

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยสำคัญขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่จำเป็นในการดำรงชีวิต ทุกคนเกิดมาจะต้องมีที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นที่พักผ่อนเป็นประจำของตนเองและครอบครัว คุณภาพและสภาพของที่อยู่อาศัย จึงเป็นเครื่องวัดความเจริญของประเทศ ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนคุณภาพชีวิตของประชาชน ประเทศต่าง ๆ จึงให้ความสำคัญกับปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

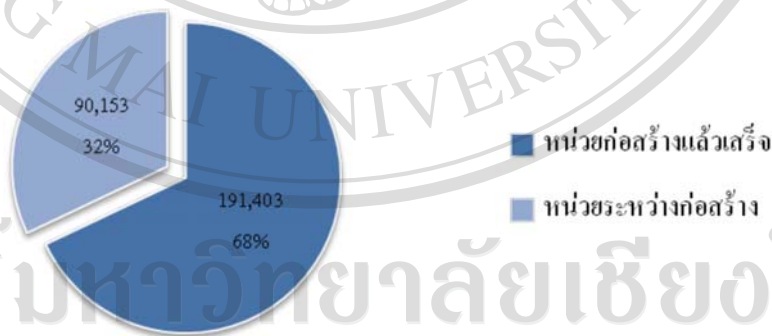
ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเป็นผลมาจากการพัฒนาเศรษฐกิจทำให้ประชากรในชนบทมีการย้ายถิ่นที่อยู่เข้าสู่เมืองเพื่อหางานทำเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้จำนวนประชากรในเขตเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากมีรายได้ที่ไม่เพียงพอ ทำให้ขาดโอกาสในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือที่อยู่อาศัยอาจไม่ถูกสุขลักษณะ ขาดระเบียบ และสภาพสิ่งแวดล้อมที่ไม่เอื้ออำนวย รัฐบาลจึงจัดตั้งหน่วยงานภาครัฐที่มิหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทุกภาคส่วนของประเทศ ซึ่งได้แก่ การเคหะแห่งชาติ โดยจัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ปัจจุบันมีฐานะเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินงานตามภารกิจภายใต้พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมถึงจัดให้มีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง พัฒนาการอยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลาง และรายได้สูง ทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน

ในปี 2545 รัฐบาลได้ตระหนักเห็นความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย จึงได้มอบหมายให้กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และกระทรวงการคลังร่วมกันดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ผ่านการเคหะแห่งชาติเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองและผู้ด้อยโอกาส ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งกลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ในราคาที่สามารถรับภาระได้ และอยู่ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีระหว่างครอบครัว

ชุมชน และสังคม ส่งเสริมการก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสร้างกลไกการประสานความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ด้อยโอกาส

โครงการบ้านเอื้ออาทร เริ่มดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 และวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 ครอบคลุมพื้นที่ในเขตเมืองและทั่วประเทศ จำนวน 601,727 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2546 - 2550) วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 273,209 ล้านบาท ต่อมาการเคหะแห่งชาติได้นำเสนอผลการดำเนินงาน โครงการบ้านเอื้ออาทรต่อกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และคณะรัฐมนตรี เพื่อขอทบทวนกรอบเป้าหมายจำนวนหน่วยของโครงการบ้านเอื้ออาทรใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยปรับลดเป้าหมายจำนวนหน่วยลงเหลือจำนวน 300,504 หน่วย ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติปรับลดจำนวนเป้าหมายการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรอีกครั้ง คงเหลือจำนวน 281,556 หน่วย โดยให้เลือกดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความต้องการที่แท้จริง เพื่อที่การเคหะแห่งชาติจะได้ไม่ต้องลงทุนในหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยหลังจากก่อสร้างเสร็จของหน่วยที่ขายไม่ได้

รูปที่ 1.1 ผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ มิถุนายน 2552



ที่มา : www.sepo.go.th

ผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรจนถึงเดือนมิถุนายน 2552 การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรแล้วเสร็จ จำนวน 191,403 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 90,153 หน่วย โดยมีหน่วยที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว จำนวน 211,164 หน่วย แบ่งเป็นก่อสร้างแล้วเสร็จ 144,863 หน่วย และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 66,301 หน่วย (ภัทรารวรรณ ชวนสนธิ, 2552)

ในเขตจังหวัดภาคเหนือตอนบนมีการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ทั้งหมดจำนวน 17 โครงการ ได้แก่

จังหวัดเชียงใหม่	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	6 โครงการ
จังหวัดลำพูน	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	2 โครงการ
จังหวัดลำปาง	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	2 โครงการ
จังหวัดเชียงราย	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	3 โครงการ
จังหวัดพะเยา	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	2 โครงการ
จังหวัดแพร่	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	1 โครงการ
จังหวัดแม่ฮ่องสอน	มีโครงการบ้านเอื้ออาทร	1 โครงการ

จังหวัดลำพูน เป็นจังหวัดหนึ่งที่ได้รับการคัดเลือกให้ดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นจังหวัดที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุดของภาคเหนือ ประมาณ 4,505.882 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.66 ของพื้นที่ภาคเหนือ อยู่ห่างจากจังหวัดเชียงใหม่เพียง 22 กิโลเมตร มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ 405,125 คน ความหนาแน่นของประชากรต่อตารางกิโลเมตร เท่ากับ 89.90 มากเป็นลำดับที่ 5 ของภาคเหนือ รองจากจังหวัดพิจิตร, นครสวรรค์, เชียงราย และสุโขทัย ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 1.1 ประชากรจากการทะเบียน เนื้อที่ ความหนาแน่น และบ้าน จำแนกตามจังหวัด ภาคเหนือ

พ.ศ. 2551

ภาค และ จังหวัด	ประชากร			เนื้อที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น ต่อ ตร.กม.	จำนวนบ้าน (หลัง)
	รวม	ชาย	หญิง			
ภาคเหนือ	11,878,641	5,870,420	6,008,221	169,644.3	70.02	3,984,356
เชียงใหม่	1,670,317	819,750	850,567	20,107.1	83.07	636,928
ลำพูน	405,125	197,537	207,588	4,505.9	89.90	156,112
ลำปาง	767,615	378,744	388,871	12,534.0	62.83	260,974
อุตรดิตถ์	464,205	229,207	234,998	7,838.6	57.94	149,237
แพร่	463,477	226,466	237,011	6,538.6	70.88	156,884
น่าน	475,984	240,113	235,871	11,472.1	41.49	144,258
พะเยา	487,386	239,638	247,748	6,335.1	76.93	167,010
เชียงราย	1,227,317	606,775	620,542	11,678.4	105.09	446,346
แม่ฮ่องสอน	252,692	130,571	122,121	12,681.3	19.92	86,111
นครสวรรค์	1,074,239	526,705	547,534	9,597.7	111.92	350,468
อุทัยธานี	327,586	161,505	166,081	6,730.2	48.67	102,099
กำแพงเพชร	726,213	361,532	364,681	8,607.5	84.36	226,332
ตาก	538,330	274,547	263,783	16,406.7	32.81	167,558
สุโขทัย	603,817	294,657	309,160	6,596.1	91.54	186,214
พิษณุโลก	843,995	415,106	428,889	10,815.9	78.03	284,518
พิจิตร	554,112	271,599	282,513	4,531.0	122.29	166,388
เพชรบูรณ์	996,231	495,968	500,263	12,668.4	78.63	296,919

ที่มา : <http://i.lamphun.go.th>

ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทางการเกษตร เนื่องจากมีพื้นที่ทำการเกษตรและมีสภาพภูมิอากาศที่เหมาะสมแก่การเพาะปลูก นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยมีพื้นที่ประมาณ 1,788 ไร่ และพื้นที่สวนอุตสาหกรรมของเอกชน พื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ รวมทั้งมีโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ทั้งในและนอกพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ซึ่งกระจายอยู่ในตัวจังหวัดลำพูน โดยมีปัจจัยด้านวัตถุดิบ แรงงาน การคมนาคมขนส่ง และการติดต่อสื่อสาร ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนด้านอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่เป็น โรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องพึ่งพาวัตถุดิบและทรัพยากรธรรมชาติในท้องถิ่น โดยเฉพาะวัตถุดิบทางการเกษตร

ตารางที่ 1.2 จำนวนโรงงานในจังหวัดลำพูน

ปี พ.ศ.	จำนวนโรงงานในเขต (โรงงาน)	เงินลงทุนในเขต (บาท)	คนงานในเขต (คน)	จำนวนโรงงานนอกเขต (โรงงาน)	เงินลงทุนนอกเขต (บาท)	คนงานนอกเขต (คน)	รวมจำนวนโรงงานทั้งหมด (โรงงาน)
2545	64	59,800,000,000	39,100	655	8,047,522,501	18,396	719
2546	63	62,390,000,000	41,179	689	8,643,490,814	19,379	752
2547	64	65,361,000,000	64,222	737	8,958,647,742	20,358	801
2548	64	65,361,000,000	64,222	794	9,612,517,186	21,414	858
2549	64	65,361,000,000	64,222	820	11,876,999,825	22,973	884
2550	75	65,823,000,000	43,980	824	10,097,165,628	22,571	899
2551	75	65,823,000,000	43,980	832	15,439,981,294	25,681	907
2552	75	65,823,000,000	43,980	842	16,877,570,097	26,123	917

ที่มา : <http://i.lamphun.go.th>

ในปี 2552 จังหวัดลำพูนมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมรวม 917 โรงงาน เงินลงทุนรวม 82,700,570,097 บาท มีการจ้างงานรวม 70,103 คน แยกเป็น โรงงานที่ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จำนวน 75 โรงงาน มีเงินลงทุนประมาณ 65,823,000,000 บาท และมีแรงงานประมาณ 43,980 คน และโรงงานที่ตั้งอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จำนวน 842 โรงงาน มีเงินลงทุนประมาณ 16,877,570,097 บาท และมีแรงงานประมาณ 26,123 คน ซึ่งรวมทั้งบริษัทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมเอกชนในเครือสหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ทำให้การผลิตของจังหวัดลำพูนมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 - 2551 ซึ่งมีผลทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดเพิ่มขึ้น จากในปี พ.ศ. 2547 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดลำพูน เท่ากับ 46,673.30 ล้านบาท เป็น 49,715.40 ล้านบาท, 59,890.50 ล้านบาท, 65,181.90 ล้านบาท และ 70,195.50 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2548 - 2551 ตามลำดับ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี) ส่งผลให้ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากในปี พ.ศ. 2547 เท่ากับ 11,843 บาท มาเป็น 14,104 บาท ในปี พ.ศ. 2550 (การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2545, 2547, 2549 และ 2550, สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงงาน ทำให้เกิดความต้องการแรงงานจำนวนมาก ทำให้แรงงานในท้องถิ่นเกิดการขาดแคลน เป็นผลให้เกิดการอพยพของแรงงานจากต่างถิ่นทั่วทุกภูมิภาคเข้ามาในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ส่งผลให้เกิดความที่ต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับความต้องการในการดำรงชีวิตของประชากรที่เพิ่มจำนวนสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนของจังหวัดลำพูนเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จังหวัดลำพูนจึงเป็นจังหวัดหนึ่งที่ได้รับ

การคัดเลือกให้ดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยมีโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรลำพูน (เหมืองง่า) ตั้งอยู่ที่ ถนนจามเทวี ทางหลวงหมายเลข 1015 ตำบลเหมืองง่า อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ขนาดที่ดินที่ใช้ทำโครงการทั้งหมด 89 ไร่ 2 งาน 36.90 ตารางวา จำนวนหน่วยก่อสร้าง 878 หน่วย ลักษณะของโครงการสร้างเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 21 ตารางวา ราคาขาย หลังละ 390,000 บาท

2. โครงการบ้านเอื้ออาทรลำพูน (ป่าสัก) ตั้งอยู่ที่ ถนนสายเลี่ยงเมืองลำพูน-ป่าซาง ทางหลวงหมายเลข 116 ตำบลป่าสัก อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ขนาดที่ดินที่ใช้ทำโครงการทั้งหมด 30 ไร่ 3 งาน 85.10 ตารางวา จำนวนหน่วยก่อสร้าง 360 หน่วย ลักษณะของโครงการสร้างเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ขนาด 21 ตารางวา ราคาขาย หลังละ 390,000 บาท

โครงการบ้านเอื้ออาทรลำพูนทั้งสองโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ยังมีผู้ซื้อและเช่าอยู่ไม่เต็มโครงการ ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงสนใจศึกษา ถึงการประเมินโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูนระหว่างดำเนินโครงการ โดยการประเมินทางด้านผู้ซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน โดยศึกษาถึงพฤติกรรมและการวัดระดับความพึงพอใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน เพื่อเป็นแนวทางให้รัฐบาลและการเคหะแห่งชาติใช้ในการนำไปปรับปรุงแก้ไขในการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะอื่น ๆ ต่อไป หรือเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจโครงการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงความพึงพอใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา

ทำให้ทราบถึงลักษณะพฤติกรรมในการซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน ตลอดจนความพึงพอใจของผู้ซื้อบ้าน เพื่อนำผลมาปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานในอนาคตให้เอื้อต่อความสำเร็จของโครงการ และใช้เป็นกลยุทธ์ในการวางแผนการตลาดได้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค นำไปสู่การบรรลุประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษานี้ทำการประเมินโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน ของการเคหะแห่งชาติ ทั้ง 2 โครงการ คือ โครงการลำพูน (ป่าสัก) และโครงการลำพูน (เหมืองง่า) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษานี้จะประเมินโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดลำพูน จากผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทร โดยประเมินจากความพึงพอใจในด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านการให้บริการของการเคหะแห่งชาติ ตลอดจนศึกษาถึงพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านเอื้ออาทร และปัญหาและข้อเสนอแนะในด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านการให้บริการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved