

การใช้สิทธิสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย  
: กรณีศึกษาผู้ทำงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี



นางสาวประภัทรา ธรรมพันธุ์

# สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 974-53-1788-8

ลิขสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

WELFARE RIGHT IN RESPECT OF PURCHASING  
: A CASE STUDY OF ACCOMMODATION IN NAVANAKORN  
INDUSTRIAL PROMOTION ZONE PATHUM THANI



Miss Paputtar Thammapun

สถาบันวิทยบริการ

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 974-53-1788-8



ประภทรา ธรรมพันธุ : การใชสิทธิสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาผู้ทำงาน  
 ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี. (WELFARE RIGHT IN  
 RESPECT OF PURCHASING : A CASE STUDY OF ACCOMMODATION IN  
 NAVANAKORN INDUSTRIAL PROMOTION ZONE PATHUM THANI)  
 อ. ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาลัย, 141 หน้า. ISBN 974-53-1788-8.

แรงงานในภาคอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย จึงไม่มีความสามารถในการจัดหาที่อยู่  
 อาศัยเอง รัฐบาลมอบนโยบายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยขึ้น จึงมี  
 วัตถุประสงค์ จะศึกษาการใชสิทธิสวัสดิการ เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ทำงาน ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม  
 นวนคร ตำบลคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งในปัจจุบันมี 30 บริษัทที่ทำข้อตกลง สำหรับจำนวนคนงานรวม  
 ทั้งสิ้น 32,331 คน

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันมีผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเพียงร้อยละ 13.7 ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ทำงาน  
 มาแล้ว 4 ปีขึ้นไป จึงมีความมั่นคงในงานและมีรายได้เพียงพอ อีกทั้งผู้ใช้สิทธิส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับ  
 มัธยมศึกษา ปีที่ 6 ขึ้นไป อายุมากกว่า 31 ปี มีครอบครัวแล้วและย้ายภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด มาตั้ง  
 ถิ่นฐานใกล้แหล่งงาน บริเวณรอบๆเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี และพื้นที่ใกล้เคียงใน  
 จังหวัดอยุธยา

ส่วนกลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิที่มีมากถึงร้อยละ 86.3 พบว่าส่วนใหญ่อายุงานแน่นจะเกิน 4 ปี และมี  
 รายได้เพียงพอแล้ว แต่พบว่ยังมีสถานภาพโสด และอายุต่ำกว่า 30 ปี การศึกษาต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 6  
 กลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิส่วนใหญ่เลือกวิธีเช่าที่อยู่อาศัย ทั้งในและนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ยกเว้น  
 บางส่วนที่มีภูมิลำเนาในพื้นที่ใกล้เคียง

จึงสรุปได้ว่า ความมั่นคงในงาน และรายได้ที่เพียงพอ ทำให้แรงงานที่มีครอบครัวแล้ว ใชสิทธิ  
 สวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีความเข้าใจในเรื่องสิทธิสวัสดิการ สำหรับผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิ ส่วน  
 ใหญ่ยังไม่สามารถหรือไม่มีความจำเป็นครอบครองที่อยู่อาศัย ทั้งเรื่องงาน รายได้ และสถานภาพครอบครัว  
 ส่วนหนึ่งยังเข้าใจผิดคิดว่า การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นภาระหนี้สิน และไม่ทราบประโยชน์จากการใช้สิทธิ ในด้าน  
 ความสะดวกในการกู้และผ่อนชำระ นอกจากนี้บางบริษัทที่อยู่ในโครงการฯ ยังไม่เข้าใจหรือไม่เห็น  
 ประโยชน์ในสวัสดิการเรื่องนี้

จึงมีข้อเสนอแนะว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องสร้างความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องการขอโดย  
 การ ซื้อที่อยู่อาศัย และสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ทำงานที่มีครอบครัวและมีรายได้พอเพียง

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 ปีการศึกษา.....2547.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษารวม.....

## 4674258525 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : WELFARE / INDUSTRIAL ZONE/ NAVANAKORN

WELFARE RIGHT IN RESPECT OF PURCHASING : A CASE STUDY OF ACCOMMODATION IN NAVANAKORN INDUSTRIAL PROMOTION ZONE PATHUM THANI. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. BUNDIT CHULASAI,141 pp. ISBN 974-53-1788-8.

Most labourers in the industrial sector are low-income workers who, therefore, cannot afford their own accommodation. The government has launched a policy for Government Housing Bank to provide welfare subsidies to for purchase accommodation. This research study aims to investigate the welfare practices for purchasing accommodation among workers in Navanakorn Industrial Promotion Zone, Klong Luang District, Pathumthani, where 30 companies signed a contract to participate in the welfare program for a total of 32,331 workers.

It was found that currently 13.7 percent of the workers have utilized the welfare. Most of them have worked for more than 4 years, so their work is stable and their income is sufficient. Most of the welfare users are grade-6 graduates and more than 31 years old. They have a family and have migrated from other provinces to settle close to their workplace, or around Navanakorn Industrial Promotion Zone, Pathumthani and nearby area in Ayudhaya province.

86.3 percent of the workers have not yet used their right. Most of these have more than 4 years work experience and sufficient income. However, they are single and under 30 years of age. Their educational background is no more than grade 6. Most of these workers choose to rent accommodation inside and outside Navanakorn Industrial Promotion Zone, while some are from the area.

It can be concluded that work stability and sufficient income encourage workers with a family to use welfare subsidies to buy an accommodation. They also understand their welfare rights. Most of the workers who have not used their right cannot afford or do not need to buy an accommodation. Other factors include their work, income, and family status. Also, some have a misunderstanding that purchasing an accommodation will become their debt burden. Others do not realize their welfare rights as far as requesting a loan and making payments. In addition, some companies, which participate in the program, do not understand or see any benefits in this welfare program.

Consequently, it is recommended that Government Housing Bank build awareness, knowledge, and an understanding of the benefits of saving through purchasing an accommodation, especially those workers who have a family and sufficient income.

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

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

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

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เพราะความกรุณาจากบุคคลากรหลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้สละเวลา ให้ข้อคิดเห็น คำแนะนำต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัยอย่างเต็มที่ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง ต่อการวิจัย รวมทั้งความกรุณาต่างๆ ที่ให้แก่ผู้ศึกษา ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น จึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ได้ให้ความกรุณาช่วยชี้แนะ แนะนำวิธีการวิเคราะห์ทางสถิติ ด้วยโปรแกรม คอมพิวเตอร์

ขอขอบพระคุณ ผู้ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลอันนำมาสู่ความสำเร็จในการทำงานในครั้งนี้ ประกอบด้วย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมทั้งพนักงานและฝ่ายบุคคล ทั้ง 30 บริษัท ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครพื้นที่ทำการศึกษา ที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการกรอกแบบสอบถาม

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณคณาจารย์ของภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำตลอดระยะเวลาที่ศึกษา ในสถาบันแห่งนี้ ขอขอบคุณเพื่อนร่วมชั้น C16 X ที่คอยช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ตลอดจนเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาเคหการที่ช่วยอำนวยความสะดวกในทุกๆด้าน ซึ่งผู้วิจัยถือว่า ท่านเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จในครั้งนี้

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณบิดา มารดา ครูบาอาจารย์ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ และให้แนวทางประกอบอาชีพ รวมทั้ง เพื่อนๆ และน้องๆ ที่คอยเป็นกำลังใจให้แก่ผู้วิจัยเสมอมา จนกระทั่งสำเร็จการศึกษา ผู้วิจัยจึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง .....	ฎ
สารบัญแผนผัง .....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
สารบัญภาพ .....	ด
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	5
1.3 สมมติฐานการวิจัย.....	5
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ .....	8
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย .....	8
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	11
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>15</b>
2.1 แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการ.....	15
2.2 วัตถุประสงค์ของการจัดสวัสดิการให้แก่บุคลากร.....	16
2.3 หลักการในการจัดสวัสดิการ.....	17
2.4 ประเภทของสวัสดิการ.....	18
2.5 ประโยชน์ของการจัดสวัสดิการ.....	20
2.6 การบริหารงานด้านสวัสดิการในระบบข้าราชการ.....	21



2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	24
2.8 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน.....	27
2.9 เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย.....	35
2.10 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย.....	36
<b>บทที่ 3 ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์และระเบียบสวัสดิการ.....</b>	<b>38</b>
3.1 ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	38
3.2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยุคเป็นสถาบันการเงินเฉพาะเพื่อที่อยู่อาศัย.....	39
3.3 สวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	40
3.3.1 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ.....	41
3.3.2 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการและ รัฐวิสาหกิจ.....	43
3.3.3 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน.....	45
3.3.4 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการเพื่อ ให้สิทธิเฉพาะพนักงานที่ทำงานในภาคเอกชน.....	52
3.3.5 โครงการพิเศษธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ เพื่อให้สิทธิสำหรับประชาชน.....	54
3.3.6 โครงการพิเศษธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับผู้ประกอบการ.....	58
3.4 สรุปข้อมูลการให้สิทธิโครงการสวัสดิการ.....	60
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษา.....</b>	<b>63</b>
4.1 ผลการศึกษา.....	63
4.1.1 ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	64
4.1.1.1 ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	64



4.1.1.3 ผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน.....	65
4.1.1.4 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	65
4.1.1.5 เขตพื้นที่ที่พักอาศัย.....	67
4.1.1.6 วิธีการเดินทาง.....	67
4.1.1.7 เวลาที่ใช้ในการเดินทาง.....	68
4.1.1.8 เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	68
4.1.2 ข้อมูลสภาพเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	69
4.1.2.1 ข้อมูลการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ยังไม่ใช้สิทธิ....	69
4.1.2.2 ทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย.....	69
4.1.2.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ.....	70
4.1.2.4 ราคาที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ.....	70
4.1.2.5 ทำเลที่อยู่อาศัยที่กู้ซื้อกับแหล่งงาน.....	71
4.1.2.6 เหตุผลที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัย.....	71
4.1.2.7 สาเหตุที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	72
4.1.2.8 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	72
4.1.2.9 ปัญหาจากการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	73
4.1.2.10 เหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิ.....	73
4.1.2.11 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในอนาคต.....	74
4.1.2.12 ทำเลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	74
4.1.2.13 ราคาที่อยู่อาศัยที่จะใช้สิทธิกู้ซื้อในอนาคต.....	75
4.1.3 ข้อมูลทั่วไป.....	75
4.1.3.1 ตำแหน่งงานที่ทำในโรงงานอุตสาหกรรม.....	75
4.1.3.2 ระยะเวลาในการทำงานในโรงงาน.....	76
4.1.3.3 ระยะเวลาที่คาดว่าจะทำงานในโรงงานต่อไป.....	76
4.1.3.4 รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน.....	77
4.1.3.5 รายได้เสริมจากทางอื่น.....	77
4.1.3.6 ความเพียงพอของรายได้ เงินเก็บออม.....	78

4.1.3.7 สวัสดิการที่ได้รับจากทางโรงงาน.....	79
4.1.3.8 การศึกษา.....	79
4.1.3.9 เพศ.....	80
4.1.3.10 อายุ.....	80
4.1.3.11 สถานภาพ.....	81
4.1.3.12 ภูมิลำเนาเดิมจำแนกตามภาค.....	81
4.1.3.13 จำนวนบุตร.....	82
4.1.3.14 ปัจจุบันบุตรพักอาศัย.....	82
4.1.3.15 บุตรอาศัยที่.....	83
4.2 สรุปผลการศึกษา.....	83
<b>บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....</b>	<b>85</b>
5.1 กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์..	86
อายุงาน.....	86
รายได้ครัวเรือน.....	87
รายได้ประจำเดือนผู้ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	88
ระดับการศึกษา.....	89
อายุ.....	91
สถานภาพ.....	92
วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย.....	93
เหตุผลทางเศรษฐกิจที่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	94
เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	95
5.2 กลุ่มที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคาร	
สงเคราะห์.....	97
อายุงาน.....	97
รายได้ครัวเรือน.....	98

รายได้ประจำเดือนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	99
การศึกษา.....	100
อายุ.....	101
สถานภาพ.....	102
ลักษณะการพักอาศัยของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	103
ภาวะเกี่ยวกับบุตร.....	104
เหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคาร สงเคราะห์.....	105
5.3 สรุปผลจากการวิเคราะห์ข้อมูล.....	106
<b>บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>109</b>
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	109
6.2 อภิปรายผล.....	110
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	113
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>114</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>116</b>
ภาคผนวก ก แบบสอบถามผู้ที่ทำงานโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ...	117
ภาคผนวก ข รูปภาพโรงงานทั้ง 30 บริษัท ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ที่ทำข้อตกลงกับธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	125
ภาคผนวก ค รูปภาพลักษณะการพักอาศัย.....	140
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....</b>	<b>141</b>

## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียน.....	2
ตารางที่ 1.2	จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตจังหวัดปทุมธานี.....	3
ตารางที่ 1.3	บริษัทในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครทั้ง 30 บริษัทที่ทำข้อตกลงกับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	4
ตารางที่ 1.4	หลักเกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง.....	9
ตารางที่ 4.1	แสดงร้อยละของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	64
ตารางที่ 4.2	แสดงร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	64
ตารางที่ 4.3	แสดงร้อยละของผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน.....	65
ตารางที่ 4.4	แสดงร้อยละของลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่เป็นเจ้าของ..	65
ตารางที่ 4.5	แสดงร้อยละของลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่เช่า.....	66
ตารางที่ 4.6	แสดงร้อยละของลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่อยู่ฟรี.....	66
ตารางที่ 4.7	แสดงร้อยละของเขตพื้นที่ที่พักอาศัย.....	67
ตารางที่ 4.8	แสดงร้อยละของการใช้ยานพาหนะในการเดินทางมาทำงาน.....	67
ตารางที่ 4.9	แสดงร้อยละของเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน.....	68
ตารางที่ 4.10	เหตุผลที่ที่เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	68
ตารางที่ 4.11	แสดงร้อยละการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ยังไม่ใช้สิทธิ.....	69
ตารางที่ 4.12	แสดงร้อยละของทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 4.13	แสดงร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ซื้อ.....	70
ตารางที่ 4.14	แสดงร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ.....	70
ตารางที่ 4.15	แสดงร้อยละของทำเลที่อยู่อาศัยที่กู้ซื้อกับแหล่งงาน.....	71
ตารางที่ 4.16	แสดงร้อยละของเหตุผลที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้สิทธิสวัสดิการ.....	71
ตารางที่ 4.17	แสดงร้อยละของสาเหตุที่ใช้สิทธิสวัสดิการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย.....	72
ตารางที่ 4.18	แสดงร้อยละของปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	72
ตารางที่ 4.19	แสดงร้อยละของปัญหาจากการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	73
ตารางที่ 4.20	แสดงร้อยละของเหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย.....	73
ตารางที่ 4.21	แสดงร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในอนาคต.....	74

ตารางที่ 4.22	แสดงร้อยละของทำเลที่ต้องการใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย.....	74
ตารางที่ 4.23	แสดงร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่จะใช้สิทธิกู้ซื้อในอนาคต.....	75
ตารางที่ 4.24	แสดงร้อยละของตำแหน่งงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม.....	75
ตารางที่ 4.25	แสดงร้อยละของระยะเวลาในการทำงาน.....	76
ตารางที่ 4.26	แสดงร้อยละของระยะเวลาที่คาดว่าจะทำงานในโรงงานต่อไป.....	76
ตารางที่ 4.27	แสดงร้อยละของรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน .....	77
ตารางที่ 4.28	แสดงร้อยละของรายได้เสริม.....	77
ตารางที่ 4.29	แสดงร้อยละของความเพียงพอของรายได้.....	78
ตารางที่ 4.30	แสดงร้อยละการออมของผู้ที่มีรายได้พอเพียง.....	78
ตารางที่ 4.31	แสดงร้อยละเหตุผลในการเก็บออม.....	78
ตารางที่ 4.32	แสดงร้อยละของสวัสดิการที่ได้รับจากโรงงาน.....	79
ตารางที่ 4.33	แสดงร้อยละของการศึกษา.....	79
ตารางที่ 4.34	แสดงร้อยละของเพศ.....	80
ตารางที่ 4.35	แสดงร้อยละของอายุ.....	80
ตารางที่ 4.36	แสดงร้อยละของสถานภาพ.....	81
ตารางที่ 4.37	แสดงร้อยละของภูมิลำเนา.....	82
ตารางที่ 4.38	แสดงร้อยละของจำนวนบุตร.....	82
ตารางที่ 4.39	แสดงร้อยละของปัจจุบันบุตรอาศัยอยู่กับใคร.....	82
ตารางที่ 4.40	แสดงร้อยละของบุตรพักอาศัยอยู่ที่.....	83
ตารางที่ 5.1	อายุงานผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	86
ตารางที่ 5.2	รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	87
ตารางที่ 5.3	รายได้ประจำเดือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	88
ตารางที่ 5.4	ระดับการศึกษาของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	90
ตารางที่ 5.5	อายุของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	91
ตารางที่ 5.6	สถานภาพของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	92
ตารางที่ 5.7	วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	93
ตารางที่ 5.8	เหตุผลทางเศรษฐกิจที่พนักงานเลือกใช้สิทธิสวัสดิการ.....	94

ตารางที่ 5.9	เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	95
ตารางที่ 5.10	แสดงร้อยละของทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย.....	96
ตารางที่ 5.11	อายุงานผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	97
ตารางที่ 5.12	รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	98
ตารางที่ 5.13	รายได้ประจำเดือนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	99
ตารางที่ 5.14	ระดับการศึกษาของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	100
ตารางที่ 5.15	อายุของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	101
ตารางที่ 5.16	สถานภาพของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	102
ตารางที่ 5.17	แสดงร้อยละของลักษณะการพักอาศัยของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	103
ตารางที่ 5.18	ภาระบุตรของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	104
ตารางที่ 5.19	เหตุผลที่พนักงานไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย.....	105

## สารบัญแนผนผ้ง

หน้า

แผนผ�ที่ 3.1	ขั้นตอนการอำนวยสนเชือที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	62
--------------	---	----



สถาบันวิทย์บริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 5.1	อายุงานผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	86
แผนภูมิที่ 5.2	รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	88
แผนภูมิที่ 5.3	รายได้ประจำเดือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	89
แผนภูมิที่ 5.4	ระดับการศึกษาของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	90
แผนภูมิที่ 5.5	อายุของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	91
แผนภูมิที่ 5.6	สถานภาพของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	92
แผนภูมิที่ 5.7	วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	93
แผนภูมิที่ 5.8	เหตุผลทางเศรษฐกิจที่พนักงานเลือกใช้สิทธิสวัสดิการ.....	94
แผนภูมิที่ 5.9	เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	95
แผนภูมิที่ 5.10	แสดงร้อยละของทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย.....	96
แผนภูมิที่ 5.11	อายุงานผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	97
แผนภูมิที่ 5.12	รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	98
แผนภูมิที่ 5.13	รายได้ประจำเดือนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	99
แผนภูมิที่ 5.14	ระดับการศึกษาของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	100
แผนภูมิที่ 5.15	อายุของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	101
แผนภูมิที่ 5.16	สถานภาพของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	102
แผนภูมิที่ 5.17	แสดงร้อยละของลักษณะการพักอาศัยของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ.....	103
แผนภูมิที่ 5.18	ภาวะบุตรของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย.....	104
แผนภูมิที่ 5.19	เหตุผลที่พนักงานไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย.....	105

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 5.1	แสดงที่ตั้งจังหวัดปทุมธานี.....	12
ภาพที่ 5.2	แสดงที่ตั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร.....	13
ภาพที่ 5.3	แสดงพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร.....	14



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1. 1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาของภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทยได้เริ่มมีการวางแนวทาง ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) ซึ่งได้เน้นถึงการสร้างโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ ต่อจากนั้นเป็นต้นมา แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ ได้ให้ความสำคัญแก่ภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันจะเห็นได้ว่าการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมสูงมาก เป็นผลให้ภาคอุตสาหกรรมได้พัฒนาและเพิ่มบทบาทในระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

เมื่อภาคอุตสาหกรรมได้มีการพัฒนามาถึงจุดๆหนึ่ง ปัญหาทางสังคมจะเริ่มมีเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเกิดจากหลายสาเหตุ ส่วนหนึ่งเกิดจากความต้องการแรงงานเพิ่มสูงขึ้น โดยแบ่งเป็นแรงงานท้องถิ่น และแรงงานจากต่างถิ่นที่อพยพเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงานในแหล่งงานภาคอุตสาหกรรมหรือตามโรงงานต่างๆเป็นจำนวนมาก ปัญหาเรื่องที่สำคัญเกิดขึ้นตามมาคือ ปัญหาที่อยู่อาศัย เนื่องจากรัฐบาลได้ส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมพร้อมๆกับการควบคุมให้เกิดการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อสะดวกและง่ายกับการจัดการโรงงาน โดยจะให้โรงงานตั้งอยู่บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ยังไม่มีการจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแรงงานที่มีอย่างเพียงพอ พร้อมทั้งประสบปัญหาสภาพที่อยู่อาศัยที่ไม่ถูกสุขลักษณะ คับแคบเบียดเสียด มีสภาพเสื่อมโทรมไม่มีความปลอดภัย ซึ่งมีผลกระทบต่อคุณภาพของชีวิต ประสิทธิภาพของการทำงานและก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจและสังคมตามมา

ซึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากร เป็นเรื่องหนึ่งที่รัฐบาลให้ความสนใจ เพราะที่อยู่อาศัยนั้น ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของประชาชนโดยเฉพาะการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามสถานภาพ สำหรับผู้ที่อพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรมซึ่งส่วนใหญ่จัดเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มักจะไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้โดยง่าย

ตารางที่ 1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น

จังหวัด	ปี2543	ปี2544	ปี2545	ปี2546	ปี2547.
กรุงเทพ	17,315	17,570	19,996	25,811	24,323
สมุทรปราการ	2,574	4,016	2,157	2,388	1,059
นนทบุรี	3,427	3,138	2,313	9,393	4,664
ปทุมธานี	2,982	5,126	5,386	6,939	7,555
นครปฐม	3,648	2,707	3,100	4,164	3,509
สมุทรสาคร	2,082	1,466	1,083	1,899	868
รวม	32,028	34,023	34,035	50,594	41,978

ที่มา :สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมาณลด

รวบรวมโดย :ฝ่ายวิชาการ ธอส.(ปี43 – ปี47) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. (ตั้งแต่ ก.ย 47)

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผลส่วนหนึ่ง มาจากการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี เพื่อจูงใจให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2544 และได้ขยายขอบเขตจากสิ้นสุด ปี 2545 เป็นสิ้นสุดปี 2546 ซึ่งมาตรการดังกล่าวมีดังนี้

- ปรับลดภาษีธุรกิจเฉพาะจาก3.3% ลงเหลือ 0.11%
- ปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนในการทำนิติกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จาก 2% เหลือเพียง 0.01%
- ปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเมื่อมีการจำนองค้ำประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน จาก 1% เหลือเพียง 0.01%

โดยสามารถแยกเป็น จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่ ทำการศึกษา เขตจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมี 9 อำเภอ ช่วงปี 2547 (ม.ค – ก.ย) ดังต่อไปนี้

	บ้านเดี่ยว			บ้านแฝด			บ้านแถวและอาคารพาณิชย์			ห้องชุด	รวมทั้งหมด		
	จัดสรร	สร้างเอง	รวม	จัดสรร	สร้างเอง	รวม	จัดสรร	สร้างเอง	รวม		จัดสรร	สร้างเอง	รวม
อำเภอ													
เมืองปทุมธานี	524	315	839	-	-	-	-	23	23	4	528	338	866
คลองหลวง	1,869	145	2,014	-	-	-	2,077	1	2,078	-	3,946	146	4,092
ธัญบุรี	6	120	126	-	-	-	28	-	28	-	34	120	154
หนองเสือ	65	112	177	-	-	-	-	5	5	-	65	117	182
ลาดหลุมแก้ว	80	125	205	14	3	17	10	8	18	-	104	136	240
ลำลูกกา	394	230	624	114	-	114	505	29	534	-	1,013	259	1,272
สามโคก	234	154	388	-	-	-	-	13	13	16	250	167	417
เทศบาลปทุมธานี	-	66	66	-	-	-	2	3	5	-	2	69	71
เทศบาลคูคต	8	116	124	-	1	1	5	63	68	68	81	180	261
รวม	3,180	1,383	4,563	128	4	132	2,627	145	2,772	88	6,023	1,532	7,555

ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตจังหวัดปทุมธานี

ที่มา:สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมาณที่รวบรวมโดย:ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัยฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจังหวัดปทุมธานี เป็นที่ตั้งของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร แหล่งงานขนาดใหญ่ที่ใกล้กรุงเทพฯตอนเหนือ สะดวกในการเดินทาง เป็นแหล่งงานที่มีผู้อพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาหางานทำจากต่างจังหวัด ทั้งจากจังหวัดใกล้เคียงและจังหวัดที่ห่างไกล ดังข้อมูลต่อไปนี้

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร เมื่อปี 2514 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาจัดสรรที่ดินในโครงการให้มีลักษณะเป็นเมืองบริวารทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพฯ ให้เป็นสัดส่วนตามผังเมืองที่ถูกต้อง เพื่อเป็นการรองรับตามนโยบายของทางราชการและเพื่อเป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองอย่างแท้จริง ต่อมาในปี 2515 บริษัทได้รับสิทธิในการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI แต่ปัจจุบันได้หมดอายุไปแล้ว ทั้งนี้ โครงการของบริษัทเป็นโครงการที่ไม่ได้ร่วมดำเนินงานกับการ

นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) แต่ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดของ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

เขตพัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบอุตสาหกรรมซึ่งกลุ่ม ลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มอุตสาหกรรมเบา ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น กลุ่มอุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ อะไหล่ยานยนต์ การผลิตอัญมณี เครื่องประดับหรือสิ่งประดิษฐ์ที่มีค่า ตลอดจน อุตสาหกรรมต่อเนื่องและคลังสินค้า เป็นต้น

เขตพัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม หมายถึง พื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชย์และธุรกิจที่ เกี่ยวเนื่อง ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ธนาคาร ไปรษณีย์ และร้านค้าทั่วไป เพื่อรองรับ และให้บริการแก่พนักงานที่ทำงานและผู้อยู่อาศัย ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม

เขตพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย หมายถึง พื้นที่สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น หอพัก แพลต คอนโดมิเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น

เขตพื้นที่สวนกลางและระบบสาธารณูปโภค หมายถึง พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภค ซึ่ง ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบโทรศัพท์ ถนน-ราง ระบายน้ำฝน สถานีอนามัย สนามกีฬา สวนหย่อม ทะเลสาบ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

ปัจจุบันโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,135 ไร่ โดยสามารถแบ่งพื้นที่ในโครงการทั้งหมดออกเป็น ดังนี้

เขตอุตสาหกรรม ประมาณ 3,658 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีบริษัท 174 บริษัท มีโรงงานตั้งในพื้นที่ 200 โรงงาน, คนงานประมาณ 70,000 คน)

เขตที่อยู่อาศัย ประมาณ 900 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมด (ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประมาณ 5,000 ครอบครัว)

เขตพาณิชย์กรรม ประมาณ 300 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด

เขตปลอดภัย ประมาณ 277 ไร่ แบ่งออกเป็นระยะที่ 1 จำนวน 137 ไร่ และระยะที่ 2 จำนวน 140 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมด

เขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว 1,000 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่ทั้งหมด

สภาพปัจจุบันของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เมื่อมีแรงงานเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นเป็นลำดับ สำหรับผู้ที่มีตำแหน่งและหน้าที่ การงานประจำมั่นคงมีรายได้สูง ก็สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้โดยง่ายแต่สำหรับ



พนักงานในระดับปฏิบัติการ ซึ่งมีรายได้น้อยถึงปานกลาง การที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองถือเป็นเรื่องยาก เพราะรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน อาจไม่เพียงพอที่จะเก็บออมไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการผ่อนดาวน์บ้าน ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับขึ้นตามสภาพเศรษฐกิจ จึงทำให้ต้องเลือกพักอาศัยอยู่ในรูปแบบการเช่าทั้งในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครและภายนอก รัฐบาลได้มองเห็นถึงความสำคัญของการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงได้มอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐ สังกัดกระทรวงการคลัง จัดทำโครงการสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการช่วยเหลือให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ที่ทำงานในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชน ให้สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ง่าย แต่จากผลของการดำเนินงานมากกว่า 20 ปี กลับพบว่าจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการยังไม่มากนัก สังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่พักอาศัยในรูปแบบการเช่าซึ่งมีการสร้างเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รอบๆเขตอุตสาหกรรมทั้งในรูปหอพัก/อพาร์ทเมนต์ จึงเกิดความสนใจที่จะศึกษาถึงการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ของแรงงานระดับปฏิบัติการในภาคเอกชนที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งได้ยื่นกู้ตามโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เรียบร้อยแล้ว ถึงสาเหตุและปัญหาจากการใช้สิทธิ ตลอดจนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามโครงการที่รัฐบาลจัดให้เพราะสาเหตุใด

## 1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาสภาพ ลักษณะ ตัวแปร สถานภาพ อายุ ความมั่นคง
- 1.2.2 ปัญหาของการใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 1.2.3 เพื่อศึกษาแนวทางที่สามารถทำให้เพิ่ม การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มากขึ้น

## 1.3 สมมติฐานการวิจัย

- 1.3.1 การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ทำให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ที่ทำงานประจำในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามสถานภาพ
- 1.3.2 เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วยทำให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ทำงานประจำในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชนสามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นกว่าการใช้บริการสินเชื่อปกติของธนาคารฯ



#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตของการศึกษาด้านพื้นที่โซนกรุงเทพฯตอนเหนือ ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน กม.46 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เหตุผลที่ผู้วิจัยทำการคัดเลือกพื้นที่ในการศึกษาดังกล่าว เนื่องจากเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตั้งอยู่ในเส้นทางหลักในการเข้ามาหางานทำของผู้ที่มีภูมิลำเนาในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง เป็นแหล่งงานสำหรับแรงงานที่อพยพย้ายถิ่นฐาน เพื่อเข้ามาหางานทำในโรงงาน ส่วนใหญ่จะทำงานในฝ่ายผลิต มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มีบริษัททั้งสิ้น 174 บริษัท แยกเป็นโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กว่า 200 โรงงาน แรงงานประมาณ 70,000 คน ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ โดยเลือกศึกษาเฉพาะในส่วนของบริษัทที่ทำข้อตกลงสวัสดิการเงินไม่มีเงินฝากกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีทั้งสิ้น 30 บริษัท แรงงานประมาณ 32,321 คน เกือบครึ่งหนึ่งของแรงงานที่มีอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครทั้งหมด

1.4.2 ขอบเขตของการศึกษาด้านประชากร คือ พนักงานของโรงงาน เฉพาะในส่วนระดับปฏิบัติการ ทั้งที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเรียบร้อยแล้วและที่ยังไม่ได้สิทธิสวัสดิการซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

**โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครที่มีสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์มี 30 บริษัท**

ตารางที่ 1.3 บริษัทในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครทั้ง 30 บริษัท ที่ทำข้อตกลงกับธนาคารฯ

ชื่อบริษัท	พนักงาน (คน)
1. บจก.ไดซิน	900
2. บจก. อเกีย ซิสเต็มส์ ไมโครอิเล็กทรอนิกส์	2258
3. บจก. เนสท์เล่ฟู้ด (ประเทศไทย)	519
4. บจก. พีซีทีที	1860
5. บจก. ทอสเต็มไทย	1267
6. บจก. คาร์ตัน ออปติคัล (สยาม)	264
7. บจก. ไดนิซิคัลเลอร์ (ไทยแลนด์)	260

ชื่อบริษัท	จำนวนพนักงาน
8. บจก. ฟุจิคุระ (ประเทศไทย)	3950
9. บจก. มิตซูโบชิเบลทิดิง (ประเทศไทย)	195
10. บจก. สยามบรจกัณฑ์	200
11. บจก. สยามคูโบต้าอุตสาหกรรม	580
12. บจก. มิก เด็นชิโคเงียว (ไทยแลนด์)	1600
13. บจก. ยูไนเต็ดฟาร์มมาแอนติไปโอดีคส์อินด์สตรี้ส์	80
14. บจก. ฟุจิตสึ (ประเทศไทย)	2617
15. บจก. มหาจักรไฟฟ้าสากล	245
16. ฟุจิคุระเอ็นจิเนียริง(ประเทศไทย)	185
17. บจก. เคดีเค – ฟุจิคุระ (ประเทศไทย )	627
18. บจก. โรมอพอลโลอีเล็กโทรนิค (ประเทศไทย)	1350
19. บจก. ทาทาคอม	160
20. บจก. มัทสึชิตะอีเล็กทริกเวิร์คส์ (ไทยแลนด์)	3000
21. บจก. โซดิก (ประเทศไทย)	653
22. บจก. ฟุจิโพลี (ประเทศไทย)	180
23. บจก. นิเด็คโคपाल (ประเทศไทย)	1882
24. บจก. ไฮโกพีแอนด์ ซี (ประเทศไทย)	2182
25. บจก. ผลิตภัณฑ์วิศวกรรมไทย	552
26. บจก. ดีดีเค	1500
27. บจก. เวสเทิร์นดีจีตอล (ประเทศไทย)	1800
28. บจก. ซิงเดนเกิน (ประเทศไทย)	700
29. บจก. เอฟดีเค (ประเทศไทย)	599
30. บจก. คิตะมุระเพนท์ติ้ง(ประเทศไทย)	66
<b>รวม</b>	<b>32,331</b>

## 1.5 นิยามศัพท์

สวัสดิการไม่มีเงินฝาก หมายถึง การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามนโยบายของรัฐบาล ในการส่งเสริมให้ผู้ทำงานประจำในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หมายถึง สถาบันการเงินที่ให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง เริ่มก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ.2496 โดยมีเจตนารมณ์ในการจัดตั้ง เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่สถานภาพ

ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง หมายถึง ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 1 – 3 หมื่นบาท มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามสถานภาพ หมายถึง การที่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ในราคาที่เหมาะสมกับรายได้ที่สามารถรับภาระในการผ่อนชำระ และมีพื้นที่ใช้สอยอาคารที่พักอาศัยตามความจำเป็นพื้นฐาน

## 1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1.6.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นใน เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ในส่วนของบริษัทที่มีสวัสดิการกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อกำหนดกลุ่มประชากรและตัวอย่างที่จะทำการศึกษาใช้วิธีวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยการออกแบบสอบถามให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.6.2. การคัดเลือกประชากรของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษา เฉพาะพนักงานระดับปฏิบัติการ ซึ่งมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 32,331 คน โดยทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างทางการศึกษาของการวิจัยในครั้งนี้ จึงได้ทำการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการวิจัย โดยอิงตามหลักเกณฑ์การ

สุ่มตัวอย่างของ Herbert Arkin และ Raymond R. Colton (1963) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% มีความผิดพลาดของความแม่นยำ  $\pm 5\%$  จำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ 321 ตัวอย่าง (ตามตารางที่ 1.4)

ตารางที่ 1.4 ตารางหลักเกณฑ์การสุ่มตัวอย่างของ Herbert Arkin และ Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% มีความผิดพลาดของความแม่นยำ  $\pm 5\%$

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	291
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
500,000 ขึ้นไป	322

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For Statisticians (New York : Barnes & Nobel, Inc, 1963) p.p. 151-152

1.6.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง จากแรงงานระดับปฏิบัติการซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้ไม่น้อยถึงปานกลาง โดยการสุ่มประชากรแบบกำหนดเป็นกลุ่มตัวแทนจากแรงงานที่ทำงานในบริษัททั้ง 30 บริษัท

1.6.4 ศึกษาและค้นคว้าถึงแนวคิดพร้อมทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง รวบรวมข้อมูลทางสถิติ ประกอบการศึกษาวาแผน ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยแยกเป็น 2 วิธี

- การรวบรวมข้อมูลในระดับปฐมภูมิ จากแบบสอบถามพนักงานในโรงงานเพื่อศึกษาปัจจัยในการซื้อที่อยู่อาศัย เช่น อายุ การศึกษา สถานภาพ อาชีพ อายุงาน รายได้ จำนวนสมาชิกของครอบครัว เป็นต้น

- การรวบรวมข้อมูลในระดับทุติยภูมิ เป็นการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารทั้งของทางราชการและเอกสารวิชาการทั่วไป ประกอบด้วยแผนนโยบาย รายงานวิจัย ตำราและบทความทางวิชาการที่เกี่ยวข้องจากหน่วย งานต่างๆ อาทิ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรมแรงงาน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงอุตสาหกรรม เป็นต้น

1.6.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย มี 2 ส่วน ดังนี้

1.6.4.1 ข้อมูลเอกสารจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยแบ่งข้อมูลที่จัดเก็บเป็น 3 ประเภท ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิสวัสดิการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับระเบียบวินัยที่อยู่อาศัย

1.6.4.2 ข้อมูลจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง โดยแบ่งข้อมูลที่จัดเก็บเป็น 2 ประเภท ได้แก่

ส่วนที่ 1 ความคิดเห็นของผู้ใช้สิทธิเกี่ยวกับสวัสดิการไม่มีเงินฝาก

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการไม่มีเงินฝาก

1.6.5 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

กำหนดตัวแปร ในแต่ละประเด็นหลักออกมาเป็นกลุ่มตัวแปรด้านต่างๆ โดยได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านเอกสาร ตำรา บทความ นำมาประมวลเข้าด้วยกัน จัดเป็นกลุ่ม ตัวแปร ดังนี้

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

1. รูปแบบที่อยู่อาศัย
2. ทำเลที่ตั้ง (เขต / จังหวัด)
3. ระดับราคา
4. ลักษณะการอยู่อาศัย
5. การเดินทางและระยะเวลา

ส่วนที่ 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

1. เหตุผลที่ใช้หรือไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ
2. วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการ
3. ทำเลที่ตั้งที่ต้องการ (เขต/จังหวัด)

### ส่วนที่ 3 : ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ
2. อายุ
3. สถานภาพ
4. ระดับการศึกษา
5. สวัสดิการ
6. อายุงาน
7. รายได้เสริม
8. การออม
9. รายได้ครัวเรือน
10. ภูมิลำเนา
11. ภาระบุตร

1.6.6 วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามที่ได้หาความสัมพันธ์ของข้อมูลโดยใช้โปรแกรม SPSS

1.6.7 สรุปผลและนำเสนอข้อมูล/ผลการวิจัย

### **1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ**

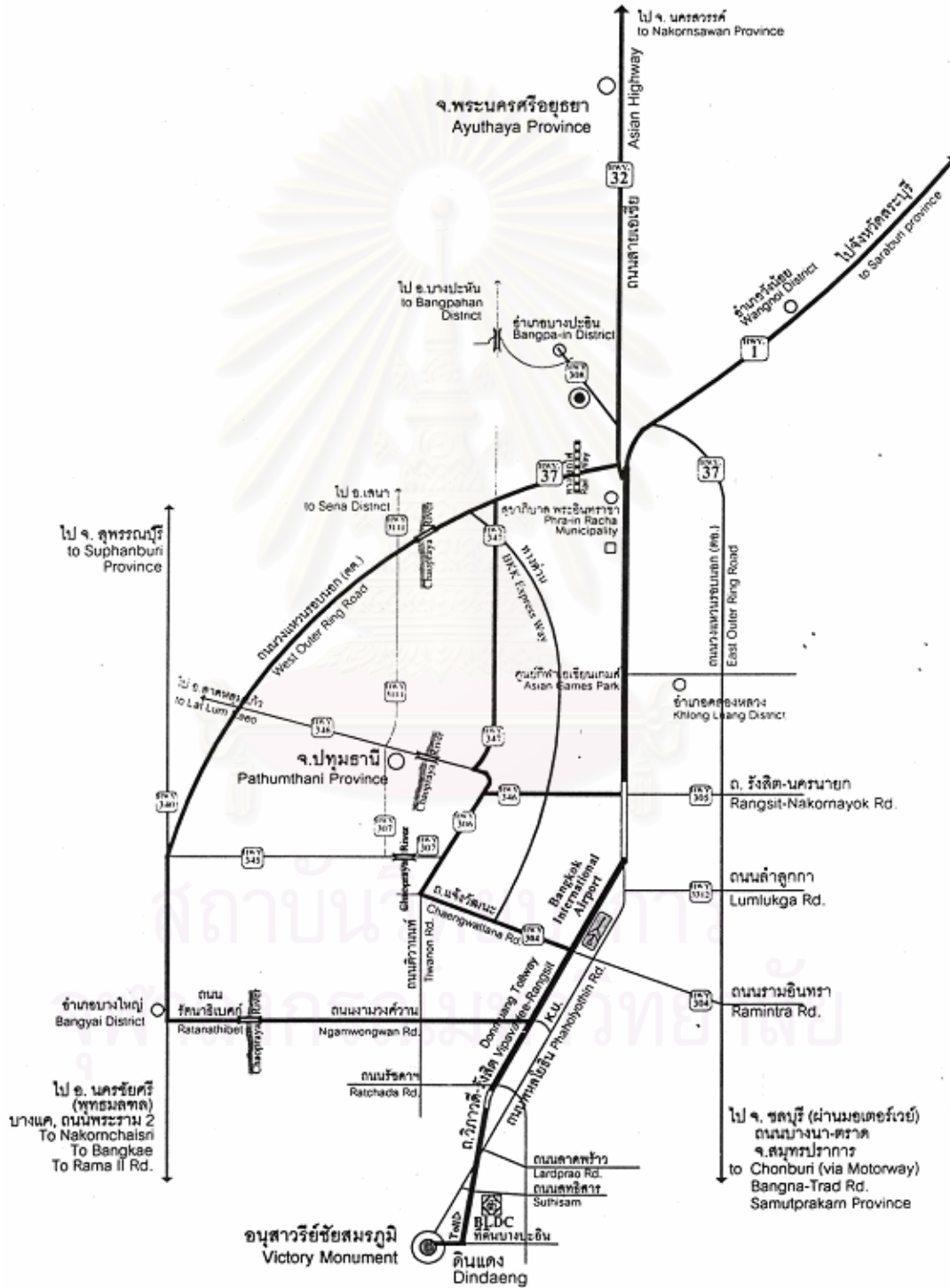
1.7.1 เพื่อปรับปรุงและแก้ไขปัญหาการใช้สิทธิสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

1.7.2 เพื่อเป็นแนวทางส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ที่ทำงานประจำ ในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

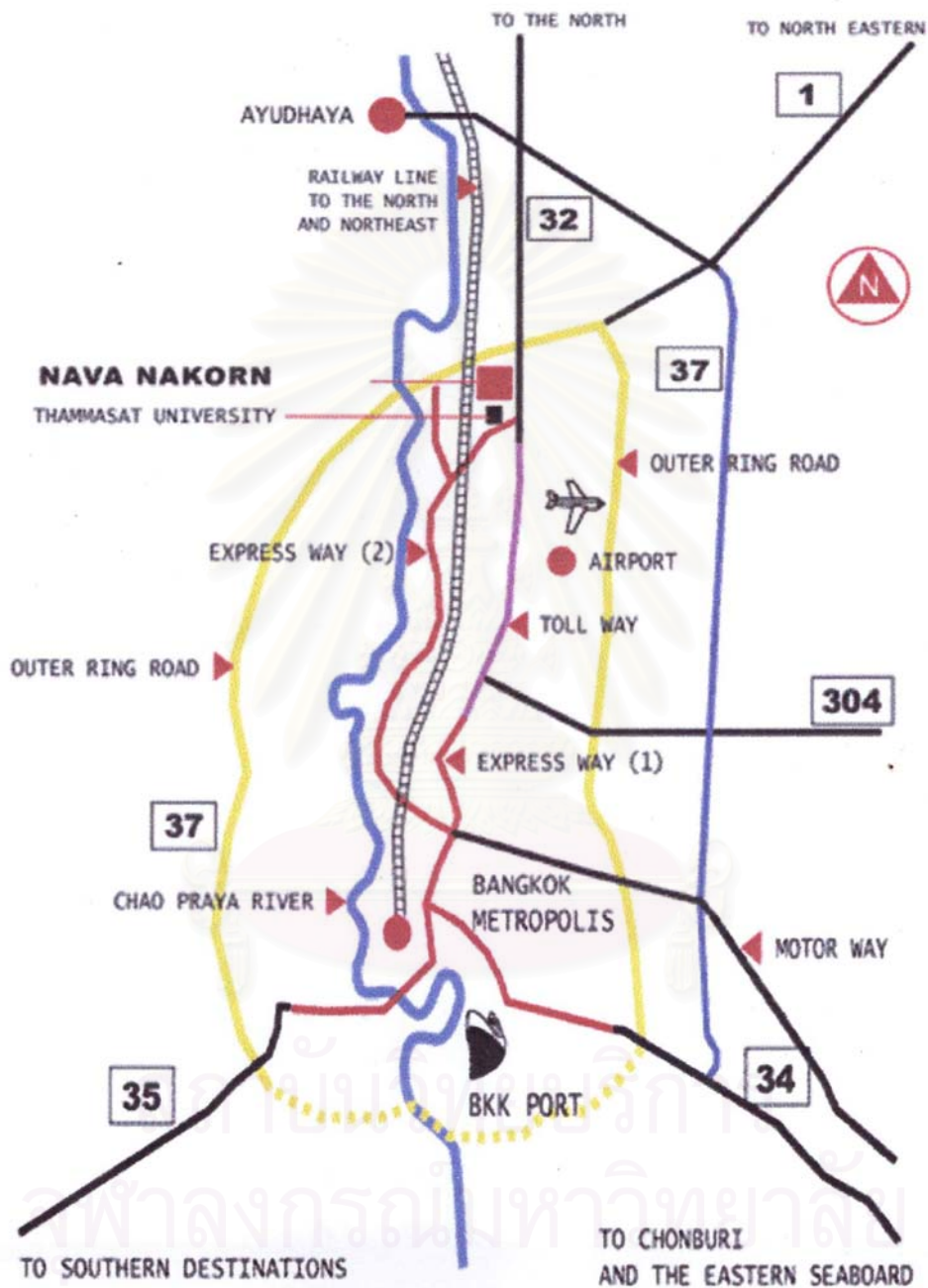


ภาพที่ 1.1 แสดงที่ตั้ง จังหวัดปทุมธานี

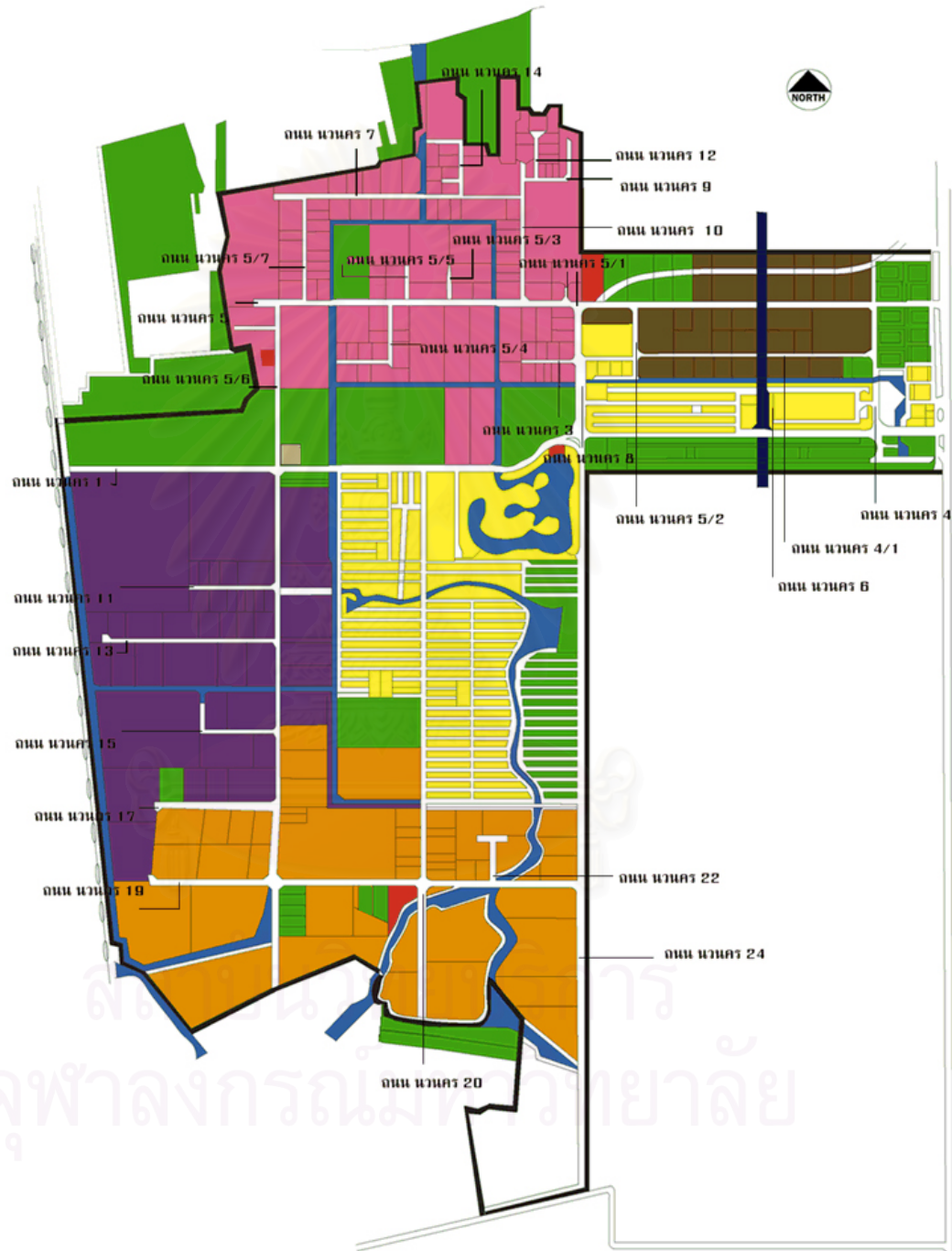




ภาพที่1.2 แสดงที่ตั้งเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี



ภาพที่ 1.3 แสดงพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการ

ความหมายของคำว่า “สวัสดิการ” ตรงกับคำในภาษาอังกฤษที่ใช้เกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล ได้แก่ EMPLOYEE SERVICE, BENEFIT PROGRAM และ EMPLOYEE WELFARE เป็นต้น แม้ว่าจะมีคำที่ใช้เรียกต่างกัน แต่ความหมายก็เหมือนกัน คือ หมายถึงการบริหารหรือกิจกรรมใดๆ ที่หน่วยงานราชการ หรือองค์การธุรกิจเอกชนจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ข้าราชการ พนักงาน หรือผู้ปฏิบัติงานอยู่ในองค์กรนั้นๆ ได้รับความสะดวกสบายในการทำงานมีความมั่นคงในอาชีพ มีหลักประกันที่แน่นอนในการดำเนินชีวิต หรือได้รับประโยชน์อื่นได้ใช้กำลังกายและกำลังใจ และสติปัญญาความสามารถของตน ปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ ไม่ต้องวิตกกังวลปัญหายุ่งยากทั้งในทางส่วนตัวและครอบครัว ทำให้มีความใจในงาน มีความรักงานและตั้งใจที่จะทำงานนั้นให้นานที่สุด นอกจากนี้แล้วยังมีผู้ให้ความหมายของสวัสดิการไว้อีกหลายท่านได้แก่

บิช (BEACH) กล่าวว่า สวัสดิการคือผลประโยชน์ต่างๆ ที่หน่วยงานจัดให้แก่บุคลากรของตน ผลประโยชน์ดังกล่าวอาจจะเป็นที่นอกเหนือไปจากเงินเดือนหรือค่าจ้างปกติ ที่หน่วยงานจัดให้ เป็นการคุ้มครอง หรือช่วยเหลือในเรื่อง ความเจ็บป่วย อุบัติเหตุ การออกจากงาน กะทันหัน ไม่ว่าจะเป็นการลาออกหรือไล่ออก การพ้นจากงานเพราะเกษียณอายุและรายได้พิเศษต่างๆ นอกจากการให้เงิน อาจจะเป็นการให้ความสะดวกสบายต่างๆ เช่น การให้ลาพักผ่อนโดยได้รับเงินตามสมควรและการจัดสภาพแวดล้อมทั้งในและรอบๆ ที่ทำงานให้สะดวกสบายน่าอยู่

คูนท์ กับ โอคอนเนลล์ (Koomtz amd O'Donnell) สวัสดิการคือผลประโยชน์ที่หน่วยงานจัดให้แก่บุคลากร เพื่อเป็นกำลังใจและบำรุงขวัญ อาจเป็นเงินที่จ่ายพิเศษนอกจากเงินเดือนหรือค่าจ้างปกติ หรือรางวัลจากผลกำไรที่เรียกว่า โบนัส หรือเงินที่เรียกอย่างอื่น นอกจากนี้อาจเป็นบริการพิเศษต่างๆ เพื่อบำรุงขวัญ เช่น การให้หยุดพักผ่อนเป็นครั้งคราว การให้ลาป่วย การให้ลาหยุด การจัดห้องอาหาร แบบคาเฟ่ที่เรีย ให้บุคลากรเสิร์ฟอาหารด้วยตนเองเป็นการประหยัด และการจัดสภาพการทำงานต่างๆ ให้สะดวกสบาย

สเทรซและเซลล์ (George Strauss and Leonard R. Sayles) ได้กล่าวว่าสวัสดิการเป็นผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ นอกจากค่าจ้างและเงินเดือน ซึ่งประกอบด้วยส่วนประกอบหลัก 5 ประการ คือ

1. จ่ายให้สำหรับเวลาที่ไม่ต้องการทำงาน (Pay for time not worked) เช่น จ่ายให้ในเวลาพักรับประทานอาหารกลางวัน วันหยุดประจำสัปดาห์ วันหยุดพักร้อนประจำปี หรือวันที่มีการทำกิจกรรมพิเศษ เช่น การแข่งขันกีฬา
2. ประกันให้พนักงาน (Insurance) เช่น การประกันชีวิตพนักงาน ประกันอุบัติเหตุ ประกันความพิการ
3. ดูแลยามเจ็บป่วย (Illness) เช่น มีรายงานการป้องกันโรค มีสถานพยาบาลเพื่อป้องกันและรักษาโรค ช่วยประกันสุขภาพให้พนักงาน
4. จ่ายเมื่อออกจากงาน (Retirement) เช่น จ่ายเงินบำเหน็จบำนาญ ได้รับส่วนแบ่งจากกำไรเมื่อออกจากงาน
5. บริการและรางวัลสำหรับพนักงาน (Services and Perquisites) เช่น ช่วยจ่ายค่าอาหาร ให้กู้เงิน ออกค่าภาษีให้ ได้รับส่วนลดเมื่อซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท มีการตรวจร่างกายทุกปี ปรึกษาทางด้านการเงิน

## 2.2 วัตถุประสงค์ของการจัดสวัสดิการให้แก่บุคลากร

หน่วยงานจำเป็นจะต้องจัดสวัสดิการให้แก่บุคลากรของตนทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อสร้างขวัญกำลังใจให้แก่บุคลากรในหน่วยงาน
2. เพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการจัดหาบุคลากรเข้ามาทำงานในหน่วยงาน
3. เพื่อบำรุงรักษาบุคลากรให้มีความจงรักภักดี ซื่อสัตย์ต่อหน่วยงาน
4. เพื่อเพิ่มผลผลิตแก่หน่วยงานให้สูงขึ้น
5. ทำให้งานของหน่วยงาน เกิดประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล
6. เพื่อป้องกันปัญหาขัดแย้ง ขาดความสัมพันธ์อันดีระหว่างงานกับบุคลากร
7. เพื่อลดการอุทธรณ์ร้องทุกข์ของบุคลากรในหน่วยงาน
8. เพื่อให้บุคลากรในหน่วยงานอุทิศเวลาแรงงานในการปฏิบัติงานในหน่วยงานให้ดีขึ้น
9. เพื่อยกระดับมาตรฐานการดำรงชีวิตของบุคลากรในหน่วยงาน
10. เพื่อลดการขาดงาน, ลางาน และเปลี่ยนงานของบุคลากรในหน่วยงาน

11. เพื่อลดความเครียดในการปฏิบัติงานของบุคคลากร
12. เพื่อก่อให้เกิดความสามัคคีในหน่วยงาน
13. เพื่อส่งเสริมสุขภาพจิตของบุคคลากรให้อยู่ในสภาพปกติ

### 2.3 หลักการในการจัดสวัสดิการ

การจัดสวัสดิการให้แก่บุคคลากร ควรคำนึงถึงผลของสวัสดิการที่จะย้อนกลับสู่หน่วยงาน เป็นสำคัญ คือ หน่วยงานให้สวัสดิการไป เพื่อให้บุคคลากรมีประสิทธิภาพในการทำงาน ถ้าบุคคลากรรับแต่ประโยชน์และบริการโดยไม่ตอบสนองของหน่วยงาน ในการปรับปรุงคุณภาพของการทำงานให้ดีขึ้น สวัสดิการก็ไร้ความหมาย หน่วยงานเสียเงินลงทุนสูญเปล่า ในขณะที่เดียวกัน ผู้บริหารก็ควรยึดหลักการต่อไปนี้ด้วยคือ

1. หลักความเสมอภาค สวัสดิการทุกชนิดจะต้องให้แก่บุคคลากรโดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกัน ให้มากที่สุด อย่าให้มีการใช้อภิสิทธิ์ในด้านรับสวัสดิการ
2. หลักแห่งประโยชน์ การจัดสวัสดิการควรคำนึง ประโยชน์ที่ได้รับให้คุ้มค่าในการจัดและเมื่อดำเนินการไปแล้วจะได้ผลทั้งทางหน่วยงานและส่วนตัวตรงตามเป้าหมาย
3. หลักแห่งความจูงใจ การจัดสวัสดิการต้องเป็นสิ่งที่มีแรงจูงใจ ให้เกิดกำลังใจมีแนวโน้มที่จะกระทำหรือทำงานให้เกิดผลแก่ตนเองและความเจริญก้าวหน้าของหน่วยงานให้ทวีขึ้น
4. หลักแห่งการตอบสนองความต้องการ การจัดสวัสดิการต้องคำนึงว่า สิ่งที่จัดเอื้ออำนวยความสะดวกเพื่อเกื้อกูลแก่สมาชิกนั้น ตรงตามความต้องการของสมาชิกหรือไม่ ถ้าจัดไปโดยไม่คำนึงถึงความต้องการ แม้จะไม่เกิดประโยชน์อะไร
5. หลักแห่งประสิทธิภาพ การจัดสวัสดิการนั้น ต้องคำนึงว่า ได้ผลดีที่สุดเกิดประโยชน์มากที่สุด สิ้นเปลืองเวลาและลงทุนน้อยที่สุดได้รับบริการจากการจัดทั้งคุณภาพและปริมาณ
6. หลักแห่งการประหยัด การจัดสวัสดิการเรื่องใดควรคำนึงถึง หลักของความสิ้นเปลืองถ้าหาก ทำโดยไม่ประหยัดแล้วจะกลายเป็นเรื่องของความฟุ่มเฟือย จะเสียประโยชน์มากกว่าได้ผล
7. หลักแห่งการบำรุงขวัญและกำลังใจ การจัดสวัสดิการก็เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงาน ดังนั้น การจัดสวัสดิการเรื่องใดถ้าไม่ก่อให้เกิดขวัญและกำลังใจ ไม่ควรจะทำ



8. หลักแห่งความสะดวก การจัดสวัสดิการ ถ้าจะให้ได้ดีต้องมีระบบระเบียบรูปแบบในการจัด ซึ่งเป็นการเอื้ออำนวยความสะดวก คล่องตัว ไม่ติดขัด ไม่ชักช้าเสียเวลา ในการรับบริการจากสวัสดิการที่จัด

9. หลักแห่งงบประมาณ ในการจัดสวัสดิการต้องคำนึงถึงงบประมาณ ในการจัดทำว่าโครงการใด เรื่องใดที่จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ดูแลบุคคลากร มีทุนดำเนินการหมุนเวียนหรือให้แล้ว

สูญเปล่าหมดไป มีงบประมาณมาสนับสนุนเพียงพอหรือไม่

10. หลักแห่งความยุติธรรม การจัดสวัสดิการต้องคำนึงถึงผลที่จะได้รับของบุคคลากร ไม่ให้ใครได้รับสวัสดิการเหลื่อมล้ำต่ำสูงกว่ากัน ควรจะถือหลักความยุติธรรม ในการจัดโครงการในทุกปี

## 2.4 ประเภทของสวัสดิการ

การแบ่งประเภทของสวัสดิการสามารถทำได้หลายรูปแบบหลายวิธี ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของลักษณะงาน ประเภทของกิจการ สภาพของกิจการ สภาพแวดล้อม ความพอใจของผู้ให้บริการและผู้รับบริการในที่นี้ได้จำแนกประเภทของสวัสดิการออก ดังนี้

### 2.4.1 บริการด้านสุขภาพ

การให้บริการด้านสุขภาพขององค์กรแต่ละองค์กรมักแตกต่างกันออกไป เช่น บางองค์กรมีเพียงการให้ปฐมพยาบาลเบื้องต้น หรือการรักษาในกรณีเจ็บป่วยไม่ร้ายแรงบางองค์กรที่มีเงินทุนเพียงพอ ก็มีการขยายบริการทางสุขภาพเพื่อให้พนักงานได้รับการรักษาสุขภาพ ทั้งทางกายและจิตใจได้อย่างถูกวิธีและรวดเร็ว ช่วยลดอัตราการลาป่วยของพนักงาน องค์กรส่วนใหญ่ได้มีการจัดแผนงานนี้เพื่อติดตามดูแลสุขภาพของพนักงาน

### 2.4.2 บริการที่ก่อให้เกิดความมั่นคงของรายได้

การให้บริการด้านความมั่นคงของรายได้นั้น เพื่อให้พนักงานมั่นใจถ้าตนไม่สามารถทำงานได้แล้ว จะมีเงินทุนก้อนหนึ่งซึ่งพอจะจุนเจือตนเองและครอบครัวได้ เพื่อจะได้ไม่ต้องลำบากในภายหลังกการบริการเรื่องนี้ได้แก่การประกันชีวิต ประกันภัย เงินทดแทน บำเหน็จบำนาญ การให้บริการด้านนี้ ก็เพื่อเป็นหลักประกันในทางการเงิน เมื่อออกจากงานหรือทุพพลภาพเป็นการสร้างความมั่นใจเมื่อพนักงานทำงานอยู่ในองค์กร

#### 2.4.3 บริการเพื่อช่วยเสริมรายได้

เพื่อเป็นการช่วยเสริมสร้างรายได้ของพนักงาน องค์กรได้จัดให้มีสวัสดิการในด้านต่างๆ เช่น จ่ายเงินโบนัส จ่ายเงินค่าครองชีพ จ่ายค่าภาษีเงินได้

#### 2.4.4 บริการด้านพักผ่อนหย่อนใจ

องค์กรแต่ละองค์กร มีการให้บริการด้านการพักผ่อนที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับความต้องการของพนักงาน การจัดโครงการเพื่อการพักผ่อนนี้ควรเปิดโอกาสให้พนักงานเข้าร่วมด้วยความสมัครใจ เช่น การให้ บริการด้านกีฬา สโมสร การจัดการนันทนาการ การจัดงานรื่นเริง บริการห้องสมุด การจัดการอาจครอบครัวไปถึงครอบครัวของพนักงานด้วย การจัดบริการด้านนี้เพื่อช่วยให้พนักงานได้ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ ช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดของพนักงานช่วยเสริมสุขภาพ นอกจากนี้ยังช่วยส่งเสริมความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานด้วยกัน

#### 2.4.5 บริการเพื่อส่งเสริมความรู้และให้คำปรึกษาแนะนำ

บริการด้านนี้เพื่อช่วยเสริมสร้างและให้คำปรึกษาในด้านต่างๆ เช่น การให้ความรู้และคำแนะนำทางด้านกฎหมาย เปิดอบรมความรู้พิเศษให้แก่พนักงาน เช่น การตัดเสื้อ การให้คำปรึกษาในการทำงาน ปัญหาส่วนตัวหรือปัญหาทางครอบครัว

#### 2.4.6 บริการเพื่ออำนวยความสะดวก

บริการเพื่ออำนวยความสะดวก เช่น มีห้องอาหารในโรงงานเพื่อความสะดวกในการรับประทานอาหาร จัดอาหารราคาถูกลงและมีคุณค่ามาบริการ มีน้ำสะอาดดื่ม มีห้องน้ำ ห้องส้วม เครื่องใช้อื่นจำเป็นสำหรับสุขภาพอนามัย จัดบริการรถรับ-ส่ง เพื่อให้ความสะดวกในการเดินทางมาทำงานโดยตรงเวลา มีบริการร้านค้าสำหรับคนงานเพื่อสะดวกในการซื้อหาของใช้ที่จำเป็นในราคาประหยัด จัดสร้างบ้านพักให้พนักงานอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน เพื่อความสะดวกในด้านที่อยู่อาศัยและสะดวกในการมาทำงาน

#### 2.4.7 บริการเพื่อช่วยเหลือพนักงาน

องค์กรต่างๆ ได้พยายามให้ความช่วยเหลือพนักงานของตนในด้านต่างๆ เช่น ให้อำนาจเงินช่วยเหลือการสมรส ค่าคลอดบุตร ค่ารักษาพยาบาล รับทายาทเข้าทำงานแทนพนักงานที่ออกไปช่วยค่าทำศพ



## 2.5 ประโยชน์ของการจัดสวัสดิการ

ประโยชน์ของการจัดสวัสดิการสามารถพิจารณาได้ 2 ประการ คือ

### 2.5.1 ประโยชน์ต่อองค์กร

1. เป็นการเพิ่มผลผลิตของกิจการ
2. เพิ่มความเชื่อถือและความภักดีของคณงานต่อองค์กร
3. เป็นการบำรุงขวัญพนักงานขององค์กร
4. มีประโยชน์ในการประชาสัมพันธ์
5. ลดอิทธิพลของสหพันธ์กรรมกร และการแทรกแซงของรัฐบาล
6. ช่วยเหลือการสรรหา คัดเลือก และบรรจุคนงาน
7. ลดการร้องทุกข์
8. ป้องกันการแย่งชิงคนงานขององค์กรที่แข่งขัน
9. คนงานมีส่วนร่วมในกิจการของคนงานมากขึ้น

### 2.5.2 ประโยชน์ต่อคนงาน

1. มีความสะดวกในการใช้อุปกรณ์ต่างๆ ในการปฏิบัติงาน
2. มีความพอใจในการปฏิบัติงานมากขึ้น
3. มีความเป็นอยู่ที่ดี และมีความก้าวหน้าในการทำงาน
4. สัมพันธ์ภาพระหว่างคนงานและนายจ้างดีขึ้น
5. ลดอุบัติเหตุในการปฏิบัติงาน การลางานและขาดลา
6. ขจัดความเคร่งเครียดในการปฏิบัติงาน
7. สร้างความสามัคคีในหมู่คณะ
8. ช่วยส่งเสริมมาตรฐานการครองชีพของพนักงานให้สูงขึ้น
9. ช่วยส่งเสริมสุขภาพให้ดีขึ้น

การจัดสวัสดิการเป็นการจัดกิจกรรม เพื่อสนองความพอใจ และความต้องการของพนักงานโดยมีความหวังว่า ความพึงพอใจนั้นจะสะท้อนให้เห็นถึงการใช้ความพยายามเพิ่มขึ้น เพื่อเกิดประโยชน์แก่องค์กรมากขึ้นการจัดสวัสดิการจะต้องดำเนินการโดยกำหนดไว้เป็นนโยบาย และมีแผนปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนการจัดสวัสดิการขององค์กรอื่นที่อยู่ในประเภทเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน การจัดสวัสดิการที่ดี

และเหมาะสมจะอำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานและองค์กร ลดความขัดแย้งป้องกันไม่ให้เกิดข้อพิพาทแรงงานระหว่างพนักงานและฝ่ายบริหาร ทำให้องค์กรได้บรรลุผลตามเป้าหมายที่ได้วางไว้

## 2.6 การบริหารงานด้านสวัสดิการในระบบข้าราชการ

ถึงแม้ทางราชการจะเห็น ความสำคัญของสวัสดิการอันมีผลต่อขวัญกำลังใจของผู้ปฏิบัติงานทุกคน หรืออย่างน้อยที่สุดโครงการสวัสดิการที่จัดให้มีขึ้นย่อมช่วยให้ผู้ปฏิบัติงาน ตระหนักถึงการที่ได้รับความเอาใจใส่ดูแลได้รับความเห็นอกเห็นใจ และยอมรับเป็นส่วนหนึ่งของหน่วยงานนั้นๆ ก็ตาม เนื่องจากทางราชการมีภาระต้องเลี้ยงดูข้าราชการเป็นจำนวนมาก ซึ่งต้องใช้จ่ายเงินงบประมาณจำนวนมหาศาล เป็นเหตุให้ทางราชการไม่สามารถจัดสวัสดิการได้ทั่วถึง โดยบางหน่วยงานรัฐบาลรับผิดชอบเต็มที่ แต่บางหน่วยงานรัฐบาลแบ่งรับรู้และบางหน่วยงานรัฐบาลปล่อยให้ผู้ปฏิบัติงานพิจารณาช่วยตนเองในเรื่องสวัสดิการ ตามความจำเป็น

พิจารณาการจัดรูปส่วนราชการของรัฐบาลไทย ทั้งหมดจะเห็นความแตกต่างในเรื่องการจัดสวัสดิการได้ตามสมควร

กล่าวโดยส่วนรวมข้าราชการทหาร ได้รับความเอาใจในเรื่องสวัสดิการมากกว่าข้าราชการกลุ่มอื่น ดังจะเห็นได้ว่าการจัดส่วนราชการของกองทัพบก กองทัพเรือ และกองทัพอากาศ ได้มีส่วนราชการในระดับกรม คือ กรมสวัสดิการทหารบก กรมสวัสดิการทหารเรือ และกรมสวัสดิการทหารอากาศขึ้น มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับสวัสดิภาพและบำบัดทุกข์บำรุงสุขในด้านทรัพย์สินและสิ่งอุปโภคบริโภค รวมทั้งแนะนำส่งเสริมวิชาชีพและการกีฬา บันทึกลงทะเบียน การยอมนับให้มีส่วนราชการรับผิดชอบ เท่ากับสนับสนุนให้มีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานด้านสวัสดิการมีโครงการแน่นอน และได้รับงบประมาณสำหรับดำเนินงานด้วย

ข้าราชการอีกกลุ่มหนึ่งที่มีความสำคัญในเรื่องสวัสดิการรองลงมา คือ ข้าราชการตำรวจ โดยมีการจัดตั้งส่วนราชการในระดับกอง เรียกว่ากองสวัสดิการ ขึ้นในกรมตำรวจ นอกจากนั้นในกองบัญชาการตำรวจต่างๆ เช่น กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง กองบัญชาการศึกษา และกองบัญชาการตำรวจภูธร เป็นต้น ได้จัดให้มีแผนกสวัสดิการรับผิดชอบงานด้านสวัสดิการ โดยตรง

สำหรับข้าราชการพลเรือนทั้งหลาย มีการยอมรับให้จัดตั้งส่วนราชการรับผิดชอบสวัสดิการขึ้นเป็นเพียงบางกรมเท่านั้น เช่น แผนกสวัสดิการของกรมการฝึกหัดครู กรมสามัญศึกษา สำนักงานปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม และสำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งมีข้อน่าสังเกตว่าแผนกสวัสดิการเหล่านี้ อยู่ภายใต้สังกัดของกองคลัง ของส่วนราชการนั้นๆ

มีบางส่วนราชการได้จัดให้มีงานสวัสดิการแฝงอยู่กับด้านอื่นของกองการเจ้าหน้าที่ ได้แก่ งานทะเบียนประวัติและสวัสดิการในกรมสรรพากร และงานธุรการ ทะเบียนประวัติและสวัสดิการในกรมศุลกากร ซึ่งมีแนวโน้มแสดงให้เห็นว่างานสวัสดิการ ควรอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานบริหารบุคคล

อย่างไรก็ตาม การจัดให้มีส่วนราชการด้านสวัสดิการของข้าราชการพลเรือนมิได้หมายความว่าได้รับการสนับสนุนในด้านงบประมาณดำเนินงานเกี่ยวกับสวัสดิการ เพียงแต่ทางราชการยอมรับในความสำคัญของงานด้านสวัสดิการ และกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบงานด้านนี้เท่านั้น เพราะฉะนั้นหลายส่วนราชการ จึงมิได้จัดตั้งหน่วยงานสวัสดิการแต่ประการใด นอกจากการจัดให้มีหน่วยงานสวัสดิการดังกล่าว ส่วนราชการได้แก่กรมชลประทานและกรมทางหลวง ได้จัดตั้งกองแพทย์และโรงพยาบาล ขึ้นรับผิดชอบให้บริการทางการแพทย์แก่ ข้าราชการลูกจ้าง และครอบครัว อันถือเสมือนเป็นสวัสดิการส่วนหนึ่งด้วย

เท่าที่กล่าวมา จะเห็นได้ว่าการจัดสวัสดิการในระบบข้าราชการเป็นเรื่องทางราชการมีส่วนร่วมและยอมรับกันโดยเปิดเผย ซึ่งสามารถดำเนินงานได้เองบางส่วนและบางหน่วยงานเท่านั้น แต่ความจำเป็นในด้านสวัสดิการ ทำให้มีสวัสดิการขึ้นเป็นการภายในโดยอาศัยข้าราชการรับผิดชอบสวัสดิการซ้อนไปกับการปฏิบัติราชการของตน

ลักษณะของการจัดสวัสดิการเป็นการภายในมีขอบข่ายกิจกรรมด้านต่างๆ เช่น การให้กู้ยืมเงิน การเช่าซื้อ สิ่งของที่จำเป็น การขายของอุปโภค บริโภค การจัดสรรที่อยู่อาศัย การจัดบริการรับ-ส่ง การฌาปนกิจ เป็นต้น ทั้งนี้มีการจัดสวัสดิการในรูปสหกรณ์ประเภทต่างๆ หรือการจัดในรูปคณะกรรมการสวัสดิการในส่วนราชการนั้นๆ ตัวอย่าง การจัดสวัสดิการสำนักงาน ก.พ. ประกอบด้วย เลขาธิการ ก.พ. รองเลขาธิการ ก.พ. ผู้อำนวยการกองทุกกอง เลขานุการกรม เป็นคณะกรรมการและคณะกรรมการจะพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการสวัสดิการขึ้นรับผิดชอบ ปัจจุบันสวัสดิการสำนักงาน ก.พ. มีกิจกรรมหลายด้าน เช่น การอำนวยความสะดวกและช่วยเหลือเกี่ยวกับอาหาร และเครื่องดื่มภายในสำนักงาน การให้กู้ยืมเงิน การให้เช่าซื้อ การบันเทิง กีฬา และการจัดงานรื่นเริงประจำปี เป็นต้น

การจัดสวัสดิการขึ้นเป็นการภายในเช่นนี้ ขึ้นอยู่กับเงินที่จะนำมาใช้ในโครงการสวัสดิการของแต่ละส่วนราชการ ส่วนราชการใดมีรายได้พิเศษมาก ก็สามารถจัดสวัสดิการในเรื่องต่างๆมากขึ้น หรือบางส่วนราชการหากไม่มีรายได้พิเศษอาจต้องใช้วิธีการ หักเงินจากข้าราชการเป็นรายเดือนเพื่อนำไปใช้จ่ายตามโครงการสวัสดิการ ซึ่งกลายเป็นเรื่องแต่แต่ละส่วนราชการจะดำเนินการจัดสวัสดิการตามจังหวะและโอกาสจะอำนวย

ทั้งนี้บางส่วนราชการได้จัดสวัสดิการชดเชยส่วนที่ทางราชการจ่ายให้เป็นบางส่วน เช่น การเบิกค่ารักษาพยาบาลหรือการจ่ายค่าเบี้ยเลี้ยงล่วงเวลา เป็นต้น สวัสดิการของส่วนราชการเหล่านั้นจะจัดสรรเงินเพิ่มให้ นอกเหนือจากที่ได้รับจากทางราชการด้วย

การจัดสวัสดิการเป็นการภายในเช่นนี้จึงไม่มีระเบียบ วิธีการแต่อย่างไร และอาจมีการจัดซ้อนกันขึ้นในหน่วยงานย่อยของส่วนราชการเหล่านั้น เช่น มีการจัดสวัสดิการขึ้นในระดับกรม ให้บริการแก่ราชการทั้งกรมแล้วแต่ในส่วนราชการย่อยลงมา เช่น กองต่างๆ ภายในกรมยังมีการจัดการเฉพาะภายในกองนั้น โดยมีขอบเขตและกิจการแคบลงไป ปัจจุบันทำกันอย่างไรหลาย ตัวอย่าง การจัดให้มีสวัสดิการของกองต่างๆ ในสำนักงาน ก.พ. เป็นต้น

ความต้องการด้านสวัสดิการของข้าราชการโดยสรุปอาจกล่าวได้ว่ามีอยู่มาก เพราะไม่เพียงแต่สวัสดิการที่ได้รับจากทางราชการสวัสดิการที่ได้รับจากทางราชการ สวัสดิการที่ได้รับเป็นการภายในจากกรม ซึ่งเป็นเรื่องที่ทางราชการจะต้องทบทวนนโยบายด้านสวัสดิการข้าราชการ และปรับปรุงการดำเนินงานด้านนี้ให้ประสบผลดีและเป็นประโยชน์แก่ทางด้านข้าราชการสืบไป

จะเห็นได้ว่า การจัดสวัสดิการด้านต่างๆ ให้แก่บุคลากรในองค์ต่างๆ นั้น นับว่าเป็นประโยชน์ที่สมควรที่หน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน ควรหันมาให้ความสนใจในเรื่องของการจัดสวัสดิการเพราะสวัสดิการ หมายถึง ผลประโยชน์และบริการต่างๆ ที่หน่วยงานจัดให้แก่พนักงานของตน ในขณะที่ปฏิบัติอยู่ ระหว่างหยุดพัก หรือออกจากงาน ซึ่งอาจเป็นเงินผลประโยชน์หรือบริการที่ได้รับนอกเหนือจากค่าจ้างและเงินเดือน โดยแบ่งสรรให้พนักงานทุกระดับด้วยความเสมอภาคกัน เพื่อส่งเสริมกำลังใจ บำรุงขวัญ สร้างศรัทธา และเพื่อประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานอันจะเป็นแนวทาง ให้การดำเนินงานขององค์การบรรลุวัตถุประสงค์ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งสวัสดิการที่ผู้ประกอบการจัดให้กับพนักงาน มีอยู่มากมายหลายประเภท ในที่นี้จะกล่าวเฉพาะสวัสดิการที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่อยู่อาศัยนั้นถือเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และจะเห็นได้ว่าผู้ที่มีรายได้น้อยละปานกลางวิ่งเป็นแรงงานส่วนใหญ่ยังมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก และหากหน่วยงานต้นสังกัด จัดดำเนินโครงการ สวัสดิการที่อยู่อาศัยขึ้นมาไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใด ล้วนแล้วแต่เป็นสิ่งที่ดี และประโยชน์แก่บุคลากรในหน่วยงานทั้งสิ้น เพื่อเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจ และมีจิตใจที่มุ่งมั่นทำงานเพื่อพัฒนาชาติบ้านเมืองให้เจริญยิ่งขึ้นไป

## 2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับภาคต่างๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วงกลุ่มของเพื่อนบ้านที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง เป็นต้น นักทฤษฎีหลายท่านศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในหลายด้าน โดยสามารถจัดกลุ่มได้ใน 3 ลักษณะ คือ

2.7.1 พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เนื่องจากในปัจจุบันได้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัยภายในเมืองดังนั้นจึงเกิดแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ดังแนวคิดของนักทฤษฎีปัจจุบัน คือ

D.T. Herbert (Herbert Carter 1975 : 265) ได้เสนอความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัยทั้งทางด้านสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William H. Clairec (William H. Clairec 1973 : 59-62) ได้อธิบายถึงการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่าง บ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

2.7.2 พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวนี้คือ

Wingo (Lowdow Wingo, Jr. 1969) ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคา ที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบ ทำเลที่ตั้งซึ่งประหยัดเงินได้ จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินลดลง

Brian Goodall (Harold Carter 1975 : 265) ได้กล่าวถึงแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมีภาระจ่ายตัวของแหล่งงานก็จะยิ่งมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะยิ่งต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ



1) ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2) ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

John. F. Kain (Rarold Carter 1962 : 1975) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงาน มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มไปทำงาน ในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเป็นเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ จะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีที่ได้แนวคิดดังกล่าวนี้มีอาทิเช่น

Richard F. Muth (Richard F. Muth 1969 : 11) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และรายได้ต่ำ ประชากรที่มีรายได้สูงและจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ

W. Lean และ Brian Goodall (W. Lean 1974 : 169-172) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีผู้มีรายได้แตกต่างกันจะมีความแตกต่างกัน ในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำ จะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะกรณีทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่จ้องสนใจว่าตนอยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางรวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

Jay Siegel (Hirsch 1973 : 56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
- 2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
- 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

2.7.3 พิจารณาทำเลที่ตั้งอยู่อาศัยโดยคำนึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญให้ความหมายของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีอาทิ เช่น

Brian Goodll (Brian Goodll 1972 :150-161) กล่าวถึงอิทธิพลของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการการเลือกตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และบริการสาธารณะต่างๆ จะเป็นตัวชี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

Barrie Needbam (Barrie Needbam 1977 : 101-106) กล่าวว่าการศึกษาที่มีปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆ จะเป็นเหตุการให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่างๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัยจะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วย 2 สาเหตุ คือ

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibilty) เพราะผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ซึ่งสถานที่ดังกล่าวนี้เป็นสถานที่ที่มีการรวมกลุ่มกัน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งรอบๆ กับกลุ่มของสถานศึกษาที่เหล่านี้นี้ด้วยเช่นกัน

- 2) การประหยัด (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัดจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ร่วมกัน เช่น ถนน สถาบันการศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่นๆ อีกด้วย

ในสภาพปัจจุบันนี้ ในเมืองใหญ่ต่างๆ ที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรภายในเมืองและมีความแออัดคับคั่งของกิจกรรมต่างๆ ภายในเมือง ทำให้การบริการทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อาศัยภายในเมือง ดังนั้นเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ถึงแม้จะมีการขยายการบริการด้านสาธารณูปโภคออกสู่เขตชานเมือง โดยรอบซึ่งทำให้บรรดาที่อยู่อาศัยและกิจกรรมบริการต่างๆ กระจายออกจากเมืองไปตามเส้นทางสาธารณูปโภคเหล่านั้น อันเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ และขยายขอบเขตของเมืองออกไปมากยิ่งขึ้น



สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎี ทั้งหลายคน ต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่างๆ ที่ควรพิจารณาถึงคือ

- สภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัย
- สะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย และสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่ง บริการ ต่างๆ โดยเฉพาะที่ทำงานอยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการดี
- สภาพทางสังคมวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมในบริเวณดังกล่าว จะเป็นแรงดึงดูดสำคัญให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่ เดินทางเข้าอยู่อาศัยในบริเวณนั้นด้วย เช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อจะย้ายที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ด้วยเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกันไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญ

## 2.8 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน

แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน ซึ่งนักคิดและนักทฤษฎีได้สร้างแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่ทำงานในหลายแนวทาง ดังนี้คือ

W. Lean และ Brian Goodall (W. Lean 1974 : 169-172) กล่าวถึงที่ตั้งของแหล่งงานว่า จะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการเข้าถึงได้ดีที่สุด โดยเฉพาะแหล่งงานประเภทกิจการบริษัทหรือองค์กรต่างๆ ซึ่งต้องมีการติดต่อกับหน่วยงานอื่นๆ (เช่น บริษัทหรือสถานราชการอื่นๆ) จึงต้องการที่ตั้งที่มีการเข้าถึงได้โดยสะดวก เพื่อให้สามารถพัฒนากิจการได้ดีขึ้น ทำให้ได้แรงงานที่มีคุณภาพ และทำให้กิจกรรมมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางอีกด้วย

Greener (D. Greener 1969 : 75-77) ได้ศึกษาอย่างละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งของหน่วยงาน ทั้งทางด้านอุตสาหกรรม หัตถกรรม และบริษัทหรือสำนักงานในเมือง พบว่ามีแนวโน้มที่จะกระจายตัวของอุตสาหกรรม และหัตถกรรม ออกจากศูนย์กลางเมืองสู่ชานเมือง ในขณะที่จะมีการรวมตัวของสำนักงาน และแหล่งบริการต่างๆ ในศูนย์กลางหรือย่านกลางของเมืองและความรุนแรงของการกระจายตัว จะมีมากในเมืองเก่ามากกว่าในเมืองสร้างใหม่

Kain และ Willismson (W. Lean 1974 : 169-172) ได้ศึกษาถึงที่ตั้งของที่ทำงานกิจการสำนักงานว่าในกิจการสำนักงานนั้นจะเกิดการรวมกลุ่มของกิจการสำนักงานด้วย 2 สาเหตุคือ

- 1) การเข้าถึงสำนักงานที่สะดวก เพื่อให้ลูกค้า คนงาน หรือพนักงาน สามารถเดินทางสู่สำนักงานได้สะดวกจากการขนส่งสาธารณสุข ดังนั้นที่ตั้งสำนักงานดังกล่าว ถึงมักอยู่ในย่านกลางเมือง

2) การประหยัดจากภายนอก สำนักงานต่างๆ มักมีการรวมตัวกัน เพื่อจะได้มีการติดต่อ ข้าราชการระหว่างสำนักงานได้สะดวกรวดเร็ว เป็นประโยชน์ต่อกิจการนั้นๆ

สรุปเกี่ยวกับแนวความคิดที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน จากนักคิดและนักทฤษฎี ต่างๆแล้วพบว่า มีแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่ทำงานด้วย 4 ปัจจัย คือ

1) มีการเข้าถึงที่ดี (Good Accessibility) เพื่อให้สามารถขนส่งวัตถุดิบและผลผลิตต่างๆ โดยสะดวก เพื่อให้คนงานหรือพนักงานของตนสามารถเดินทางเข้าสู่แหล่งกิจการได้ง่าย รวมทั้งสามารถติดต่อกับหน่วยงานต่างๆ ได้โดยสะดวก และทำให้กิจการของตนเป็นที่รู้จักกันอย่าง กว้างขวางยิ่งขึ้น

2) เลือกที่ตั้งในบริเวณที่จะเกิดความประหยัดจากภายนอก(External Economy) นั่นคือ จะต้องมีการรวมตัวของกิจกรรมต่างๆ ของบรรดาสำนักงาน บริษัทโรงงานอุตสาหกรรม ในกลุ่ม เดียวกันไว้ เพื่อให้ประหยัดในการลงทุนทั้งทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่สามารถ ใช้รวมกันได้โดยสะดวก

3) มีที่ตั้งอยู่อาศัยของคนงาน จะเกิดประโยชน์ทั้งแก่หน่วยงานนั้นๆ และแก่คนงานอีกด้วย แต่ในความเป็นจริง จะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกิจการหรือโรงงานอุตสาหกรรมที่มีทุนสูงหรือเป็นกิจการ ขนาดใหญ่เท่านั้น จึงจะคุ้มครองในการลงทุนที่จะต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัยคนงาน หรือการลงทุน ก่อสร้างกิจการในที่ดินที่มีราคาสูงในย่านชุมชนดังกล่าว

4) มีแนวโน้มที่กิจการแหล่งงานขนาดใหญ่ โดยเฉพาะกิจการอุตสาหกรรม หรือสถานที่ ราชการบางประเภท ซึ่งใช้พื้นที่มากจะพยายามขยายตัวออกสู่ชานเมือง เพื่อให้การลงทุนด้าน ที่ดินในกิจการของคนไม่สูงมากนัก

อย่างไรก็ตาม ในการเลือกที่ตั้งของบรรดาแหล่งงานทั้งหลายด้าน โดยทั่วไปก็มักจะต้อง คำนึงถึงทั้ง 4 ปัจจัยข้างต้นนั้นไปพร้อมกันเป็นสำคัญ เพราะจะเป็นการลดต้นทุนประหยัด ค่าใช้จ่ายทั้งในปัจจุบันและอนาคต อันจะทำให้ไม่ก่อให้เกิดปัญหาแก่เมืองแก่ผู้ประกอบการในแหล่ง งานอื่นๆ และแก่ลูกจ้าง พนักงาน หรือแก่บรรดาผู้ใช้บริการจากแหล่งงานทั้งหลายนั้นอีกด้วย ซึ่ง สามารถแยกพิจารณา การเลือกทำเลที่ตั้งของบรรดาแหล่งงานตามปัจจัยในการเลือกที่ตั้งทั้ง 3 แนวความคิดและปัจจัยเสริมอื่นๆ ได้ดังรายละเอียดดังนี้

### 2.8.1 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่า ต่างมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เพราะต้องมีการเคลื่อนที่ไปมาระหว่างบ้านและสถานที่ทำงานประจำในปริมาณสูง ถ้าไม่มีการเดินทางไปทำงาน ก็คงจะไม่มีเขตการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เนื่องจากโดยทั่วไปบริเวณที่เป็นทำงานงานหรือแหล่งงานทั้งหลาย จะเป็นบริเวณที่คนต้องประกอบกิจกรรม เป็นเขตรวมตัวมีความหนาแน่นปานกลางถึงสูง ส่วนเขตที่อยู่อาศัยเป็นเขตกระจายตัวจะมีความหนาแน่นรองลงไป ซึ่งความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสำคัญดังกล่าว จึงได้มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ดังนี้คือ

Needham(1977) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญๆ ว่าในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน จะพบว่า บรรดาพนักงานซึ่งมักจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กัน หรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้าใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมืองหรือย่านการค้า เข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่า การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภท โรงงานอุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึง และสะดวกในการดำเนินกิจการ มากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

Berry และ Horton(1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่ง ของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัยพบว่า

ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางค้าธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวเองของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ

ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบเขตของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน

แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่มาการจัดกระจายจากเขตทั่วไป และได้เสนอตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทค่ารูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะว่าประกอบด้วย

- เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง

- อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้สูงจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกและรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะการเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

- ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนของดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Prayag Mehta (1978) ได้ศึกษาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรมบริษัทและสำนักงานต่างๆ ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทางและเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

Speriregen ได้กล่าวถึงแหล่งงานที่จัดสร้างขึ้น ควรจะมีโครงการที่อยู่อาศัยควบคู่ไปด้วย และกล่าวว่า เมืองที่ได้รับการออกแบบอย่างดี แต่จะไม่มีประโยชน์อย่างแท้จริงเท่ากับเมืองที่ได้รับการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยของคนงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งในความเป็นจริงแล้วเมืองอุตสาหกรรม ดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้โดยบริษัทหรือโรงงานอุตสาหกรรมเฉพาะกิจการที่มีทุนสูงเท่านั้น

สมชาย เตชะพรหมพันธ์ (2522) กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่ง ดังจะเห็นได้จากรูปแบบของการเดินทางของประชากรในตัว

เมืองในรอบ 24 ชั่วโมง จะเกิดการเดินทางสูงสุดใน 2 ช่วงเวลาใน 1 วัน คือ ช่วงเช้าตั้งแต่เวลา 6.30- 8.30 น. และช่วงตอนเย็นตั้งแต่ 16.00 - 18.00 น. ใน 2 ช่วงเวลานี้จะมีปริมาณการเดินทางของประชากรในเมืองสูงสุด โดยเป็นการเดินทางของประชากรเพื่อไปทำงานจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานในช่วงเช้า และจากที่ทำงานกลับสู่ที่อยู่อาศัยในช่วงเย็น

นิพนธ์ บุญยรัตนพันธุ์ (อ้างใน ดวงพร สังข์เกตุ 2539) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานจากผลการศึกษาวิจัย การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ 5 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร พบว่า การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นการเดินทางเพื่อไปยังสถานที่ทำงานมากที่สุด และเดินทางไปยังสถานศึกษาเป็นอันดับรองลงไป เป็นปริมาณร้อยละ 42 ของการเดินทางที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยพบว่า จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวมีผลต่อการเดินทางมากที่สุด

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2524) ได้ศึกษาถึงแนวโน้มของเคหะการในกรุงเทพมหานคร และพบว่า ที่ตั้งของเคหะการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและระบบขนส่ง ถ้ามีการกระจายแหล่งงานออกไปมาก และมีการปรับปรุงระบบขนส่งให้ดีขึ้นจะมีผลให้ย่านที่พักอาศัยกระจายตัวออกไป ในทางตรงกันข้ามหากแหล่งงานยังคงหนาแน่นอยู่ในศูนย์กลางของเมือง และระบบการขนส่งเป็นเช่นเดิมจะมีผลให้ย่านที่พักอาศัยกระจุกตัวเลื้อนเข้าสู่ศูนย์กลางของเมือง

## 2.8.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยของประชากร ย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ( 2527 : 97-101) อธิบายถึง สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกที่เก่าด้วยเหตุผลบางประการ เช่น ภูเก็ตที่ ภูเก็ตออกตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด



สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่ถูกบังคับ (FORCED MOVES) ส่วน 2 ประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (VOLUNTARY MOVES) เมื่อพิจารณามูลเหตุข้างต้นนั้น จัดว่าเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

#### 1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

- ขนาดของที่อยู่อาศัย คือไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลงจึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

- ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้านถ้าราคาเช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ในรายที่มีฐานะดีก็จะย้ายในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

- สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี ผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะทำที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

- ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

#### 2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

- ความหวังกระตุ้นในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม-อพาร์ทเมนท์ ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกสบายทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

- ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ต่อการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน

#### 2.8.3 แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต

ในแต่ละช่วงชีวิตของมนุษย์ จะมีแนวคิดและลักษณะการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ที่แตกต่างกันไป ดังที่โกลด์(1978 อ้างถึงใน Brodzinsky,Gormly และ Amborn,1986: 375-376) ได้ศึกษาชายหญิงหลายร้อยคน จากการสังเกตทางคลินิก และจากแบบสอบถาม เขาได้เสนอ

ขั้นตอนพัฒนาการ 7 ขั้นตอน วัยของคนที่เขาอธิบาย ตั้งแต่ 16 ถึง 60 ปี 4 ขั้นตอนแรกอยู่ระหว่าง อายุประมาณ 16-34 ปี 3 ขั้นตอนหลังอยู่ระหว่างอายุประมาณ 35-60 ปี ซึ่งล่องเข้าสู่วัยกลางคน

สี่ขั้นตอนแรก เริ่มตั้งแต่อายุ 16-34 ปี มีพฤติกรรมที่กล่าวรวมๆ ได้ดังนี้ ขั้นต้นด้วย ออกไปให้พ้นการครอบงำของพ่อแม่ เข้ากลุ่มเพื่อนร่วมรุ่นร่วมคิด พัฒนาความเป็นตัวเองสู่ งานอาชีพ และมีเหย้ามีเรือน มองหาเป้าหมายของชีวิต ประเมินผลกรรมมีเหย้ามีเรือนและการ ประกอบอาชีพ ตั้งแต่วัยรุ่นถึงเริ่มเข้าวัยกลางคน

ขั้นที่5 อายุราว35 ถึง 43 ปี เริ่มร้อนใจถึงชีวิตที่เริ่มสั้นเข้ามาทุกที สำนวจตรวจสอบ เป้าหมายของชีวิตอีกครั้งหนึ่ง

ขั้นที่6 อายุราว 43 ถึง 53 ปี ตั้งหลักปักฐาน ยอมรับสภาพของชีวิตตามความเป็นจริง

ขั้นที่7 อายุราว53ถึง60ปียอมรับอดีตของชีวิตทั้งหมดมีขั้นตอนมากขึ้น ประสบการณ์ ชีวิตทำให้เฉลียวฉลาด และมีเมตตากรุณาเพิ่มมากขึ้น

## 2.8.4 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย

### 2.8.4.1 ความต้องการ (Demand)

ความต้องการที่อยู่อาศัย ที่มีการกล่าวถึงโดยทั่วไป สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะได้แก่

1. ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัย (Housing Need) มนุษย์ทุกคนมีความจำเป็น ที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย (Housing Need) เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัย 4 ของชีวิต มนุษย์ทุก คนเกิดมาแล้วต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะที่อยู่นั้นจะมีคุณภาพต่ำเพียงใด หรือตนจะเป็น เจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น หรือไม่ก็ตาม

2. ความอยากได้หรือความต้องการมีที่อยู่อาศัย (Housing Want) เมื่อมนุษย์ทุกคน ต่างมีจำเป็นในการได้รับการสนองตอบในการมีที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงต่างก็อยากได้หรือต้องการมีที่ อยู่อาศัย ไม่มีที่สิ้นสุด แม้บุคคลที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองก็จะดิ้นรน ให้ได้ที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ส่วนผู้ที่มีอยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ก็ยังมีความ ใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ

3. ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ (Housing Demand) ความอยาก ได้บ้าน หรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น มีเงินเพียงพอที่จะซื้อได้ (affordability) หากไม่มีเงินเพียงพอ ความฝันนั้นก็เพียงความ ต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ ดังนั้น “ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing Demand” จะหมายถึง “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ” หรือ “ความต้องการซื้อหาบ้าน”



สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์ (2535) ได้กล่าวถึงที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาถูกในเขตเมืองไว้ว่า ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาถูก มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัวผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง เช่น บรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรเมือง ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย ให้สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งจะมีความสามารถในการจ่าย (Affordability) เพื่อที่อยู่อาศัยได้ โดยไม่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยหรือต้องอาศัยอยู่กับผู้อื่น และทำให้ผู้มีรายได้น้อยจำนวนมากได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยที่ดี (Decent Housing) กล่าวคือ มีความมั่นคงแข็งแรง เพราะสร้างโดยถูกต้องตามมาตรฐานของกฎหมาย มีความปลอดภัยและมั่นคงในการอยู่อาศัย (Safety and Security of Tenure) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีกรรมสิทธิ์ของตนเอง (Home Ownership)

#### 2.8.4.2 กำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Purchasing Power)

กำลังซื้อที่อยู่อาศัย หรือความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนโดยตรงอย่างไรก็ตามกำลังซื้อ มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อตามราคาที่เสนอขาย แต่หมายถึงการที่ผู้ซื้อที่มีเงินออมหรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่งประมาณ 10 – 30 % ของราคาซื้อขาย และสามารถจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินประมาณ 70 – 90% หรือบางแห่งอาจให้กู้ได้ถึง 100% นอกจากนั้น ผู้กู้จะต้องมี “รายได้ต่อเดือน “ ในจำนวนที่เพียงพอในการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือนและเพียงพอในการดำรงชีพ ตลอด ระยะเวลาการกู้ประมาณ 20 – 30 ปี ด้วย โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะกำหนดวงเงินให้กู้ โดยพิจารณาจากรายได้ต่อเดือนของผู้กู้โดย มักจะให้กู้ในวงเงินประมาณ 25- 30 เท่าของรายได้ ซึ่งพิจารณาจากลักษณะอาชีพของผู้กู้ หากผู้กู้มีรายได้เป็นเงินเดือนประจำที่แน่นอน เช่น เป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือ พนักงานบริษัทเอกชน แต่อาจผ่อนผันใช้เกณฑ์เงินงวดไม่เกิน 1 ใน3 ของรายได้สุทธิได้ ถ้าผู้ทำงาน ในหน่วยงานนั้นระยะหนึ่ง ประมาณ 1 ปี ขึ้นไป แต่หากประกอบอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่แน่นอน เช่น ขับแท็กซี่ ขับจักรยานยนต์รับจ้าง ฯลฯ สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้ไม่เกิน 25 เท่าของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนหลังหักค่าใช้จ่ายแล้วเท่านั้น(ธนาคารอาคารสงเคราะห์.2540:8-9)

Golany (อ้างใน ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ,2537:35) กล่าวว่า การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้อปานกลาง มีอิทธิพลต่อประเทศที่พัฒนาอย่างสูงสุด เช่น สหรัฐอเมริกา และประเทศทางยุโรป ตะวันออก ผู้มีรายได้อปานกลาง เป็นผู้ที่ทำให้การพัฒนาประเทศมากขึ้นจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา ซึ่งกรุงเทพมหานคร เองก็มีกลุ่มประชากร

ที่มีรายได้ปานกลาง จัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุด คือ ประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งก็แสดงว่าสามีภรรยาจะต้องช่วยกันออกทำงานเพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คนให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาท ดังกล่าว และจำต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงจะสามารถจ่ายเงินดาวน์นี้ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุผลนี้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางจึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

## 2.9 เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ด้วยเหตุผลที่แตกต่างกันหลายประการ ซึ่งอาจจำแนกได้ดังนี้

2.9.1 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ส่วนใหญ่การซื้อประเภทนี้ มักจะเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ตามกำลังเงินที่มีอยู่

2.9.2 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยซื้อด้วยเหตุจูงใจพิเศษ ได้แก่ การซื้อเพื่ออยู่อาศัยและพักผ่อน ชั่วคราว การซื้อเพื่อการรับรองแขกและญาติมิตร การซื้อเพื่อลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต เป็นต้น

2.9.3 การซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัย (เลื่อนคุณภาพชีวิต) ได้แก่ การเปลี่ยนจากห้องชุด เป็นทาวน์เฮ้าส์ เป็นบ้านเดี่ยว และเป็นคฤหาสน์ในที่สุด

## 2.10 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในทางเศรษฐศาสตร์ ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มักจะได้รับอิทธิพลจากตัวแปรสำคัญ 2 ตัว คือ ราคาเปรียบเทียบและรายได้แท้จริง โดยจะแยกพิจารณากลุ่มผู้ซื้อเป็น 2 กลุ่ม คือ พฤติกรรมของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับรายได้สูงซึ่งพบว่า รายได้ไม่ได้เป็นตัวกำหนดความต้องการ แต่หากเป็นคุณภาพบ้าน รูปแบบ ตลอดจนความน่าเชื่อถือของโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า ขณะที่ราคามีความสำคัญต่อการตัดสินใจในลำดับรองลงมา ในทางตรงกันข้ามตัวกำหนดรายได้จะมีอิทธิพลสูงกว่าราคา ในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อย(ประศาสน์ ตั้งมติธรรม , 2533 : 80 – 88)

ปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากราคาและรายได้แล้วยังประกอบด้วยปัจจัยอีก 6 ข้อคือ

1. สินเชื่อที่อยู่อาศัย ทุกครัวเรือนปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มีงบประมาณจำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย คือ การอุดหนุนทางการเงินจาก สถาบันการเงินในด้านกาให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อให้เข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัย ด้วย วิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน เพราะฉะนั้นความสามารถให้ได้ของสินเชื่อจะกระทบความต้องการที่อยู่อาศัย

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบต่ออำนาจซื้อของประชากร โดยที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะทำให้จำนวนเงินผ่อนต่องวดเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ในภาวะเศรษฐกิจมีสภาพคล่องทางการเงินสูง อัตราดอกเบี้ยจะต่ำ หรือถ้าสถาบันการเงินเพิ่มระยะเวลาผ่อนชำระเงินก็เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวนานขึ้น ก็จะทำให้ภาระในการซื้อต่ำลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงสูงขึ้น ในทางตรงกันข้ามเมื่อเศรษฐกิจประสบปัญหาภัยพิบัติทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือการลดระยะเวลาผ่อนชำระให้สั้นลง ก็จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน โดยกำหนด ให้เงื่อนไขอื่นคงที่

3. นโยบายของรัฐบาล ความเฟื่องฟูหรือความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัย มักจะขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับตลาดสินค้าอื่น ๆ จึงนับว่านโยบายของรัฐเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย

4. การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร ที่สำคัญได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างอายุ สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือน จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะเกิดจาก 2 ทาง คือ การเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติและการอพยพย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมือง ซึ่งจำนวนประชากรในประเภทหลังกับโครงสร้างอายุของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และมีครอบครัวแล้วน่าจะเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ในระยะที่ผ่านมา ส่วนใหญ่มักใช้จำนวนประชากรเป็นตัวแทนการศึกษา โดยใช้จำนวนสมาชิกต่อบ้านมาเป็นฐานสำหรับการคำนวณหาความต้องการที่อยู่อาศัย

5. รสนิยม และทำเลที่ตั้ง รสนิยมของครัวเรือน จะมีอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมอันเก่าก่อน โดยที่ถ้าสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลง รสนิยมของเขาก็อาจเปลี่ยนแปลงได้ ผู้ซื้อไม่สามารถคาดการณ์ถึงทัศนคติของเพื่อนบ้านใหม่ได้อย่างชัดเจน จากคำโฆษณาหรือคำเชิญชวนในด้านความสะดวกสบาย การตัดสินใจของผู้ซื้อ จะพิจารณาว่าราคาสมเหตุสมผลกับความ

สะดวกสบายและเงื่อนไขอของบ้านที่มีราคาสูงขึ้น อันเนื่องจากคุณภาพบ้านสูงกว่ามาตรฐาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้นหรือไม่ ตลอดจนพื้นที่ใช้สอยของบ้านก็ถือเป็นปัจจัยอันหนึ่งของรสนิยมครัวเรือน

6. ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในชุมชนรอบ ๆ เมืองใหญ่นั้น เหมาะสมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีความหนาแน่นน้อยกว่า มลภาวะ อากาศและเสียงเป็นพิษต่ำกว่า จึงดึงดูดครัวเรือนที่ต้องการพักอาศัยในสถานที่ที่มีความสงบ ร่มรื่น แต่ในปัจจุบันปัญหาการจราจรได้เข้ามาบีบคั้นต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 3

### ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์และระเบียบสวัสดิการ

#### 3.1 ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์

##### 3.1.1 เจตนารมณ์และวัตถุประสงค์การจัดตั้ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นรัฐวิสาหกิจและเป็นสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง ที่นับว่าเป็นสถาบันการเงินเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีบทบาทสูงสุด ในระบบสถาบันการเงินของไทยในปัจจุบัน และได้ดำเนินงานมาจนก้าวสู่ปีที่ 52 ในปี 2548 นับว่าเป็นธนาคารที่เก่าแก่ธนาคารหนึ่งในประเทศไทย

เจตนารมณ์สำคัญในการตั้งตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติดังกล่าว เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามควรแก่อัตภาพ นอกจากนี้ ตามกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดวัตถุประสงค์หรือ อำนาจกระทำธุรกิจ ของธนาคารไว้ดังนี้

- 1) ให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- 2) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้
  - ก. เพื่อผู้กู้จักได้ซื้อที่ดินหรืออาคารเป็นของตนเอง
  - ข. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้สร้าง ขยาย หรือ ซ่อมแซมอาคารของตน
  - ค. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง
  - ง. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่คืนซึ่งการขายฝากที่ดินหรืออาคารของตนเอง
- 3) ทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าซื้อแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง
- 4) รับจำนำหรือประจํานองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม
- 5) รับฝากเงินประจำมีกำหนดตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป

##### 3.1.2 ผู้ริเริ่มและบุกเบิกการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้วยวิสัยทัศน์และเล็งเห็นการณ์ไกล (Far-Sighted Vision) เป็นอย่างยิ่ง ของผู้ริเริ่มและให้กำเนิดธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่เล็งเห็นว่า ที่อยู่อาศัย คือฐานรากในการสร้างความเป็นปึกแผ่นให้ครอบครัว ทั้งยังจะขยายสู่ความรุ่งเรืองของประเทศชาติ โดยนโยบายของรัฐบาลในการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีดังนี้



อาคารสงเคราะห์ เป็นมูลฐานการสร้างครอบครัวของประชาชน ซึ่งเป็นหน่วยหนึ่งๆอันสำคัญใน อันที่จะสร้างชาติให้มีความเจริญผาสุก รัฐบาลจึงได้ถือเป็นนโยบายหลักอันสำคัญในการบริหาร แผ่นดิน และได้เร่งส่งเสริมอยู่เสมอมา(ธนาคารอาคารสงเคราะห์,วารสารครบรอบ 50 ปี2546:30)

### 3.2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินเฉพาะเพื่อที่อยู่อาศัย ช่วง 8 ปีแรก (2516-2523)

ธนาคารฯ มุ่งทำหน้าที่ด้านการเงินการธนาคาร โดยการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้ง สินเชื่อระยะสั้นแก่ผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อการพัฒนาโครงการที่ดินและที่อยู่อาศัย (Housing Project Development Loan หรือ Pre-Construction Financing) และสินเชื่อระยะยาวแก่ ประชาชนทั่วไปเพื่อการประชาชนทั่วไปเพื่อการปลูกสร้าง ซื้อมือ หรือจัดหาที่อยู่อาศัย (Home Mortgage Loan หรือ Post Construction Financing ในปี 2516 ซึ่งเป็นปีแรกที่ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ ทำหน้าที่ด้านสินเชื่อประการเดียวนั้น ธนาคารฯได้ปล่อยกู้ แก่ลูกค้าไปเพียง ประมาณ 300-400 ราย คิดเป็นเงินกู้ทั้งสิ้น 62 ล้านบาท อย่างไรก็ตามหลังจากนั้นวงเงินให้กู้ก็ เพิ่มปริมาณสูงขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะได้เพิ่มมากอย่างก้าวกระโดดในปี 2519-2522 นับเป็นช่วง รุ่งเรือง (BOOM) ยุคแรกของธนาคารฯเนื่องจากธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวสูงมากอย่างต่อเนื่อง และเริ่มเปิดดำเนินธุรกิจในการรับฝากเงิน (Deposit Taking) เป็นครั้งแรกเมื่อ วันที่ 2 มกราคม 2517 เป็นต้นไป ประกอบด้วยเงินฝาก 3 ประเภท ได้แก่

1. เงินฝากที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเงินฝากกระแสรายวัน
2. เงินฝากออมทรัพย์
3. เงินฝากประจำ 3 เดือน 6 เดือน และ 12 เดือนขึ้นไป

จึงนับว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารที่สมบูรณ์แบบที่ให้บริการทั้งเงินกู้และ เงินฝาก จากปี 2517 เป็นต้นมา ภายหลังจากที่ได้ก่อตั้งมานานถึง 20 ปี ดังนั้นธนาคารอาคาร สงเคราะห์ จึงถือได้ว่าเป็นสถาบันการเงินหลักของรัฐบาลในการสนับสนุนให้ประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยและปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยเบียดของตนเอง เพื่อยกระดับ มาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีให้กับประชาชน รวมทั้งเป็นกลไกของรัฐบาลที่ช่วยแก้ไขปัญหา อสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ



### 3.3 สวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงได้ออกระเบียบโครงการสวัสดิการและโครงการสิทธิพิเศษ ขึ้นหลายโครงการเพื่อเป็นการช่วยเหลือให้กลุ่มผู้ทำงานประจำในภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชน สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้นและสะดวกรวดเร็วขึ้น โดยกำหนดระเบียบสวัสดิการต่างๆ แยกประเภทดังต่อไปนี้

#### 3.3.1 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ

##### 1. โครงการบ้าน ธอส. – กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ

เป็นโครงการความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ ( ธอส. ) และกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ( กบข. ) ได้จัดทำ สินเชื่อโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการที่เป็นสมาชิก กบข. และข้าราชการ ที่ไม่เป็นสมาชิก กบข. เพื่อช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และช่วยส่งเสริมกำลังซื้อของราชการ ให้สามารถจัดซื้อ / จัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สะดวกขึ้น และเพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้และเงินงวดผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ธนาคาร อาคารสงเคราะห์ จึงขอประกาศหลักเกณฑ์และการให้กู้เงินของโครงการดังนี้

- คุณสมบัติของผู้กู้
  - เป็นข้าราชการที่ยังรับราชการอยู่ ที่เป็นสมาชิก กบข. หรือไม่เป็นสมาชิก กบข. แต่อยู่ในสังกัดเดียวกันกับสมาชิก กบข.
- วัตถุประสงค์การขอกู้ เป็นการขอสินเชื่อใหม่ ตามวัตถุประสงค์ดังนี้
  - เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะเป็นการซื้อจากผู้ประกอบการหรือเป็นบ้านมือสองก็ได้
  - เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
  - เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
  - เพื่อซื้อที่ดินเปล่าที่เป็นทรัพย์สิน ( NPA ) ของ ธอส.
  - เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองและ / หรือคู่สมรส (จดทะเบียน) จากสถาบันการเงินอื่น
  - เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และ / หรือ คู่สมรส (จดทะเบียน) จากสถาบัน การเงินอื่น และปลูกสร้าง หรือต่อเติม / ขยาย / ซ่อมแซมอาคาร

- เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่า ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองและ หรือคู่สมรส (จดทะเบียน) จากสถาบันการเงินอื่น พร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยกรณีขอกู้เพื่อไถ่ถอนจำนอง ผู้กู้ต้องมีประวัติ เป็นลูกหนี้ที่ดีกับสถาบันการเงินเดิม และกรณีเป็นลูกหนี้เดิมของธนาคารไม่ให้ใช้สิทธิโครงการนี้ ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในบัญชีเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารแล้ว

- วงเงินให้กู้

- ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคาร หรืออาคารหรือห้องชุดตาม วัตถุประสงค์การขอกู้เงินแต่ละประเภทและไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหรือราคาค่า ก่อสร้างแล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า

- ไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน เงินผ่อนชำระเป็นอัตราคงที่ตามสัญญากู้ โดยเงินงวดไม่เกิน ร้อยละ 50 ของเงินเดือนสุทธิ หรือไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเดือนสุทธิ กรณีมีผู้กู้ร่วมเป็นคู่สมรสจดทะเบียนสมรส และมีรายได้มั่นคง (ประกอบอาชีพ รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือบริษัท เอกชนที่มีหลักฐานการรับเงินเดือนเพียงพอใช้จ่ายในการครองชีพได้) ไม่เกินวงเงินจำนองที่มีอยู่ กับสถาบันการเงินเดิม ยกเว้นกรณีขอกู้ไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่าพร้อมปลูกสร้างอาคาร วงเงินกู้ เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่า ต้องไม่เกินยอดเงินต้นคงเหลือเท่านั้น ส่วนที่เกินเป็น ค่าปลูกสร้าง อาคารตามหลักเกณฑ์ของธนาคาร

- ระยะเวลากู้

- ไม่เกิน 30 ปี และอายุผู้กู้ (ผู้มีคุณสมบัติตามโครงการ) รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่ เกิน 65 ปี หรือจนเกษียณ อายุราชการ แล้วแต่ระยะเวลาใดยาวกว่า

- หลักประกันในการขอกู้เงิน

- เป็นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. 3ก. หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

- คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ตามประกาศธนาคาร หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เท่ากับอัตราดอกเบี้ย อ้างอิง MRR ลบร้อยละ 2.25 ต่อปี ทั้งนี้ จะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ เฉลี่ย 3 ปี แรก หากต่ำกว่าให้ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย 3 ปี แรกแทน

- การคำนวณเงินงวด

- ปีที่ 1 – 3 เงินงวดผ่อนชำระเท่ากันทุกปี คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ของปีที่ 3

## 2. โครงการสวัสดิการข้าราชการ

โครงการที่คณะรัฐมนตรี มีมติให้จัดสวัสดิการเงินกู้เพื่ออยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการ และ ลูกจ้างประจำ โดยอนุมัติเงินงบประมาณให้กรมบัญชีกลางนำมาฝากธนาคารฯ และให้ธนาคารฯ นำเงินของธนาคารฯ ปล่อยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำเป็นจำนวน 2 หรือ 3 เท่าของเงินฝาก และให้ธนาคารฯ จัดสรรเงินจำนวนดังกล่าว ให้แก่ส่วนราชการต่างๆ ซึ่งส่วนราชการต่างๆ จะ นำข้าราชการและลูกจ้างประจำในสังกัดมากู้เงินจากธนาคารฯ ในการปลอยสินเชื่อจะเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาสวัสดิการเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ.2535

- คุณสมบัติของผู้กู้

- เป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำ ซึ่งได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้าง จากเงินงบประมาณหมวด เงินเดือนค่าจ้างประจำของ กระทรวง ทบวง กรม ยกเว้น

- ข้าราชการการเมือง

- ข้าราชการตำรวจชั้นพลตำรวจ ที่อยู่ระหว่างการเข้ารับการอบรม ก่อนเข้าปฏิบัติ

หน้าที่ราชการ

- พลทหารกองประจำการ

- ลูกจ้างชาวต่างประเทศซึ่งมีสัญญาจ้างเฉพาะราย

- รับราชการมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี

- อายุไม่เกิน 55 ปี

- ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ยกเว้น อยู่ระหว่างการผ่อนชำระตามสัญญากู้เงินเพื่อที่อยู่

อาศัย แห่งแรก

- เป็นผู้ที่หน่วยงานพิจารณาคัดเลือกให้ใช้สิทธิในการกู้เงินในโครงการนี้

- ไม่เคยใช้สิทธิกู้เงินในโครงการนี้มาก่อน

- การหมดสิทธิรับสวัสดิการ

- ออกจากราชการภายใน 7 ปี นับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

- พ้นจากราชการเพราะเกษียณอายุภายใน 5 ปี นับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

- ออกจากราชการเมื่อผ่อนชำระมาแล้วเกิน 7 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี

- ประเภทการกู้

- ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด(คอนโดมิเนียม)
- ซื้อหรือปลูกสร้างอาคาร
- ซื้อที่ดินเปล่าพร้อมปลูกสร้างอาคาร
- ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่าพร้อมปลูกสร้างอาคาร จากหน่วยงานเจ้าสังกัดที่ผู้ผ่านสิทธิรับราชการอยู่หรือจากสถาบันการเงินอื่น ที่ได้ทำสัญญากู้เงินเพื่อซื้อที่ดินเปล่าไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันรับโอนกรรมสิทธิ์
- ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ( คอนโดมิเนียม ) จากหน่วยงานเจ้าสังกัดที่ผู้ผ่านสิทธิรับราชการอยู่หรือจากสถาบันการเงินอื่น ที่ได้ทำสัญญากู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน6 เดือน นับจากวันรับโอนกรรมสิทธิ์
- ในกรณีที่ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้อยู่แล้ว แต่ได้ทำสัญญากู้เงินเพื่อปลูกสร้างอาคาร กับหน่วยงานเจ้าสังกัดที่ผู้ผ่านสิทธิรับราชการอยู่ หรือกับสถาบันการเงินอื่นที่ได้ทำสัญญากู้เงินไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันเข้าอยู่อาศัย

- วงเงินให้กู้

- ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมินที่ธนาคารฯ กำหนด และไม่เกิน 90% ของราคาซื้อขาย
- ให้กู้ไม่เกินสิทธิที่ได้รับตามตำแหน่ง
- กรณีกู้เพื่อชำระหนี้ไถ่ถอนจำนอง จะให้กู้ไม่เกินยอดเงินต้นคงเหลือ และไม่เกินสิทธิที่ได้รับ

### 3.3.2 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ

#### โครงการตามมาตรการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลสำหรับข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ

รัฐบาลได้เห็นชอบใน มาตรการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อในวงเงินร้อยละ 100 ของราคาประเมินหลักประกัน เพื่อเป็นการสร้างอุปสงค์ในกลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีหลักเกณฑ์และวิธีการให้กู้เงินตามแนวทางให้สินเชื่อของโครงการสวัสดิการการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการดังนี้

- คุณสมบัติของผู้กู้
  - เป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานองค์การของรัฐ หรือพนักงานองค์การมหาชน
  - อายุไม่เกิน 55 ปี(ใช้ปี พ.ศ.ปัจจุบันที่รับเรื่องยื่นกู้ ลบด้วยปี พ.ศ.ที่เกิด)
- วัตถุประสงค์การขอกู้ เป็นการขอสินเชื่อใหม่ ตามวัตถุประสงค์ดังนี้
  - เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด
  - เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินอาคารพร้อมปลูกสร้างอาคาร
  - เพื่อขยาย หรือต่อเติม ซ่อมแซมอาคาร
  - ใถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด
- วงเงินให้กู้
  - ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคาร หรืออาคาร หรือห้องชุด ตามวัตถุประสงค์การขอกู้ แต่ละประเภทและไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า
  - จำนวนเงินที่กู้ได้ต้องสอดคล้อง กับรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระตามระเบียบธนาคาร
- ระยะเวลาการกู้
  - ไม่เกิน 30 ปีและอายุผู้กู้(ผู้มีคุณสมบัติตามโครงการ) รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 65 ปี
- หลักประกันในการกู้
  - โฉนดที่ดินหรือ น.ส.3ก. หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
  - กรณีหน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ทำข้อตกลงและทำหน้าที่นำส่งเงินเดือนของผู้กู้ ชำระหนี้ให้ธนาคารคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในอัตรารายย่อยระยะยาว ประเภทลอยตัวลบริ้อยละ 1 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามประกาศธนาคารฯ
  - กรณีส่งเงินชำระหนี้ด้วยตนเองธนาคารคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในอัตรารายย่อยระยะยาว ประเภทลอยตัว หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ตามประกาศธนาคารฯ

### 3.3.3 สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน

#### 1. เงินกู้โครงการสวัสดิการมีเงินฝาก

โครงการเงินกู้สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัย(ประเภทมีเงินฝาก) เป็นการให้บริการเงินกู้ของธนาคารฯเพื่อส่งเสริมให้ข้าราชการ พนักงานของหน่วยงานราชการ,รัฐวิสาหกิจ และธุรกิจเอกชน ได้มีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสะดวกขึ้น และได้รับสิทธิพิเศษมากกว่าการกู้แบบบุคคลธรรมดาทั่วไป เพียงแต่หน่วยงานราชการ, รัฐวิสาหกิจ, ธุรกิจเอกชน ทำข้อตกลงกับธนาคารฯ และรับรองผู้กู้ซึ่งเป็นข้าราชการ/พนักงานโดยหักเงินเดือนส่งให้กับธนาคารฯ ตามงวดผ่อนชำระ

ทั้งนี้ หน่วยงานราชการ,รัฐวิสาหกิจ,ธุรกิจเอกชน นำเงินมาฝากประจำกับธนาคาร ซึ่งเป็นเงินฝากประจำประเภท 1 ปี เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ข้าราชการ/พนักงานกู้ไปจากธนาคาร และธนาคารฯ จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สำหรับข้าราชการ/พนักงาน จากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี ที่ธนาคารฯ ประกาศใช้ บวก 1.5% ต่อปี

- สิทธิพิเศษของข้าราชการ/พนักงานที่จะได้รับ สมบัติของผู้กู้

1.อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	วงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท	(อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1ปี+1.5)	MRR-0.75%
	วงเงินกู้ไม่เกิน 3,000,000บาท	(อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1ปี+1.5)	MRR-0.25%
	วงเงินกู้เกิน 3,000,000 บาท	(อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1ปี+1.5)	MRR%
2.การคิดมูลค่าหลักประกัน	ราคาประเมิน-ที่ดินอาคาร	ไม่เกิน 90%	ไม่เกิน 80%
	ราคาประเมินที่ดินเปล่า	ไม่เกิน90%	ไม่เกิน 70%
3.ค่าประเมินหลักประกัน	วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท	-	1,700 บาท
	วงเงินกู้เกิน 500,000 บาท	-	2,100 บาท
4.ค่าธรรมเนียมค่าขอต่างๆ	-	-	ตามอัตราที่ธนาคารกำหนด



- ขั้นตอนการทำข้อตกลง

หน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ธุรกิจเอกชน ทำหนังสือแจ้งความประสงค์ในการขอเข้าร่วมโครงการเงินกู้สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยถึงธนาคารฯ (สำหรับธุรกิจเอกชน ในหนังสือแจ้งความประสงค์ขอให้ระบุเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ และจำนวนพนักงาน พร้อมทั้งแนบสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลมาด้วย) ธนาคารฯจะพิจารณาและแจ้งผลการอนุมัติให้ทราบพร้อมทั้งจัดส่งข้อ ตกลง ให้เพื่อดำเนินการต่อไป

- ประเภทการกู้

- เพื่อซื้อที่ดินและอาคาร หรือห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- เพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- เพื่อขยายต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินและหรืออาคาร หรือห้องชุดอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- เพื่อซื้อที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

- วงเงินให้กู้

- ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมินที่ธนาคารฯ กำหนด และไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย
- เงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระหนี้ต่อธนาคารฯ เป็นรายเดือน จะต้องไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเดือนสุทธิที่ผู้ใช้สิทธิได้รับจากหน่วยงาน

- หน้าที่ของหน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ธุรกิจเอกชน

- เป็นผู้พิจารณาคัดเลือก ข้าราชการ/พนักงานให้ใช้สิทธิในการกู้เงิน
- เป็นผู้หักเงินเดือน ข้าราชการ/พนักงาน เพื่อส่งชำระหนี้เงินกู้ให้แก่ธนาคารฯ
- แจ้งให้ธนาคารฯ ทราบเมื่อ ข้าราชการ/พนักงาน พ้นสภาพจากการเป็นข้าราชการ/พนักงาน

## 2. โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก

โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก เป็นการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อส่งเสริมให้ ข้าราชการ/ลูกจ้างของหน่วยงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานธุรกิจเอกชน ได้มีโอกาสจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสะดวกขึ้น และได้รับสิทธิพิเศษมากกว่าการกู้แบบบุคคลธรรมดาทั่วไป โดยหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และธุรกิจเอกชน ที่ทำข้อตกลงกับธนาคารฯและรับรองผู้กู้ซึ่งเป็นข้าราชการ/พนักงาน โดยหักเงินเดือนส่งให้กับธนาคารตามงวดผ่อนชำระ

### - ขั้นตอนการทำข้อตกลง

ธนาคารฯ จะพิจารณา และแจ้งผลการอนุมัติให้ทราบพร้อมทั้งจัดส่งข้อตกลงให้ดำเนินการต่อไป หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ ธุรกิจเอกชน ทำหนังสือแจ้งความประสงค์ในการขอเข้าร่วมโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยถึงธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สำหรับธุรกิจเอกชนในหนังสือแจ้งความประสงค์ ขอให้ระบุเกี่ยวกับประเภทธุรกิจที่ดำเนินการอยู่และจำนวนพนักงาน พร้อมทั้งแนบสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลมาด้วย)

### - หน้าที่ตามข้อตกลงของหน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ/ธุรกิจเอกชน

1. เป็นผู้พิจารณาคัดเลือก ข้าราชการ/พนักงาน ให้ใช้สิทธิในการกู้เงิน
2. เป็นผู้หักเงินเดือน ข้าราชการ/พนักงาน เพื่อส่งชำระหนี้เงินกู้ ให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. แจ้งให้ธนาคารฯทราบ เมื่อข้าราชการ/พนักงาน พ้นสภาพจากการเป็นข้าราชการ/พนักงาน

### - ประเภทการกู้

- เพื่อซื้อที่ดินและอาคารหรือห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- เพื่อซื้อหรือปลูกสร้างอาคารเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- เพื่อขยายต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินอาคารหรือห้องชุด
- เพื่อซื้อที่ดินเปล่า

- ระยะเวลาให้กู้
  - ระยะเวลากู้ไม่เกิน 30 ปี
  - อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี
- เงื่อนไขการพิจารณาวงเงินให้กู้ตามหลักประกัน
  - พิจารณาวงเงินให้กู้ตามหลักประกันไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขาย ทุกประเภทหลักประกัน และ วัตถุประสงค์ของการขอกู้ (ไม่รวมที่ดินเปล่า) สำหรับบริษัทที่ได้สิทธิสวัสดิการ 100% โดยหน่วยงานที่ได้รับการคัดเลือก จะเพิ่มคำว่า (100%) ต่อท้ายไว้ที่ชื่อย่อของสวัสดิการ เช่น ส- ธอส (100%) เป็นต้น
- ยกเว้น กรณีหน่วยงานสวัสดิการเป็น บริษัทเอกชนและผู้ใช้สิทธิซึ่งพ้นระยะเวลาทดลองงานแล้ว แต่ทำงานในบริษัทเอกชนนั้นไม่ถึง 6 เดือน ให้พิจารณาวงเงินให้กู้ตามหลักประกันไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย
  - สำหรับกรณีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า ให้นำเสนอคณะกรรมการธนาคารพิจารณาอนุมัติเปิดให้กู้เป็นหน่วยงาน โดยวงเงินให้กู้ตามหลักประกัน ดังนี้
    - กรณีซื้อที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรร สาธารณูปโภคแล้วเสร็จ ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมินที่ดิน และไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย
    - กรณีซื้อที่ดินเปล่าในโครงการที่ไม่ได้รับอนุญาตจัดสรร หรือบุคคลธรรมดา มีถนนสาธารณะผ่านที่หลักประกัน ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย
    - กรณีซื้อที่ดินเปล่าที่เป็นทรัพย์สิน (NPA) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้กู้ได้ร้อยละ 100 ของราคาประเมินธนาคารฯ
- พิจารณาวงเงินให้กู้ กรณีสวัสดิการทั่วไป หมายถึง บริษัทที่ยังไม่มี ( 100%) ต่อท้ายไว้ ที่ชื่อย่อของสวัสดิการ เกณฑ์การพิจารณาจะแยกเป็นดังนี้
  - บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย
  - อาคารพาณิชย์และห้องชุด ไม่เกิน ร้อยละ 80 ของราคาประเมินและไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย
  - ที่ดินเปล่า ไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาประเมินและไม่เกิน ร้อยละ 75 ของราคาซื้อขาย

- กรณีหลักประกันอยู่ในระวางเวนคืนที่ยังไม่กำหนดแนวเขตเวนคืน ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินและไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย

- กรณีรถยนต์เข้าไม่ถึงหลักประกัน (ยกเว้นโครงการจัดสรรของการเคหะแห่งชาติ) หรือหลักประกันอยู่ในแนวเขตเวนคืน หรือสาธารณูปโภคไฟฟ้าห่างจากหลักประกันเกิน 100 เมตรและมีน้ำใช้ตามสภาพท้องถิ่น ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาซื้อขาย

ยกเว้น กรณีหน่วยงานสวัสดิการเป็นบริษัทเอกชน และผู้ใช้สิทธิสวัสดิการทำงานในบริษัทนั้นไม่ถึง 2 ปี เกณฑ์การพิจารณา จะแยกเป็นดังนี้

- กรณีประเภทหลักประกันที่ซื้อ เป็นโครงการจัดสรรที่เข้าโครงการกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ วงเงินกู้ตามหลักประกัน มีดังนี้

- บ้านเดี่ยว กรณีขออนุญาตจัดสรร ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย

- บ้านเดี่ยว กรณีไม่ขออนุญาตจัดสรร ไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาซื้อขาย

- ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาซื้อขาย

- อาคารพาณิชย์ ไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาประเมิน และไม่เกิน ร้อยละ 75 ของราคาซื้อขาย

- ห้องชุด ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท :หน่วย ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย

- ห้องชุด ราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาท :หน่วย ไม่เกิน 80 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย

- ที่ดินเปล่า ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย

- กรณีหลักประกันอยู่ในระวางเวนคืนที่ยังไม่กำหนดแนวเขตเวนคืน ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมินและไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาซื้อขาย

- กรณีรถยนต์เข้าไม่ถึงหลักประกัน (ยกเว้นโครงการจัดสรรของการเคหะแห่งชาติ) หรือหลักประกันอยู่ในแนวเขตเวนหรือสาธารณูปโภคไฟฟ้าห่างจากหลักประกันเกิน 100 เมตรและมีน้ำใช้ตามสภาพท้องถิ่น ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาซื้อขาย

- กรณีประเภทหลักประกันที่ซื้อ ไม่ได้เป็นโครงการจัดสรร หรือเป็นโครงการจัดสรรที่ไม่ได้เข้าโครงการกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ วงเงินกู้ตามหลักประกันมีดังนี้
  - บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาซื้อขาย
  - อาคารพาณิชย์ ไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาประเมินและไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาซื้อขาย
  - ห้องชุด ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท :หน่วย ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย
  - ห้องชุด ราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาท :หน่วย ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย
  - ที่ดินเปล่า ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย
  - กรณีหลักประกันอยู่ในระวางเวนคืนที่ยังไม่กำหนดแนวเขตเวนคืน ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมิน และไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาซื้อขาย
  - กรณีรถยนต์เข้าไม่ถึงหลักประกัน (ยกเว้นโครงการจัดสรรของการเคหะแห่งชาติ) หรือหลักประกันอยู่ในแนวเขตเวนคืนหรือสาธารณูปโภคไฟฟ้าห่างจากหลักประกันเกิน 100 เมตร และมีน้ำใช้ตามสภาพท้องถิ่น ไม่เกิน 50 ของราคาประเมิน ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาซื้อขาย
- เงินงวดผ่อนชำระ
  - กำหนดเงินงวดผ่อนชำระไม่เกิน 80% ของเงินเดือนสุทธิ
- อัตราดอกเบี้ยแยกเป็น 2 ประเภทดังนี้
  - อัตราดอกเบี้ยคงที่ แยกเป็น 4 ประเภทดังนี้
    - อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี 2.75%
    - อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีขั้นบันได ปีที่ 1) 3.50% ปีที่ 2) 3.75%
    - อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีขั้นบันได ปีที่ 1) 3.00% ปีที่ 2) 4.00% ปีที่ 3) 5.00%
    - อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี 5.5%
  - อัตราดอกเบี้ยลอยตัว(MRR 6.25%) แยกตามวงเงินกู้ดังนี้
    - วงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท ( MRR -1.75%)
    - วงเงินกู้ไม่เกิน 3,000,000 บาท (MRR -1.25%)
    - วงเงินกู้เกิน3,000,000 บาท (MRR -1.00%)

- ค่าใช้จ่ายในการกู้ ฌ ฌนาคารอาคารสงเคราะห์
  - ค่าธรรมเนียมประเมินหลักประกัน
    - วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 1,700 บาท
    - วงเงินกู้เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 2,100 บาท
- ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง
  - อัตราจ้างเหมา ครั้งละ 400 บาท ฌ สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร
  - อัตราจ้างเหมา ครั้งละ 500 บาท ฌ สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล (หรือมากกว่านี้ตามที่ฌนาคารเห็นสมควร)
- ค่าใช้จ่าย ฌ สำนักงานที่ดิน
  - ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง 1% ของจำนวนเงินกู้
- เอกสารประกอบการกู้
  - เอกสารส่วนตัว
    - สำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรประชาชน
    - สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า
    - สำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า หรือใบมรณะบัตร
  - เอกสารแสดงรายได้
    - หนังสือรับรองเงินเดือนจากหน่วยงาน(ตามแบบฟอร์มของฌนาคาร)
    - สลิปเงินเดือน หรือใบแจ้งรายการเงินเดือนจากหน่วยงาน
  - เอกสารแสดงหลักประกัน
    - นส.3ก หรือโฉนด หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2)
    - กรณี ซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด(คอนโดมิเนียม) จะต้องมื้สัญญาจะซื้อจะขาย หรือวางมัดจำที่ทำไว้กับผู้ขาย
      - กรณี ปลุกสร้างอาคาร จะต้องมื้แบบแปลนปลุกสร้างอาคาร และใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- หากมีผู้กู้ร่วม ขอให้ผู้กู้ร่วมมายื่นคำขอกู้พร้อมหลักบานแสดงรายได้และเอกสารส่วนตัวของแต่ละท่าน



### 3.3.4สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการเพื่อให้สิทธิเฉพาะพนักงานที่ทำงานในภาคเอกชน

#### โครงการบ้าน สปส.-ธอส.เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกันตน

เป็นโครงการสินเชื่อที่ให้สิทธิพิเศษสำหรับพนักงานที่ทำงานในภาคเอกชน โดยหน่วยงานต้องยื่นหักประกันสังคมและนำส่งเงินให้สำนักงานประกันสังคม ใช้การจับฉลากผู้ได้สิทธิกู้เงินจากผู้ที่ยื่นความจำนงกับสำนักงานประกันสังคมทั่วประเทศ

#### - คุณสมบัติของผู้กู้

- เป็นผู้ประกันตนตามมาตรา 33 มาแล้วอย่างน้อย 5 ปี

- วัตถุประสงค์การขอกู้ เป็นการขอสินเชื่อใหม่ตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

- เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์โดยจะเป็นการซื้อจากผู้ประกอบการหรือเป็นบ้านมือสองก็ได้

- เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และ/หรือคู่สมรสจดทะเบียน

- เพื่อต่อเติม หรือขยายหรือซ่อมแซมอาคาร ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และ/หรือ คู่สมรสจดทะเบียน

ทั้งนี้ไม่ให้กู้เพื่อไถ่ถอนจำนองและกรณีเป็นลูกหนี้เดิมของธนาคารกู้ไม่สามารการใช้สิทธิโครงการนี้ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในบัญชีเงินกู้ที่กู้ยู่แล้วได้

#### - วงเงินให้กู้

- ตามเกณฑ์รายได้ เป็นไปตามระเบียบปกติของธนาคาร

- ตามเกณฑ์หลักประกัน ดังนี้

1. ที่ดินและอาคารไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย

2. อาคารพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย

3. ห้องชุด แยกเป็นวงเงินให้กู้ตามราคาประเมิน ดังนี้

- กรณีราคาประเมินหลักประกันต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อหน่วยขึ้นไปให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย

- กรณีราคาประเมินหลักประกันตั้งแต่ 1 ล้านบาทต่อหน่วยขึ้นไปให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินหรือซื้อขาย

4.ปลุกสร้าง / ต่อเติม / ขยาย / ซ่อมแซมอาคาร ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมิน

- ระยะเวลาการกู้

- ไม่เกิน 30 ปีและอายุผู้กู้(ผู้มีคุณสมบัติตามโครงการ)รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี โดยปีที่ 1-5 เท่ากับ ร้อยละ 2.50 ต่อปี หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวดังนี้

วงเงินให้กู้	อัตราดอกเบี้ย(ร้อยละต่อปี)
ไม่เกิน 500,000 บาท	MRR-1.75
เกิน 500,000 บาทแต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท	MRR-1.25
เกิน 3,000,000 บาท	MRR-1.00

- การชำระหนี้เงินกู้

- หน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ ทำหน้าที่หักเงินเดือนของผู้กุนำส่งชำระหนี้ให้กับธนาคารตามรายละเอียดที่ธนาคารแจ้งให้ทราบ

- ธนาคารยกเว้นไม่คิดค่าเบี้ยปรับ กรณีชำระหนี้ปิดบัญชี/ได้ถอนจำนวน ก่อนกำหนดระยะเวลาที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่นับจากวันทำสัญญาจำนวนครั้งแรก

- การหมดสิทธิกู้เงินตามโครงการ

- ธนาคารจะยกเลิกการใช้สิทธิ และเปลี่ยนดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามเกณฑ์ลูกค้าทั่วไปของธนาคารในกรณี ดังนี้

- กรณีมีงวดค้างตามเกณฑ์ ธปท.ตั้งแต่ 3.01 งวดขึ้นไป(ซึ่งเป็น NPL)

- กรณีพ้นสภาพการเป็นผู้ประกันตนตามมาตรา 33 ธนาคารจะยกเลิกการใช้สิทธิ และเปลี่ยนดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวสำหรับลูกค้าทั่วไปของธนาคาร ตั้งแต่วันที่พ้นสภาพการเป็นผู้ประกันตน เว้นแต่กรณีพ้นสภาพการเป็นผู้ประกันตนตามมาตรา 33 ในช่วงที่ใช้อัตราดอกเบี้ย

คงที่ 5 ปี แต่ไม่มีงวดค้างตามเกณฑ์ ธปท. ตั้งแต่ 3.01 งวดขึ้นไป ซึ่งไม่เป็น NPL ให้คงสิทธิ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ต่อไปได้

- ขั้นตอนและกำหนดระยะเวลาการจูงสิทธิ

- ผู้ประกันตนยื่นขอใช้สิทธิที่ สปส.เขตพื้นที่ / จังหวัด วันที่ 1-19 พ.ย.2547
- สปส.ส่วนกลาง จับสลากผู้ขอใช้สิทธิ ภายในวันที่ 3 ธ.ค.2547
- สปส.ประกาศรายชื่อผู้ได้รับสิทธิและส่งหนังสือแจ้งผลให้ผู้ได้รับสิทธิภายในวันที่ 9 ธ.ค.2547
- หลักเกณฑ์การจับสลากของ สปส. จะแบ่งผู้ขอใช้สิทธิตามวงเงินขอกู้ดังนี้
  - กลุ่มวงเงินขอกู้ สัดส่วน คิดเป็นวงเงินให้กู้ 3,000 ล้านบาท แยกเป็น 3 กลุ่มดังนี้
    - กลุ่ม A ต่ำกว่า 1.0 ล้านบาท 60% 1,800 ล้านบาท
    - กลุ่ม B ตั้งแต่ 1.0 ล้านบาท แต่ต่ำกว่า 3.0 ล้านบาท 30% 900 ล้านบาท
    - กลุ่ม C ตั้งแต่ 3.0- 5.0 ล้านบาท 10% 300 ล้านบาท

### 3.3.5. โครงการพิเศษธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ เพื่อให้สิทธิ สำหรับประชาชน

#### 1. สินเชื่อสิทธิการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนด้วยการนำทรัพย์สินของ ภาครัฐและภาคเอกชน มาบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือเกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ อันเป็นการสร้าง โอกาส ให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบเกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้ และเพื่อให้มี ผู้ประกอบการรายใหม่ ซึ่งทำให้มีการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน รัฐจึงได้กำหนดนโยบายการแปลง สินทรัพย์เป็นทุนขึ้น โดยมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ร่วมกับกรมธนารักษ์กำหนดการให้ สินเชื่อใหม่ 2 แบบ ได้แก่

1. 1 การให้กู้โดยใช้สิทธิการเช่าเป็นหลักประกันประเภทรายย่อย สำหรับผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าที่ ราชพัสดุเพื่อที่อยู่อาศัย

- วัตถุประสงค์การขอกู้

- เพื่อปลูกสร้างอาคารบนที่เช่าราชพัสดุ
- เพื่อต่อเติมหรือขยายหรือซ่อมแซมอาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองบนที่เช่าราชพัสดุ
- เพื่อชำระหนี้ค่าปลูกสร้างอาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองบนที่เช่าราชพัสดุ
- เพื่อซื้อสิ่งปลูกสร้างบนที่เช่าราชพัสดุ

- วงเงินให้กู้
  - ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง หรือไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินค่าก่อสร้างและราคาประเมินสิทธิการเช่ารวมกันกรณีกู้เพื่อปลูกสร้าง หรือซื้อสิ่งปลูกสร้าง
  - ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินส่วนต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร
  - ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าและอาคารรวมกัน กรณีชำระหนี้ค่าปลูกสร้าง
- ระยะเวลาการกู้
  - ไม่เกินระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ไม่เกิน 70 ปี
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
  - อัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรือคงที่ สำหรับผู้กู้รายย่อยทั่วไปตามประกาศธนาคาร บวกเพิ่มร้อยละ 1.00 ต่อปี

1.2 การให้กู้โดยใช้สิทธิการเช่าเป็นหลักประกันประเภทโครงการสำหรับผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุเพื่อที่อยู่อาศัย

- วัตถุประสงค์การขอกู้
  - เพื่อซื้อสิ่งปลูกสร้างบนที่เช่าราชพัสดุในโครงการที่กรมธนารักษ์ กำหนดให้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและประชาชนที่มีคุณสมบัติและผ่านการคัดเลือก ตามเกณฑ์ที่ส่วนราชการหรือกรมธนารักษ์กำหนด
- วงเงินให้กู้
  - ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายตามสัญญา
  - ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง หรือไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าและอาคารรวม
- ระยะเวลาการกู้
  - ไม่เกินระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ไม่เกิน 70 ปี

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
  - สวัสดิการ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ 3 ปี โดยปีที่ 1 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 2 ร้อยละ 4 ต่อปี และปีที่ 3 ร้อยละ 5 ต่อปี หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับเงินกู้สวัสดิการตามประกาศธนาคารในขณะนั้น
  - บุคคลทั่วไป อัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรือคงที่สำหรับผู้กู้รายย่อยทั่วไปตามประกาศธนาคาร บวกเพิ่มร้อยละ 1.00 ต่อปี
- เอกสารประกอบการกู้
  - หนังสือยินยอมจากกรมธนารักษ์ให้นำสิทธิการเช่าผูกในสัญญาเงินกู้
  - สำเนาบัตรประชาชน
  - สำเนาทะเบียนบ้าน
  - หลักฐานแสดงรายได้
  - สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ/ สกุล(ถ้ามี)
  - สำเนาทะเบียนสมรส/ใบหย่า/มรณะบัตร(ถ้ามี)
- หลักประกันในการขอเงินกู้
 

สิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ และสิ่งปลูกสร้างบนที่เช่า ต้องอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีส่วนภูมิภาคต้องอยู่ในเขตเทศบาล หรือสุขาภิบาลเท่านั้น ยกเว้น พักยา และโครงการจัดทำที่อยู่อาศัยที่กรมธนารักษ์เห็นชอบ

## 2. สินเชื่อพิเศษสำหรับผู้ประมุขซื้อทรัพย์สินของลูกหนี้ธนาคารจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

เป็นการให้บริการสินเชื่อรูปแบบใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ทำข้อตกลงกับกรมบังคับคดี ในการให้สิทธิแก่ ผู้ประมุขซื้อทรัพย์สินของลูกหนี้ธนาคารได้ จากกรมบังคับคดี

- คุณสมบัติผู้กู้
 

เป็นบุคคลธรรมดาผู้ประมุขซื้อทรัพย์สินได้จากกรมบังคับคดี หรือนิติบุคคล กรณีทรัพย์สินประเภทแฟลต

- วัตถุประสงค์การกู้

เพื่อซื้อที่ดิน ที่ดินอาคาร ห้องชุด หรือ แพลต ซึ่งเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ธนาคาร จากการประมูลขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

- วงเงินกู้

- ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย กรณีทรัพย์สินประเภทที่ดิน ที่ดินอาคาร หรือห้องชุด
- ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย กรณีทรัพย์สินประเภทแพลต

- ระยะเวลาการกู้

ไม่เกิน 30 ปีโดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 70 ปี ยกเว้นกรณีแพลตให้กู้ไม่เกิน 20ปี โดยหากผู้กู้เป็นบุคคลธรรมดา อายุต้องไม่เกิน 55 ปี หากเกินกว่านั้นต้องจัดให้มีผู้กู้ร่วม และอายุผู้กู้ร่วมเมื่อรวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 65 ปี

- อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทลอยตัวหรือประเภทคงที่ ระยะเวลา 3 ปี หรือ 5 ปี ตามประกาศธนาคาร หรือใช้สิทธิตามข้อตกลงสวัสดิการข้าราชการ สวัสดิการประเภทมีเงินฝาก หรือประเภทไม่มีเงินฝากอย่างใดอย่างหนึ่ง ยกเว้น กรณีแพลตใช้ได้เฉพาะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทลอยตัว ตามประกาศธนาคารทั้งนี้การ กำหนดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว ให้มีผลตั้งแต่วันที่ผู้กู้เริ่มต้นทำสัญญาอยู่กับธนาคาร โดยอัตราดอกเบี้ย ใน 2 ปีแรกร้อยละ 0

- หลักประกัน

โฉนดที่ดิน หรือ นส.3ก. หรือ อช.2(หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด)



### 3.3.6 โครงการพิเศษธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับผู้ประกอบการ

#### 1. โครงการซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรม HOME BUYER

เป็นโครงการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับผู้ประกอบการโครงการจัดสรร ที่ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว (โครงการที่ธนาคารฯ ประเมินราคารับเป็นหลักประกันของรูปแบบบ้าน/ห้องชุด ภายในโครงการเอง) โดยให้สิทธิบุคคลทั่วไปที่จองซื้อที่อยู่อาศัยภายในงาน

#### - วัตถุประสงค์

เพื่อซื้อที่ดินอาคาร หรือห้องชุด

#### - วงเงินให้กู้

- ไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาซื้อขาย กรณี ซื้อที่ดินอาคาร

- ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย กรณีซื้อห้องชุด

ยกเว้น กรณีผู้กู้มีสิทธิสวัสดิการข้าราชการ สิทธิสวัสดิการ ธอส-กบข. สิทธิตามมาตรการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล สวัสดิการมีเงินฝาก หรือสวัสดิการไม่มีเงินฝาก สามารถกู้ได้ตามวงเงินผ่านสิทธิ

#### - ระยะเวลาการกู้

ไม่เกิน 30 ปีโดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 70 ปี

ยกเว้น กรณีใช้สิทธิสวัสดิการซึ่งกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 65 ปี

#### - อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ 1 ปี ร้อยละ 1.99

#### - หลักประกัน

โฉนดที่ดิน หรือ อช.2 (หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด)

## 2. โครงการสินเชื่อเช่าซื้อ

เป็นรูปแบบสินเชื่อตัวใหม่ ที่มุ่งเน้นกลุ่มที่มีรายได้น้อย ผู้ที่ไม่มีเงินออม ผู้ที่ไม่สามารถแสดงหลักฐานการมีรายได้ หรือ มีธุรกิจเล็กๆ อาชีพอิสระ ซึ่งมีข้อจำกัดในการขอสินเชื่อ โดยโครงการนี้ส่วนแรกจะเริ่มด้วยการร่วมมือกับผู้ประกอบการโครงการจัดสรรที่ธนาคาร รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ในรูปแบบการเช่าซื้อระยะ 3-5 ปีขึ้นไป เพื่อให้ลูกค้ากลุ่มนี้ได้แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการผ่อนชำระที่มีความต่อเนื่องและตรงเวลาก่อน เมื่อทำได้ก็จะเปลี่ยนสถานะของ

ลูกค้ากลุ่มนี้มาเป็นลูกค้าปกติของธนาคาร

### - วัตถุประสงค์

เพื่อเช่าซื้อที่ดินอาคาร หรือห้องชุด ซึ่งสร้างเสร็จแล้วพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และเป็นการเช่าซื้อเพียง 1 (หลัง/ห้อง) ราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท

### - วงเงินให้เช่าซื้อ

ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินของธนาคารฯ และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายแล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า

### - ระยะเวลาการให้เช่าซื้อ

ไม่เกิน 5 ปีหลังจากนั้น เข้าระบบกู้ยืมปกติตามระเบียบสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์

### - อัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ

คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ธนาคารกำหนดตลอดระยะเวลาเช่าซื้อ

### - ข้อตกลงการเช่าซื้อ

หากค้างชำระค้างงวดผู้เช่าซื้อต้องออกจากบ้านหลังนั้น และผู้ประกอบการสามารถนำบ้านหลังนั้นออกขายได้

### 3.4 สรุปข้อมูลการให้สิทธิโครงการสวัสดิการดังกล่าวข้างต้น แยกเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ
  - โครงการบ้าน ธอส – กบข.เป็นการให้สินเชื่อสำหรับข้าราชการเท่านั้น
  - โครงการสวัสดิการข้าราชการ เป็นการให้สินเชื่อสำหรับข้าราชการและลูกจ้างประจำเท่านั้น
- สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ
  - โครงการตามมาตรการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล สำหรับข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ เป็นการให้สินเชื่อสำหรับข้าราชการหรือลูกจ้างประจำ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานองค์การของรัฐหรือพนักงานองค์การมหาชน เท่านั้น
- สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน
  - โครงการสวัสดิการมีเงินฝาก เป็นการให้บริการเงินกู้สำหรับ ข้าราชการ ลูกจ้างหน่วยงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชน ที่ทำข้อตกลงสวัสดิการกับธนาคารเท่านั้น แต่มีข้อกำหนดที่หน่วยงานต้องนำเงินมาฝากประจำประเภท 1 ปีกับธนาคารฯ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ข้าราชการ/พนักงานกู้ไปจากธนาคารฯ ซึ่งไม่สะดวกกับหน่วยงาน
  - โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก เป็นการให้บริการเงินกู้สำหรับ ข้าราชการ ลูกจ้างหน่วยงานราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชน ที่ทำข้อตกลงสวัสดิการกับธนาคารฯ เท่านั้น ที่ให้สิทธิการกู้โดยหน่วยงานไม่ต้องมีเงินฝากกับธนาคาร และพนักงานในหน่วยงาน สามารถยื่นขอสินเชื่อได้เลย โดยไม่ต้องจองสิทธิและจับฉลาก จึงเห็นว่าเป็นโครงการที่ให้สิทธิประโยชน์กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้มากที่สุดและมีข้อกำหนดน้อย จึงสนใจจะศึกษาการใช้สิทธิเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใน โครงการนี้
- สวัสดิการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ เพื่อให้สิทธิเฉพาะพนักงานที่ทำงานในภาคเอกชน
  - โครงการบ้าน สปส – ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกันตน เป็นการให้สิทธิพิเศษสำหรับพนักงานที่ทำงานในภาคเอกชน ซึ่งเป็นผู้ประกันตน ตามมาตรา 33 อย่างน้อย 5 ปี แต่มีข้อกำหนดที่ผู้ต้องการใช้สิทธิต้องยื่นขอใช้สิทธิและใช้วิธีการจับฉลากผู้ได้สิทธิการกู้ ซึ่งทำให้ไม่สามารถทราบได้ว่าจะได้สิทธิการกู้หรือไม่

- โครงการพิเศษธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับหน่วยงานราชการ เพื่อให้สิทธิสำหรับประชาชน

สินเชื่อบริการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เป็นการให้กู้สำหรับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นการให้สิทธิโดยเน้นที่หลักประกัน

สินเชื่อพิเศษสำหรับผู้ประมุขซื้อทรัพย์สินของลูกหนี้ธนาคารฯ จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นการให้สิทธิเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แต่มีข้อจำกัดที่ต้องซื้อหลักประกันจากการขายทอดตลาดเท่านั้น ซึ่งเป็นการให้สิทธิโดยเน้นที่หลักประกัน

- โครงการพิเศษธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดร่วมกับผู้ประกอบการ

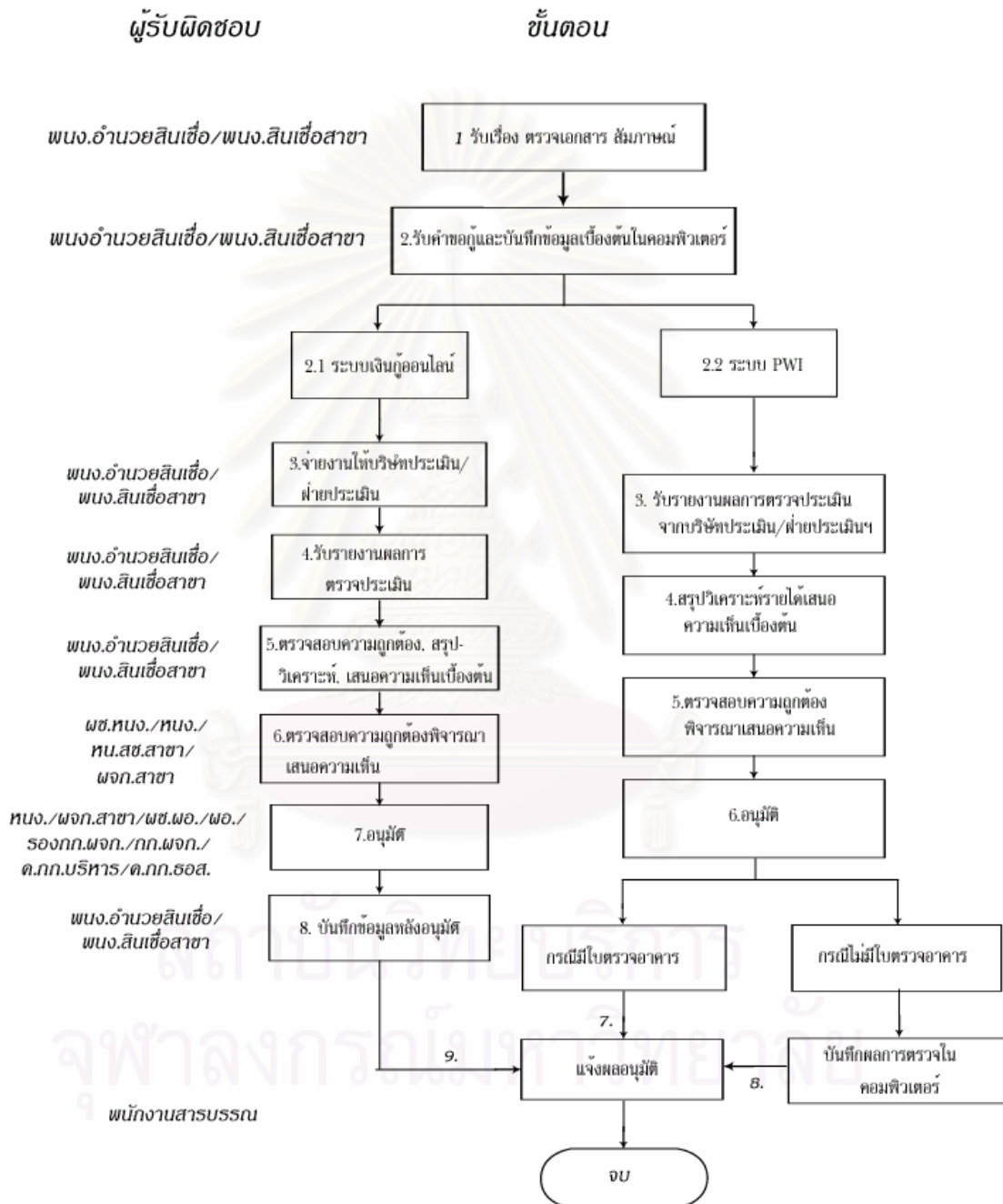
โครงการซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรม HOME BUYER เป็นการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร ที่ธนาคารฯรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว โดยเป็นการจองสิทธิซื้อภายในงาน ซึ่งเป็นการให้สิทธิโดยเน้นที่หลักประกัน

โครงการสินเชื่อเช่าซื้อ เป็นการกู้เพื่อเช่าซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร ที่ธนาคารฯรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว โดยให้สิทธิสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย ผู้ที่ไม่สามารถแสดงหลักฐานการมีรายได้ หรืออาชีพอิสระ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 3.1 ขั้นตอนการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัยของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผังขั้นตอนการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัยของ ธอส.



## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

#### 4.1 ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องการใช้สิทธิสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ของผู้ทำงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของผู้ที่มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งทำงานในระดับปฏิบัติการใน 30 บริษัทที่ทำข้อตกลงสวัสดิการกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากจำนวนพนักงาน 32,331 ราย ได้กลุ่มตัวอย่าง 321ราย การเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากผู้ทำงานโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

สอบถามผู้ทำงาน ได้แบ่งประเด็นการศึกษาออกเป็น

1. ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน การครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และปัจจุบันมีปัญหาการอยู่อาศัยในด้านใด

2. ข้อมูลการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย ราคาที่ซื้อ ทำเลที่ซื้อ ความคิดเห็นของผู้ใช้ต่อสวัสดิการ ความพึงพอใจของการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย และปัญหาจากการใช้สิทธิตลอดจนสาเหตุและปัญหาของการที่ยังไม่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย

3. ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับ เพศ อายุ ตำแหน่ง รายได้ของครอบครัว ระยะเวลาในการทำงาน และระยะเวลาที่คาดว่าจะทำงาน

ซึ่งข้อมูลผลการศึกษาที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง สามารถนำไปแยกแต่ละประเด็น ได้ดังนี้



#### 4.1.1. ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

##### 4.1.1.1 ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ตารางที่ 4.1 แสดงร้อยละของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	134	41.7
ภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	187	58.3
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ (58.3%) ที่เหลือจะอาศัยภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมฯ (41.7%)

##### 4.1.1.2. รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตารางที่ 4.2 แสดงร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

รูปแบบที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	84	26.2
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์พักอาศัย	85	26.4
หอพัก/อพาร์ทเมนต์/แฟลต/คอนโด/ห้องชุด	152	47.4
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่อยู่อาศัยในรูปแบบ หอพัก/อพาร์ทเมนต์/แฟลต/คอนโด/ห้องชุด (47.4%) มากเป็นอันดับหนึ่งเพราะเป็นที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน สามารถเลือกพักอาศัยได้ง่าย รองลงมา ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์พักอาศัย (26.4%) บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด (26.2%)

## 4.1.1.3. ผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน

ตารางที่ 4.3 แสดงร้อยละของผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน

ผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน	จำนวน	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	47	14.6
บิดา - มารดา/ญาติ / พี่น้อง/บุตร	108	33.7
คู่สมรส/แฟน	122	38.0
เพื่อน	44	13.7
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบมีสัดส่วนการพักอาศัยอยู่กับคู่สมรสมากที่สุดถึง (38.0%) รองลงมาคืออยู่กับบิดา-มารดา/ญาติ/พี่น้อง/บุตร (33.7%) ซึ่งจะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่มีภาวะครอบครัวและไม่ได้พักอาศัยเพียงคนเดียว รองลงมา อยู่คนเดียว (14.6%) และ เพื่อน (13.7%) ตามลำดับ

## 4.1.1.4. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.4 แสดงร้อยละของลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่เป็นเจ้าของ

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของ	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อไว้ในราคาต่ำกว่า 500,000 บาท	15	14.7
500,001 - 800,000 บาท	40	39.2
800,001 - 1,200,000 บาท	22	21.6
1,200,001 - 1,500,000 บาท	9	8.8
1,500,000 บาทขึ้นไป	16	15.7
รวม	102	100.0

ตารางที่ 4.5 แสดงร้อยละของลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่เช่าอยู่

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเช่า	จำนวน	ร้อยละ
ค่าเช่าเดือนละ ต่ำกว่า1,500 บาท	23	12.7
1,501-2,500 บาท	108	59.7
2,501-3,500บาท	35	19.3
มากกว่า3,500บาท	15	8.3
รวม	181	100.0

ตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละของลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ของกลุ่มที่อยู่ฟรี/เป็นสวัสดิการของทางโรงงาน

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
อยู่ฟรี/เป็นสวัสดิการของทางโรงงาน	38	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบว่าครั้งมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยการเช่ามากที่สุด รองลงมาคือเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง และ อยู่ฟรี/เป็นสวัสดิการของทางโรงงานตามลำดับ

ลักษณะการครอบครองโดยการเช่าพบว่า อัตราค่าเช่าที่เลือกพักอาศัยอันดับหนึ่ง ค่าเช่าเดือนละ1,501-2,500 บาท (59.7%) รองลงมา ค่าเช่าเดือนละ2,501-3,500บาท (19.3%) ค่าเช่าเดือนละต่ำกว่า1,500 บาท(12.7%)และ ค่าเช่าเดือนละมากกว่า3,500บาท ( 8.3%) ตามลำดับ

ลักษณะการครอบครองโดยการซื้อพบว่า อันดับหนึ่งซื้อไว้ในราคา 500,001-800,000 บาท (39.2%) รองลงมา ราคา800,001-1,200,000บาท (21.6%) ราคา1,500,000บาทขึ้นไป(15.7%) ราคาต่ำกว่า500,000 บาท(14.7%)และราคา1,200,000ขึ้นไป-1,500,000บาท(8.8%) ตามลำดับ

## 4.1.1.5 เขตพื้นที่ที่พักอาศัย

ตารางที่ 4.7 แสดงร้อยละของเขตพื้นที่ที่กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามพักอาศัย

พื้นที่ที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ปทุมธานี	249	77.6
อยุธยา	50	15.6
กรุงเทพ	15	4.7
นนทบุรี	3	0.9
อ่างทอง	2	0.6
สระบุรี	1	0.3
ลพบุรี	1	0.3
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบพักอาศัยในพื้นที่ ปทุมธานี มากที่สุด (77.6%) รองลงมา พื้นที่ อยุธยา (15.6%) กรุงเทพ (4.7%) นนทบุรี (0.9%) ซึ่งพื้นที่ทั้ง 4 จังหวัดนี้อยู่ใกล้แหล่งงานเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร นอกนั้นจะแยกเป็นพื้นที่ อ่างทอง (0.6%) และสระบุรี ลพบุรี เท่ากัน (0.3%) ตามลำดับ

## 4.1.1.6 วิธีการเดินทางมาทำงานและกลับบ้านในแต่ละวัน

ตารางที่ 4.8 แสดงร้อยละของจำนวนการใช้จ่ายพาหนะแต่ละวิธีในการเดินทางมาทำงานและกลับบ้าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ลักษณะการเดินทางมาทำงาน	ร้อยละ	อันดับ
รถสวัสดิการรับ-ส่งของบริษัท	63.5	1
รถยนต์/รถจักรยานยนต์ของตนเอง/คนอื่น	46.1	2
รถโดยสารประจำทาง	24.0	3
จักรยานยนต์รับจ้าง	23.0	4

จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ตอบเดินทางมาทำงานและกลับบ้านซึ่งใช้พาหนะในการเดินทางหลายวิธีโดยอันดับแรกคือรถสวัสดิการรับ-ส่งของบริษัท ซึ่งจะเห็นได้ถึงทำเลที่พักอาศัยจะต้องใกล้แหล่งงาน หรืออยู่ในเส้นทางที่รถรับ-ส่งของบริษัทผ่าน อันดับที่สองคือรถยนต์/

รถจักรยานยนต์ของตนเอง/คนอื่นจักรยานยนต์รับจ้าง      อันดับที่สามคือรถโดยสารประจำทาง  
อันดับที่สี่คือจักรยานยนต์รับจ้าง ตามลำดับ

#### 4.1.1.7 เวลาที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน

ตารางที่ 4.9 แสดงร้อยละของ เวลาที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน

เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 15 นาที	116	36.1
16-30 นาที	107	33.3
31-60 นาที	83	25.9
มากกว่า 60 นาที	15	4.7
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานส่วนใหญ่ ไม่เกิน 30 นาที (69.4%) และที่เหลือใช้เวลามากกว่า 30 นาที (30.6%)

#### 4.1.1.8 เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ตารางที่ 4.10 เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	อันดับ
มีความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	291	1
มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	264	2
อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	255	3
รูปแบบที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสม	254	4
ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางทำงาน	245	5
มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอกับความต้องการ	245	6
มีสภาพแวดล้อมที่ดี	241	7
มีคนรู้จักอาศัยอยู่ในละแวกใกล้กัน	231	8
เสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย	209	9
มีเพื่อนร่วมงานอยู่ในบริเวณเดียวกัน	173	10

จากการสำรวจพบว่า เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย อันดับแรกคือ มีความสะดวกในการเดินทาง มาทำงาน รองลงมาคือมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และรูปแบบที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสม ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และมีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอกับความต้องการ ตามลำดับ

#### 4.1.2 ข้อมูลสภาพเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย

##### 4.1.2.1 ข้อมูลการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ยังไม่ใช้สิทธิ

ตารางที่ 4.11 แสดงร้อยละของการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ยังไม่ใช้สิทธิ

การใช้สิทธิสวัสดิการ	จำนวน
ผู้ใช้สิทธิ	44
ผู้ที่ยังไม่ใช้	277
รวม	321

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว 44 คน และที่ยังไม่ใช้ สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยมีถึง 277 คน

##### 4.1.2.2 ทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.12 .แสดงร้อยละของทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย

ทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ปทุมธานี	30	68.2
อยุธยา	9	20.5
กรุงเทพมหานคร	1	2.3
นนทบุรี	1	2.3
ต่างจังหวัด(ขอนแก่น,หนองคาย,นครนายก)	3	6.7
รวม	44	100.0

จากการสำรวจพบว่า ทำเลที่เลือกซื้ออันดับแรก เขตปทุมธานี(68.2%)รองลงมา เขตอยุธยา (20.5%)และนนทบุรี(2.3%) กรุงเทพมหานคร(2.3%)ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้แหล่งงาน มีเพียงส่วนน้อยที่ซื้อต่างจังหวัด(6.7 %)



## 4.1.2.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ

ตารางที่ 4.13 แสดงร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ซื้อ

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11	25.0
บ้านแฝด	4	9.0
ทาวน์เฮาส์	26	59.1
อาคารพาณิชย์พักอาศัย	2	4.6
ห้องชุด	1	2.3
รวม	44	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ซื้ออันดับแรก ทาวน์เฮาส์ (59.1%) รองลงมาคือบ้านเดี่ยว(25.0%) บ้านแฝด(9.0%) อาคารพาณิชย์พักอาศัย(4.6%)และ คอนโด/แฟลต (2.3%) ตามลำดับ

## 4.1.2.4. ราคาที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ

ตารางที่ 4.14 แสดงร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ

ราคาที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า500,000 บาท	5	11.4
500,001 - 800,000 บาท	21	47.7
800,001 -1,200,000บาท	8	18.2
1,200,001 -1,500,000 บาท	4	9.1
1,500,000บาทขึ้นไป	6	13.6
รวมทั้งหมด	44	100.0

จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่าราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้ออันดับแรก ซื้อไว้ในราคา 500,000 ขึ้นไป-800,000 บาท (47.7%) รองลงมา ราคา800,000ขึ้นไป-1,200,000บาท (18.2%) ราคา1,500,000บาทขึ้นไป(13.6%) ราคาต่ำกว่า500,000 บาท (11.4%) และ ราคา1,200,000ขึ้นไป-1,500,000บาท(9.1%)

#### 4.1.2.5 ทำเลที่อยู่อาศัยที่กู้ซื้อกับแหล่งงาน

ตารางที่ 4.15 แสดงร้อยละของทำเลที่อยู่อาศัยที่กู้ซื้อกับแหล่งงาน

ทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้แหล่งงาน(ปทุมธานี,อยุธยา,กรุงเทพและนนทบุรี)	41	92.8
ไกลแหล่งงาน(ขอนแก่น,หนองคาย,นครนายก)	3	7.2
รวม	44	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบต้องการซื้อใกล้แหล่งงานเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อยู่ถึง 92.8% และไกลแหล่งงานโดยซื้อต่างจังหวัด 7.2 %

#### 4.1.2.6 เหตุผลที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้สิทธิสวัสดิการ(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ตารางที่ 4.16 แสดงร้อยละของเหตุผลที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้สิทธิสวัสดิการ

เหตุผลที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้สิทธิสวัสดิการ	จำนวน	อันดับ
สะดวกหักเงินเดือนผ่านชำระ	41	1
ดอกเบี้ยต่ำ	37	2
กู้ได้ง่าย	31	3
กู้ได้เต็ม100%ของราคาซื้อหรือราคาประเมิน	27	4
กู้ได้สูงกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติของธนาคาร (กรณีบริษัทที่ท่านทำงานยังไม่ได้สวัสดิการ100%)	7	5

จากการสำรวจพบว่า เหตุผลที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้สิทธิสวัสดิการ อันดับแรกคือสะดวกในการหักเงินเดือนผ่านชำระ รองลงมาเป็นอันดับคือ ดอกเบี้ยต่ำ กู้ได้ง่าย ส่วนกู้ได้เต็ม100%ของราคาซื้อหรือราคาประเมิน และกู้ได้สูงกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติของธนาคาร รวมกันเนื่องจากเป็นเกณฑ์ที่ธนาคารปล่อยวงเงินกู้มากกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติของธนาคาร

#### 4.1.2.7 สาเหตุที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ตารางที่ 4.17 แสดงร้อยละของสาเหตุที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย

สาเหตุที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย	ใช่	ร้อยละ	อันดับ
ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง	44	100.0	1
เป็นการออมในรูปแบบทรัพย์สิน	31	70.5	2
แต่งงานมีครอบครัว	26	59.1	3
ขยายครอบครัวมีลูกหลานเพิ่ม	18	40.9	4
เพื่อสถานะทางสังคม/การยอมรับ	8	18.2	5
ใช้สิทธิกู้ซื้อบ้านให้พ่อแม่ญาติพี่น้อง	5	11.4	6

จากการสำรวจพบว่า สาเหตุที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยโดย อันดับแรกคือต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง (100%) รองลงมา เป็นการออมในรูปแบบทรัพย์สิน (70.5%) แต่งงานมีครอบครัว (59.1%) ขยายครอบครัวมีลูกหลานเพิ่ม (40.9%) เพื่อสถานะทางสังคม/การยอมรับ (18.2%) ใช้สิทธิกู้ซื้อบ้านให้พ่อแม่ญาติพี่น้อง (11.4%) ตามลำดับ

#### 4.1.2.8 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.18 แสดงร้อยละของปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มีปัญหา	4	9.1
ไม่มีปัญหา	40	90.9
รวม	44	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิ (90.9%) และ มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิ (9.1 )

4.1.2.9 ปัญหาจากการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
ตารางที่ 4.19 แสดงร้อยละของปัญหาจากการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัญหาจากการใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน
หน่วยงานไม่หักเงินเดือนต้องนำมาจ่ายเอง	1
หน่วยงานหักเงินเดือนไม่ทันภายในเดือน	2
หน่วยงานหักเฉพาะเงินงวด จ่ายเงินไปชำระเอง	3

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยมีปัญหาจากการใช้สิทธิ 4 ราย (จากข้อ 4.1.2.8) โดยปัญหาอันดับแรก จากหน่วยงานหักเฉพาะเงินงวด จ่ายเงินต้องไปชำระเอง รองลงมาหน่วยงานหักเงินเดือนไม่ทันภายในเดือน และหน่วยงานไม่หักเงินเดือนต้องนำมาจ่ายเอง ตามลำดับ

4.1.2.10 เหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิ

ตารางที่ 4.20 แสดงร้อยละของเหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิ(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

เหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ	จำนวน	อันดับ
ไม่ต้องการมีภาระหนี้สิน	189	1
ไม่แน่ใจจะซื้อใกล้แหล่งงานหรือภูมิลำเนา	158	2
ไม่มีความจำเป็นเรื่องที่อยู่อาศัย	151	3
รายได้ไม่พอใช้จ่าย	127	4
ยังไม่พอใจรูปแบบบ้านที่จะซื้อ	122	5
ยังไม่แน่นอนในการทำงาน	115	6
ไม่มีเงินออมพอจ่ายค่างวด	97	7
มีภาระหนี้สินอื่น	95	8
ที่ทำงานยังไม่ได้สิทธิการกู้ 100%	81	9
คุณสมบัติยังไม่ครบตามเงื่อนไขการใช้สิทธิ	81	10
ไม่ทราบว่าบริษัทมีสวัสดิการกับ ธอส.	73	11
อายุยังไม่ถึง 20 ปี	20	12
ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วแต่กู้ธนาคารอื่น	14	13

จากการสำรวจพบว่า เหตุผลที่ไม่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย 3 อันดับแรก เพราะ ไม่ต้องการมีภาระหนี้สิน(68.2%) รองลงมา ไม่แน่ใจจะซื้อใกล้แหล่งงานหรือภูมิลำเนา(57.0%) และไม่มีเวลาจำเป็นเรื่องที่อยู่อาศัย(54.5%)

#### 4.1.2.11 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในอนาคต

ตารางที่ 4.21 แสดงร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในอนาคต

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในอนาคต	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	202	72.9
บ้านแฝด	6	2.2
บ้านทาวเฮาส์	49	17.7
อาคารพาณิชย์	9	3.2
ห้องชุด	11	4.0
รวม	277	100

จากการสำรวจพบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ อันดับแรก บ้านเดี่ยว (72.9%) รองลงมา ทาวเฮาส์ (17.7%) ห้องชุด(4.0%) อาคารพาณิชย์(3.2%) และบ้านแฝด(2.2%)

#### 4.1.2.12 ทำเลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต

ตารางที่ 4.22 .แสดงร้อยละของทำเลที่ต้องการใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย

ทำเลที่ต้องการใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ปทุมธานี	146	52.7
อยุธยา	52	18.8
กรุงเทพมหานคร	20	7.2
นนทบุรี	3	1.1
ต่างจังหวัด	56	20.2
รวม	277	100.0

จากการสำรวจพบว่า ทำเลที่ต้องการเลือกซื้ออันดับแรก เขตปทุมธานี( 52.7%)รองลงมา ต่างจังหวัด(20.2%) เขตอยุธยา (18.8%) กรุงเทพมหานคร(7.2%)และ นนทบุรี (1.1%)

#### 4.1.2.13 ราคาที่อยู่อาศัยที่จะใช้สิทธิกู้ซื้อในอนาคต

ตารางที่ 4.23 แสดงร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่จะใช้สิทธิกู้ซื้อในอนาคต

ราคาที่อยู่อาศัยที่ใช้สิทธิกู้ซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า500,000 บาท	31	11.2
500,001 - 800,000 บาท	109	39.4
800,001 -1,200,000บาท	67	24.2
1,200,001 -1,500,000 บาท	35	12.6
1,500,001 บาทขึ้นไป	35	12.6
รวมทั้งหมด	277	100.0

จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่าราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้ออันดับแรก ราคา 500,000 ขึ้นไป-800,000 บาท (39.4%) รองลงมา ราคา800,000ขึ้นไป-1,200,000บาท (24.2%) ราคา1,500,000บาทขึ้นไป(12.6%) ราคา1,200,000ขึ้นไป-1,500,000บาท(12.6%) ราคาต่ำกว่า500,000 บาท (11.2%) ตามลำดับ

#### 4.1.3 ข้อมูลทั่วไป

##### 4.1.3.1 ตำแหน่งงานที่ทำในโรงงานอุตสาหกรรม

ตารางที่ 4.24 แสดงร้อยละของตำแหน่งงานที่ทำในโรงงานอุตสาหกรรม

ตำแหน่งที่ทำงานในโรงงาน	จำนวน	ร้อยละ
ทดลองงาน	20	6.5
บรรจุรายวัน	60	15.5
รายเดือน	241	78.0
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่มีตำแหน่งเป็นแรงงานหรือปฏิบัติการของบริษัท โดย เป็นรายเดือน(78.0%)รองลงมาคือ รายวัน(15.5%) และทดลองงาน ( 6.5%) ตามลำดับ



## 4.1.3.2. ระยะเวลาในการทำงานในโรงงาน

ตารางที่ 4.25 แสดงร้อยละของระยะเวลาในการทำงานในโรงงาน

ระยะเวลาในการทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 6 เดือน	34	10.6
6 เดือน - ไม่เกิน 2 ปี	44	13.7
2 ปี - 3 ปี	43	13.4
4 ปี - 9 ปี	100	31.2
10 ปี ขึ้นไป	100	31.2
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่ทำงานมาแล้ว 4-9 ปี และเกิน 10 ปีขึ้นไป เท่ากัน(31.2%) รองลงมาคือกลุ่มที่ทำงาน 6 เดือน – ไม่เกิน 2 ปี(13.7%) และกลุ่มที่ทำงานมา 2-3 ปี (13.4%) ส่วนกลุ่มที่มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ กลุ่มที่ทำงานน้อยกว่า 6 เดือน (10.6%) ตามลำดับ

## 4.1.3.3. ระยะเวลาที่คาดว่าจะทำงานในโรงงานนี้ต่อไป

ตารางที่ 4.26 แสดงร้อยละของระยะเวลาที่คาดว่าจะทำงานในโรงงานนี้ต่อไป

ระยะเวลาที่คาดว่าจะทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 6 เดือน	11	3.4
6 เดือน - ไม่เกิน 2 ปี	25	7.8
2 ปี - 3 ปี	32	10.0
4 ปี - 9 ปี	89	27.7
10 ปี ขึ้นไป	164	51.1
รวม	321	100.0

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่ คาดว่าจะทำงานต่อไปอีก 10 ปีขึ้นไป(51.1%) รองลงมาคือ กลุ่มที่คาดว่าจะทำงาน 4-9ปี (27.7%)และกลุ่มที่คาดว่าจะทำงานต่อไปอีก 2-3 ปี (10.0%) 6 เดือน-ไม่เกิน 2 ปี(7.8%)ส่วนกลุ่ม ที่มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ กลุ่มที่คาดว่าจะทำงานน้อยกว่า 6 เดือน (3.4%%) ตามลำดับ

## 4.1.3.4 รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน

ตารางที่ 4.27 .แสดงร้อยละของรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน

รายได้/เดือน (บาท)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 4,500 บาท	14	4.4
4,501 - 9,000 บาท	47	14.6
9,001 -13,500 บาท	61	19.0
13,501 - 18,000 บาท	52	16.2
18,001 - 30,000 บาท	70	21.8
30,000 บาทขึ้นไป	77	24.0
รวม	321	100.0

จากการสอบถาม พบว่ากลุ่มผู้ตอบมีรายได้รวมของครัวเรือนต่อเดือน พบว่า กลุ่มที่มีสัดส่วนมากที่สุด คือ ระดับรายได้ 30,000 บาทขึ้นไป (24.0%) รองลงมาคือกลุ่มที่มีระดับรายได้ 18,001-30,000 บาท (21.8%) และระดับรายได้ 9,001-13,500 บาท (19.0%) รายได้ 13,501-18,000 บาท (16.2%) ระดับรายได้ 4,501- 9,000 บาท (14.6%) และต่ำกว่า 4,500 บาท (4.4%) ตามลำดับ

## 4.1.3.5. รายได้เสริมจากทางอื่น

ตารางที่ 4.28 แสดงร้อยละของรายได้เสริมจากทางอื่น

อาชีพเสริม	จำนวน	ร้อยละ
ทำล่วงเวลา	160	49.8
ค้าขาย	30	9.3
รับจ้างทั่วไป	11	3.4
ทำงานพิเศษบริษัทอื่นหลังเลิกงาน	5	1.6
ไม่มีรายได้เสริม	115	35.8
รวม	321	100.0

จากการสอบถาม พบว่ากลุ่มผู้ตอบมีรายได้เสริมจากทางทำล่วงเวลา (49.8%) ค้าขาย (9.3%) รับจ้างทั่วไป (3.4%) ทำงานพิเศษบริษัทอื่นหลังเลิกงาน(1.6%) ส่วนกลุ่มผู้ตอบไม่มีรายได้เสริม (35.8%)

#### 4.1.3.6 ความเพียงพอของรายได้,เงินเก็บออม

ตารางที่ 4.29 แสดงร้อยละของความเพียงพอของรายได้

ความเพียงพอของรายได้	จำนวน	ร้อยละ
เพียงพอ	190	59.2
ไม่เพียงพอ	131	40.8
รวม	321	100.0

ตารางที่ 4.30 แสดงร้อยละการออมเงินของผู้ที่มีรายได้เพียงพอ

เงินเก็บออมในแต่ละเดือน	จำนวน	ร้อยละ
มี	165	86.8
ไม่มี	25	13.2
รวม	190	100.0

ตารางที่ 4.31 แสดงเหตุผลในการเก็บออม

เก็บเงินออมไว้เพื่อ	จำนวน	ร้อยละ
ออมเงินเพื่อซื้อบ้าน	17	10.3
ออมเพื่อครอบครัว	116	70.3
ออมเงินเพื่อทำธุรกิจ/ค้าขาย	23	13.9
อื่นๆ	9	5.5
รวม	165	100.0

จากการสอบถาม พบว่ากลุ่มผู้ตอบมีรายได้เพียงพอ (59.2%) มีรายได้ไม่เพียงพอ (40.8%) มีเงินเก็บออมในแต่ละเดือน (83.7%) ไม่มีเงินเก็บออมในแต่ละเดือน(16.3%) โดยพบว่า เก็บเงินออมไว้เพื่ออันดับแรกคือ ออมเพื่อครอบครัว (70.3%) รองลงมาคือออมเงินเพื่อทำธุรกิจ/ค้าขาย (13.9%)และออมเงินเพื่อซื้อบ้าน(10.3%) อื่นๆ(5.5%)ตามลำดับ

#### 4.1.3.7 สวัสดิการที่ได้รับจากทางโรงงาน

ตารางที่ 4.32 แสดงร้อยละของสวัสดิการที่ได้รับจากทางโรงงาน

สวัสดิการ	ได้		อันดับ
	จำนวน	ร้อยละ	
จัดรถรับ – ส่งไว้ให้	258	80.4	1
เงินช่วยเหลือค่าเดินทางมาทำงาน	87	27.1	2
เงินกู้ยืมล่วงหน้า/ฉุกเฉิน	84	26.2	3
จัดที่อยู่อาศัยให้	41	12.8	4
เงินช่วยเหลือค่าที่อยู่อาศัย	28	8.7	5

จากการสำรวจพบว่าสวัสดิการที่ได้รับจากทางโรงงาน อันดับแรกคือ จัดรถรับ – ส่งไว้ให้ (80.4%) รองลงมา คือ เงินช่วยเหลือค่าเดินทางมาทำงาน(27.1%) เงินกู้ยืมล่วงหน้า/ฉุกเฉิน (26.2%)จัดที่อยู่อาศัยให้ (12.8%) และ เงินช่วยเหลือค่าที่อยู่อาศัย (8.7%) ตามลำดับ

#### 4.1.3.8 การศึกษา

ตารางที่ 4.33 แสดงร้อยละของการศึกษา

การศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า ม.3	11	3.4
ม.3	28	8.7
ม.6	123	38.3
ปริญญาตรี /เทียบเท่า	159	49.5
รวม	321	100.0

กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่ มีวุฒิการศึกษากลุ่มปริญญาตรี /เทียบเท่า (49.5%) รองลงมาคือ มัธยมศึกษาปีที่ .6 (38.3%) กลุ่ม ม.3 (8.7%) และกลุ่มที่ต่ำกว่า ม.3 (3.4%) ตามลำดับ

#### 4.1.3.9 เพศ

ตารางที่ 4.34 แสดงร้อยละของเพศ

เพศ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ชาย	100	31.2
หญิง	221	68.8
รวม	321	100.0

จากการสอบถาม พบว่ากลุ่มผู้ตอบเป็นเพศหญิง 68.8% เป็นเพศชาย31.2%

#### 4.1.3.10. อายุ

ตารางที่ 4.35 แสดงร้อยละของช่องอายุ

ช่วงอายุ(ปี)	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20 ปี	4	1.2
20-25 ปี	66	20.6
26-30 ปี	111	34.6
31-35 ปี	76	23.7
มากกว่า 35 ปี	64	19.9
รวม	321	100.0

กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 26-30 ปี (34.6%) รองลงมาคือ กลุ่มช่วงอายุ 31-35 ปี (23.7%) กลุ่มที่มีอายุ 20-25 ปี (20.6%) กลุ่มที่มีอายุมากกว่า 35 ปี(19.9%) และกลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปี (1.2%) ตามลำดับ

## 4.1.3.11 สถานภาพ

ตารางที่ 4.36 แสดงร้อยละของสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
โสด	154	48.0
หย่าร้างหรือม้าย	7	2.2
สมรสจดทะเบียนสมรส	87	27.1
สมรสไม่จดทะเบียนสมรส/อยู่ด้วยกัน	73	22.7
รวม	321	100.0

กลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด (48.0%) รองลงมาคือสมรสจดทะเบียนสมรส (27.1%) กลุ่มสมรสไม่จดทะเบียนสมรส/อยู่ด้วยกัน(22.7%) กลุ่มหย่าร้างหรือม้าย (2.2%) ตามลำดับ

## 4.1.3.12. ภูมิลำเนาเดิมจำแนกตามภาค

ตารางที่ 4.37 แสดงร้อยละของภูมิลำเนาเดิมจำแนกตามภาค

ภูมิลำเนาจำแนกตามภาค	จำนวน	ร้อยละ
ตะวันออกเฉียงเหนือ	98	30.5
กลาง	150	46.7
เหนือ	61	19.0
ใต้	9	2.8
ตะวันออก	3	0.9
รวม	321	100.0



จากการสำรวจพบว่าภูมิถิ่นกำเนิดจำแนกตามภาค อันดับแรกคือภาคกลาง(46.7%) รองลงมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือ(30.5%) ภาคเหนือ (19.0%)และภาคใต้(2.8%)ตามลำดับ

#### 4.1.3.13 . จำนวนบุตรที่มี

ตารางที่ 4.38 แสดงร้อยละของจำนวนบุตรที่มี

จำนวนบุตร	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	80	66.1
2 คน	38	31.4
3 คน	3	2.5
รวม	121	100.0

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีบุตร 121 คน พบว่า จำนวนบุตรที่มี 1 คน (66.1%) จำนวนบุตรที่มี 2 คน ( 31.4%) จำนวนบุตรที่มี 3 คน ( 2.5 %)

#### 4.1.3.14. ปัจจุบันบุตรอาศัยอยู่กับ

ตารางที่ 4.39 แสดงร้อยละของปัจจุบันบุตรอาศัยอยู่กับใคร

บุตรอาศัยอยู่กับ	จำนวน	ร้อยละ
ปู่,ย่า/ตา,ยาย	50	41.3
ตนเอง	52	43.0
ตนเองพร้อมปู่,ย่า/ตา,ยาย	17	14.0
อื่นๆ	2	1.7
รวม	121	100.0

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีบุตร121คน พบว่า อันดับแรกบุตรอาศัยอยู่กับมาตนเอง( 43.0%) รองลงมาปู่,ย่า/ตา,ยาย(41.3%) และตนเองพร้อมปู่,ย่า/ตา,ยาย (14.0%) อื่นๆ (1.7%) ตามลำดับ

#### 4.1.3.15. บุตรอาศัยอยู่ที่

ตารางที่ 4.40 แสดงร้อยละของบุตรอาศัยอยู่ที่

บุตรอาศัยอยู่ที่	จำนวน	ร้อยละ
ที่ต่างจังหวัด	55	45.5
ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	66	54.5
รวม	121	100.0

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีบุตร 121 คน พบว่าบุตรอาศัยอยู่ที่ต่างจังหวัด (45.5%) บุตรอาศัยอยู่ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (54.5%)

## 4.2 สรุปผลการศึกษา

จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่เลือกพักอาศัยหอพัก/อพาร์ทเมนท์/แฟลต/คอนโด/ห้องชุด 47.4% (ตารางที่ 4.2) พักอาศัยร่วมกับคู่สมรส/แฟน มากที่สุด 38% (ตารางที่ 4.3) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่พักอาศัยโดยการเช่า 56.4% (ตารางที่ 4.5) จะอาศัยอยู่ในพื้นที่เขตจังหวัดปทุมธานี 77.6% และพื้นที่ใกล้เคียง (ตารางที่ 4.7) ซึ่งใกล้เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร การเดินทางมาทำงานส่วนใหญ่เลือกใช้บริการ รถรับ-ส่งของบริษัทเป็นอันดับหนึ่ง (ตารางที่ 4.8) ส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเดินทางมาทำงาน ไม่เกิน 30 นาที 69.4% (ตารางที่ 4.9) เหตุผลที่เลือกพักอาศัยที่อยู่ปัจจุบันอันดับหนึ่งเพราะมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน อันดับสองมีความปลอดภัยในทรัพย์สิน อันดับสามใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก (ตารางที่ 4.10) จากกลุ่มตัวอย่างมีผู้ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย 44 ราย (ตารางที่ 4.11) ซึ่งใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี และจังหวัดใกล้เคียง 93.3% (ตารางที่ 4.12) รูปแบบที่ซื้อส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ 59.1% (ตารางที่ 4.13) ราคาที่ซื้ออันดับหนึ่ง 500,001 – 800,000 บาท 47.7% (ตารางที่ 4.14) เหตุผลที่ซื้ออันดับหนึ่งต้องการมีบ้านของตนเอง อันดับสองเป็นการออมในรูปแบบทรัพย์สิน อันดับสามแต่งงานมีครอบครัว (ตารางที่ 4.17) เหตุผลที่ใช้สิทธิสวัสดิการกู้ซื้อ อันดับหนึ่งเพราะสะดวกในการหักเงินเดือนผ่อนชำระ

รองลงมาเพราะอัตราดอกเบี้ยต่ำและกู้ได้ง่าย (ตารางที่ 4.16) ปัญหาจากการใช้สิทธิมีเพียง 9.1% ซึ่งมีเพียงส่วนน้อย (ตารางที่ 4.18) ปัญหาคือ ต้องการให้หน่วยงานหักชำระมากกว่าวงเวลาที่ธนาคารกำหนด (ตารางที่ 4.19) ผู้ที่ยังไม่สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย 277 ราย (ตารางที่ 4.11) สาเหตุที่ไม่ใช้คือ อันดับหนึ่งไม่ต้องการภาระหนี้ อันดับสองไม่แน่ใจว่าจะซื้อใกล้ที่ทำงานหรือภูมิลำเนา (ตารางที่ 4.20) แต่ถ้าจะซื้อ ในอนาคตรูปแบบที่สนใจที่ต้องการจะเป็นบ้านเดี่ยว 72.9% (ตารางที่ 4.21) สนใจที่จะซื้อในทำเลพื้นที่ปทุมธานีและจังหวัดใกล้เคียง ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความสนใจที่จะซื้อใกล้แหล่งงาน (ตารางที่ 4.22) ระดับราคาที่ต้องการซื้อ 500,001 – 800,000 บาท 39.4% (ตารางที่ 4.23) ตำแหน่งงานจากกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดส่วนใหญ่เป็นพนักงานรายเดือน 78% (ตารางที่ 4.24) อายุงาน 4ปีขึ้นไป 31.2%(ตารางที่ 4.25) และต้องการทำงานต่อไปเกินสิบปี 51.1%(ตารางที่ 4.26) รายได้รวมของครอบครัวส่วนใหญ่เกิน 30,000บาทขึ้นไป 24%(ตารางที่ 4.27) ซึ่งมีรายได้เสริมจากทำงานล่วงเวลา 49.8%(ตารางที่ 4.28 ) และมีรายได้เพียงพอใช้จ่าย 59.2% (ตารางที่ 4.29) และพบว่ามีการออมเงินถึง 86.8% (ตารางที่ 4.30) ซึ่งเป็นการเก็บออมไว้เพื่อครอบครัวถึง70.3%(ตารางที่ 4.31) ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี/เทียบเท่า49.5% (ตารางที่ 4.33) ช่วงอายุของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม 26-30ปี 34.6%(ตารางที่ 4.35) สถานภาพโสด 48% (ตารางที่ 4.36) ภูมิลำเนาส่วนใหญ่อยู่ภาคกลาง 46.7% (ตารางที่ 4.37) และกรณีมีครอบครัวบุตรจะพักอาศัยกับตนเอง 43% และตนเองพร้อมปู่ย่า/ตายาย14% รวม57% (ตารางที่ 4.39) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการโยกย้ายเข้ามาตั้งรกรากถิ่นฐานใกล้แหล่งงาน ครอบครัวส่วนใหญ่มีบุตร 1 คน (ตารางที่ 4.38)

## บทที่ 5

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากผลการศึกษาในประเด็นหลักๆ ดังต่อไปนี้

5.1 กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์แล้ว มีประเด็นดังนี้

- สภาพทางเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วย ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรผู้ใช้สิทธิสวัสดิการกับ รายได้รวมของครัวเรือน รายได้ประจำเดือนผู้ใช้สิทธิสวัสดิการ อายุงาน
- สภาพทางสังคม ประกอบไปด้วยความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรผู้ใช้สิทธิสวัสดิการกับการศึกษา อายุ สถานภาพ วัตถุประสงค์การซื้อ
- เหตุผลทางเศรษฐกิจที่ใช้สิทธิสวัสดิการ
- เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการ

5.2 กลุ่มผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีประเด็นดังนี้

- สภาพทางเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วยความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการกับ รายได้รวมของครัวเรือน รายได้ประจำเดือน อายุงาน
- สภาพทางสังคม ประกอบไปด้วยความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการกับการศึกษา อายุ สถานภาพ ภาวะเกี่ยวกับบุตร
- เหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ

## 5.1 กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

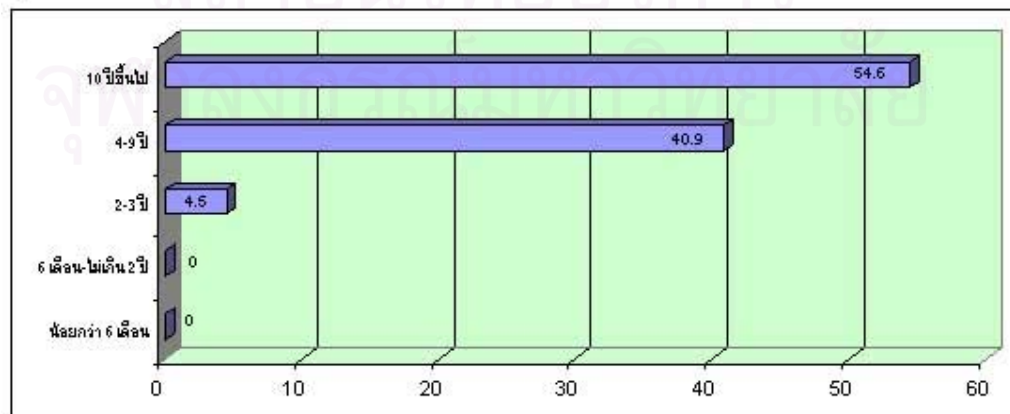
### อายุงาน

อายุงานของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า มีอายุงาน 10 ปีขึ้นไปมากเป็นอันดับหนึ่งร้อยละ 54.6 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวมจากผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่มีอายุงานเกิน 4 ปีขึ้นไป ซึ่งรวมแล้วมีถึงร้อยละ 95.5 จะเห็นได้ว่าผู้ใช้สิทธิมีความมั่นคงในงานหรือเพราะหน่วยงานจัดสวัสดิการให้แก่บุคลากรของตน สอดคล้องกับแนวคิดของ ภิญโญ สาร (การบริหารงานบุคคล) วัตถุประสงค์ของการจัดสวัสดิการให้แก่บุคคล เพื่อลดการขาดงาน, ลางานและเปลี่ยนงานของบุคคลในหน่วยงาน

ตาราง 5.1 อายุงานผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	อายุงาน					รวม
	น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน-ไม่เกิน 2 ปี	2-3 ปี	4-9	10 ปีขึ้นไป	
ผู้ใช้สิทธิฯ	0	0	2	18	24	44
	(0)	(0)	(4.5)	(40.9)	(54.6)	(100)

แผนภูมิ 5.1 อายุงานผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



## รายได้ครัวเรือน

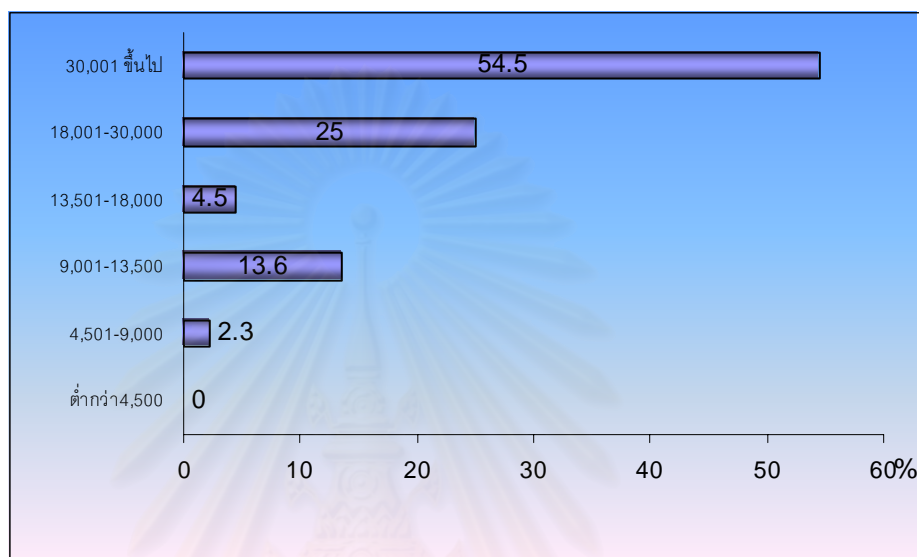
รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่ามีรายได้เกิน 30,000บาท มากเป็นอันดับหนึ่งร้อยละ54.5 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวมจากผลการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่มากกว่าครึ่ง คือร้อยละ 79.5 มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 18,001 บาทขึ้นไป ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Golany (อ้างใน ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ,2537;35) กล่าวว่า การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้ปานกลาง มีอิทธิพลต่อประเทศที่พัฒนาอย่างสูงสุด เช่นสหรัฐอเมริกาและประเทศทางยุโรป ตะวันออก ผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นผู้ที่ทำการพัฒนาประเทศมากขึ้นจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา ซึ่งกรุงเทพมหานคร เองก็มีกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุด คือประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งก็แสดงว่าสามีภรรยา จะต้องช่วยกันออกทำงานเพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คนให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาท ดังกล่าว และจำเป็นต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงจะสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้

ตาราง 5.2 รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	รายได้รวมของครัวเรือนต่อเดือน(บาท)						รวม
	ต่ำกว่า 4,500	4,501- 9,000	9,001- 13,500	13,501- 18,000	18,001- 30,000	30,000 ขึ้นไป	
ผู้ใช้สิทธิฯ	0	1	6	2	11	24	44
	(0)	(2.3)	(13.6)	(4.5)	(25.0)	(54.5)	(100)



แผนภูมิ 5.2 รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



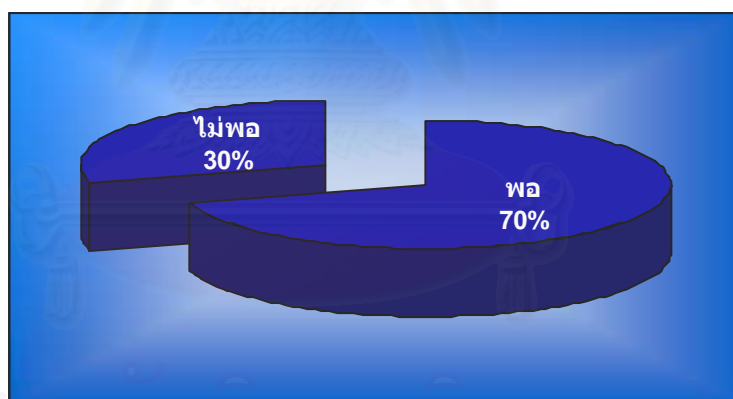
### รายได้ประจำเดือนของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการ

รายได้ประจำเดือนของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งคือ ร้อยละ 70.5 มีรายได้พอใช้จ่าย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (อ้างอิงวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่10(ก.ค.-ก.ย 40)ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ ( Housing Demand ) ความอยากได้บ้าน หรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น มีเงินเพียงพอที่จะซื้อได้ ( affordability ) หากไม่มีเงินเพียงพอ ความฝันนั้นก็จะเป็นเพียงความต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ ดังนั้น “ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing Demand” จะหมายถึง “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ” หรือ “ความต้องการซื้อหาบ้าน”

ตาราง 5.3 รายได้ประจำเดือนผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	รายได้ประจำเดือน		รวม
	พอ	ไม่พอ	
ผู้ที่ใช้สิทธิฯ	31	13	44
	(70.5)	(29.5)	(100)

แผนภูมิ 5.3 รายได้ประจำเดือนผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



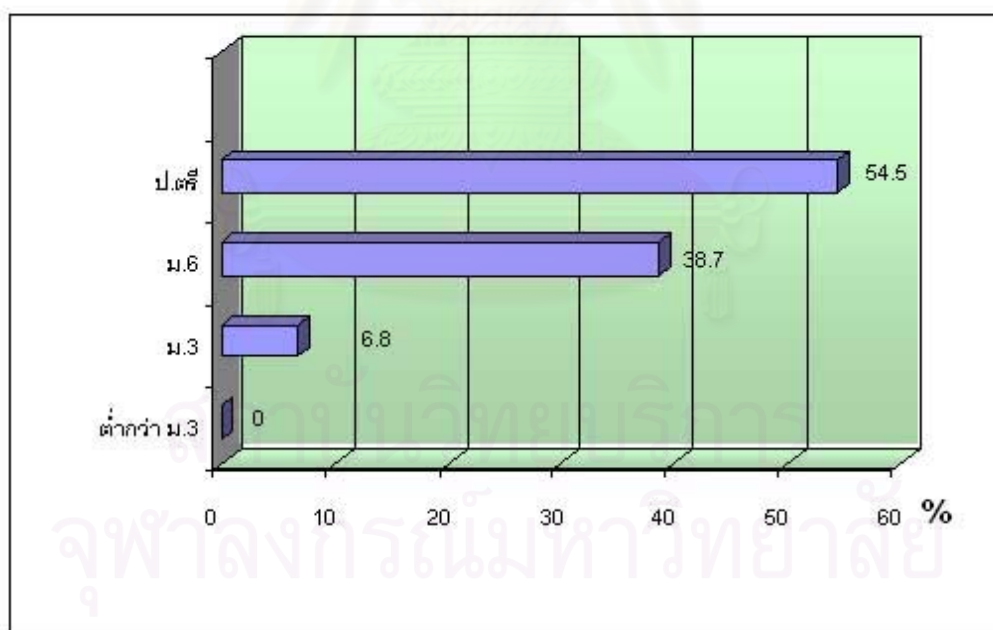
#### ระดับการศึกษา

การศึกษาของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง พบว่า มีการศึกษาระดับปริญญาตรี เป็นอันดับหนึ่งร้อยละ 54.5 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวมจาก ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ระดับการศึกษาที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ มัธยมศึกษา ปีที่ 6 ขึ้นไป ซึ่งมีถึงร้อยละ 93.2

ตาราง 5.4 ระดับการศึกษาของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	ระดับการศึกษา				
	ต่ำกว่า ม.3	ม.3	ม.6	ป.ตรี/เทียบเท่า	รวม
ผู้ใช้สิทธิฯ	0	3	17	24	44
	(0)	(6.8)	(38.7)	(54.5)	(100)

แผนภูมิ 5.4 ระดับการศึกษาของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



## อายุ

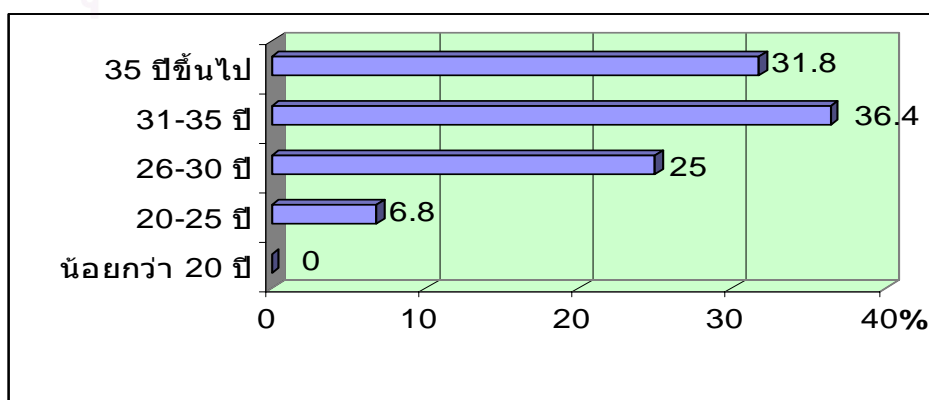
อายุของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ช่วงอายุ 31 ปี มีมากเป็นอันดับหนึ่ง ถึงร้อยละ 36.4 แต่เมื่อมาวิเคราะห์โดยรวมจากผลการศึกษาพบว่า อายุ 31 ปีขึ้นไป รวมแล้วมีถึงร้อยละ 68.2 ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของโกลด์ (1978 อ้างถึงใน Brodzinsky, Gormly และ Amborn, 1986: 375-376) ได้ศึกษาชายหญิงหลายร้อยคน จากการสังเกตทางคลินิก และจากแบบสอบถาม เขาได้เสนอขั้นตอนพัฒนาการ 7 ขั้นตอน วัยของคนที่เขาอธิบาย ตั้งแต่ 16 ถึง 60 ปี 4 ขั้นตอนแรกอยู่ระหว่างอายุประมาณ 16-34 ปี 3 ขั้นตอนหลังอยู่ระหว่างอายุประมาณ 35-60 ปี ซึ่งล่องเข้าสู่วัยกลางคน

สี่ขั้นตอนแรก เริ่มตั้งแต่อายุ 16-34 ปี มีพฤติกรรมที่กล่าวรวมๆ ได้ดังนี้ เริ่มต้นด้วยอยากออกไปให้พ้นการปกครองของพ่อแม่ เข้ากลุ่มเพื่อนร่วมรุ่นร่วมคิด พัฒนาความเป็นตัวเองสู่งานอาชีพ และมีเหย้ามีเรือน มองหาเป้าหมายของชีวิต ประเมินผลการทำงานมีเหย้ามีเรือนและการประกอบอาชีพ ตั้งแต่วัยรุ่นถึงเริ่มเข้าวัยกลางคน

ตาราง 5.5 อายุของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	อายุ					รวม
	น้อยกว่า 20 ปี	20-25 ปี	26-30 ปี	31-35 ปี	35 ปีขึ้นไป	
ผู้ใช้สิทธิฯ	0	3	11	16	14	44
	(0)	(6.8)	(25.0)	(36.4)	(31.8)	(100)

แผนภูมิ 5.5 อายุของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



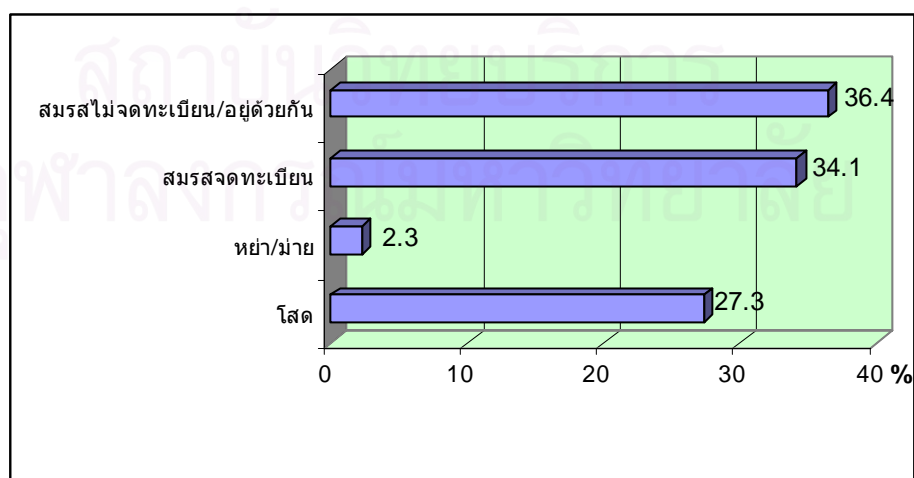
### สถานการณ์

สถานการณ์ของผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งคือ ร้อยละ 70.4 จะมีสถานการณ์สมรส ทั้งที่จดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนสมรสก็ตาม ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย(อ้างในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่ 10 ก.ค.-ก.ย.40) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว

ตาราง 5.6 สถานภาพของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	สถานการณ์				รวม
	โสด	หย่า/ม่าย	สมรสจดทะเบียน	สมรสไม่จดทะเบียน/อยู่ด้วยกัน	
ผู้ใช้สิทธิฯ	12	1	15	16	44
	(27.3)	(2.3)	(34.0)	(36.4)	(100)

แผนภูมิ 5.6 สถานภาพของผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



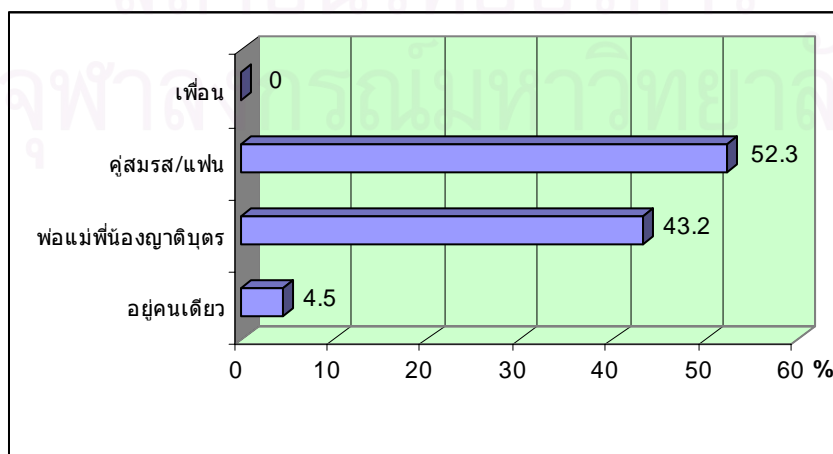
### วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งคือ ร้อยละ 52.3 จะพักอาศัยกับคู่สมรส/แฟน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (อ้างอิงในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่ 10 ก.ค.-ก.ย.40) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว

ตาราง 5.7 วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อพักอาศัยร่วม

	วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อพักอาศัยร่วม				รวม
	อยู่คนเดียว	พ่อแม่พี่น้อง ญาติบุตร	คู่สมรส/แฟน	เพื่อน	
ผู้ใช้สิทธิ	2	19	23	0	44
	(4.5)	(43.2)	(52.3)	(0)	(100)

แผนภูมิ 5.7 วัตถุประสงค์การใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อพักอาศัยร่วม





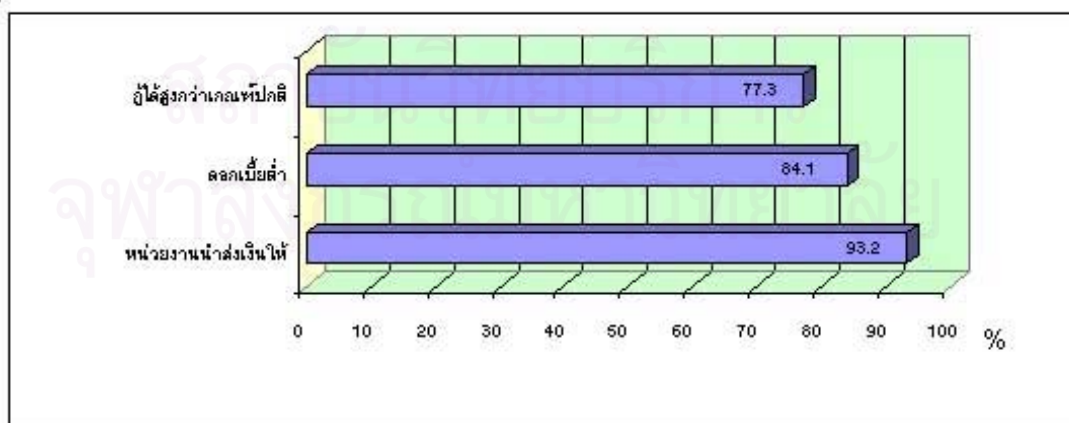
### เหตุผลทางเศรษฐกิจที่ใช้สิทธิสวัสดิการ

จากการศึกษาพบว่า ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเนื่องจาก มีความสะดวกในการชำระหนี้เงินกู้เพราะหน่วยงานต้นสังกัดนำส่งชำระให้ทุกเดือน สามารถกู้ได้สูงกว่าสินเชื่อปกติ โดยรวมกู้ได้เต็ม100%ของราคาซื้อหรือราคาประเมิน กับกู้ได้สูงกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติของธนาคาร (กรณีบริษัทที่ทำงานยังไม่ได้สวัสดิการ100%) เนื่องจากเกณฑ์พิจารณาสินเชื่อทั้ง 2 ข้อนี้เป็นเกณฑ์ที่ให้วงเงินกู้สูงกว่าสินเชื่อปกติที่ให้กับลูกค้าทั่วไป และดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ค่อนข้างต่ำ โดยเฉพาะหากเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จะต่ำกว่าลูกค้าทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์ถึง ร้อยละ 1

ตาราง 5.8 เหตุผลทางเศรษฐกิจที่พนักงานเลือกใช้สิทธิสวัสดิการจากจำนวนผู้ใช้สิทธิสวัสดิการจำนวน 44 คน

เหตุผล	จำนวนผู้ตอบ
1.หน่วยงานนำส่งเงินกู้ให้	41 (93.2%)
2.ดอกเบี้ยต่ำ	37 (84.1%)
3.กู้ได้สูงกว่าสินเชื่อปกติ	34 (77.3%)

แผนภูมิ 5.8 เหตุผลทางเศรษฐกิจที่เลือกใช้สิทธิสวัสดิการ



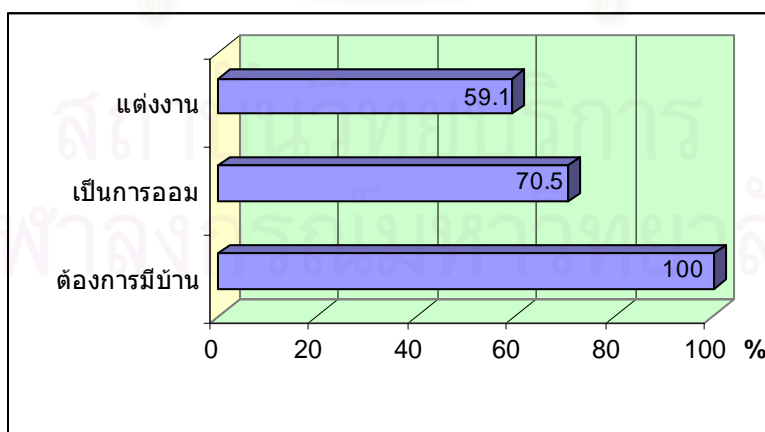
### เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเนื่องจาก ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง เป็นการออมในรูปแบบทรัพย์สิน และแต่งงานมีครอบครัวใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (อ้างในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่ 10 ก.ค.-ก.ย. 40) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว

ตาราง 5.9 เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการจากจำนวนผู้ใช้สิทธิสวัสดิการ จำนวน 44 คน

เหตุผล	จำนวนผู้ตอบ
1.ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง	44 (100%)
2.เป็นการออม	31 (70.5%)
3.แต่งงานมีครอบครัว	26 (59.1%)

แผนภูมิ 5.9 เหตุผลทางสังคมที่ใช้สิทธิสวัสดิการ

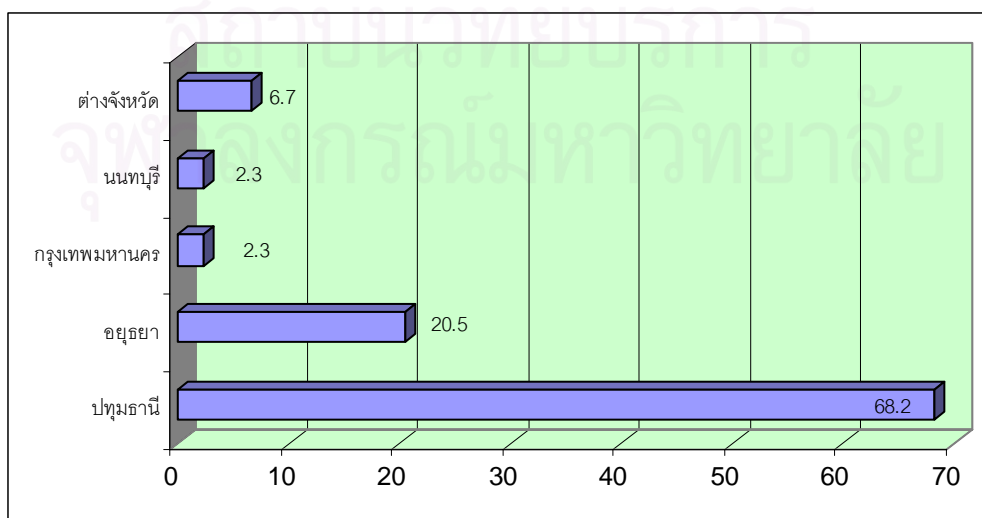


ส่วนการเลือกทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ใช้สิทธิส่วนใหญ่ต้องการตั้งถิ่นฐานใกล้แหล่งงานบริเวณรอบๆ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครจังหวัดปทุมธานีและพื้นที่ใกล้เคียงในจังหวัดอยุธยา ซึ่งมีถึงร้อยละ88.7 สอดคล้องกับแนวคิดของW. Lean และ Brian Goodall (W. Lean 1974 : 169-172) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีผู้มีรายได้แตกต่างกันจะมีความแตกต่างกัน ในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วยโดยผู้มีรายได้ต่ำ จะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน(โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง

ตารางที่ 5.10 .แสดงร้อยละของทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย

ทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวนผู้ตอบ
ปทุมธานี	30 (68.2)
อยุธยา	9 (20.5)
กรุงเทพมหานคร	1 (2.3)
นนทบุรี	1 (2.3)
ต่างจังหวัด(ขอนแก่น,หนองคาย,นครนายก)	3 (6.7)
รวม	44 (100)

แผนภูมิที่ 5.10 แสดงร้อยละของทำเลที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย



## 5.2 กลุ่มผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

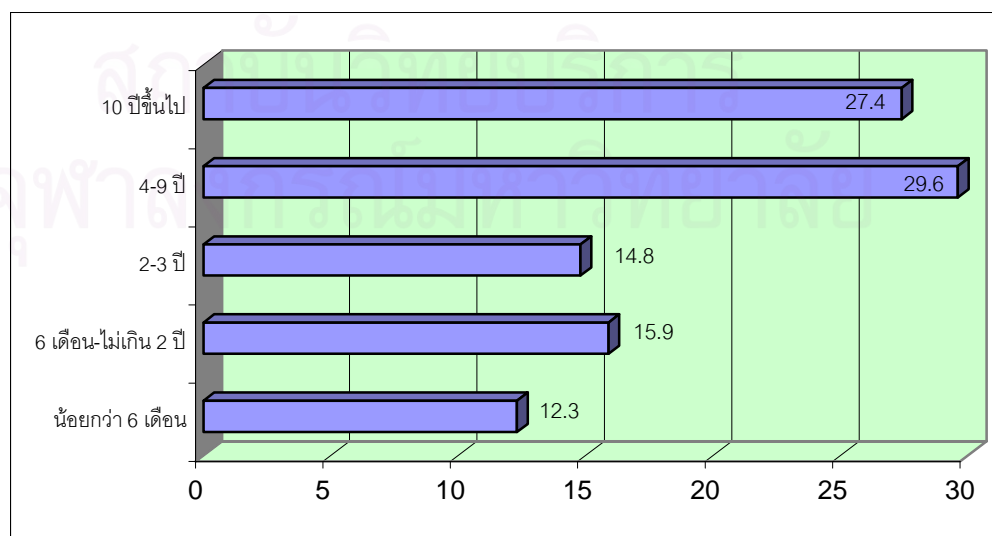
### อายุงาน

อายุงานของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่อายุงานเกิน 4 ปีขึ้นไป ซึ่งมากเป็นอันดับหนึ่งถึงร้อยละ 29.6 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวมจากผลการศึกษา พบว่า อายุงาน 4 ปีขึ้นไป มีมากถึงร้อยละ 57 ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้ที่ยังไม่ได้สิทธิมีความมั่นคงในงานหรือ เพราะหน่วยงานจัดสวัสดิการให้แก่บุคลากรของตน สอดคล้องกับแนวคิดของ ภิญญู สาทร (การบริหารงานบุคคล) วัตถุประสงค์ของการจัดสวัสดิการให้แก่บุคคล เพื่อลดการขาดงาน, ลางาน และเปลี่ยนงานของบุคคลในหน่วยงาน

ตาราง 5.11 อายุงานของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	อายุงาน					รวม
	น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน-ไม่เกิน 2 ปี	2-3 ปี	4-9 ปี	10ปีขึ้นไป	
ผู้ที่ยังไม่ได้สิทธิฯ	34	44	41	82	76	277
	(12.3)	(15.9)	(14.8)	(29.6)	(27.4)	(100)

แผนภูมิ 5.11 อายุงานของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



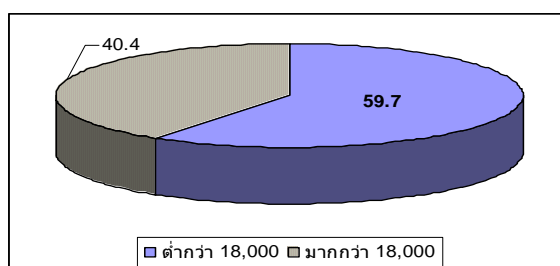
## รายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้ 18,001-30,000บาท มากเป็นอันดับหนึ่งถึงร้อยละ21.3 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวมจากผลการศึกษา และเปรียบเทียบกับผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้วพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ มีรายได้โดยรวมของครัวเรือนต่ำกว่า 18,000 บาท ถึงร้อยละ59.7 ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Golany (อ้างใน ยงยุทธ ดิลกตระกูลกรกิจ,2537;35) กล่าวว่า การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้ปานกลาง มีอิทธิพลต่อประเทศที่พัฒนาอย่างสูงสุด เช่น สหรัฐอเมริกาและประเทศทางยุโรป ตะวันออก ผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นผู้ที่ทำการพัฒนาประเทศมากขึ้น จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา ซึ่งกรุงเทพมหานคร เองก็มีกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุด คือประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งก็แสดงว่าสามัภรรยาจะต้องช่วยกันออกทำงานเพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คนให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาท ดังกล่าว และจำเป็นต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงจะสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้

ตาราง 5.12 รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	รายได้รวมของครัวเรือนต่อเดือน(บาท)						รวม
	ต่ำกว่า 4,500	4,501- 9,000	9,001- 13,500	13,501- 18,000	18,001- 30,000	30,000 ขึ้นไป	
ผู้ยังไม่ใช้สิทธิฯ	14	46	55	50	59	53	277
	(5.1)	(16.6)	(19.9)	(18.1)	(21.3)	(19.1)	(100)

แผนภูมิ 5.12 รายได้ครัวเรือนของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



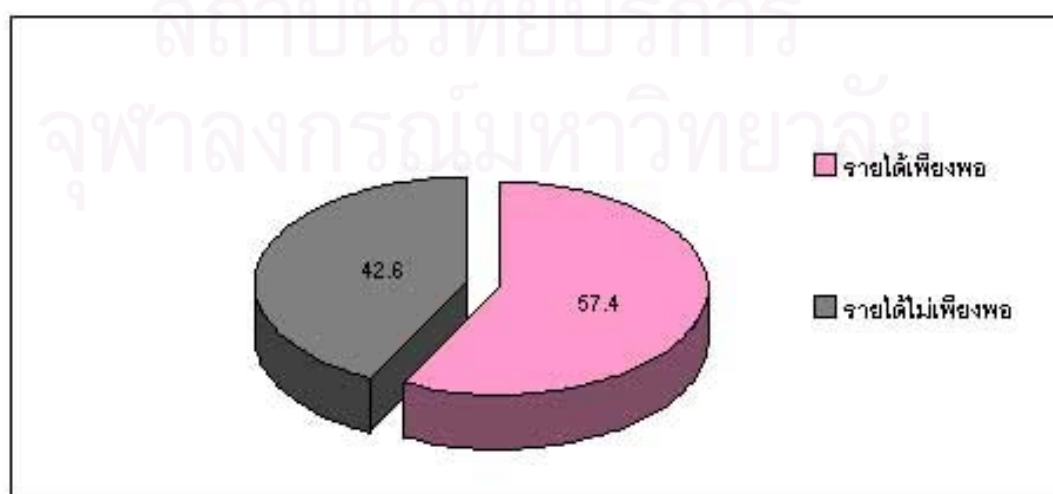
### รายได้ประจำเดือนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ

รายได้ประจำเดือนของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย มากกว่าครึ่งคือ ร้อยละ 57.4 มีรายได้พอใช้จ่าย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (อ้างในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่10(ก.ค.-ก.ย 40)ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ ( Housing Demand ) ความอยากได้บ้าน หรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองนั้น จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น มีเงินเพียงพอที่จะซื้อได้ ( affordability ) หากไม่มีเงินเพียงพอ ความใฝ่ฝันก็เป็นเพียงความต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ ดังนั้น “ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing Demand” จะหมายถึง “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ” หรือ “ความต้องการซื้อหาบ้าน”

ตาราง 5.13 รายได้ประจำเดือนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	รายได้ประจำเดือน		รวม
	พอ	ไม่พอ	
ผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิฯ	159	118	277
	(57.4)	(42.6)	(100)

แผนภูมิ 5.13 รายได้ประจำเดือนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์





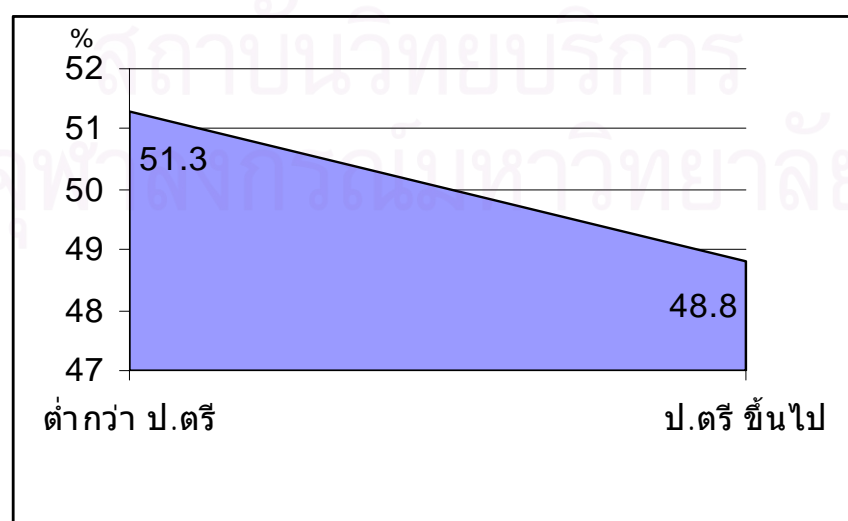
## การศึกษา

การศึกษาของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางพบว่า มีการศึกษาปริญญาตรี มากเป็นอันดับหนึ่งถึงร้อยละ 48.4 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวมจากผลการศึกษาและเปรียบเทียบกับผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่าโดยรวมระดับการศึกษาจะอยู่ที่ มัธยมศึกษาปีที่ 6 ลงไป ถึงร้อยละ 51.3

ตาราง 5.14 ระดับการศึกษาของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	ระดับการศึกษา					รวม
	ต่ำกว่า ม.3	ม.3	ม.6	ป.ตรี/ เทียบเท่า	ป.โท	
ผู้ยังไม่ใช้สิทธิ	11	25	106	134	1	277
	(4.0)	(9.0)	(38.3)	(48.4)	(0.4)	(100)

แผนภูมิ 5.14 ระดับการศึกษาของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



## อายุ

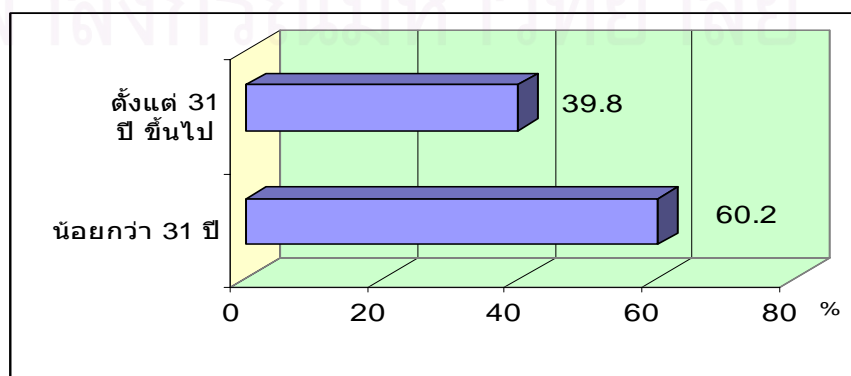
อายุของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ช่วงอายุ 26-30 ปี มีมากเป็นอันดับหนึ่งถึงร้อยละ 36.1 แต่เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลโดยรวมจากผลการศึกษาพบว่า ช่วงอายุต่ำกว่า 30 ปีลงไป มีมากถึงร้อยละ 60.2 ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของโกลด์ (1978 อ้างถึงใน Brodzinsky, Gormly และ Amborn, 1986: 375-376) ได้ศึกษาชายหญิงหลายร้อยคน จากการสังเกตทางคลินิก และจากแบบสอบถาม เขาได้เสนอขั้นตอนพัฒนาการ 7 ขั้นตอน วัยของคนที่เขาอธิบาย ตั้งแต่ 16 ถึง 60 ปี 4 ขั้นตอนแรกอยู่ระหว่างอายุประมาณ 16-34 ปี 3 ขั้นตอนหลังอยู่ระหว่างอายุประมาณ 35-60 ปี ซึ่งล่วงเข้าสู่วัยกลางคน

สี่ขั้นตอนแรก เริ่มตั้งแต่อายุ 16-34 ปี มีพฤติกรรมที่กล่าวรวมๆ ได้ดังนี้ ขั้นต้นด้วยอยากออกไปให้พ้นการปกครองของพ่อแม่ เข้ากลุ่มเพื่อนร่วมรุ่นร่วมคิด พัฒนาความเป็นตัวเองสู่งานอาชีพ และมีเหย้ามีเรือน มองหาเป้าหมายของชีวิต ประเมินผลการทำงานมีเหย้ามีเรือนและการประกอบอาชีพ ตั้งแต่วัยรุ่นถึงเริ่มเข้าวัยกลางคน

ตาราง 5.15 อายุของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	อายุ					รวม
	น้อยกว่า 20 ปี	20-25 ปี	26-30 ปี	31-35 ปี	35 ปีขึ้นไป	
ผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิฯ	4	63	100	60	50	277
	(1.4)	(22.7)	(36.1)	(21.7)	(18.1)	(100)

แผนภูมิ 5.15 อายุของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



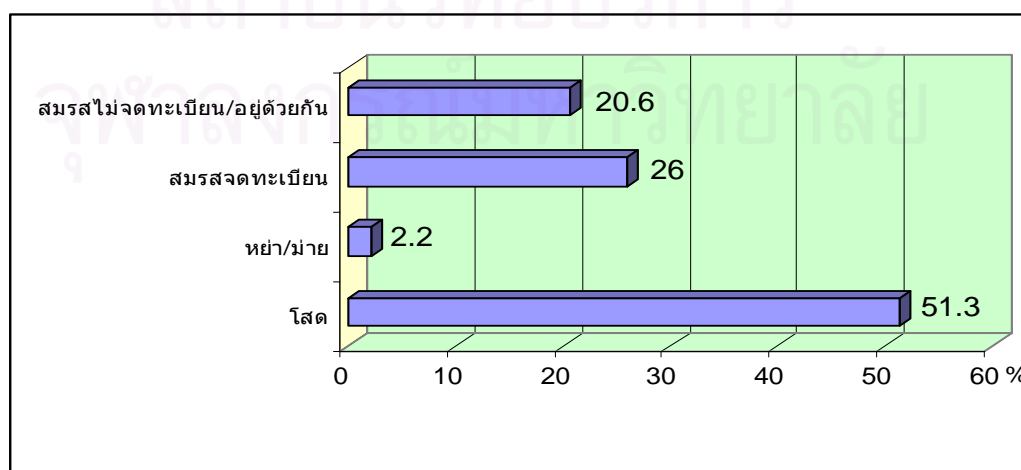
## สถานภาพ

สถานภาพของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เมื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า มากกว่าครึ่งคือ ร้อยละ 51.3 มีสถานภาพโสด ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย(อ้างในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่ 10 ก.ค.-ก.ย40) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว

ตาราง 5.16 สถานภาพของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	สถานภาพ				รวม
	โสด	หย่า/ม่าย	สมรสจดทะเบียน	สมรสไม่จดทะเบียน/อยู่ด้วยกัน	
ผู้ยังไม่ใช้สิทธิ	142	6	72	57	277
	(51.3)	(2.2)	(26.0)	(20.6)	(100)

แผนภูมิ 5.16 สถานภาพของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



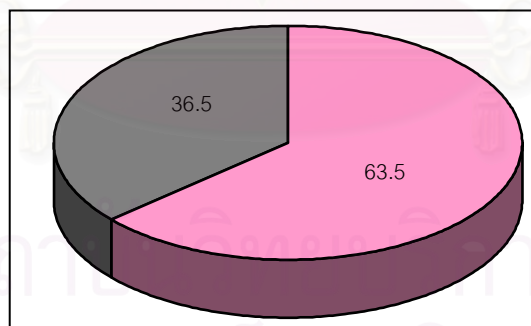
### ลักษณะการพักอาศัยของผู้ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ

ผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิส่วนใหญ่เลือกพักอาศัยโดยการเช่า ยกเว้นบางส่วนจะพักอาศัยที่พักพนักงนและอาศัยกับครอบครัว

ตารางที่ 5.17 แสดงร้อยละของลักษณะการพักอาศัยของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ

ลักษณะการพักอาศัย	จำนวนผู้ตอบ
เช่าที่อยู่อาศัย	176 (63.5)
อยู่ฟรีที่พักพนักงน/กับครอบครัว	101 (36.5)
รวม	277 (100)

แผนภูมิที่ 5.17 แสดงร้อยละของลักษณะการพักอาศัยของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ



■ เช่า

■ อยู่ฟรีบ้านพักพนักงน /ครอบครัว

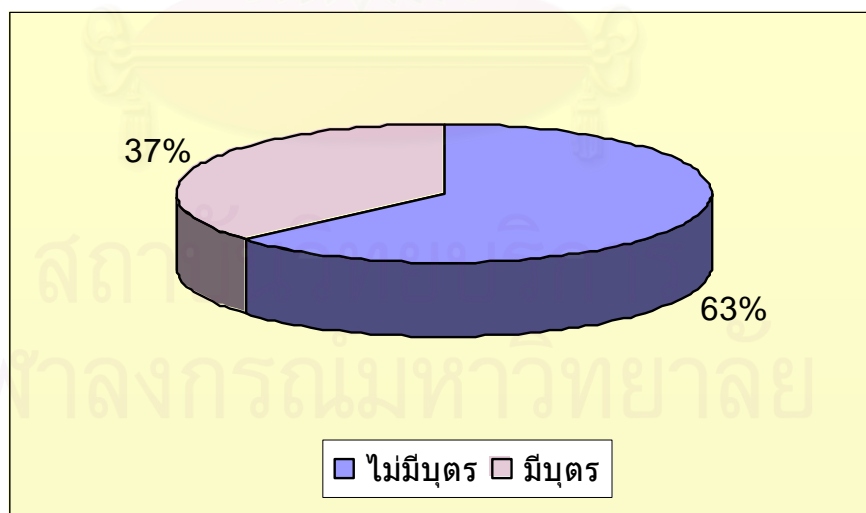
### ภาวะเกี่ยวกับบุตร

ภาวะเกี่ยวกับบุตรของผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งคือ ร้อยละ 63.2 ยังไม่มีบุตร

ตาราง 5.18 ภาวะบุตรของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

	ภาวะเกี่ยวกับบุตร		รวม
	ไม่มีบุตร	มีบุตร	
ผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิฯ	175	102	277
	(63.2)	(36.8)	(100)

แผนภูมิ 5.18 ภาวะบุตรของผู้ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์



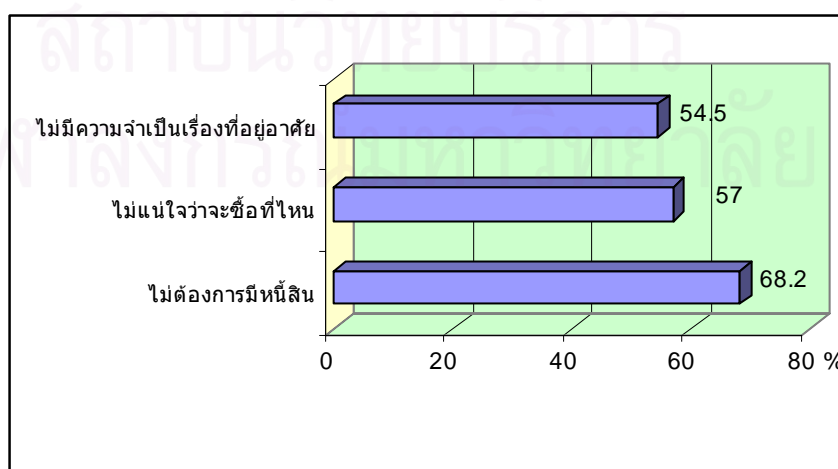
## เหตุผลที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการศึกษาพบว่า สาเหตุที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เหตุผลอันดับหนึ่ง เพราะยังไม่ต้องการมีหนี้สิน ซึ่งส่วนหนึ่งเพราะความเข้าใจผิดคิดว่า การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นภาระหนี้สิน ซึ่งต่างจากกลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้วที่ถือว่าการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการออมในรูปแบบทรัพย์สิน รongลงมาเพราะไม่แน่ใจว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานหรือภูมิภาคไหนเดิม และ ไม่มีความจำเป็นเรื่องที่อยู่อาศัย

ตาราง 5.19 เหตุผลที่พนักงานไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากจำนวนพนักงานที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ จำนวน 277 คน

เหตุผล	จำนวนผู้ตอบ
1.ไม่ต้องการมีหนี้สิน	189 (68.2%)
2.ไม่แน่ใจว่าจะซื้อที่ไหน	158 (57.0%)
3.ไม่มีความจำเป็นเรื่องที่อยู่อาศัย	151 (54.5%)

แผนภูมิ 5.19 เหตุผลที่พนักงานไม่ใช้สิทธิสวัสดิการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากจำนวนพนักงานที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ จำนวน 277 คน

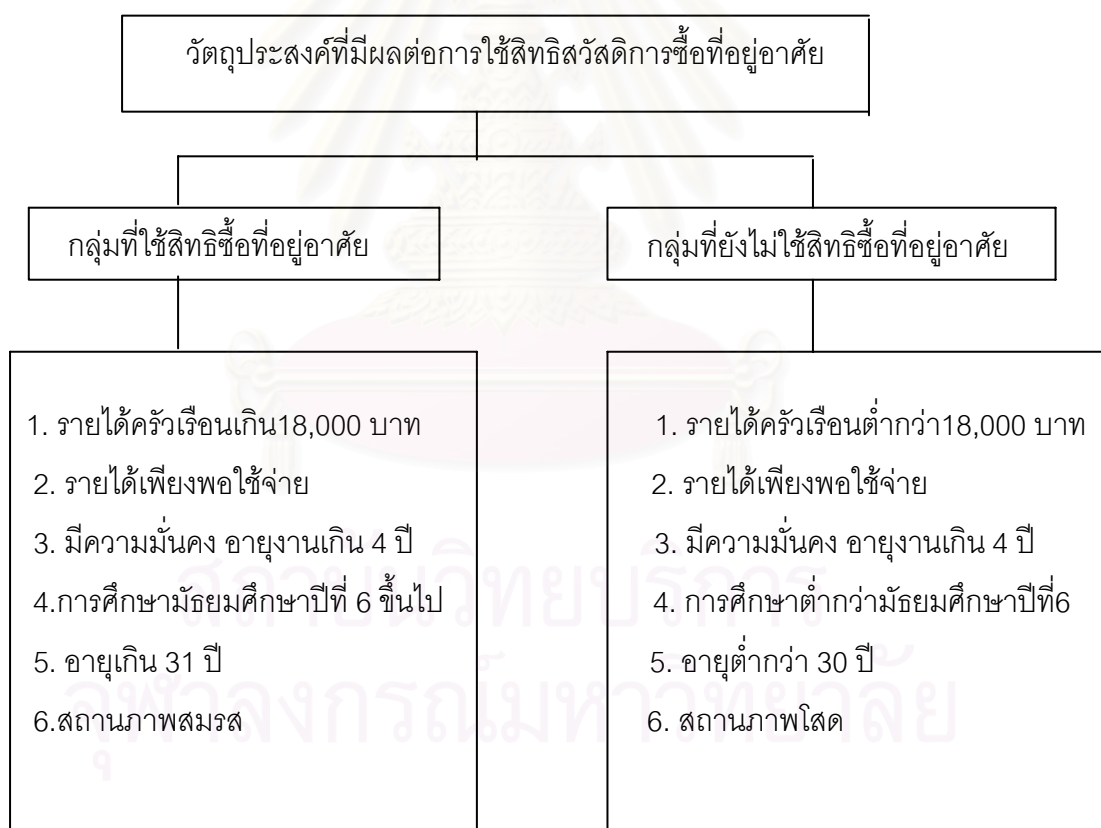




การเปรียบเทียบลักษณะผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการและผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ

ลักษณะ	เปรียบเทียบ	
	ผู้ที่ใช้สิทธิสวัสดิการ	ผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการ
อายุงาน	4ปีขึ้นไป(95.5%)	4ปีขึ้นไป(57%)
รายได้ครัวเรือน	เกิน 18,000 บาทขึ้นไป(79.5%)	ต่ำกว่า 18,000 บาท(59.7%)
รายได้เพียงพอ	70.5%	57.4%
ระดับการศึกษา	ม.6 ขึ้นไป(93.2%)	ต่ำกว่าม.6(51.3%)
อายุ	31 ปีขึ้นไป(68.2%)	ต่ำกว่า 30 ปี(60.2%)
สถานภาพ	สมรส(70.4%)	โสด(51.3%)

### 5.3 สรุปผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้น



ซึ่งผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างทั้ง 321 ราย พบว่ากลุ่มที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว และกลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย มีความเหมือนกันตรงที่ต่างก็ทำงานมาเกิน 4 ปีขึ้นไปจากการวิเคราะห์ข้อมูลผลการศึกษา(ตารางที่ 5.1และตารางที่5.11) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมั่นคงในงาน และมีรายได้เพียงพอใช้จ่าย(ตารางที่5.3และตารางที่5.13) ดังนั้นประเด็นในเรื่องความมั่นคงในงาน

จึงไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อหรือยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัย แต่จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าทั้ง 2 กลุ่ม มีข้อแตกต่างกันในเรื่อง ดังต่อไปนี้

#### - รายได้ครัวเรือน

จากการวิเคราะห์รายได้ครัวเรือน จะใช้รายได้รวมครัวเรือน/เดือนมาวิเคราะห์โดยรวม พบว่า กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนเกิน 18,000 บาท (ตารางที่ 5.2) ส่วนกลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 18,000 บาท (ตารางที่ 5.12) ซึ่งเป็นการนำผลการศึกษาที่ได้จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างแต่ละช่วงรายได้มาเฉลี่ยแล้วนำมาเปรียบเทียบจึงยังไม่เป็นประเด็นที่เด่นชัดมากนักในการใช้สิทธิซื้อหรือยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัย

#### - การศึกษา

จากการวิเคราะห์การศึกษา จะใช้ระดับการศึกษามาวิเคราะห์โดยรวม พบว่า กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาตั้งแต่มัธยมศึกษาปีที่ 6 ขึ้นไป (ตารางที่ 5.4) แต่กลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 6 ลงไป (ตารางที่ 5.14)

#### - อายุ

จากการวิเคราะห์การศึกษา พบว่า กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว มีช่วงอายุตั้งแต่ 31 ปีขึ้นไปมากเป็นอันดับหนึ่ง (ตารางที่ 5.5) แต่กลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย มีช่วงอายุต่ำกว่า 30 ปี ลงไป มากเป็นอันดับหนึ่ง (ตารางที่ 5.15) ซึ่งอายุถือเป็นนัยยะที่สำคัญประการหนึ่ง ในการใช้สิทธิซื้อหรือยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองเพราะเป็นประเด็นที่เด่นชัด โดยไม่ต้องวิเคราะห์โดยรวม

#### - สถานภาพ

จากการวิเคราะห์สถานภาพ พบว่า กลุ่มผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนใหญ่ มีสถานภาพสมรส (ตารางที่ 5.6) แต่กลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด (ตารางที่ 5.16) ซึ่งสถานภาพถือเป็นนัยยะที่สำคัญประการหนึ่ง ในการใช้สิทธิซื้อ

หรือยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพราะเป็นประเด็นที่เด่นชัดโดยไม่ต้องวิเคราะห์โดยรวม

เมื่อได้เห็นข้อแตกต่างจากผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่มแล้ว สามารถนำมาแยกประมวลผลแต่ละกลุ่ม ได้ดังนี้

- กลุ่มที่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ทำงานมาแล้ว 4 ปีขึ้นไป จึงมีความมั่นคงในงานและมีรายได้เพียงพอ รายได้ครัวเรือนเกิน 18,000 บาท อีกทั้งผู้ใช้สิทธิส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปีที่ 6 ขึ้นไป อายุมากกว่า 31 ปี มีครอบครัวแล้วและซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อตั้งรกรากถิ่นฐานใกล้แหล่งงานบริเวณรอบๆเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานีและพื้นที่ใกล้เคียงในจังหวัดอยุธยา(ตารางที่ 5.10) ซึ่งการใช้สิทธิสวัสดิการทำให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ได้ตามสถานภาพและเงื่อนไขการให้กู้ตามสิทธิสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ทำให้กู้สูงกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติและอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า สะดวกในการหักเงินเดือนผ่อนชำระ(ตารางที่ 5.8) ซึ่งตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้
- กลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่แม้ว่าจะเป็นผู้ที่ทำงานมาแล้ว 4 ปีขึ้นไป มีความมั่นคงในงานและมีรายได้เพียงพอแล้ว แต่พบว่า รายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 18,000 บาท และส่วนใหญ่มีการศึกษาต่ำกว่าระดับมัธยมศึกษาปีที่ 6 อายุต่ำกว่า 30 ปี สถานภาพโสด ส่วนใหญ่ยังไม่สามารถหรือมีความจำเป็นครอบครองที่อยู่อาศัย ทั้งเรื่องงาน รายได้และสถานภาพ ส่วนหนึ่งยังเข้าใจผิดคิดว่า การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นภาระหนี้สิน ซึ่งเป็นการเข้าใจที่ผิด เพราะการซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการออมวิธีหนึ่งในรูปทรัพย์สิน(จากตารางที่ 4.17 กลุ่มที่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยแล้วซื้อเพราะถือว่าการออมถึงร้อยละ 70.5 ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของวิจิต แซ่ว่อง (2546) เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยเหตุจูงใจพิเศษ ได้แก่ การซื้อเพื่อลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต) ซึ่งจะเห็นได้ว่าการไม่ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ใช่เป็นเพราะเงื่อนไขของสวัสดิการ แต่เป็นเพราะความเข้าใจผิดของกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถามเองที่คิดว่าการซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการหนี้สิน ซึ่งรูปแบบการพักอาศัยในปัจจุบันพบว่า ส่วนใหญ่เลือกวิธีการเช่า แต่จะมีบางส่วนที่อยู่ฟรีที่พักสำหรับพนักงาน/กับครอบครัว (ตารางที่ 5.17)

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องการใช้สวัสดิการไม่มีเงินฝากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลการใช้สิทธิเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่ทำงานในภาคเอกชน ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐ ในการสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามสภาพ โดยมีสมมุติฐานการวิจัย คือ ทำให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางซึ่งมีรายได้ประจำ สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามต้องการ และ เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วยทำให้สามารถขอสินเชื่อกับธนาคารฯ ได้ง่ายและสะดวกขึ้นกว่าเกณฑ์ให้บริการสินเชื่อปกติของธนาคารฯ แต่กลับพบว่ายังมีการใช้สิทธิ ไม่มากนัก สังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่พักอาศัยในรูปแบบการเช่าซึ่งมีการสร้างเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รอบๆเขตอุตสาหกรรมทั้งในรูปหอพัก/อพาร์ทเมนท์ จึงเกิดความสนใจที่จะศึกษาถึงการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ของแรงงานระดับปฏิบัติการ ในภาคเอกชนที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งได้ยื่นกู้ตามโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก กับธนาคารอาคารสงเคราะห์เรียบร้อยแล้ว ถึงสาเหตุและปัญหาจากการใช้สิทธิ ตลอดจนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามโครงการที่รัฐบาลจัดให้เพราะสาเหตุใด

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่มีรายได้น้อยและปานกลางที่ทำงานในระดับปฏิบัติการ ของบริษัทที่ทำข้อตกลงสวัสดิการกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีเพียง 30 บริษัท จากจำนวนบริษัททั้งหมดในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนครซึ่งมีทั้งสิ้น 174บริษัท แต่พบว่าทั้ง 30 บริษัท มีแรงงานโดยรวมจำนวน 32,321 คน เกือบครึ่งหนึ่งของแรงงานทั้งหมดในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนครซึ่งมีจำนวนแรงงานประมาณ 70,000 คน ในการวิเคราะห์ จะแบ่งข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ข้อมูลเอกสารจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในส่วนของข้อมูลทั่วไป ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิสวัสดิการ ข้อมูลเกี่ยวกับระเบียบสินเชื่อที่อยู่อาศัย และส่วนที่ 2 ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ในส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัย และข้อมูลทั่วไป ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ใช้วิธีแบบกำหนดกลุ่มตัวแทนของ Herbert Arkin และ Raymond R. Colton กำหนดระดับความ

เชื่อมั่น 95%โดยมีความผิดพลาดแม่นยำ  $\pm 5\%$  ได้จำแนกกลุ่มตัวอย่าง 321 ตัวอย่าง โดยนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS เพื่อบรรยายความถี่และร้อยละของตัวแปรที่ศึกษา รวมทั้งการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ โดยนำเสนอในรูปตารางความสัมพันธ์

## 6.2 อภิปรายผล

6.2.1 เพื่อประเมินผลโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐ ในการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางซึ่งเป็นแรงงานในภาคอุตสาหกรรม ที่มีรายได้อาจมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามสถานภาพและความสามารถในการผ่อนชำระ

จากผลการวิจัย สรุปได้ว่า การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากทำให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่มีรายได้อาจมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามต้องการ กู้ได้ง่ายขึ้น สะดวกขึ้น วงเงินกู้ได้สูงขึ้นกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติ(ตารางที่4.16) ดังนั้น นโยบายนี้จึงมีส่วนช่วยสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่จำนวนผู้ใช้สิทธิยังมีไม่มากนัก พบว่าส่วนใหญ่ยังไม่ต้องการมีภาระหนี้สิน ซึ่งเป็นความเข้าใจที่ผิดที่คิดว่า การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นภาระหนี้สินและไม่ทราบประโยชน์จากการใช้สิทธิ ในด้านความสะดวกในการกู้และผ่อนชำระ นอกจากนี้บางบริษัทที่อยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครยังไม่เข้าใจหรือไม่เห็นประโยชน์ในสวัสดิการเรื่องนี้

### 6.2.2 อุปสงค์การซื้อที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันมีผู้ใช้สิทธิสวัสดิการเพียงร้อยละ13.7 ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ทำงานมาแล้ว 4 ปีขึ้นไป (ตารางที่5.1) จึงมีความมั่นคงในงานและมีรายได้เพียงพอ(ตารางที่5.3) ระดับการศึกษามัธยมศึกษาปีที่ 6 ขึ้นไป (ตารางที่5.4) อายุมากกว่า 31 ปี(ตารางที่5.5) มีครอบครัวแล้ว (ตารางที่5.6) และย้ายภูมิลำเนามาจากต่างจังหวัดมาตั้งถิ่นฐานใกล้แหล่งงานบริเวณรอบๆเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี และพื้นที่ใกล้เคียงในจังหวัดอยุธยา (ตารางที่5.9) ซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเองเป็นหลัก

จึงสรุปได้ว่า ความมั่นคงในงาน และรายได้ที่เพียงพอ ทำให้แรงงานที่มีครอบครัวแล้ว ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีความเข้าใจในเรื่องสิทธิสวัสดิการ



ส่วนผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิที่มีมากถึงร้อยละ 86.3 พบว่าส่วนใหญ่มั่นใจว่าอายุงานจะเกิน 4 ปี (ตารางที่5.11)และมีรายได้เพียงพอแล้ว(ตารางที่5.13) แต่ระดับการศึกษาต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่6 ลงไป(ตารางที่5.14) และอายุต่ำกว่า30ปี (ตารางที่5.15) ส่วนใหญ่พบว่า ยังมีสถานภาพโสด (ตารางที่5.16) กลุ่มที่ยังไม่ใช้สิทธิส่วนใหญ่เลือกวิธีการเช่าที่อยู่อาศัย ทั้งในและนอกเขตส่งเสริม อุตสาหกรรมนวนคร ยกเว้นบางส่วนจะอยู่ที่ที่พักพนักงานหรือที่มีภูมิลำเนาในพื้นที่ใกล้เคียงก็จะ พักกับครอบครัว (ตารางที่5.16)

จึงสรุปได้ว่า ผู้ที่ยังไม่ใช้สิทธิ ส่วนใหญ่ยังไม่สามารถหรือไม่มีความจำเป็นเป็น ครอบครัวที่อยู่อาศัย ทั้งเรื่องงาน รายได้และสถานภาพครอบครัว ส่วนหนึ่งยังเข้าใจผิดคิดว่า การ เชื้อที่อยู่อาศัยเป็นภาระหนี้สิน(ตารางที่5.19) และไม่ทราบประโยชน์จากการใช้สิทธิ ในด้านความ สะดวกในการกู้และผ่อนชำระ (ตารางที่5.7)

- ความคิดเห็นของผู้กู้ต่อสวัสดิการไม่มีเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการสอบถามผู้ที่ขอสินเชื่อ เกี่ยวกับเหตุผลในการใช้สิทธิกู้ซื้อของธนาคารฯ พบว่า ใช้ เพราะกู้ได้สูงกว่าเกณฑ์ปกติ 72.3% สะดวกกู้ได้ง่าย 71.1% และเพราะ ดอกเบี้ยต่ำ 84.4% สะดวกในการหักเงินเดือน 93.3% จะเห็นได้ว่า การใช้สิทธิสวัสดิการจะทำให้กู้ได้วงเงินสูงขึ้น กู้ได้ ง่าย สะดวกในการหักเงินเดือนและได้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าเกณฑ์ปกติของธนาคาร

- เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการ

จากผลการวิจัย สรุปได้ว่า เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการสวัสดิการไม่มีเงิน ฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วยทำให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่มีรายได้ประจำ สามารถขอสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ ได้เพิ่มขึ้นกว่าการใช้บริการสินเชื่อปกติของ ธนาคารฯ สรุปวิเคราะห์ ใน 3ประเด็น ดังนี้

#### 1. วงเงินกู้

ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากของธนาคารอาคาร สงเคราะห์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการฯส่วนใหญ่ได้รับอนุมัติ วงเงินสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในวงเงินระหว่าง 90 - 100% สาเหตุที่ทำให้ผู้ขอ สินเชื่อ ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อสูงขึ้น เนื่องมาจากวิธีการคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าในโครงการ สวัสดิการไม่มีเงินฝาก จะมีความแตกต่างกับการคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าปกติของธนาคารฯ กล่าวคือ ในการกรณียื่นขอสินเชื่อปกติ ธนาคารฯ จะคำนวณวงเงินกู้สูงสุดเทียบกับรายได้ เกณฑ์



สินเชื่อปกติสามารถกู้ได้ไม่เกิน 30 เท่าของเงินเดือน วงเงินกู้ไม่เกิน 70-85 % ของราคาซื้อหรือราคาประเมิน ในขณะที่การคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าสวัสดิการ ธนาคารฯ จะคำนวณวงเงินกู้โดยคิดจากเงินงวดต้องไม่เกิน 80%เงินเดือนสุทธิ แล้วคำนวณย้อนกลับไปหาเงินต้น ตัวอย่างเช่น ในกรณีที่ผู้กู้มีรายได้ 10,000 บาทต่อเดือน ในการคำนวณสินเชื่อปกติของธนาคารฯ ผู้กู้จะได้วงเงินกู้เพียง 300,000 บาท ( $10,000 \times 30$ ) หากคำนวณตามเงื่อนไขสินเชื่อโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ผู้กู้จะได้วงเงินกู้สูงถึง 1,000,000 บาท จะเห็นได้ว่าผู้กู้ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อสูงชันกว่าปกติประมาณเกือบ 3 เท่าตัว

## 2. หักเงินเดือนผ่อนชำระ

โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากกำหนดระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี แต่เมื่อรวมกับอายุแล้วไม่เกิน 70 ปี เท่ากับเกณฑ์สินเชื่อปกติ ซึ่งส่วนใหญ่ผู้กู้จะขอระยะเวลาผ่อนชำระนานที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากในวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน เงินงวดจะแปรผันโดยตรงกับระยะเวลาผ่อนชำระ ซึ่งหากระยะเวลาผ่อนชำระนาน เงินงวดที่หักผ่อนแต่ละเดือนก็จะยิ่งน้อยลง ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน แต่ถ้าเดือนไหนมีรายได้เพิ่ม ผู้กู้ก็สามารถผ่อนชำระมากกว่างวดได้ ซึ่งจะสามารถลดเงินต้นลงไปได้

## 3. อัตราดอกเบี้ย

โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคารฯ ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้ขอสินเชื่อเป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงด้านอาชีพและรายได้น้อยกว่ากลุ่มอาชีพอื่นๆ จากความแน่นอนในเรื่องของรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระเงินงวด เนื่องจากหน่วยงานจะเป็นผู้หักเงินเดือนนำส่ง โดยใน โครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝากของธนาคารฯสามารถเลือกอัตราดอกเบี้ยคั้งนี้ คั้งที่ 1ปี ปีที่ 1 เท่ากับ 2.75%หรือคั้งที่ 2 ปีเท่ากับ 3.50% ในปีที่ 1และ 3.75% ในปีที่2 ส่วนคั้งที่ 3 ปี ปีที่1 เท่ากับ3% ปีที่2 เท่ากับ4%ปีที่3 เท่ากับ 5% หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ MRR -1.25% เท่ากับ 5.25%(MRR เท่ากับ 6.25%) ในขณะที่ผู้ยื่นขอสินเชื่อปกติ ธนาคารฯ จะคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ MRR เท่ากับ 6.25%(MRR เท่ากับ 7.25%) สำหรับวงเงินกู้เกิน3,000,000 บาท ถ้าไม่เกิน 3,000,000 บาท คิด 6.00% ถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำ ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินงวดต่อเดือนไม่สูงมากนักและ ถ้าผู้กู้ต้องการกลับไปใช้อัตราดอกเบี้ยคั้งที่อีกก็สามารถทำได้ แต่ต้องชำระค่าธรรมเนียม 1% จากเงินต้นคั้งเหลือ

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องสร้างความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องการออมโดยการซื้อที่อยู่อาศัยและสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่ทำงานมาเกิน 4 ปีมีรายได้เพียงพอและมีครอบครัว ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มจำนวนผู้ใช้สิทธิสวัสดิการซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

ดวงพร สังข์เกตต์. การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหสงเคราะห์ กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

คณินรัช ทัพพะรังสี. อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการในโครงการ ธอส.-กบข.เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

วิจิต แซ่ว่อง. การประเมินผลโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์. แนวโน้มการพัฒนาเคหการในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทิศตะวันออก และตะวันออกเฉียงเหนือ. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

ศุภวัฒน์ บางชวด. สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม:กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคเตอร์แลนด์วังน้อย วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. วารสารครบรอบ 50 ปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2546  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ระบบและกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. พัลลภ กฤตยานวัช.  
วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 29(เม.ย.-มิ.ย.45) : 42

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. เอกสารประกอบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์. พ.ศ.2541

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ทิศทางระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 18 (ก.ค.-ก.ย.42) : 12-22.

ภาษาอังกฤษ

Barri Needham. How Cities Work: an Introduction. Oxford: Pergaman Press, 1977.

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

New Jersey: Pventice Hall, 1970.

Brian Goodall. The Economic of Urban Areas (Oxford : Perggamon Press,1972

Lodow Wingo. Transportation and Urban land. Washington D.C. Resource  
for the Future, 1961.

Prayag Mehta. Condition of Work and Problems of Work Organization in Textile Industry.

National Labour Institute Bulletin, 1978.

Richard F.Muth. Cities and Housing ( Chicago : The University of Chicago Press,1969)

William H. Claire. Handbook of Urban Planning. Canada: Van Nortrand Reinhold, 1973.

[www.ghb.co.th](http://www.ghb.co.th)

[www.navanakorn.co.th](http://www.navanakorn.co.th)

[www.pathumthani.go.th](http://www.pathumthani.go.th)



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ภาคผนวก ก

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้ประกอบการศึกษาเรื่อง

“การใช้สิทธิสวัสดิการธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย”

กรณีศึกษา : “ผู้ที่ทำงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี”

**หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้ในการเขียนวิทยานิพนธ์เท่านั้น

ขอขอบคุณอย่างยิ่งในความร่วมมือของท่าน      แบบสอบถามเลขที่ ( ) – ( ) ( )

โปรดเติมคำหรือทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง ( ) ที่อยู่หน้าคำตอบที่เลือกให้ตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

1. รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

- ( ) บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด      ( ) ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์พักอาศัย  
( ) หอพัก/อพาร์ทเมนต์/แฟลต / ห้องชุด

2. ผู้ที่พักอาศัยอยู่กับท่าน

- ( ) อยู่คนเดียว      ( ) บิดา – มารดา/ญาติ / พี่น้อง/บุตร  
( ) คู่สมรส / แฟน      ( ) เพื่อน

3. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยคือ

- ( ) อยู่ฟรี/เป็นสวัสดิการของทางโรงงาน  
( ) เช่าอยู่ โดยท่านเสียค่าเช่าเดือนละ      ( ) ต่ำกว่า 1,500 บาท      ( ) 1,501-2,500 บาท  
( ) 2,501-3,000 บาท      ( ) มากกว่า 3,500 บาท  
( ) เป็นเจ้าของ  
โดยได้ซื้อไว้ในราคา  
( ) ต่ำกว่า 500,000 บาท      ( ) 500,000 ขึ้นไป-800,000 บาท  
( ) 800,000 ขึ้นไป-1,200,000 บาท      ( ) 1,200,000 ขึ้นไป-1,500,000 บาท  
( ) 1,500,000 บาทขึ้นไป



4. ปัจจุบันท่านอยู่อาศัยที่

( ) ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

( ) ภายนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

กรุงเทพมหานคร.....อำเภอ.....จังหวัด.....

5. ท่านเดินทางมาทำงานและกลับบ้านอย่างไร (กรุณาตอบทุกข้อ)

	ใช่	ไม่ใช่
รถสวัสดิการรับ-ส่งของบริษัท		
รถยนต์/รถจักรยานยนต์ของตนเอง/คนอื่น		
จักรยานยนต์รับจ้าง		
รถโดยสารประจำทาง		

โดยใช้เวลาเดินทางมาทำงาน ( ) ไม่เกิน 15 นาที ( ) 16-30 นาที

( ) 31-60 นาที ( ) มากกว่า 60 นาที

6. เหตุผลที่ท่านเลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ( กรุณาตอบทุกข้อ )

	ใช่	ไม่ใช่
มีความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน		
มีเพื่อนร่วมงานอยู่ในบริเวณเดียวกัน		
ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางทำงาน		
มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอกับความต้องการ		
รูปแบบที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสม		
เสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย		
อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก		
มีสภาพแวดล้อมที่ดี		
มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน		
มีคนรู้จักอาศัยอยู่ในละแวกใกล้เคียง		
เหตุผลอื่น ๆ (ระบุ).....		

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสภาพเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการ

7. ท่านใช้สิทธิสวัสดิการของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

( ) ใช้แล้ว

( ) ยังไม่ได้ใช้ ( กรุณาข้ามไปตอบข้อ 16 . )

8. ท่านใช้สิทธิเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ไหน

( ) เขตปทุมธานี

( ) เขตนนทบุรี

( ) กรุงเทพมหานคร

( ) อัญญา

( ) ต่างจังหวัด กรุณาระบุจังหวัด.....

9. ท่านใช้สิทธิสวัสดิการธนาคารอาคารสงเคราะห์ซื้อที่อยู่อาศัยเพราะ ( กรุณาตอบทุกข้อ )

	ใช่	ไม่ใช่
กู้ได้ง่าย		
ดอกเบี้ยต่ำ		
สะดวกหักเงินเดือนผ่อนชำระ		
กู้ได้เต็ม 100% ของราคาซื้อหรือราคาประเมิน		
กู้ได้สูงกว่าเกณฑ์สินเชื่อปกติของธนาคาร (กรณีบริษัทที่ท่านทำงานยังไม่ได้สวัสดิการ 100%)		
เหตุผลอื่นๆ กรุณา ระบุ.....		

10. ท่านใช้สิทธิสวัสดิการธนาคารอาคารสงเคราะห์เนื่องจากเหตุผลใด ( กรุณาตอบทุกข้อ )

	ใช่	ไม่ใช่
ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง		
แต่งงานมีครอบครัว		
ใช้สิทธิกู้ซื้อบ้าน ให้บิดา-มารดา		
ใช้สิทธิกู้ซื้อบ้าน แทนญาติ พี่น้อง		
เพื่อเป็นการออมในรูปแบบทรัพย์สิน		
เพื่อสถานะทางสังคม / ยอมรับทางสังคม		
ขยายครอบครัวมีลูกหลานเพิ่มขึ้น		
เหตุผลอื่นๆ กรุณาระบุ.....		

11. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิสวัสดิการการกู้หรือไม่

- ( ) มี  
( ) ไม่มี (กรุณาข้ามไปตอบข้อ 13.)

12. ท่านมีปัญหาด้านใดภายหลังจากการใช้สิทธิสวัสดิการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย (กรุณาตอบทุกข้อ)

	ใช่	ไม่ใช่
หน่วยงานไม่หักเงินเดือนทำให้ต้องชำระเอง		
หน่วยงานหักไม่ทันภายในเดือนทำให้เกิดงวดค้าง		
หน่วยงานหักเฉพาะตามเงินงวดทำให้ต้องไปชำระส่วนที่ต้องการจ่ายเพิ่มที่ธนาคารเอง		
เหตุผลอื่น ๆ กรุณา ระบุ.....		

13. รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ท่านใช้สิทธิกู้ซื้อ

- ( ) บ้านเดี่ยว ( ) บ้านแฝด ( ) ทาวน์เฮ้าส์  
( ) อาคารพาณิชย์ ( ) คอนโดมิเนียม / แพลต

14. ท่านใช้สิทธิสวัสดิการซื้อเพื่อให้ใครพักอาศัย

- ( ) บิดา – มารดา/ญาติ/พี่น้อง/บุตร ( ) คู่สมรส / แฟน  
( ) อยู่เอง

15. ราคาที่อยู่อาศัยที่ท่านใช้สิทธิกู้ซื้อ (ตอบข้อนี้เสร็จแล้วข้ามไปตอบต่อข้อ 24.)

- ( ) ต่ำกว่า 500,000 บาท ( ) 500,000 ขึ้นไป-800,000 บาท  
( ) 800,000 ขึ้นไป-1,200,000 บาท ( ) 1,200,000 ขึ้นไป-1,500,000 บาท  
( ) 1,500,000 บาทขึ้นไป



18. ท่านจะใช้สิทธิเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ไหน

- ( ) เขตปทุมธานี ( ) เขตนนทบุรี  
 ( ) กรุงเทพมหานคร ( ) อโยธยา  
 ( ) ต่างจังหวัดกรุณาระบุ จังหวัด.....

19. ถ้าในอนาคตท่านกู้ซื้อที่อยู่อาศัยท่านจะซื้อเพื่อให้ใครพักอาศัย

- ( ) อยู่เอง ( ) พ่อแม่ / ญาติ / พี่น้อง / บุตร  
 ( ) คู่สมรส / แฟน

20. ราคาที่อยู่อาศัยที่ท่านคิดจะใช้สิทธิกู้ซื้อในอนาคต

- ( ) ต่ำกว่า 500,000 บาท ( ) 500,000 ขึ้นไป-800,000 บาท  
 ( ) 800,000 ขึ้นไป-1,200,000 บาท ( ) 1,200,000 ขึ้นไป-1,500,000 บาท  
 ( ) 1,500,000 บาทขึ้นไป

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไป

21. ท่านทำงานในตำแหน่งใดในโรงงานอุตสาหกรรม

- ( ) แรงงานหรือปฏิบัติการของผู้รับเหมาช่วง ( ) ทดลองงาน ( ) รายวัน  
 ( ) แรงงานหรือปฏิบัติการของบริษัท ( ) ทดลองงาน ( ) รายวัน ( ) รายเดือน

22. ท่านทำงานในโรงงานนี้มาแล้วประมาณ

- ( ) น้อยกว่า 6 เดือน ( ) 6 เดือน - ไม่เกิน 2 ปี  
 ( ) 2-3 ปี ( ) 4 - 9 ปี ( ) 10 ปี ขึ้นไป

23. ถ้าท่านทำงานในบริษัทยังไม่ครบ 2 ปี บริษัทที่ท่านทำงานอยู่กำหนดระยะเวลาทดลองงาน

- ( ) 6 เดือน ( ) 1 ปี ( ) อื่น ๆ ระบุ.....





30. ท่านได้รับสวัสดิการจากทางโรงงานอะไรบ้าง (กรุณาตอบทุกข้อ)

	ได้	ไม่ได้
จัดรถรับ – ส่งไว้ให้		
เงินช่วยเหลือค่าเดินทางมาทำงาน		
จัดที่อยู่อาศัยให้		
เงินช่วยเหลือค่าที่อยู่อาศัย		
เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร/สถาบันการเงิน		
เงินกู้ล่วงหน้า/ฉุกเฉิน		

31. การศึกษา

( ) ต่ำกว่าม.3

( ) ม.3

( ) ม.6

( ) ปริญญาตรี /เทียบเท่า

32. เพศ ( ) ชาย

( ) หญิง

33. อายุ ( ) ต่ำกว่า 20 ปี

( ) 20-25 ปี

( ) 26-30 ปี

( ) 31-35 ปี

( ) มากกว่า 35 ปี

34. สถานภาพ

( ) โสด

( ) หย่าร้างหรือม่าย

( ) สมรสจดทะเบียนสมรส

( ) สมรสไม่จดทะเบียนสมรส / อยู่ด้วยกัน

35. ภูมิลำเนาเดิมของท่านอยู่ที่จังหวัด.....ภาค.....

36. ท่านมีบุตร จำนวน.....คน

ปัจจุบันบุตรอาศัยอยู่กับ

( ) ตนเอง

( ) ตนเองพร้อมปู่,ย่า/ตา,ยาย

( ) ปู่,ย่า/ตา,ยาย

( ) อื่น ๆ ระบุ.....

โดยบุตรอาศัยอยู่ที่

( ) ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

( ) ที่ต่างจังหวัด

..... ขอขอบคุณที่กรุณาตอบแบบสอบถาม .....

## ภาคผนวก ข

รูปถ่าย 30 บริษัท ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครที่ทำข้อตกลงสวัสดิการไม่มีเงินฝากกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีดังนี้

1)



บริษัท ไตชินและบริษัทในเครือ เลขรหัสสวัสดิการ 001w300683 ชื่อย่อ (ส-ดก 100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการมีผลบังคับใช้เมื่อ 15/07/2530

2)



บริษัท อเกีย ชิสเต็มส์ ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w320942  
ชื่อย่อ (ส-อทม100%) ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/03/2532

3)



บริษัท เนสเลย์ฟู้ด (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w340552 ชื่อย่อ (ส-นป100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/10/2534

4)



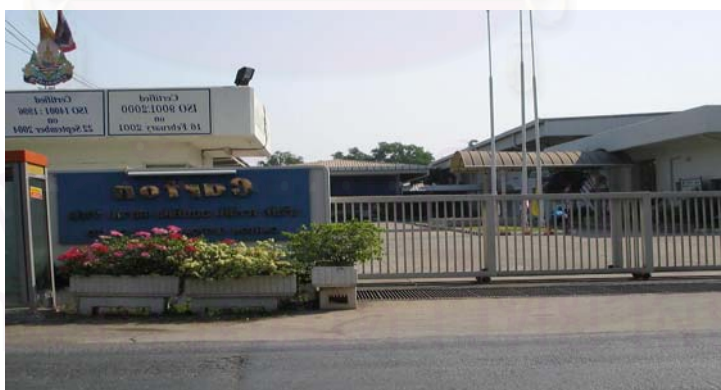
บริษัท พีซีทีที จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w340251 ชื่อย่อ (ส-พชท100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/07/2534

5)



บริษัท ทอสเท็มไทย จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w350638 ชื่อย่อ (ส-ทอส100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 20/08/2535

6)



บริษัท คาร์ตัน ออปติคัล (สยาม) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w360536 ชื่อย่อ (ส-คอส100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 10/05/2536

7)



บริษัท ไดนิชิคัลเลอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w360667 ชื่อย่อ (ส-คชท100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 02/07/2536

8)



บริษัท ฟุจิคุระ (ไทยแลนด์) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w360081 ชื่อย่อ (ส-ฟจค100%)



ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/01/2536

9)



บริษัท มิตซูบิชิ เบลตติ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w361118 ชื่อย่อ (ส-มช100%)

ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/11/2536

10)



บริษัท สยามบรรจุภัณฑ์ จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w370866 ชื่อย่อ (ส-สปภ100%)

ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/11/2536



11)



บริษัท สยามคูรัตอุตสาหกรรม จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w370905 ชื่อย่อ (ส-คบท100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 31/08/2537

12)



บริษัท มิก เด็นชิโคเนียร์ (ไทยแลนด์) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w380879 ชื่อย่อ (ส-มอท100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/08/2538

13)



บริษัท ยูโนเด็ดฟาร์มาแอนติไบโอติกส์ จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w380667 ซื่อย่อ (ส-ยนฟ100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/07/2538

14)



บริษัท ฟุจิตส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w391294 ซื่อย่อ (ส-ฟส100%)

ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/08/2539

15)



บริษัท มหาจักรไฟฟ้าสากล จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w390395 ชื่อย่อ (ส-มฟ100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/08/2539

16)



บริษัท ฟุจิคุระ เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w402061 ชื่อย่อ  
(ส-ฟคล100%) ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/11/2540

17)



บริษัท เคดีเค ฟุจิคุระ (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w402087 ชื่อย่อ (ส-คคค100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/11/2540

18)



บริษัท อิม อพอลโล อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w401081 ชื่อย่อ  
(ส-รอล100%) ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/06/2540



19)



บริษัท ทาคาคอม (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w400475 ชื่อย่อ (ส-ทคป100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/03/2540

20)



บริษัท มัทซึชิตะ อิเล็กทริก เวิร์คส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w410412 ชื่อย่อ  
(ส-มอว100%) ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/05/2541

21)



บริษัท โซดิก (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w430886 ชื่อย่อ (ส-ซดก 100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/12/2543

22)



บริษัท ฟุจิโพลี (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w440116 ชื่อย่อ (ส-ฟจพ100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/02/2544



23)



บริษัท นีเด็ค โคปาล (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสถิติการ 001w440108 ซื่อย่อ (ส-นคค100%)  
ทำข้อตกลงสถิติการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/02/2544

24)



บริษัท ไซโก พี แอนด์ ซี (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสถิติการ 001w440166 ซื่อย่อ  
(ส-ชกพ100%) ทำข้อตกลงสถิติการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/04/2544

25)



บริษัท ผลิตภัณฑ์วิศวกรรมไทย จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w440784 ซื่อย่อ (ส-ผวท 100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/11/2544

26)



บริษัท ดีดีเค (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w450640 ซื่อย่อ (ส-ดตค)

ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/11/2544

27)



บริษัท ชิงเด็นเกิน (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w450179 ซึ่ย่อ (ส-ชดท 100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/04/2545

28)



บริษัท เอฟดีเค (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w450315 ซึ่ย่อ (ส-อดค100%)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 15/07/2545

29)



บริษัท คิตามูระ เพนท์ติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w460256 ชื่อย่อ (ส-คมพ)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/02/2546

30)



บริษัท เวสเทิร์นดิจิตอล (ประเทศไทย) จำกัด เลขรหัสสวัสดิการ 001w460564 ชื่อย่อ (ส-วทจ)  
ทำข้อตกลงสวัสดิการ มีผลบังคับใช้เมื่อ 01/04/2546



### ภาคผนวก ค

#### ลักษณะการพักอาศัย



ลักษณะการพักอาศัยในรูปแบบสวัสดิการของบริษัท



ลักษณะการพักอาศัยในรูปแบบการเช่า



ลักษณะการพักอาศัยในรูปแบบการซื้อ

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว ประภัทรา ธรรมพันธ์ เกิดเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2512 ที่จังหวัด นครศรีธรรมราช จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา จากโรงเรียนอัมพรไพศาล เมื่อปี พ.ศ. 2530 เข้าศึกษาต่อระดับอุดมศึกษาในคณะบริหารธุรกิจ เอกการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง จนจบหลักสูตรในปี พ.ศ. 2535 แล้วได้เข้าศึกษา ต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2546 ปัจจุบันทำงาน ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเพชรบุรีตัดใหม่ ตำแหน่งพนักงานสินเชื่ออาวุโส



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย