่า

ผู้ที่สนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติเป็นเพศชาย ( ร้อยละ 58.90 ) มากกว่าเพศหญิง อายุ 21 - 30 ปี ( ร้อยละ 68.10 ) ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับ มัธยมศึกษา ( ร้อยละ 57.06 ) อาศัยในการเคหะแห่งชาติมา 1 - 3 ปี ( ร้อยละ 34.36 ) โดยคนที่แต่งงานแล้วสนใจแฟลตเช่ามากกว่าคนโสด โดยมีสัดส่วนที่ร้อยละ 51.53 กับ 46.01

### 2) สภาพที่อยู่อาศัย และการอยู่อาศัย

ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่สนใจแฟลตเช่า จะอาศัยในห้องแบ่งให้เช่ามากที่สุด ( ร้อยละ 65.64 ) โดยอาศัยในห้องเช่าขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ( ร้อยละ 26.99 ) รองลงมาคือ กลุ่มที่เช่าบ้านทั้งหลัง ( ร้อยละ 24.54 ) ผู้ที่อาศัยอยู่กับครอบครัว มีจำนวนใกล้เคียง กับ ผู้เช่าที่อาศัยอยู่ร่วมกับญาติ หรือเพื่อน ( ร้อยละ 48.47 และ 46.01 ตามลำดับ ) และส่วนใหญ่ผู้เช่า ที่อาศัยอยู่รวมกัน 2 คน จะสนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด ( ร้อยละ 38.04 ) รองลงมาคือ ที่อาศัยรวมกัน 3 คน ( ร้อยละ 27.61 )

### 3) ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผู้เช่า ที่มีรายได้ 5,001 - 7,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 32.52 ) และมีรายจ่าย 3,001 - 5,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 42.94 ) จะสนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด โดยผู้เช่าห้องพักในราคาค่าเช่า / เดือน 1,200 - 1,500 บาท สนใจแฟลตเช่ามากกว่ากลุ่มอื่น ( ร้อยละ 27.61 ) รองลงมาคือ กลุ่มที่เช่าบ้านทั้งหลัง ( ร้อยละ 22.08 ) และพบว่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานในบริษัทเอกชน ( ร้อยละ 60.74 ) รองมาเป็นลูกจ้างชั่วคราว ( ร้อยละ 26.99 ) และส่วนใหญ่ของผู้เช่าทำงานในบริเวณ โครงการเคหะชุมชน บางพลี ( ร้อยละ 68.71 )

### 4) ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้เช่าที่สนใจแฟลตเช่า ส่วนใหญ่ มีปัจจัยในเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน คือ สามารถเดินทางไปทำงานสะดวก ( ร้อยละ 23.19 ) มากที่สุด รองลงมาคือ ราคาค่าที่พัก ( ร้อยละ 15.69 ) และมีเพื่อนหรือญาติพักอยู่ก่อนแล้ว ( ร้อยละ 15.22 ) ส่วนสาเหตุที่สนใจแฟลตเช่า เพราะ สภาพแวดล้อมภายในโครงการแฟลตเช่าดี ( ร้อยละ 30.81 ) รองลงมาคือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ( ร้อยละ 22.70 ) และราคาค่าเช่าไม่แพง ( ร้อยละ 20.54 )

### ก. ผู้เช่าที่เช่าห้อง ประเภทแบ่งให้เช่า ที่สนใจ แพลตฟอร์มาของการเคหะแห่งชาติ

#### 1) ข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่าประเภทแบ่งให้เช่า

ผู้เช่าในห้องประเภทแบ่งให้เช่า ที่สนใจใน อาคารแพลตฟอร์มาของการเคหะแห่งชาติ เป็น เพศชาย ( ร้อยละ 57.94 ) มากกว่า เพศหญิง ส่วนใหญ่ อายุ 26 - 30 ปี ( ร้อยละ 35.51 ) ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับ มัธยมศึกษา ( ร้อยละ 60.75 ) ผู้ที่อาศัยในการเคหะแห่งชาติมา 1 - 3 ปี สนใจแพลตฟอร์มามากที่สุด ( ร้อยละ 30.84 ) โดยคนที่แต่งงานแล้วสนใจแพลตฟอร์มามากกว่าคนโสด โดยมีสัดส่วนที่ร้อยละ 51.40 กับ 46.73

#### 2) ด้านสภาพที่อยู่ และการอยู่อาศัย

ผู้เช่าที่อาศัยในห้องเช่าขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ให้ความสนใจแพลตฟอร์มามากกว่ากลุ่ม ( ร้อยละ 34.58 ) และ เป็นผู้เช่าที่เช่าโดยตรงกับเจ้าของบ้านเช่า ( ร้อยละ 91.59 ) จำนวนผู้เช่าที่อาศัยอยู่กับครอบครัวสนใจแพลตฟอร์มา ( ร้อยละ 52.34 ) มากที่สุด โดยผู้เช่าในห้องประเภทแบ่งให้เช่าที่ อาศัยอยู่รวมกัน 2 - 3 คน จะสนใจในอาคารแพลตฟอร์มาของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด ( ร้อยละ 79.44 )

#### 3) ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผู้เช่าในห้องประเภทแบ่งให้เช่า ที่มีรายได้ 5,001 - 7,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 32.71 ) และมีรายจ่าย 3,001 - 5,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 47.66 ) จะสนใจในอาคารแพลตฟอร์มาของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด โดยผู้เช่าที่เช่าห้องพักในราคาค่าเช่า / เดือน 1,200 - 1,500 บาท สนใจแพลตฟอร์มามากกว่ากลุ่มอื่น ( ร้อยละ 35.51 ) ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานในบริษัทเอกชน ( ร้อยละ 55.14 ) โดยเกือบ 2 ใน 3 ของผู้เช่าทำงานในบริเวณโครงการเมืองใหม่ บางพลี ( ร้อยละ 71.96 )

#### 4) ด้านปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้เช่าในห้องประเภทแบ่งให้เช่า ส่วนใหญ่ มีปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน คือ สามารถเดินทางไปทำงานสะดวก ( ร้อยละ 19.63 ) มากที่สุด รองลงมาคือ ราคาค่าที่พัก ( ร้อยละ 16.51 ) ส่วนสาเหตุที่สนใจในแพลตฟอร์มาของการเคหะแห่งชาติ พบว่า เพราะ สภาพแวดล้อมภายในโครงการแพลตฟอร์มา ( ร้อยละ 30.81 ) รองลงมาคือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ( ร้อยละ 22.70 ) และราคาค่าเช่าไม่แพง ( ร้อยละ 20.54 )

### ง. ผู้เช่าที่เช่าบ้านทิ้งหลังที่สนใจแพลตฟอร์มเช่าของการเคหะแห่งชาติ

#### 1) ข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่าที่เช่าบ้านทิ้งหลัง

ผู้เช่าบ้านทิ้งหลัง ที่สนใจในอาคารแพลตฟอร์มเช่าของการเคหะแห่งชาติเป็นเพศชาย ( ร้อยละ 57.50 ) มากกว่า เพศหญิง ส่วนใหญ่ อายุ 26 - 30 ปี ( ร้อยละ 35.00 ) จบการศึกษาในระดับ มัธยมศึกษา ( ร้อยละ 42.50 ) โดยผู้ที่อาศัยในการเคหะแห่งชาติมา 1 - 3 ปี สนใจแพลตฟอร์มเช่ามากที่สุด ( ร้อยละ 37.50 ) และ คนที่แต่งงานแล้วจะ สนใจแพลตฟอร์มเช่า มากกว่า คนโสด โดยมีสัดส่วนที่ร้อยละ 60.00 กับ 37.50

#### 2) ด้านสภาพที่อยู่ และการอยู่อาศัย

ผู้ที่สนใจแพลตฟอร์มเช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่เช่าโดยตรงกับเจ้าของบ้านเช่า ( ร้อยละ 95.00 ) โดยผู้เช่าที่อาศัยอยู่ร่วมกับญาติ หรือเพื่อน ( ร้อยละ 60.00 ) สนใจแพลตฟอร์มเช่า มากกว่ากลุ่มที่อาศัยกับครอบครัว ( ร้อยละ 40.00 ) ผู้เช่าบ้านทิ้งหลังที่อาศัยอยู่ร่วมกัน 7 คน จะสนใจในอาคารแพลตฟอร์มเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด ( ร้อยละ 30.00 ) รองลงมาคือ ที่อาศัยรวมกัน 4 คน ( ร้อยละ 17.50 )

#### 3) ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผู้เช่าบ้านทิ้งหลังที่มีรายได้ 5,001 - 7,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 30.00 ) และมีรายจ่าย 3,001 - 5,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 37.50 ) จะสนใจในอาคารแพลตฟอร์มเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด โดยผู้ที่เช่าห้องพักในราคา ค่าเช่า / เดือน มากกว่า 2,000 บาทขึ้นไป จะสนใจแพลตฟอร์มเช่ามากกว่ากลุ่มอื่น ( ร้อยละ 82.50 ) และพบว่า ส่วนใหญ่เป็นพนักงานในบริษัทเอกชน ( ร้อยละ 67.50 ) โดยส่วนใหญ่ของผู้เช่าทำงานในบริเวณโครงการเมืองใหม่ บางพลี ( ร้อยละ 60.00 )

#### 4) ด้านปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้เช่าที่บ้านทิ้งหลังส่วนใหญ่ มีปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน คือ สามารถเดินทางไปทำงานสะดวก ( ร้อยละ 17.50 ) มากที่สุด รองลงมาคือ อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ( ร้อยละ 14.17 ) ส่วนสาเหตุที่สนใจในแพลตฟอร์มเช่าของการเคหะแห่งชาติ พบว่า เพราะ สภาพแวดล้อมภายในโครงการแพลตฟอร์มเช่าดี ( ร้อยละ 37.50 ) รองลงมาคือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ( ร้อยละ 25.00 ) และราคาค่าเช่าไม่แพง ( ร้อยละ 20.00 )



## จ. ผู้เช่าที่เช่าพาร์ทเมนท์ที่สนใจแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ

### 1) ข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่าที่เช่าพาร์ทเมนท์

ผู้เช่าพาร์ทเมนท์ที่สนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติเป็นเพศชาย ( ร้อยละ 68.75 ) มากกว่า เพศหญิง ส่วนใหญ่ อายุ 21 - 25 ปี ( ร้อยละ 50.00 ) จบการศึกษาในระดับ มัธยมศึกษา ( ร้อยละ 68.75 ) อาศัยในการเคหะแห่งชาติมา 1 - 3 ปี สนใจแฟลตเช่ามากที่สุด ( ร้อยละ 50.00 ) โดยที่คนโสด สนใจ แฟลตเช่ามากกว่า คนที่แต่งงานแล้ว โดยมีสัดส่วนที่ร้อยละ 62.50 กับ 31.25

### 2) ด้านสภาพที่อยู่ และการอยู่อาศัย

ผู้เช่าที่อาศัยในห้องเช่าขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ให้ความสนใจแฟลตเช่ามากกว่ากลุ่มอื่น ( ร้อยละ 43.75 ) และทั้งหมด เป็นผู้เช่าที่เช่าโดยตรงกับเจ้าของบ้านเช่า ( ร้อยละ 100.00 ) โดยผู้เช่าที่อาศัยอยู่ ร่วมกับญาติ หรือเพื่อน สนใจแฟลตเช่า เท่ากับ กลุ่มที่อาศัยกับครอบครัว ( ร้อยละ 43.75 ) และผู้เช่า อพาร์ทเมนท์ที่อาศัยอยู่รวมกัน 2 คน จะสนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด ( ร้อยละ 43.75 ) รองลงมาคือ ที่อาศัยรวมกัน 3 คน ( ร้อยละ 37.50 )

### 3) ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผู้เช่าพาร์ทเมนท์ ที่มีรายได้ 5,001 - 7,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 37.50 ) และ มีรายจ่ายต่ำกว่า 3,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 37.50 ) จะสนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด โดยผู้ที่เช่าพาร์ทเมนท์ในราคาเช่า / เดือน 1,200 - 1,500 บาท จะสนใจแฟลตเช่า มากกว่า กลุ่มอื่น ( ร้อยละ 43.75 ) และส่วนใหญ่เป็น พนักงานในบริษัทเอกชน ( ร้อยละ 81.25 ) โดยส่วนใหญ่ของผู้เช่าทำงาน ในบริเวณโครงการเคหะชุมชน บางพลี ( ร้อยละ 68.75 )

### 4) ด้านปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้เช่าพาร์ทเมนท์ ส่วนใหญ่ มีปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน คือ สามารถเดินทางไปทำงานสะดวก ( ร้อยละ 31.25 ) มากที่สุด รองลงมาคือ มีญาติ หรือเพื่อนพักอยู่ก่อนแล้ว ( ร้อยละ 14.58 ) ส่วนสาเหตุที่ สนใจในแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ พบว่า เพราะ ราคาเช่าไม่แพง ( ร้อยละ 31.25 ) รองลงมาคือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ( ร้อยละ 25.00 )

## ฉ. กลุ่มผู้ที่ไม่สนใจอาคารแฟลตเช่า ( E 9 ) ของการเคหะแห่งชาติ

### 1) ข้อมูลพื้นฐานของผู้ที่ไม่สนใจอาคารแฟลตเช่า

ผู้ที่ไม่สนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติเป็นเพศหญิง ( ร้อยละ 52.00 ) มากกว่าเพศชาย อายุ 21 - 25 ปี ( ร้อยละ 30.00 ) ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับ มัธยมศึกษา ( ร้อยละ 50.67 ) อาศัยในการเคหะแห่งชาติมา 1 - 3 ปี ไม่สนใจแฟลตเช่ามากที่สุด ( ร้อยละ 27.33 ) โดยคนที่แต่งงานแล้วจะไม่สนใจแฟลตเช่ามากกว่าคนโสด โดยมีสัดส่วนที่ร้อยละ 57.33 กับ 40.00

### 2) สภาพที่อยู่อาศัย และการอยู่อาศัยของผู้ที่ไม่สนใจในอาคารแฟลตเช่า

ผู้ที่ไม่สนใจแฟลตเช่า ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่อาศัยในห้องแบ่งให้เช่ามากที่สุด ( ร้อยละ 47.33 ) โดยผู้ที่อาศัยในห้องเช่าขนาด 16 - 20 ตารางเมตร ( ร้อยละ 20.67 ) ไม่สนใจแฟลตเช่ามากกว่ากลุ่มอื่น จำนวนผู้เช่าที่อาศัยอยู่กับครอบครัวไม่สนใจแฟลตเช่า มีจำนวนมากกว่า ผู้เช่าที่อาศัยอยู่ร่วมกับญาติ หรือ เพื่อน ( ร้อยละ 55.33 และ 38.67 ตามลำดับ ) และผู้เช่าที่อาศัยอยู่ร่วมกัน 2 คน จะไม่สนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด ( ร้อยละ 28.67 ) รองลงมาคือ ที่อาศัยรวมกัน 3 คน ( ร้อยละ 26.67 )

### 3) ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผู้เช่าที่มีรายได้ 5,001 - 7,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 29.33 ) และมีรายจ่าย 3,000 - 5,000 บาท / เดือน ( ร้อยละ 41.33 ) จะไม่สนใจในอาคารแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด ผู้ที่เช่าห้องพักในราคาค่าเช่า / เดือน มากกว่า 2,000 บาทขึ้นไปจะไม่สนใจแฟลตเช่ามากกว่ากลุ่มอื่น ( ร้อยละ 38.00 ) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพนักงานในบริษัทเอกชน ( ร้อยละ 58.00 ) โดยส่วนใหญ่ของผู้เช่าทำงานในบริเวณโครงการเมืองใหม่ บางพลี ( ร้อยละ 71.33 )

### 4) ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้เช่าที่ไม่สนใจในอาคารแฟลตเช่า ส่วนใหญ่ มีปัจจัยในเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน คือ สามารถเดินทางไปทำงานสะดวก ( ร้อยละ 21.95 ) มากที่สุด รองลงมาคือ มีญาติ หรือเพื่อนพักอยู่ก่อนแล้ว และราคาที่พัก จำนวนใกล้เคียงกัน ( ร้อยละ 16.96 และ 16.21 ตามลำดับ ) ส่วนสาเหตุส่วนใหญ่ที่ผู้เช่าไม่สนใจแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ เพราะ ราคาเช่าสูง ( ร้อยละ 20.62 ) รองลงมาคือ ยังพอใจในที่อยู่เดิม ( ร้อยละ 16.34 ) และจะต้องเสียเงินประกัน / มัคจำค่าเช่าล่วงหน้าสูง ( ร้อยละ 15.18 )

## ข. ความคิดเห็นของผู้เช่าที่มีต่อแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ

ผู้เช่าส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า

1. การเดินทางเข้า - ออก แฟลตเช่าสะดวกแล้ว ( ร้อยละ 51.76 )
2. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการแฟลตเช่ายังมีไม่เพียงพอ ( ร้อยละ 67.41 )
3. ภายในโครงการแฟลตเช่ายังปลอดภัยไม่เพียงพอ ( ร้อยละ 74.12 )
4. ยังไม่เคยเข้าไปชมห้องตัวอย่าง ( ร้อยละ 46.65 ) แต่ถ้าเคยเข้าไปชมห้องแล้วส่วนใหญ่ คิดว่า ห้องมีขนาดเหมาะสมแล้ว ( ร้อยละ 36.74 )

### 6.2 การอภิปรายผลการวิจัย

1. ด้านกายภาพของบ้านเช่าในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 มีการจัดวางรูปแบบของห้องไม่แตกต่างกับแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ คือ เป็นห้องโล่งๆ และมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง จะต่างกันเพียงมีขนาดของห้องที่แคบกว่า คือ ส่วนใหญ่มีขนาด 16 - 20 ตารางเมตร แต่ผู้เช่าก็พึงพอใจในขนาดของที่พักนั้น ด้านองค์ประกอบภายใน ก็ไม่แตกต่างกับแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ กล่าวคือ ส่วนใหญ่มีเพียงมุ้งลวด / เหล็กคัตติดมาพร้อมห้องเช่าเท่านั้น และต่างก็ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ใดๆ ให้มาพร้อมกับห้องเช่า

#### 2. ด้านการดำเนินงานของผู้ให้เช่า พบว่า

2.1 ผู้ให้เช่าเอกชนมีการปรับตัว ชิดหุ่น เพื่อให้เข้ากับสภาพของตลาดได้ดีกว่าการเคหะแห่งชาติ จากการสำรวจตลาดบ้านเช่าในโครงการเคหะชุมชน บางพลี ในปี พ.ศ. 2537 ก่อนที่จะเปิดให้จองแฟลตเช่าในปี พ.ศ. 2538 พบว่า บ้านเช่าของภาคเอกชนในโครงการฯ ที่มีขนาดของห้องพักใกล้เคียงกับแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ คือ 21 - 30 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ตั้งราคาเช่าเฉลี่ย / ตารางเมตรไว้ที่ 57 - 100 บาท แต่จากการวิจัยครั้งนี้พบว่า ได้มีการปรับราคาค่าเช่าเฉลี่ย / ตารางเมตรลงอยู่ที่ 57 - 60 บาท ในขณะที่ราคาค่าเช่าเฉลี่ย / ตารางเมตรของแฟลตเช่าอยู่ที่ 48 - 58 บาท / ตารางเมตรในขนาดห้อง 31 ตารางเมตร

2.2 ระเบียบข้อบังคับของบ้านเช่าเอกชนในโครงการฯ มีน้อย ไม่มีกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเพียงการตักเตือนเท่านั้นเมื่อมีการรบกวนเพื่อนข้างห้องมากเกินไป ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่พอใจและคิดว่าคืออยู่แล้ว ในขณะที่แฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาตินั้นมีระเบียบข้อบังคับที่ร่างขึ้นเป็นสัญญาเช่าจำนวนมาก ( ภาคผนวก ) และเมื่อทำผิดข้อบังคับจะมีการตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร

2.3 การบริหารงานของบ้านเช่าเอกชนจะเป็นไปในลักษณะกันเอง เช่น เมื่อมีการตกลงเช่าห้องจะไม่มี การทำสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าส่วนใหญ่จะมาเรียกเก็บค่าเช่าเองจากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้ให้เช่าส่วนใหญ่ไม่ได้พักอยู่ในอาคารที่ให้เช่าด้วย ทำให้ผู้เช่ารู้สึกเป็นอิสระมากกว่า ในขณะที่แฟลตเช่าของการเคหะฯ จะมีรูปแบบการบริหารงานที่เป็นทางการมากกว่า

3. ค่าใช้จ่ายในการเช่า พบว่า การเช่าบ้านจากเอกชนมีค่าใช้จ่ายเริ่มต้นในการเช่า ต่ำกว่า การเช่าแฟลตของการเคหะฯ กล่าวคือ บ้านเช่าของเอกชนส่วนใหญ่จะเรียกเก็บเงินประกันการเช่า / มัดจำล่วงหน้า 500 - 1,000 บาท รวมกับค่าเช่าในเดือนแรก เป็นเวลา 1 งวด และค่าเช่าส่วนใหญ่จะอยู่ที่ 1,200 - 1,500 บาท / เดือน ในขณะที่แฟลตเช่าของการเคหะฯ มีการเก็บเงินประกันการเช่าต่างๆ ล่วงหน้าเฉลี่ย 1,100 บาท รวมกับค่าเช่า เป็นเวลา 5 งวด ซึ่งค่าเช่า / เดือนคือ 1,500 -1,800 บาท

4. ด้านสภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พบว่า ภายในโครงการฯ วาระที่ 1 นั้นมีลักษณะเป็นชุมชนมากกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่พร้อมกว่า ไม่ว่าจะเป็น ตลาด สถานรักษาพยาบาล สถานีตำรวจ โรงเรียน ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีความสะดวกและหลากหลายในการเดินทางให้เลือก เนื่องจากมีรถประจำทางผ่าน 3 สาย และมีรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างบริการ ในขณะที่แฟลตเช่าของการเคหะฯ เพิ่งเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2538 สาธารณูปโภค สาธารณูปการบางอย่างจึงยังไม่พร้อมนัก ทำให้ผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้น เช่น รถประจำทางเที่ยวสุดท้ายที่วิ่งเข้าแฟลตเช่า ประมาณ 22.00 น. ทำให้ผู้ที่ทำงานกลับดึกหารถเข้าไม่ได้ จำเป็นต้องเช่ารถเข้าไป นอกจากนี้รถประจำทางยังเก็บค่าโดยสารเพิ่มขึ้นจากปกติอีก 3.50 บาท เพื่อต่อเข้าไปในแฟลตเช่า แต่ทว่าทางด้านสภาพแวดล้อมภายในโครงการฯ วาระที่ 1 ยังไม่ดีนักเมื่อเทียบกับในแฟลตเช่า ซึ่งยังมีกลิ่นอับคั่งอยู่บ่อย กล่าวคือ จะมีปัญหาเรื่องน้ำใช้ ขยะมูลฝอย กลิ่นน้ำเน่าจากท่อระบายน้ำ และความปลอดภัย ฯลฯ อันเนื่องมาจากการมีประชากรอยู่กันอย่างหนาแน่นเกินไป

5. ด้านการประชาสัมพันธ์โครงการแฟลตเช่า พบว่า การเคหะแห่งชาติยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการไม่มากพอ จากการวิจัยพบว่า มีผู้เช่าอีกเกือบครึ่งหนึ่งที่ยังไม่เคยเข้าไปชมห้องตัวอย่างในโครงการ

6. ผู้เช่าที่สนใจแฟลตเช่าของการเคหะฯ มีรายได้ต่ำกว่า ผู้เช่ากลุ่มเป้าหมายของแฟลตเช่าของการเคหะฯ ที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งจากการวิจัยพบว่า กลุ่มเป้าหมายที่ตั้งไว้นั้น เป็นผู้ที่มีรายได้เฉลี่ย / เดือน 6,501 - 9,500 บาท กลุ่มนี้สนใจแฟลตเช่าของการเคหะฯ เพียงร้อยละ 16.00 เท่านั้น ซึ่งกลุ่มนี้กว่าครึ่งหนึ่ง ( ร้อยละ 53.85 ) จะนิยมเช่าบ้านหลังอยู่ แต่กลุ่มที่ให้ความสนใจแฟลตเช่ามากที่สุด คือกลุ่มที่มี รายได้เฉลี่ย / เดือน 5,000 - 7,000 บาท แต่ก็ไม่มีอำนาจซื้อเพียงพอ กลุ่มนี้ส่วนใหญ่ ( ร้อยละ 61.85 ) เช่าห้องแบ่งให้เช่าเดือนละ ไม่เกิน 1,500 บาทอยู่อาศัย

7. ปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าจะไม่แตกต่างกันมากนัก ส่วนใหญ่ผู้เช่าที่อาศัยในห้องเช่าทุกประเภทให้ความสำคัญมากที่สุดคือ เรื่อง การเดินทางไปทำงานสะดวก ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Alonso

(1960) และ Needham (1977) ที่คำนึงถึงความใกล้ชิดระหว่างที่ทำงานกับที่พักอาศัย ส่วนปัจจัยรองลงมาของกลุ่มผู้เช่าที่เช่าห้องแบ่งให้เช่า พบว่า ให้ความสำคัญกับราคาค่าเช่า เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยคือ 5,000 - 7,000 บาท / เดือน และส่วนใหญ่แต่งงานแล้ว ดังนั้นจึงมีค่าใช้จ่ายมาก ดังนั้นจึงให้ความสำคัญกับปัจจัยอื่น ๆ น้อยกว่า ส่วนกลุ่มที่เช่าบ้านทิ้งหลัง จะให้ความสำคัญกับเรื่องความสะดวกสบาย และอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากกลุ่มนี้แม้ว่าจะมีรายได้โดยเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มแรก แต่ก็ยังเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยคือ 5,000 - 9,000 บาท / เดือน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับญาติ หรือ เพื่อน และเป็น เพศชาย ดังนั้นจึงยังคำนึงถึงความง่ายและประหยัดในการเดินทางไปหาสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลุ่มสุดท้าย เป็นผู้เช่าที่อยู่หอพัก ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย คือ 5,000 - 7,000 บาท / เดือน เป็นคนโสด อายุ 21 - 25 ปี จึงให้ความสำคัญกับเรื่องของสังคม กล่าวคือ เลือกเข้าไปเช่าหอพัก เพราะมีญาติ หรือเพื่อนพักอยู่ก่อนแล้ว

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีมาตรการในการแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่แพงของชุมชน บรรเทาความแออัดของประชากร ในบริเวณที่อยู่อาศัย ในวาระที่ 1 โดยการหามาตรการในการป้องกันการขยายตัวของห้องเช่าและบ้านเช่า ในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 โดยให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติ และ สுகาภิบาลบางเสาธง ร่วมมือกันตรวจสอบ และควบคุมการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลงสภาพอาคารให้เป็นห้องเช่า และตัดห้องเช่าที่มีสภาพไม่เหมาะสม และขาดมาตรฐานในการอยู่อาศัย กำหนดให้มีการจดทะเบียนกิจการห้องเช่า และควบคุมกิจการให้เป็นไปตามระเบียบของกฎหมาย

2. ในการบริหารงานของการเคหะแห่งชาติยังคงขาดความยืดหยุ่น เนื่องจากมีข้อจำกัด และขั้นตอนอยู่มาก ขาดความคล่องตัวในการดำเนินงาน ทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับภาคเอกชนได้ ดังนั้นจึงควรเปิดประมูลให้ภาคเอกชนเข้ามาบริหารงาน โครงการในส่วนที่เหลือแทน ซึ่งจะสามารถปรับตัวตามสถานการณ์ต่างๆ ได้คล่องตัวกว่า

3. ภายในโครงการแฟลตเช่า ควรมีการปรับปรุงในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

3.1 ปรับปรุงเรื่องน้ำประปา เนื่องจากเป็นปัญหาที่รุนแรงที่สุดในการอยู่อาศัยของผู้อาศัยในเคหะเมืองใหม่ บางพลี ซึ่งเป็นสาเหตุใหญ่ที่ทำให้ผู้เช่าย้ายออกไปเช่าห้องเช่าเอกชนภายนอกโครงการเคหะชุมชน บางพลี

3.2 ควรจัดให้มีเที่ยวการเดินทางโดยสารประจำทางมากขึ้น และจัดให้เที่ยวสุดท้ายมีถึงเที่ยงคืน บริการกลุ่มผู้เช่าที่ทำงานกะกลางคืน ซึ่งจะเลิกงานดึก การเดินทางเข้าแฟลตเช่าจึงลำบาก และไม่ปลอดภัย นอกจากนี้ทางการเคหะแห่งชาติควรจะดูแลในเรื่องค่าโดยสารอย่าให้มีการเก็บเกินราคาค่าโดยสารปกติ ซึ่งมักมี

3.3 ควรจัดให้มีตลาดนัดขายของราคาถูกในบริเวณโครงการแฟลตเช่า เนื่องจากผู้เช่ายังคิดว่าในบริเวณโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยเกินไป ไม่สะดวกสบายเมื่อเปรียบเทียบกับในวาระที่ 1 และนอกจากนี้ยังทำให้ผู้เช่าที่ยังไม่เคยเข้ามาในโครงการได้มีโอกาสเข้ามาชมภายในโครงการมากขึ้น

3.4 เนื่องจากโครงการแฟลตเช่าตั้งอยู่บริเวณด้านในสุด และยังมีจำนวนผู้อาศัยอยู่ไม่มากนัก ประกอบกับเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติที่ดูแลโครงการมีจำนวนจำกัด ไม่สามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง ทำให้ภายในบริเวณโครงการแฟลตเช่าไม่ค่อยปลอดภัยนัก จึงควรจัดให้มีสถานีตำรวจ หรือ ป้อมยามขึ้นในจุดต่างๆ ขึ้นในโครงการแฟลตเช่า

4. ควรมีการปรับราคาค่าเช่าลงมาที่ระดับต่ำกว่า 1,500 บาท/เดือน เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้น้อยจะเลือกเช่าห้องประเภทแบ่งให้เช่าเล็กๆที่มีราคาถูกตามความสามารถในการจ่าย คือ ที่ระดับ 900 - 1,500 บาท / เดือน แต่หากผู้เช่าที่มีรายได้น้อยมากขึ้นที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้มากขึ้น เลือกที่จะเช่าบ้านทั้งหลังแทนที่จะเลือกเช่าห้องประเภทแบ่งเช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น เนื่องจากบ้านที่ให้เช่าทั้งหลังมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า และ ยังมีหลายระดับราคาให้เลือกเช่า คือ ตั้งแต่ 1,800 - 3,500 บาท / เดือน หรือทำการปรับปรุงเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น เรื่องน้ำประปา ขยะมูลฝอย และเพิ่มความปลอดภัยและความหลากหลายในการเดินทางให้ดีกว่าในวาระที่ 1 และสร้างสภาพแวดล้อมให้น่าอยู่มากขึ้น ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่น ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มผู้เช่ากลุ่มอื่นๆให้ความสนใจมากขึ้น

5. ควรมีการปรับลดค่าประกันการเช่า และ ค่ามัดจำการเช่าล่วงหน้า เพื่อให้สามารถแข่งขันกับภาคเอกชนได้ เนื่องจากห้องแบ่งให้เช่าของภาคเอกชนจะเก็บเงินประกันการเช่า และค่ามัดจำการเช่าล่วงหน้า แรกเช่า รวมกัน ไม่เกิน 1,000 บาท ในขณะที่การเคหะแห่งชาติเก็บเป็นจำนวน 1,100 บาท เป็นเวลา 5 งวด ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่มีเงินเก็บไม่มากพอ

6. เนื่องจากยังมีผู้เช่าเกือบกึ่งหนึ่ง ( ร้อยละ 46.65 ) ที่ยังไม่เคยเข้ามาชมห้องตัวอย่างในโครงการ จึงควรมีการทำโฆษณา ประชาสัมพันธ์โครงการอย่างทั่วถึงและต่อเนื่อง โดยจัดทำในลักษณะใบปลิว หรือป้ายติดตามจุดต่างๆในวาระที่ 1 และติดตามโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งภายในโครงการเคหะชุมชน บางพลี โดยใช้จุดขายในเรื่องราคาถูก และสภาพแวดล้อมที่ดี

7. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป ควรจะศึกษาในแง่พฤติกรรมของผู้เช่า ในเรื่องการใช้จ่ายเงิน เงินออม กิจวัตรประจำวัน พฤติการณ์ในวันหยุด และการมีส่วนร่วมในชุมชนของกลุ่มผู้เช่า ซึ่งจะช่วยให้สามารถเข้าใจผู้เช่าได้มากขึ้น และจะเป็นประโยชน์ในการวางแผนงานของภาคเอกชนและรัฐบาลต่อไป