

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บ้านเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ถ้าคนเราไม่มีบ้านย่อมไม่มีความมั่นคงในชีวิต แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคคลจะแตกต่างกันไปตามลักษณะต่าง ๆ ซึ่งกำหนดจากปัจจัยหลาย ๆ อย่างเช่น รายได้ สภาพของสังคม วัฒนธรรม ฐานะความมั่นคงของบรรพบุรุษที่ได้สะสมไว้ให้ลูกหลาน รวมทั้งจากการเสาะแสวงหาด้วยตนเองในปัจจุบัน

รัฐบาลจึงมีนโยบายที่จะแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และสร้างความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัยแก่คนจนในเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กลุ่มผู้ค้าขายโอกาส ผู้อาศัยที่กระจัดกระจายอยู่นอกชุมชน ผู้ที่อาศัยในบ้านเช่า บ้านพักตามโรงงาน ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน ขาดการบริการขั้นพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต รัฐบาลจึงมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว (การเคหะแห่งชาติ, 2546, หน้า 1 ก.)

การเคหะแห่งชาติและสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้จัดทำและนำเสนอแนวทางโครงการนำร่อง เพื่อนำเสนอให้คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาตามนโยบายดังกล่าวเป็น 2 โครงการใหญ่ คือ โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดและโครงการบ้านเอื้ออาทร สำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไปมีสาระสำคัญของโครงการ คือ (14 พ.ศ. 2551, จาก [http : //www.nhanet.or.th](http://www.nhanet.or.th))

โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด “ โครงการบ้านเอื้ออาทร ” โดยการเคหะแห่งชาติ

เป็นโครงการเสริมสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครอบครัวละไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท (ระดับรายได้ในปี 2546) โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นตลอดจนองค์ประกอบของชุมชน เช่น ตลาด ศูนย์เด็กเล็ก สถานที่ประกอบอาชีพหรืออุตสาหกรรมขนาดย่อม เป็นต้น ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในลักษณะการเช่าซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งการเสริมสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชนผู้

อาศัยในการพัฒนาชุมชนของตนเอง รวมถึงการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนที่ได้มาตรฐาน

โครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายที่จะดำเนินการทั้งโครงการจำนวน 11,727 หน่วย โดยจัดสร้างทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในเมืองหลักเมืองรองในภูมิภาค โดยการจัดงานแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จำนวน 4,175 หน่วย และระยะที่ 2 จำนวน 7,552 หน่วย โดยมีวงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,000,620,229 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. โครงการระยะที่ 1 โครงการนำร่องจัดสร้างที่อยู่อาศัย จำนวน 4,175 หน่วย ในพื้นที่ คือ

1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก รวม 692 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 460 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 232 หน่วย

1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ รวม 1,530 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 1,334 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 196 หน่วย

1.3 โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง รวม 836 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 500 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 336 หน่วย

1.4 โครงการบ้านเอื้ออาทรเชิงใหม่ รวม 640 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 524 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 116 หน่วย

1.5 โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม ประกอบด้วย

- อาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาด 48.50 ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ขนาด 19.5-21 ตารางวา จำนวน 477 หน่วย โครงการระยะที่ 1 (โครงการนำร่อง)

มีวงเงินลงทุนรวม 1,549,248 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน จำนวน 345,840 ล้านบาท เงินกู้ 1,203,408 ล้านบาท

2. โครงการระยะที่ 2 ดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัย จำนวน 7,552 หน่วย ในพื้นที่เป้าหมาย ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาค จำนวน 24 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 3,070,981 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน 654,160 ล้านบาท เงินกู้ 2,416,821 ล้านบาท การดำเนินงานโครงการ "บ้านเอื้ออาทร" เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2546 แล้วเสร็จประมาณกลางปี 2548 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 ปี

ในการขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ได้รับความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลในวงเงิน 1,000 ล้านบาท โดยผ่านการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างสาธารณูปการ การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 4% ทั้งนี้ต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยการจัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มเป้าหมายได้เข้าซื้อกับสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าที่ (ประมาณ 4% - 6%) ปรับปรุงระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระแบบปรับอัตราดอกเบี้ยทุกปี (Progressive - Rate) มีอัตราดอกเบี้ย การปรับขึ้นประมาณ 2.5% - 5% ทุกปี และจำนวนค่าผ่อนชำระไม่เกิน 15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน (การเคหะแห่งชาติ, 2546.)

ต่อมาความเจริญทางด้านเทคโนโลยีรวมถึง การขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคมที่ทำให้ความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะจังหวัดมหาสารคามซึ่งเป็นจังหวัดที่มีความเจริญทางด้านการศึกษา มีสถานศึกษาจำนวนมากที่มีความเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ตลอดจนมีการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่ในเขตเทศบาลเมืองมหาสารคาม ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดมหาสารคามเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงในแต่ละปีจะเกิดปัญหาสังคมจนกระทั่งกดดันให้รัฐบาลต้องให้ความสำคัญกับปัญหาและกำหนดแนวทางแก้ไขซึ่งมาตรการหนึ่งของรัฐบาลปัจจุบันก็คือโครงการบ้านเอื้ออาทร (การเคหะแห่งชาติ, 2546, หน้า 1 ก)

โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล (พ.ศ. 2545) ซึ่งรัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญ และความจำเป็นอย่างเร่งด่วนในการแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินการจัดสรร และจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานให้แก่ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนข้าราชการชั้นผู้น้อย พนักงานหน่วยงานของรัฐที่มี

รายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ระดับรายได้ปี 2547) เพื่อให้ได้เข้าซื้อที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้ จำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2547 – 2551) โดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban development) ดำรงกลุ่มเป้าหมาย (Focus group) ก่อนการจัดทำโครงการเพื่อเลือกทำเลที่ตั้ง โครงการให้สอดคล้องกับความต้องการ ของกลุ่มเป้าหมาย และให้พิจารณาแนวทางการร่วมมือกับภาคเอกชน เพื่อผลิตที่อยู่อาศัยใน ระบบอุตสาหกรรม (Mass production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วม ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นใน ราคาถูก โดยได้ร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการซื้อที่ดินและอาคารคืน นำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาด การชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน และรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ย (บุญฤทธิ์ จิตต์เกื้อ, 2546)

อนึ่ง เพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นคง ให้แก่กลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองนโยบาย ของรัฐบาล การเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นโครงการสร้าง บ้านให้ครอบครัวผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาสในชุมชนที่ไม่มีที่อยู่เป็นของตนเอง ได้มีโอกาสเช่า ซื้ออาคารที่ทำการออกแบบ และเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิ์จอง ซึ่งประชาชนให้การตอบรับเป็นอย่างดี จึงได้จัดโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้น โดยมีโครงการ และแนวทางการดำเนินงานที่ได้รับการ สนับสนุนจากรัฐบาล

นโยบายการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อตอบสนอง ต่อนโยบายของรัฐบาล จึงเป็นการเร่งสร้างโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อมอบกรรมสิทธิ์แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยมีวิธีการดำเนินการทั้งในแบบการลงทุน บนที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ตลอดจนการร่วม ลงทุนกับหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชนอื่น ๆ ถึงแม้ว่าประเด็นเรื่องที่ตั้ง และรูปแบบของโครงการ จะยังมิได้ถูกศึกษาอย่างละเอียดรอบคอบตามหลักวิชาการ จะเห็นได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร ก็ ยังสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในแง่การตลาด เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านราคาถูกมีอยู่มาก ทั้งยังมี ความได้เปรียบด้านการแข่งขันกับธุรกิจภาคเอกชนอื่น ๆ ของตลาดและอสังหาริมทรัพย์ สาเหตุ เพราะลักษณะการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ เป็นแบบผู้จัดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตาม เงื่อนไขที่สร้างรายได้เปรียบในการตลาด ก็คือ

1. ขนาดของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีรายได้น้อยมีขนาดใหญ่โตมาก และมีแนวโน้ม ที่จะขยายตัวสูงขึ้น ตามการเติบโตของชุมชนเมือง แต่สภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ราคาถูกของกลุ่มธุรกิจเอกชนอยู่ในระดับที่ต่ำ เนื่องจากมีข้อจำกัดบางประการ
2. ทรัพยากรของการเคหะแห่งชาติ ทั้งในรูปของที่ดินของการเคหะแห่งชาติ และความ

สามารถในการจัดหาที่ดิน ขององค์กรภาครัฐอื่น ๆ ทั้งจากกรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย ตลอดจนบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงินเอกชน นอกเหนือจากนี้ ยังมีเงินงบประมาณที่รัฐบาลจัดให้ รวมทั้งความสามารถในการระดมทุนจากสถาบันการเงินของรัฐอื่น ๆ เช่น ธนาคารสงเคราะห์ ธนาคารทหารไทย และธนาคารออมสิน เป็นต้น

3. ความสามารถในการได้รับการยกเว้นจากระเบียบหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ของทางราชการ - การ อย่างการเข้าสู่กระบวนการ ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ข้อกำหนดผังเมือง และการทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4. การได้รับสิทธิพิเศษเรื่องการยกเว้นด้านภาษี

5. ความสามารถในการใช้สื่อของรัฐในการทำประชาสัมพันธ์โครงการต่าง ๆ อย่างกว้างขวาง

เมื่อโครงการบ้านเอื้ออาทรมุ่งเน้นในด้านการเพิ่มผลผลิตปริมาณ ทำให้การเคหะแห่งชาติ จำเป็นจะต้องปรับตัว เพื่อสามารถเพิ่มศักยภาพในการตอบสนองต่อนโยบายของรัฐบาล เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรมีเป้าหมายที่จะสร้างที่พักอาศัยจำนวนมากกว่า 600,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี ให้ประชาชนได้มีโอกาสเป็นเจ้าของ

(14 พ.ศ. 51, จาก [http : // www.nidambell.net](http://www.nidambell.net))

คณะผู้วิจัยในฐานะที่เป็นประชาชนในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดมหาสารคาม จึงมีความสนใจที่จะศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตเทศบาลเมืองมหาสารคาม ซึ่งผลจากการวิจัยที่ได้สามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุง แก้ไข จุดบกพร่องตลอดจน ปรับปรุงการบริหารจัดการ การบริการในด้านต่าง ๆ ที่ จะทำให้การดำเนินงานมีความสะดวกรวดเร็วเกิดประสิทธิภาพ และประสิทธิผลสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแผนงาน นโยบายการดำเนินงาน ด้านการให้บริการอย่างเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ของประชาชน และภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

1.4.3 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้ที่มีปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อ ที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดมหาสารคาม ประชากรในการศึกษาค้างนี้ เป็นประชาชนจำนวน 499 ราย ที่ซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทร เฉพาะผู้ครอบครองที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดมหาสารคาม (การเคหะแห่งชาติ, 2543, มหาสารคาม ข้อมูล ณ 25 พ.ย. 2550)

1.5 กรอบแนวความคิดและวิธีศึกษา

1.5.1 กรอบแนวความคิดในการศึกษา

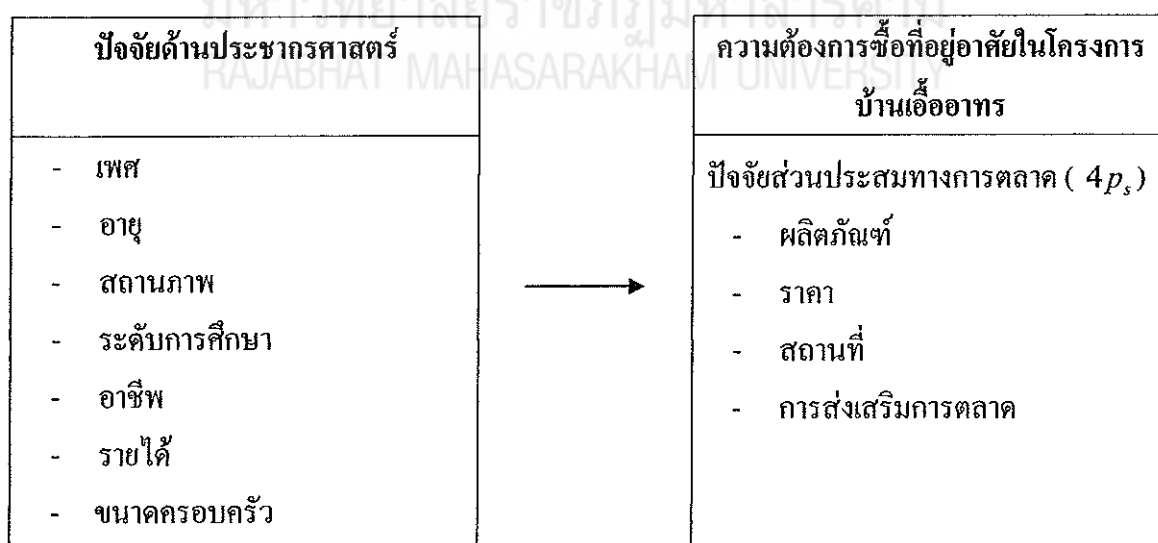
การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดมหาสารคาม โดยมีปัจจัยทางการตลาด ($4p_s$)

ตัวแปรอิสระ

(Independent Variables)

ตัวแปรตาม

(Dependent Variables)



6. ความสอดคล้องกับสถานภาพ หมายถึง ความสอดคล้องในด้านการเงิน ด้านการเริ่มสร้างชีวิตหรือครอบครัว ด้านความใกล้ชิดกับเพื่อนบ้าน ด้านความปลอดภัยในการพักอาศัย

7. ภูมิหลังทางเศรษฐกิจสังคมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย หมายถึง เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรส ขนาดครอบครัว อาชีพ ตำแหน่งและรายได้ต่อเดือนของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

8. ผลិតภัณฑ์ หมายถึง สิ้นค้า บริการ ความคิด หรือองค์การที่กิจการนำเสนอต่อผู้บริโภค ซึ่งรวมถึงคุณภาพของสินค้า การออกแบบ รูปลักษณ์ ตรายี่ห้อ และบรรจุภัณฑ์

9. ราคา หมายถึง ค่าของสิ่งของต่าง ๆ คิดเป็นเงินตามที่ซื้อขายกัน หรือเป็นเงินตามที่ซื้อขายกัน หรือเป็นสิ่งที่แสดงมูลค่าของผลิตภัณฑ์ให้ผู้ขายและผู้ซื้อทราบ

10. การจัดจำหน่าย หมายถึง กระบวนการเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์จากผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายไปยังตลาดหรือผู้บริโภค

11. การส่งเสริมการตลาด หมายถึง กระบวนการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ประกอบด้วย การขายโดยใช้พนักงาน การโฆษณา การส่งเสริมการขาย และการประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

12. ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้อสินค้า หมายถึง ความต้องการทางการตลาดที่กระตุ้นพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค จะเป็นส่วนหนึ่งที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการ โดยเป็นการวัดระดับพฤติกรรมของผู้บริโภคจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด

13. พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กิจกรรมและกระบวนการตัดสินใจของบุคคลในอันที่จะประเมินผลและให้ได้มาซึ่งการใช้สินค้าหรือบริการ

14. ผู้บริโภค หมายถึง ลูกค้านักซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดมหาสารคาม

15. ความต้องการที่อยู่ของประชาชน หมายถึง ประชาชนในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดมหาสารคาม ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยหรือบ้านของตนเอง ซึ่งมีความต้องการจะซื้อบ้านเป็นของตนเอง

16. นโยบาย หมายถึง แนวคิดและหลักการ จากรัฐบาลเพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีบ้านเป็นของตนเอง อยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมเป็นนโยบายเร่งด่วนเพื่อคุณภาพชีวิตของประชาชน