

บทที่ 1

บทนำ



### ลักษณะของปัญหา

"บ้านพักอาศัย" เป็นส่วนประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่งของปัจจัยสี่ อันได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ปัญหาที่ประชาชนส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครประสบเกี่ยวกับเรื่องบ้านพักอาศัยคือ การขาดแคลนบ้านพักอาศัย ดังปรากฏในบทความของ สิทธิ หงส์สารมภ์ ซึ่งได้ศึกษาถึงความขาดแคลนของบ้านพักอาศัยในเขตนครหลวงสำหรับระยะปี พ.ศ. 2500 - 2512 ทั้งนี้คือ รัฐบาลสามารถสนองความต้องการในเรื่องบ้านพักอาศัยได้เพียงประมาณร้อยละ 9 สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และร้อยละ 7 สำหรับผู้มีรายได้ต่ำเท่านั้น<sup>1</sup> นอกจากนั้นปัญหาในเรื่องบ้านพักอาศัยยังเป็นปัญหาที่สืบเนื่องมาจากการขยายตัวของประชาชนที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ความยากจนของประชาชนตลอดจนการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยไม่มีประสิทธิภาพด้วย<sup>2</sup>

จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติจนถึงปี 2518 พบว่ายังคงมีความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสะสมของประชาชนทุกระดับรายได้เฉพาะในกรุงเทพมหานครประมาณ 110,000 หน่วย หากแบ่งระดับรายได้ของประชากรตามลำดับต่อไปนี้ ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนมีดังนี้คือ ประชาชนที่มีรายได้สูงกว่า 5,000 บาทต่อเดือน จะขาดแคลนที่อยู่อาศัยประมาณ 16,500 หน่วย หรือเท่ากับ 15% ประชาชนที่มีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน จะขาดแคลนที่อยู่อาศัยประมาณ 93,500 หน่วย หรือเท่ากับ 85%<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ศักดา สายบัว, "ปัญหาที่พักอาศัยในเขตนครหลวงในแง่เศรษฐกิจ," วารสารพัฒนาบริหารศาสตร์ ปีที่ 13 เล่มที่ 1 (มกราคม 2516), หน้า 3.

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 5.

<sup>3</sup> การเคหะแห่งชาติ, "ความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร" (ม.ป.ท., ม.ป.ป.), หน้า 1. (ยึดสำเนา)

เนื่องจากราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครสูงมาก จากราคาไร่ละ 1,600 บาท สำหรับที่ดินรอบนอกไปจนถึงราคาไร่ละ 16,000,000 บาท ในบริเวณย่านธุรกิจและใจกลางเมือง<sup>1</sup> จึงทำให้องค์การเอกชนไม่สามารถที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย การจัดบริการในค่านที่อยู่อาศัยขององค์กรเอกชนจึงเป็นไปในรูปของการสนองความต้องการของประชาชนที่มีรายได้อาจสูงหรือปานกลาง เนื่องจากให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ลงทุนในรูปของกำไรมากกว่าประโยชน์ตอบแทนต่อสังคม

### วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมาของบ้านพักอาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา
2. เพื่อศึกษาถึงความจำเป็นและความต้องการของประชากร เกี่ยวกับบ้านพักอาศัยและความสามารถในการสนองตอบในค่านที่อยู่อาศัยจากหน่วยงานของเอกชนและรัฐบาล
3. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกบ้านพักอาศัย
4. เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มและพยากรณ์ถึงความต้องการลักษณะของบ้านพักอาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

### ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย

1. เพื่อทราบความเป็นไปและสามารถพยากรณ์เกี่ยวกับอนาคตของบ้านพักอาศัย
2. เพื่อทราบรูปแบบของบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคต้องการอย่างแท้จริง
3. เป็นประโยชน์ต่อหน่วยธุรกิจที่เกี่ยวข้องในการที่จะทราบถึงปัจจัยที่สำคัญอันมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเลือกซื้อบ้านพักอาศัยและสามารถนำมาปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพธุรกิจของตน เพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง

---

<sup>1</sup>หน่วยวิจัย สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, การเติบโตของเขตชุมชนในภาคกรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 1 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, หน้า 130.

ขอบเขตในการวิจัย

คำว่า "บ้านพักอาศัย" อาจตีความหมายได้กว้างขวางมาก อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงไว้ดังนี้คือ "อาคารที่พักอาศัย" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน นอกจากนี้ยังรวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย<sup>1</sup> เพื่อประโยชน์ในการจำกัดขอบเขตของการวิจัยให้แคบลง คำว่า "บ้านพักอาศัย" ในที่นี้จะหมายถึงอาคารที่พักอาศัยที่ก่อสร้างโดยหน่วยงานของรัฐบาล ในรูปของ แฟลต บ้านแถว บ้านเดี่ยว และบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างโดยหน่วยงานเอกชนในรูปของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น

วิธีการศึกษาค้นคว้า

1. ข้อมูลปฐมภูมิ

- การสอบถามความคิดเห็นจากประชาชนผู้ซื้อบ้านพักอาศัยจากโครงการต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาถึงปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกบ้านพักอาศัย จากการทำการศึกษาวิจัยในขั้นต้นของบริษัทค้าหลักทรัพย์และลงทุน จำกัด

สำหรับระหว่างปี พ.ศ. 2520- 2521 พบว่าโครงการบ้านพักอาศัยต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถจัดแบ่งได้เป็น 8 กลุ่มตามเขตต่าง ๆ คือ

- คอนเมือง บางเขน บางซื่อ 17 โครงการ
- รามอินทรา 2 โครงการ
- ห้วยขวาง 2 โครงการ
- คลองจั่น 11 โครงการ
- ลาดพร้าว 9 โครงการ

<sup>1</sup>สมาคมสถาปนิกสยาม, คู่มือกฎหมายและหลักปฏิบัติต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติวิชาชีพทางสถาปัตยกรรม, หน้า 92.

- พระโขนง - อ่อนนุช 15 โครงการ
- บางนา 3 โครงการ
- ชนบุรี 8 โครงการ

จากโครงการบ้านพักอาศัยทั้ง 8 เขตนี้ จะเลือกขึ้นมาศึกษาจำนวน 3 เขต โดยพิจารณาเขตที่ประกอบด้วยโครงการจำนวนมากที่สุดและรองลงมา เพราะเขตที่มีโครงการบ้านพักอาศัยอยู่จำนวนมากย่อมมีการกระจายของประชากรมากกว่าและย่อมจะเป็นตัวแทนของประชากรได้ดีว่าเช่นกัน โครงการบ้านพักอาศัยที่เลือกขึ้นมาศึกษาคือ เขตคอนเมือง บางเขน บางซื่อ, เขตคลองจั่น และเขตพระโขนง-อ่อนนุช ในแต่ละเขตจะสุ่มตัวอย่างขึ้นมาศึกษาจำนวน 95 ตัวอย่าง รวมตัวอย่างที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้นจำนวน 285 ตัวอย่าง

## 2. ข้อมูลทุติยภูมิ

- การสัมภาษณ์หน่วยธุรกิจและหน่วยงานรัฐบาลที่ดำเนินงานเกี่ยวกับบ้านพักอาศัย
- หนังสือ เอกสารอ้างอิง คำบรรยายและบทความประกอบที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักอาศัย