

รายงานฉบับสมบูรณ์

(FINAL REPORT)

ดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

Social and Economic Evaluative Indicators for
Low-Income Housing Development

เสนอต่อ



การเคหะแห่งชาติ และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จัดทำโดย

RI สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

มิถุนายน 2551

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ.....	g
Abstract	k
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา	2
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรมผลทางเศรษฐกิจและสังคมของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย	5
2.1 ทบทวนวรรณกรรมไทย.....	18
1. ระดับบุคคล	5
2. ระดับครัวเรือน.....	7
3. ระดับชุมชน.....	9
4. ตัวชี้วัด	12
2.2 ทบทวนวรรณกรรมไทย.....	22
บทที่ 3 แนวคิด วิธีการศึกษาและกระบวนการทำงาน.....	27
3.1 แนวคิด.....	27
3.2 วิธีการศึกษา.....	29
3.3 การเลือกชุมชน.....	30
3.4 กระบวนการทำงาน.....	34
3.5 การคำนวณตัวชี้วัดผลกระทบทางสังคมและเศรษฐกิจ	35
ดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	36
แนวทางการวิเคราะห์ดัชนีเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	41

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 4 ผลการสำรวจภาคสนาม.....	45
4.1 ข้อมูลเบื้องต้น	45
4.2 ดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัย	53
ดัชนีชี้วัดด้านสังคม.....	53
ดัชนีชี้วัดด้านเศรษฐกิจ	62
ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะ.....	64
ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน.....	65
4.3 แนวทางการวิเคราะห์ดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	66
ดัชนีประเมินผลด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม	67
ดัชนีประเมินผลด้านสุขภาพและอนามัย	69
ดัชนีประเมินผลด้านความสุขภาพสบายใจและความมั่นคง	70
ดัชนีประเมินผลด้านความอบอุ่นในครอบครัว	71
ดัชนีประเมินผลด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน.....	71
ดัชนีประเมินผลด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	72
ดัชนีประเมินผลด้านเศรษฐกิจ	73
ดัชนีประเมินผลการให้บริการของสถาบันการเงิน.....	74
4.4 สรุปผลที่ได้จากการสำรวจข้อมูลครัวเรือนและชุมชน	75
บทที่ 5 ผลการสัมภาษณ์หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	77
5.1 การสัมภาษณ์สำนักงานเขต	77
5.2 การสัมภาษณ์สำนักงานตำรวจ.....	80
5.3 การให้บริการชุมชนของการเคหะแห่งชาติ.....	84

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 6	แนวทางการประเมินผลงานหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	85
6.1	วิเคราะห์การประเมินผลงานการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2549 และ 2550	85
6.2	ข้อเสนอแนะแนวทางประเมินผลงานหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย	90
	หนังสืออ้างอิง	97
ภาคผนวก ก	ข้อมูลชุมชน	
ภาคผนวก ข	แบบสอบถาม (ครัวเรือนเคหะชุมชน ครัวเรือนทั่วไป และแบบสอบถามผู้นำชุมชน)	
ภาคผนวก ค	เอกสารประกอบการประชุม	
ภาคผนวก ง	คู่มือลกรหัสแบบสอบถามและโปรแกรมสำหรับคำนวณ	

สารบัญรูปและตาราง

	หน้า
ภาพที่ 1 ชุมชนเคหะบ่อนไก่และชุมชนแออัดในบริเวณใกล้เคียง	31
ภาพที่ 2 ชุมชนเคหะหัวหมากและชุมชนแออัดในบริเวณใกล้เคียง	32
ภาพที่ 3 ชุมชนเคหะสมุทรปราการ	33
ตารางที่ 4.1 จำนวนตัวอย่างที่สำรวจภาคสนาม	45
ตารางที่ 4.2 ข้อมูลของครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถาม	47
ตารางที่ 4.3 รายละเอียดของผู้หารายได้หลักในครอบครัว	49
ตารางที่ 4.4 ฐานะของครอบครัว หนี้สินและการส่งเงินไปให้กับครอบครัวที่อื่น	50
ตารางที่ 4.5 เหตุผลที่ย้ายจากที่เดิม สาเหตุที่เลือกเคหะชุมชน และความคิดที่จะย้ายออก	51
ตารางที่ 4.6 ดัชนีด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม	54
ตารางที่ 4.7 ดัชนีด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม: ภาพรวม	54
ตารางที่ 4.8 ดัชนีด้านสุขภาพและอนามัย	56
ตารางที่ 4.9 ดัชนีด้านสุขภาพและอนามัย: ภาพรวม	56
ตารางที่ 4.10 ดัชนีความสบายกายสบายใจและความมั่นคง	57
ตารางที่ 4.11 ดัชนีความสบายกายสบายใจและความมั่นคง: ภาพรวม	57
ตารางที่ 4.12 ดัชนีความอบอุ่นในครอบครัว	58
ตารางที่ 4.13 ดัชนีความอบอุ่นในครอบครัว: ภาพรวม	59
ตารางที่ 4.14 ดัชนีด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	60
ตารางที่ 4.15 ดัชนีด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน: ภาพรวม	61
ตารางที่ 4.16 ดัชนีด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	61
ตารางที่ 4.17 ดัชนีด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม: ภาพรวม	62
ตารางที่ 4.18 ดัชนีด้านเศรษฐกิจ	63
ตารางที่ 4.19 ดัชนีด้านเศรษฐกิจ: ภาพรวม	64
ตารางที่ 4.20 ความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะ	64
ตารางที่ 4.21 ความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน	65

สารบัญรูปและตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.22 ดัชนีประเมินผลด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม	68
ตารางที่ 4.23 ดัชนีประเมินผลด้านสุขภาพและอนามัย	69
ตารางที่ 4.24 ดัชนีประเมินผลด้านความสุขกายสบายใจและความมั่นคง	70
ตารางที่ 4.25 ดัชนีประเมินผลด้านความอบอุ่นในครอบครัว	71
ตารางที่ 4.26 ดัชนีประเมินผลด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	72
ตารางที่ 4.27 ดัชนีประเมินผลด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	73
ตารางที่ 4.28 ดัชนีประเมินผลด้านเศรษฐกิจ	74
ตารางที่ 4.29 ดัชนีประเมินผลต่อบริการของสถาบันการเงิน	75
ตารางที่ 4.30 สรุปลดดัชนีประเมินผลที่สร้างความพึงพอใจ (odds ratio มากกว่า 1.25)	76
ตารางที่ 4.31 สรุปลดดัชนีประเมินผลที่ควรปรับปรุงแก้ไข (odds ratio ต่ำกว่า 0.8)	76
ตารางที่ 5.1 การกระจายตัวของประเภทคดี เปรียบเทียบชุมชนเคหะกับภาพรวม	82
ตารางที่ 6.1 กรอบการประเมินผลและผลการประเมินการเคหะแห่งชาติ ปี 2549 และ 2550	88
ตารางที่ 6.2 ผลการประเมินโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2550	89
ตารางที่ 6.3 กรอบการประเมินผลและผลการประเมินธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2549 และ 2550	89

บทคัดย่อ

ดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยเป็นนโยบายที่มีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน มีหน่วยงานรับผิดชอบหลายหน่วยงาน ซึ่งการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกระหว่างหรือด้วยเงินสินเชื่อที่ผ่อนปรน มิได้มีจุดประสงค์ในการหาประโยชน์ทางธุรกิจ แต่เป็นนโยบายที่มุ่งผลประโยชน์ทางด้านสังคม เน้นการให้ความช่วยเหลือผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือ ก่อให้เกิดความเท่าเทียมกันมากขึ้นในทางเศรษฐกิจและสังคม หรือเป็นนโยบายภายในเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับข้าราชการหรือพนักงานในสังกัด

เนื่องจากวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย การประเมินผลงานของหน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งหน่วยงานที่จัดหาและบริการสินเชื่อสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจึงควรทำอย่างครอบคลุมรอบด้าน อย่างไรก็ตามในบางครั้งวิธีการประเมินก็เน้นความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของนโยบายและแผนงานเป็นหลัก ขาดการประเมินผลกระทบทางด้านสังคม ทั้งนี้อาจเนื่องจากยังขาดเครื่องมือในการวิเคราะห์และประเมินผลดีและผลเสียที่นอกเหนือจากผลทางเศรษฐกิจโดยตรง โดยเฉพาะผลกระทบทางสังคมซึ่งมักจะวัดได้ยากกว่า และแม้แต่ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจก็ยังไม่อาจประเมินไม่ครบถ้วนหากขาดการมองในภาพรวม โดยเฉพาะผลทางอ้อมที่เกิดขึ้นเนื่องจากสภาพทางสังคมที่ดีขึ้น ด้วยเหตุนี้การเคหะแห่งชาติร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงเห็นสมควรให้มีการศึกษาวิจัย เพื่อพัฒนาเครื่องมือในการประเมินผลกระทบทางสังคมและเศรษฐกิจที่ครอบคลุมในหลายมิติของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

โดยมีวัตถุประสงค์สี่ประการ ได้แก่ (ก) ประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งในระดับบุคคล ระดับครัวเรือน และระดับชุมชน (ข) ประเมินผลทางเศรษฐกิจต่อหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านการก่อสร้างและในด้านการให้บริการสินเชื่อ (ค) ประเมินผลทางเศรษฐกิจในภาพรวม โดยรวมผลกระทบทางตรงและทางอ้อมทั้งหมดที่เกิดขึ้นเนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และ (ง) สร้างแนวทางในการประเมินผลงานหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งในด้านการก่อสร้างและในด้านการให้บริการสินเชื่อ

การศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีการสำรวจข้อมูลในระดับครัวเรือน ชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในพื้นที่ที่มีโครงการเคหะแห่งชาติจำนวนสี่พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยในแต่ละพื้นที่ได้ทำการคัดเลือกชุมชนสองประเภทคือ ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือชุมชนเคหะ และชุมชนเปรียบเทียบ ซึ่งหมายถึงชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับชุมชนเคหะและมีอายุชุมชนที่ใกล้เคียงกัน แต่ไม่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย ความแตกต่างระหว่างชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนสองประเภทจึงสามารถอนุมานได้ว่าเป็นผลจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สำหรับชุมชนเคหะที่จะเลือกศึกษาในครั้งนี้ยังแบ่งออกเป็นสามประเภท ได้แก่

- เคหะชุมชนระยะยาว: หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วไม่น้อยกว่า 20 ปี
- เคหะชุมชนระยะปานกลาง: หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นเวลา 10-20 ปี
- ชุมชนแออัด: ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกินห้าปี

เหตุผลที่เลือกชุมชนถึงสามประเภทก็เพื่อให้สามารถประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมทั้งในระยะสั้น ระยะปานกลาง และผลกระทบในระยะยาว ซึ่งการประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมในระยะเวลามากกว่า 20 ปีจะเป็นระยะที่สามารถเห็นผลต่อเรื่องที่ต่อยอดไปถึงรุ่นลูกรุ่นหลานของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมได้

สำหรับวิธีการในการประเมินผลจะใช้วิธีศึกษาที่ละคู่ชุมชน ยกตัวอย่างเช่น เปรียบเทียบระหว่างชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยมาแล้วไม่ต่ำกว่า 20 ปี กับชุมชนในบริเวณเดียวกันที่ยังไม่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อคำนวณหาดัชนีชี้วัดผลกระทบทางสังคมเศรษฐกิจ โดยการคำนวณค่า odds ratio หรือ “โอกาสความน่าจะเป็นโดยเปรียบเทียบ” ซึ่งช่วยบ่งบอกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนมีความพึงพอใจหรือมีสภาพความเป็นอยู่ทางเศรษฐกิจและสังคมดีกว่าหรือแย่กว่าผู้ที่ไม่ได้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะ โดยครอบคลุมทั้งด้านกายภาพ ชุมชน ความสะอาด ความปลอดภัย หรือด้านสังคม เช่น ความอบอุ่นในครอบครัว ความภาคภูมิใจ เป็นต้น

ตัวชี้วัดทั้งหมดเมื่อคำนวณค่า odds ratio แล้ว สามารถแบ่งกลุ่มตัวชี้วัดตามค่า odds ratio ได้เป็นสามกลุ่ม คือ กลุ่มแรกมีค่า odds ratio น้อยกว่า 0.8 สะท้อนว่าปัจจัยนั้นควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข กลุ่มสองมีค่า odds ratio ระหว่าง 0.8-1.25 สะท้อนว่าไม่มีความแตกต่างในปัจจัย

ดังกล่าวระหว่างผู้ที่อยู่ในเคหะชุมชนกับชุมชนเปรียบเทียบ และกลุ่มสามมีค่า odds ratio สูงกว่า 1.25 สะท้อนผลทางบวกของการพัฒนาชุมชนเคหะ ดังนั้นการแบ่งตัวชี้วัดเป็นกลุ่มตามค่า odds ratio นอกจากจะช่วยให้เข้าใจถึงผลลัพธ์ของการพัฒนาชุมชนเคหะแล้วยังสามารถช่วยกำหนดนโยบายในด้านนี้ต่อไป รวมทั้งช่วยให้การประเมินผลงานของหน่วยงานที่รับผิดชอบมีความถูกต้องและครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

ผลจากการศึกษาพบว่าในด้านสังคม การมีที่อยู่อาศัยของตนเอง และมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ผู้อาศัยในชุมชนเคหะ/เอื้ออาทร มีความสุขทั้งทางกายและใจ เหนือกว่าชุมชนเปรียบเทียบ มีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชนค่อนข้างสูงโดยเฉพาะกิจกรรมในวันสำคัญต่างๆ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงประเด็นปัญหาในครอบครัว เช่น การใช้ความรุนแรงและการทะเลาะเบาะแว้ง ผลที่ได้พบว่าไม่ต่างจากชุมชนเปรียบเทียบมากนัก นอกจากนี้ชุมชนยังมีความกังวลต่อปัญหาพฤติกรรมเยาวชนค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับชุมชนเปรียบเทียบ ซึ่งส่วนหนึ่งอาจเป็นเพราะว่าชีวิตความเป็นอยู่ดีขึ้นทำให้มีความคาดหวังต่อลูกหลานมากขึ้น

สำหรับตัวชี้วัดทางด้านเศรษฐกิจพบว่าชุมชนเคหะมีความพึงพอใจต่อการฝึกอบรมอาชีพ ทางด้านความพึงพอใจต่อบริการ พบว่าชุมชนมีความพึงพอใจในการบริการทุกๆ ด้านของการเคหะ ไม่ว่าจะเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัย คุณภาพ ราคา และการให้บริการของเจ้าหน้าที่ ส่วนดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงินพบว่าชุมชนมีความพอใจในบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์มากกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ ในทุกๆ ด้าน โดยเฉพาะจำนวนเงินที่ให้กู้ ระยะเวลาในการให้กู้ ค่าธรรมเนียมและค่าปรับ

โดยสรุป เมื่อพิจารณาจากดัชนีทั้งหมด (97 ตัว) แล้ว พบว่าดัชนีส่วนใหญ่ (66 ตัว) อยู่ในเกณฑ์ดี คือมีค่า Odds Ratio มากกว่า 1.25 มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้น (16 ตัว) ที่ควรปรับปรุง ซึ่งดัชนีทั้งสองกลุ่มนี้สามารถนำไปใช้ในการสร้างเกณฑ์การประเมินผลงานของหน่วยงานที่รับผิดชอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

นอกจากนี้คณะนักวิจัยได้ทำการวิเคราะห์แนวทางการประเมินผลการดำเนินงานที่ใช้อยู่ในปัจจุบันสำหรับการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าการประเมินปัจจุบันยังมีจุดอ่อนบางประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้น้ำหนักกับการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลมากเกินไป ซึ่งมีผลทำให้ผลการประเมินมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองหรือการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล และเห็นควรปรับปรุงวิธีการประเมินโดยเน้นไปที่การให้น้ำหนักต่อการดำเนินนโยบายสาธารณะ

(public policy) ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักและดั้งเดิมของหน่วยงานทั้งสองมากกว่า โดยให้การดำเนินตามนโยบายรัฐบาลเป็นเพียงองค์ประกอบหนึ่งของการดำเนินตามนโยบายสาธารณะ วิธีนี้นอกจากจะทำให้ผลการประเมินไม่อ่อนไหวเกินไปแล้วยังทำให้หน่วยงานสามารถกำหนดทิศทางการดำเนินงานของตนเองอย่างมีเอกภาพและมีความต่อเนื่องในระยะยาวได้

Abstract

Social and Economic Evaluative Indicators for Low-Income Housing Development

Several government and semi-public agencies has for many years been responsible for developing low-income houses for the poor in Thailand. Houses were built and sold or rent cheaply and financial credits were given with friendly terms. This policy is not meant to maximize profits but rather to help those who need housing assistances and to create more equal society.

With multi-purpose nature of the low-income housing policy, the evaluation of responsible agencies should then be made thoroughly and cover both economic and social aspects. However, the current practice focuses mainly on economic soundness of projects, demanding the agencies to make profits or at least cover their costs. Social aspects are largely neglected, perhaps because the lack of suitable tool to accurately evaluate social impacts. Moreover, economic impacts are also not measured thoroughly, especially those indirect impacts arising from better social environment provided by developed housing communities. To rectify these limitations, the National Housing Authority of Thailand and the Government Housing Bank have agreed to support this research study to develop better tools for the evaluation of low-income housing development.

The study has four objectives: to evaluate social and economic impacts of low-income housing development at individual, household and community levels, to evaluate economic impacts for the responsible government agencies in construction and credit provision, to evaluate both direct and indirect economic impacts of low-income housing development, and to suggest future evaluation

The methodology used in the study is by comparing surveyed information, at household and community level, collected from low-income communities with

housing development and those without, or 'control' communities. Four areas in Bangkok and one adjacent province were selected as study sites. The control communities were selected based on the geographic closeness to the developed communities and have similar age. The differences between the developed and the control communities are therefore arguably due to the development of low-income houses.

Four such community pairs were selected in four areas, but with different ages. Two pairs were around 10-20 years and the other two pairs are more than 20 years and less than 5 year old each. This allows the evaluation of social and impacts in short-term, medium-term and long-term. Note that long-term evaluation includes intergenerational impacts too.

For each community pairs, an 'odds ratio' index was calculated to measure individual impact of housing development that affect the residents' satisfaction, ranging from physical improvement, environmental improvements, community improvement, sanitation, safety, family closeness, pride, etc. These odds ratios are then grouped into three groups, namely, those with the ratios above 1.25, those with the ratios below 0.8, and those ratios in the range 0.8-1.25. The first group corresponds with factors that demonstrated the positive impacts of low-income housing development, while the indicators in the second group correspond to those that need further improvements. The factors in the third group show no differences between the developed communities and the control ones. This grouping method is useful not only in the evaluation of low-income housing development, but also provides policy implications on how to improve the housing development policy.

The study result shows that, socially, having own houses under better environments helps improving quality of life. Residents of developed communities were generally happier and lived more comfortably than those in the control communities. They were also engaging in more social activities, especially on festival days. However, when compared to control communities, the residents were

more concerned over their children's behavior and equally concerned over family disputes and violence. There are two interpretations of this result, either that children in developed communities caused more problems, or that residents in developed communities expected more from their children, which is normal for families that do better economically.

Residents of developed communities were also satisfactory with the house characteristics, quality and prices, as well as other service provided by the National Housing Authority, especially the skill training. They were also happy with the services by the Government Housing Bank over other financial institutions in the amount of credit approved, time needed to approve, fee and fine.

In summary, the study finds that out of the total 97 indicators, the large majority (66 indicators) show positive impacts of low-income housing development as indicated by their odds ratios above 1.25. Only 16 indicators show the areas that need improvement. All these indicators can be used to better evaluate the government agencies responsible for building and financing houses for low-income population.

The study also analyzed the current framework of the evaluation scheme for both the National Housing Authority and the Government Housing Bank and found that the current evaluation scheme put too much weight on the agencies' ability to follow or accommodate government policies. This makes the evaluation results too sensitive to political changes or changes in government. The better way is to evaluate the agencies according to their ability to implement 'public policies', in which 'right' government policies are subset, which are normally stated as the agencies' purpose from the beginning. Under the new scheme, the evaluation results will not only be less sensitive to political changes and better capture the agencies' true competency, they also increase the agencies' policy continuity and coherences in implementation.

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยเป็นนโยบายที่มีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน มีหน่วยงานรับผิดชอบหลายหน่วยงาน โดยหน่วยงานหลักในปัจจุบันประกอบด้วยกรมเคหะแห่งชาติ (กคช.) ซึ่งมีหน้าที่ในการจัดสร้างและบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้น้อย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ซึ่งให้ความช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยในเขตชุมชนแออัด และหน่วยงานอื่นๆ อีกหลายหน่วยงานที่อาจมีการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการหรือพนักงานในสังกัดหน่วยงาน เช่น สำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นต้น

โดยทั่วไปการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกหรือด้วยเงื่อนไขด้านสินเชื่อที่ผ่อนปรน มิได้มีจุดประสงค์ในการหาประโยชน์ทางธุรกิจ หากแต่เป็นนโยบายที่มุ่งผลประโยชน์ทางด้านสังคม เน้นการให้ความช่วยเหลือผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือ ก่อให้เกิดความเท่าเทียมกันมากขึ้นในทางเศรษฐกิจและสังคม หรือเป็นนโยบายภายในเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับข้าราชการหรือพนักงานในสังกัด

อย่างไรก็ตาม ในระยะหลังเริ่มมีการนำแนวคิดการประเมินผลงานของหน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งหน่วยงานที่จัดหาและบริการสินเชื่อสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งในบางครั้งวิธีการประเมินก็เน้นความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของนโยบายและแผนงานเป็นหลัก ทั้งนี้อาจเนื่องจากยังขาดเครื่องมือในการวิเคราะห์และประเมินผลดีและผลเสียที่นอกเหนือจากผลทางเศรษฐกิจโดยตรง โดยเฉพาะผลกระทบทางสังคมซึ่งเป็นสิ่งที่มักจะวัดได้ยากกว่า และแม้แต่ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจก็ยังไม่อาจประเมินได้ไม่ครบถ้วน หากขาดการมองในภาพรวม โดยเฉพาะผลทางอ้อมที่เกิดขึ้นเนื่องจากสภาพทางสังคมที่ดีขึ้น ดังนั้นถึงแม้ว่าแนวคิดการประเมินผลงานหน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจจะเป็นเรื่องดีและเหมาะสมกับพัฒนาการของระบบการบริหารราชการที่ดี แต่การขาดเครื่องมือในการวิเคราะห์และประเมินเป้าหมายทางนโยบายที่ครบถ้วน อาจเป็นเหตุให้การวางนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยขาดความครบถ้วนและแม่นยำเพียงพอ

ด้วยเหตุนี้การเคหะแห่งชาติร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงเห็นสมควรให้มีการศึกษาวิจัย เพื่อพัฒนาเครื่องมือในการประเมินผลกระทบทางสังคมและเศรษฐกิจที่ครอบคลุมในหลายๆ มิติของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

1.2 วัตถุประสงค์

โครงการวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์สำคัญสี่ประการ ประกอบด้วย

1. ประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งในระดับบุคคล ระดับครัวเรือน และระดับชุมชน
2. ประเมินผลทางเศรษฐกิจต่อหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านการก่อสร้างและในด้านการให้บริการสินเชื่อ
3. ประเมินผลทางเศรษฐกิจในภาพรวม โดยรวมผลกระทบทางตรงและทางอ้อมทั้งหมดที่เกิดขึ้นเนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
4. สร้างแนวทางในการประเมินผลงานหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งในด้านการก่อสร้างและในด้านการให้บริการสินเชื่อ

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ใช้วิธีการสำรวจข้อมูลในระดับครัวเรือน ชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในพื้นที่ที่มีโครงการเคหะแห่งชาติจำนวนสี่โครงการ เนื่องจากเป็นการศึกษาครั้งแรก จึงทำการประเมินผลเฉพาะโครงการเคหะในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลเท่านั้น โดยจะทำการคัดเลือกชุมชนสองประเภทคือ ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือชุมชนเคหะ และชุมชนเปรียบเทียบ ซึ่งหมายถึงชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับชุมชนเคหะ และมีอายุชุมชนที่ใกล้เคียงกัน แต่ไม่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สำหรับชุมชนเคหะที่จะเลือกศึกษาในครั้งนี้อย่างแบ่งออกเป็นสามประเภท ได้แก่

- เคหะชุมชนระยะยาว: หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วไม่น้อยกว่า 20 ปี

- เคหะชุมชนระยะปานกลาง: หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นเวลา 10-20 ปี
- ชุมชนแออัด: หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกินห้าปี

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

ผลทางเศรษฐกิจและสังคมของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมักจะถูกนำมาเป็นประเด็นในเชิงนโยบายเพื่อการพัฒนาของหลายๆ ประเทศ ดังจะเห็นได้จากความพยายามของรัฐผ่านโครงการความช่วยเหลือต่างๆ เช่น โครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น การดำเนินนโยบายดังกล่าวเป็นไปตามแนวคิดที่ว่าผู้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมักจะมีพัฒนาที่ดีกว่าผู้เช่า จึงไม่แปลกที่รัฐบาลจะใช้นโยบายส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ในการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้า

2.1 ทบทวนวรรณกรรมต่างประเทศ

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดการพัฒนาทั้งในระดับบุคคล ครอบครัว และชุมชนเพราะความเป็นเอกลักษณ์ของการเป็นเจ้าของ ทั้งในแง่ของสินทรัพย์ทางการเงินและความเกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างและสภาพแวดล้อมโดยรอบ ผลที่เกิดจากการลงทุนในที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความสัมพันธ์ในชุมชนอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม จิตวิทยา และในด้านอื่นๆ ซึ่งถึงแม้จะไม่สามารถวัดเป็นจำนวนเงิน แต่ผลการวิจัยที่ผ่านมาได้พิสูจน์แล้วว่าผลดีของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจแบ่งออกได้ดังนี้คือ

1. ระดับบุคคล

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทำให้คนมีสุขภาพดี มีความสุข และมีความพึงพอใจในชีวิตของตนเพราะการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนับเป็นความสำเร็จตามที่คาดหวังทั้งในมุมมองของบุคคลและสังคม ทำให้บุคคลตระหนักในคุณค่าของตนเอง สามารถดูแลสุขภาพและทำในสิ่งที่เป็ประโยชน์ต่อสภาพแวดล้อม

1.1 ความพึงพอใจในชีวิต (Satisfaction)

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอาจจะทำให้คนมีความพึงพอใจในชีวิตมากขึ้นด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ การได้ครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นจุดหมายที่หลายคนปรารถนาและเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของบุคคลในมุมมองของสังคม ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมักจะมี ความพึงพอใจมากกว่าผู้เช่า เพราะสามารถทำการตกแต่ง ปรับปรุง หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยได้ตามที่ต้องการ โดยทั่วไป ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยย่อมจะมีอิสระมากกว่าผู้เช่าในการเปลี่ยนแปลงสภาพที่อยู่อาศัยให้เข้ากับรสนิยมของตนเองภายใต้

สภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวย นอกจากนี้ ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยยังมีความพึงพอใจที่เกิดจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยที่ตนเป็นเจ้าของ ซึ่งอาจจะเป็นผลมาจากทั้งการพัฒนาสิ่งแวดล้อมหรือการเพิ่มขึ้นของราคา อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของความพึงพอใจที่กล่าวมานี้อยู่ภายใต้สมมุติฐานที่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นประสบการณ์ในทางบวกเท่านั้น

ผลงานวิจัยที่แสดงถึงความสัมพันธ์ในทางบวกของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจในชีวิต ได้แก่ การศึกษาของ Rossi and Weber (1996), Rohe and Stegman (1994) และ Rohe and Basolo (1997) งานวิจัยที่แสดงว่าการเป็นเจ้าของบ้านเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ ได้แก่ Dane and Morris (1986), Kinsey and Lane (1983), Lam (1985), Morris and Winter (1976) และ Varady (1983) ในขณะที่งานวิจัยของ Galster (1987) พบว่าความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับตัวบุคคล ตัวบ้าน และสภาพแวดล้อม เจ้าของที่อยู่อาศัยที่สูงอายุจะมีความพึงพอใจในชีวิตไม่ว่าสภาพบ้านหรือสิ่งแวดล้อมจะเป็นอย่างไร การมีพื้นที่ใช้สอยที่มากพอและระบบประปาในบ้านเป็นสิ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจ นอกจากนี้ยังพบว่าความพึงพอใจมีความสัมพันธ์กับความใหม่ของที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจต่อเพื่อนบ้านขึ้นอยู่กับสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมของเพื่อนบ้านนั้นๆ

Rohe et al. (2002) กล่าวว่าผลการวิจัยดังกล่าวบอกได้เพียงความสัมพันธ์ระหว่างการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจ แต่ยังไม่ได้ให้เหตุผลว่าทำไมจึงพอใจ และน่าจะมีการศึกษาเปรียบเทียบต่อว่าที่อยู่อาศัยแต่ละแบบให้ความพึงพอใจต่างกันอย่างไร

1.2 สุขภาพกายและสุขภาพจิต (Physical and psychological health)

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยช่วยให้สุขภาพกายและสุขภาพจิตดีขึ้น เพราะความเป็นเจ้าของทำให้มีสถานะทางสังคมและมีความเป็นอิสระส่วนตัวซึ่งนำไปสู่การตระหนักถึงคุณค่าของตนเอง (Self-esteem) การเป็นเจ้าของทำให้บุคคลมีสินทรัพย์ ซึ่งสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินไปใช้จ่ายในการดูแลสุขภาพ นอกจากนี้ยังมีความรู้สึกปลอดภัยกว่าผู้เช่า จึงทำให้รู้สึกเครียดน้อยกว่า

Rohe and Stegman (1994) กล่าวว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทำให้บุคคลตระหนักถึงคุณค่าของตนเองได้ 3 แนวทาง กล่าวคือ 1) การรู้คุณค่าตนเองจากมุมมองของบุคคลอื่น โดยเฉพาะการอยู่ในสังคมที่เห็นว่าการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้นดีกว่าการเช่า 2) การรู้คุณค่าตนเองเมื่อเปรียบเทียบกับบุคคลอื่น เมื่อบุคคลมีแนวคิดว่าการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้นทำให้มีคุณค่าเหนือบุคคลอื่น กรณีนี้มักจะเกิดในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่า 3) การรู้คุณค่าตนเองเมื่อประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ เช่น การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในทางตรงกันข้าม การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอาจนำมาซึ่งความกังวล (Nettleton and Burrows, 1998) โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเสี่ยงต่อการพ่นชำระหนี้สิน

และถูกยึดจำนองจากการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และการที่ผู้มีรายได้น้อยต้องยึดติดกับงานที่ไม่ไกลจากที่อยู่อาศัย อาจทำให้ขาดโอกาสในการหารายได้ที่ดีกว่า ดังนั้นการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจึงทำให้บุคคลกำหนดสิ่งต่างๆ ได้น้อยลง

ผลการวิจัยที่ระบุว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทำให้บุคคลตระหนักถึงคุณค่าของตนเองมากขึ้น ได้แก่ Rohe and Stegman (1994), Rohe and Basolo (1997), Balfour and Smith (1996), Rossi and Weber (1996) และ Clark (1997) เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การซื้อบ้านไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการที่สำคัญต่อการตระหนักถึงคุณค่าของตนเอง ซึ่ง Rohe et al. (2002) กล่าวว่าอาจเป็นผลมาจากการเลือกตัวชี้วัดคุณค่าของตนเอง หรือการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างเดียวอาจเปลี่ยนความเชื่อของบุคคลไม่ได้ทั้งหมด นอกจากนี้รูปแบบของที่อยู่อาศัย เพื่อนบ้าน และสภาพชุมชนโดยรอบอาจจะทำให้ความสัมพันธ์ของทั้งสองตัวแปรลดลงได้

สำหรับผลกระทบต่อสุขภาพทางกายนั้น มีผลการวิจัยที่ระบุว่า การเป็นเจ้าของบ้านจะทำให้มีความเครียดน้อยกว่า เช่น Page-Adams and Vosler (1997) ทำการศึกษาผลกระทบของผู้ที่ถูกเลิกจ้างเมื่อจำกัดตัวแปรทางด้านรายได้และการศึกษาแล้ว พบว่าผู้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะมีความเครียดและปัญหาจากการดื่มสุราน้อยกว่าผู้เช่า เช่นเดียวกับการศึกษาของ Robert and House (1996) ที่พบว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการมีสุขภาพดี ในขณะที่ Nettleton and Burrows (1998) กล่าวว่าบุคคลจะมีปัญหาสุขภาพเมื่อไม่สามารถผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยได้ตามกำหนด กล่าวคือ เจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีสุขภาพดีหากไม่มีความกังวลเรื่องการผ่อนชำระเงินกู้

Rohe et al. (2002) กล่าวว่า การศึกษาที่กล่าวมาข้างต้นยังไม่ได้ระบุถึงกลไกที่ทำให้การเป็นเจ้าของบ้านมีผลต่อสุขภาพของบุคคล ซึ่งอาจเป็นเพราะคุณภาพบ้าน เพื่อนบ้าน สถานะทางเศรษฐกิจ หรือสุขภาพจิตของบุคคลนั้น

2. ระดับครัวเรือน

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีผลกระทบในระดับครัวเรือนในด้านพัฒนาการของเด็กและการสะสมความมั่งคั่งจากรุ่นสู่รุ่น กล่าวคือ การเป็นเจ้าของทำให้เกิดบรรยากาศของความมั่นคงในครัวเรือน ทำให้เด็กได้เรียนรู้ทักษะการจัดการและความเป็นเจ้าของ ซึ่งส่งผลดีต่อการศึกษาและรายได้ในอนาคต

2.1 พัฒนาการของเด็ก (Child outcome)

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีผลต่อพัฒนาการของเด็ก เพราะเด็กจะเรียนรู้ทักษะการจัดการและการเงินจากความเป็นเจ้าของ ผลของการลงทุนในที่อยู่อาศัยจะทำให้คุณภาพของสิ่งแวดล้อมดีขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยมีบรรยากาศที่กระตุ้นการคิด เด็กจะเรียนรู้คณิตศาสตร์ได้ดี มีทักษะในการอ่าน และมีปัญหาด้านพฤติกรรมน้อยลง เด็กจะมีโอกาสได้รับการศึกษาที่สูงขึ้นและมีแนวโน้มที่จะลดการเข้าไปเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม เช่น การตั้งครุฑก่อนวัยอันควร การเป็นเจ้าของยังหมายถึงการมีหลักประกันที่มีความมั่นคงซึ่งจะทำให้เด็กมีพฤติกรรมที่ดีกว่าและมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จเมื่อเติบโตขึ้น

ผลการศึกษาที่ระบุว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะทำให้เด็กมีพัฒนาการที่ดีขึ้น เช่น Green and White (1997), Haurin, Parcel and Haurin (2002) และการศึกษาของ Harkness and Newman (2003) ที่เปรียบเทียบผลกระทบของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยต่อเด็กจากครัวเรือนที่มีรายได้น้อยและรายได้สูง และพบว่าเด็กที่อยู่ในครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่าเส้นยากจนจะได้รับการศึกษาที่สูงขึ้น มีรายได้ และไม่ต้องพึ่งพาสวัสดิการของรัฐเมื่อเติบโตขึ้น แต่สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่าเส้นยากจน การศึกษาพบว่าพัฒนาการของเด็กมีผลมาจากการศึกษาและรายได้ของพ่อแม่เป็นส่วนใหญ่ ความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นเพียงสาเหตุหนึ่งเท่านั้น และหากสมมุติให้ครัวเรือนที่มีรายได้สูงเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยในแหล่งที่มีโรงเรียนและสิ่งแวดล้อมที่ดี หรือมีเวลาที่จะดูแลบุตรหลานมากขึ้น ผลที่ออกมาคงไม่ต่างกันมาก ดังนั้น Harkness and Newman (2003) จึงเสนอให้มีการศึกษาวิธีที่จะให้ครัวเรือนรายได้ต่ำที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยได้รับประโยชน์จากการเป็นเจ้าของ ซึ่งแนวทางที่เป็นไปได้คือ การเพิ่มความมั่นคงของชุมชนด้วยการอยู่อาศัยที่ยาวนาน เพราะการย้ายบ้านบ่อยจะมีผลกระทบที่ไม่ดีต่อพัฒนาการของเด็ก

2.2 การสะสมความมั่งคั่ง (Wealth accumulation)

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำมีสินทรัพย์ Belsky, Restinas and Duda (2005) กล่าวว่าผลตอบแทนทางการเงินของการที่ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำจะได้รับจากการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับราคาบ้านและค่าเช่าหลังจากที่ได้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ยังมีผลของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนงำของเงินที่กู้ยืมมาซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งหากราคาบ้านหรือค่าเช่ามีแนวโน้มลดลง หรือเงื่อนงำเงินกู้ยืมไม่เอื้ออำนวยต่อการผ่อนชำระ ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำจะไม่ได้รับประโยชน์จากการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

การศึกษาของ Boehm and Schlottmann (2002) ได้กล่าวถึงการสะสมความมั่งคั่งจากการที่พ่อแม่หรือผู้ปกครองเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย จะทำให้เด็กมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยหรือตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น เพราะเด็กที่ผู้ปกครองเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีโอกาสได้รับการศึกษาในระดับ

ที่สูงขึ้น (โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย) ซึ่งเด็กเหล่านี้จะมีรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต จึงเป็นการสะสมความมั่งคั่งสำหรับคนรุ่นหลังที่เกิดจากการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของพ่อแม่ การที่เด็กเติบโตมาจากบ้านที่ผู้ปกครองเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทำให้เด็กมีความประทับใจในความเป็นเจ้าของ ดังนั้นจึงมีโอกาสที่เด็กกลุ่มนี้จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเร็วกว่าเด็กกลุ่มอื่น และมีเวลาที่จะสะสมความมั่งคั่งจากการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้นานกว่า

3. ระดับชุมชน

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีส่วนทำให้คุณภาพของสังคมโดยรวมดีขึ้น เพราะการมีความมั่นคง การมีส่วนร่วมของคนในสังคม และการที่วัยรุ่นมีพฤติกรรมที่เหมาะสม การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีส่วนทำให้เกิดความมั่นคงในสังคมเพราะเจ้าของมีการย้ายเข้าออกน้อยกว่าผู้เช่า ผู้ที่อยู่อาศัยเป็นเวลานานจะลงทุนในที่อยู่อาศัยและทำให้ชุมชนน่าอยู่ (Rohe and Stewart, 1996) เจ้าของที่อยู่อาศัยมักเข้าไปมีส่วนร่วมในสังคมเพราะต้องการปกป้องผลประโยชน์ทั้งในด้านทรัพย์สินและความผูกพันต่อชุมชน อีกทั้งมีส่วนร่วมในการโน้มน้าวพฤติกรรมของคนในชุมชนไปในทางที่ดี ซึ่งช่วยลดปัญหาอาชญากรรมในชุมชน

3.1 ความมั่นคงของชุมชน (Neighborhood stability)

ความมั่นคงของชุมชนหมายถึง การที่คนในชุมชนอาศัยอยู่ในสถานที่นั้นเป็นระยะเวลานาน หากชุมชนได้มีการย้ายเข้าออกสูง ความมั่นคงของชุมชนก็จะน้อย Rohe and Stewart (1996) กล่าวว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยส่งผลต่อความมั่นคงของชุมชนผ่านทางทุนมนุษย์ (human capital) ที่บ่งบอกด้วยอายุ การศึกษา และรายได้ เจ้าของที่อยู่อาศัยมักจะเป็นครอบครัวที่มีรายได้สูง มีหัวหน้าครอบครัวที่สูงวัย หรือมีการศึกษา คราวเรือนลักษณะนี้มักจะอยู่กับที่เป็นเวลานาน นอกจากนั้นความมั่นคงยังเกิดความใส่ใจที่จะดูแลที่อยู่อาศัยของผู้เป็นเจ้าของเพื่อให้คงสภาพที่ดีและมักจะเข้าร่วมกลุ่มในสังคมเพื่อปกป้องทรัพย์สินของตน และการได้อยู่อาศัยในสังคมที่มีความมั่นคงนี้จะยิ่งทำให้มีการรวมกลุ่มเพื่อการพัฒนาไปในทางที่ดีมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม มาตรการส่งเสริมความมั่นคงด้วยการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอาจส่งผลในทางกลับกัน (Wilson, 1997) เพราะคนไม่สามารถย้ายไปไหนได้ง่ายๆ จึงทำให้เกิดปัญหาสังคม ความแตกต่างและการโดดเดี่ยว เช่น คราวเรือนยากจนที่กระจุกตัวอยู่ด้วยกัน และมีการเข้าถึงส่วนอื่นๆ ของชุมชนได้น้อย

ผลการวิจัยที่ระบุว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทำให้การย้ายที่อยู่น้อยลงและสังคมมีความมั่นคง เช่น การศึกษาของ Hansen, Formby and Smith (1998) ที่ระบุว่า การเป็นเจ้าของจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในถิ่นนั้นได้นานประมาณ 8.2 ปี ในขณะที่ผู้เช่าจะอยู่ได้นานประมาณ 2.1 ปี การศึกษาของ Rohe and Stewart (1996) ใช้ระยะเวลาของการอยู่อาศัยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยเป็นตัวชี้วัดความมั่นคงของสังคม ผลการศึกษาพบว่า การมีเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจะทำให้มูลค่าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย โดยประมาณว่า

หากมีเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ที่อยู่อาศัยของครอบครัวเดี่ยวยามีมูลค่าเพิ่มขึ้น \$1,600 ในระยะเวลา 10 ปี นอกจากนี้ยังมีผลการศึกษานี้สนับสนุนข้อค้นพบดังกล่าว เช่น การศึกษาของ Galster, Quercia and Cortes (2000) ที่พบว่า การมีเจ้าของที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนจำนวนน้อยมีความสัมพันธ์กับปัญหาสังคมที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น

3.2 การมีส่วนร่วมของคนในสังคม (Social involvement)

ในสังคมที่ให้ความสำคัญของการมีส่วนร่วมของคนในสังคมโดยทั่วไปจะพบว่ามีการรวมกลุ่มกันเพื่อแก้ปัญหาในชุมชนที่อยู่นอกเหนือความพยายามของภาครัฐ ในขณะที่สังคมประชาธิปไตยต้องการให้ทุกคนมีส่วนร่วมในขั้นตอนการปกครอง อย่างน้อยที่สุดคือการคาดหวังให้ประชาชนไปใช้สิทธิออกเสียงในการเลือกตั้งทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับประเทศ หรือมีความเกี่ยวข้องในระดับที่สูงกว่าเช่น การสมัครเข้ารับเลือกตั้ง หรือเป็นคณะกรรมการในระดับท้องถิ่น การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่ดีหากช่วยส่งเสริมกระบวนการดังกล่าวไม่ว่าจะด้วยความสมัครใจหรือจัดตั้ง

ในทางทฤษฎี เจ้าของที่อยู่อาศัยจะเข้าร่วมในกระบวนการมีส่วนร่วมมากกว่าผู้เช่าเพราะ เจ้าของได้ลงทุนในที่อยู่อาศัยและเห็นว่ากระบวนการมีส่วนร่วมจะช่วยปกป้องการลงทุนในส่วนนั้นจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ (Rohe and Stewart, 1996) ส่วนผู้เช่าจะไม่มีแรงจูงใจเช่นนี้เพราะไม่มีส่วนได้เสีย เหตุผลประการที่สองคือ หากสภาพแวดล้อมบังคับให้เจ้าของต้องย้ายออกจากพื้นที่ การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะทำให้ต้นทุนในการย้ายที่อยู่สูงขึ้น (Cox, 1982) เช่น ต้องขายบ้านหลังเดิมและซื้อหลังใหม่ ไม่เหมือนกับการเช่า ดังนั้นเจ้าของจึงมีแรงจูงใจที่จะเข้าร่วมในกระบวนการมีส่วนร่วมเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบไว้ เหตุผลประการที่สามเกี่ยวข้องกับการแสดงความผูกพันของเจ้าของเนื่องจากอาศัยอยู่มาเป็นระยะเวลานาน ดังที่ Baum and Kingston (1984) กล่าวว่า เป็นการที่เจ้าของแสดงออกถึงความภาคภูมิใจที่ได้ครอบครอง ซึ่งเป็นเหตุผลทางจิตวิทยาไม่ใช่ในเชิงเศรษฐศาสตร์ที่ทำให้เจ้าของรู้สึกผูกพัน กล่าวคือ เมื่ออยู่มาเนิ่นนานย่อมผูกพันมากและอยากมีส่วนร่วมในสังคมนั้นมากขึ้น เหตุผลที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ความต้องการกีดกันคนบางกลุ่ม (เช่น คนยากจน) ออกจากสังคมที่เจ้าของอาศัยอยู่ เพื่อรักษามูลค่าของที่อยู่อาศัยและลดต้นทุนทางสังคมของบริเวณโดยรอบ เจ้าของที่อยู่อาศัยจึงมีแรงจูงใจในการเข้าไปอยู่ในกระบวนการมีส่วนร่วม

ผลการวิจัยที่ระบุว่า การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของคนในสังคม เมื่อกำหนดให้ปัจจัยทางด้านรายได้ การศึกษา และตัวแปรทางเศรษฐกิจและสังคมอื่นๆ คงที่ เช่น Baum and Kingston (1984), Cox (1982), Rohe and Stegman 1994 และ Rossi and Weber (1996) พบว่าการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะทำให้คนเข้าสู่กระบวนการมีส่วนร่วมมากกว่าผู้เช่า กล่าวคือ เจ้าของบ้านมีแนวโน้มที่จะไปร่วมประชุมกลุ่ม ส่งจดหมายร้องเรียน และมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางการเมือง ไม่ว่าการเป็นเจ้าของจะเพื่อแก้อะไรหรือไม่ก็ตาม ผลการศึกษาความสัมพันธ์ดังกล่าวยังไม่มีความสำคัญที่ชัดเจน Rohe et al.

(2002) กล่าวว่า อาจจะมีเหตุผลอื่นที่อธิบายทั้งการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและความต้องการที่จะมีส่วนร่วมในสังคมที่ต้องศึกษาต่อไป

3.3 พฤติกรรมที่เหมาะสมของวัยรุ่น (Socially desirable youth behaviors)

ความผูกพันและการมีส่วนร่วมของคนในสังคมสะท้อนให้เห็นถึงความรับผิดชอบในการรักษาคุณภาพของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลไปถึงการศึกษาและความประพฤติของวัยรุ่นในสังคมนั้น Green and White (1997) ให้เหตุผลว่า เจ้าของที่อยู่อาศัยอาจจะมียุทธศาสตร์ทำอะไรด้วยตนเอง (do it yourself skills) จากการดูแลไปจนถึงการจัดการด้านงบประมาณการซ่อมแซม ซึ่งการเป็นเจ้าของทำให้มีการถ่ายทอดทักษะดังกล่าวไปยังบุตรหลาน ซึ่งการศึกษาของ Boem and Schlottman (1999) พบว่า บุตรหลานของเจ้าของที่อยู่อาศัยมักจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เหตุผลที่มีความเป็นไปได้ประการหนึ่งคือ เจ้าของมักจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับสังคมนั้น จึงเฝ้าระวังพฤติกรรมที่ต่อต้านสังคมของวัยรุ่นรวมทั้งบุตรหลานของตนเอง ดังเช่นการศึกษาของ Haurin, Parcel and Haurin (2002) ซึ่งพบว่าเจ้าของมักจะลงทุนในที่อยู่อาศัยและปรับปรุงสภาพแวดล้อม อันเป็นขั้นตอนที่นำไปสู่กระบวนการคิดและพัฒนาการทางด้านอารมณ์ของเด็ก ต้นทุนทางสังคมที่เพิ่มขึ้นจากการมีที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่มั่นคงจะทำให้เด็กมีความหนักแน่น มีความสัมพันธ์ที่ดีกับพ่อแม่ และลดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม เหตุผลสุดท้ายคือ การเป็นเจ้าของและอาศัยอยู่ในสังคมนั้นเป็นเวลานาน ทำให้ดูแลพฤติกรรมของวัยรุ่นในชุมชนได้ เพราะสามารถชักชวนให้วัยรุ่นมาเข้ากลุ่มเพื่อส่งเสริมให้ทำในสิ่งที่เหมาะสม

ผลการวิจัยที่ระบุว่าเจ้าของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมที่เหมาะสมของวัยรุ่น เช่น Green and White (1997), Boehm and Schlottman (1999) และ Haurin et al. (2002) โดยเด็กที่อาศัยอยู่กับพ่อแม่หรือผู้ปกครองที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีความสามารถทางด้านกระบวนการรับรู้ได้ดี และไม่ค่อยมีปัญหาด้านพฤติกรรม เพราะเด็กเหล่านั้นมีโอกาสได้รับการศึกษามากกว่ากลุ่มที่อยู่กับผู้เช่า และความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีส่วนช่วยกระตุ้นกระบวนการเรียนรู้ ทั้งนี้ Rohe et al. (2002) กล่าวว่า ยังไม่มีการศึกษาผลกระทบต่อพฤติกรรมของวัยรุ่นในหลายๆ ด้านรวมกัน เช่น การจ้างงาน การศึกษา พฤติกรรมทางเพศ การใช้สารเสพติด และอาชญากรรม

3.4 ปัญหาอาชญากรรม (Crime)

ผลดีของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การลดปัญหาอาชญากรรม ผลการศึกษาที่สนับสนุนแนวคิดดังกล่าว เช่น Glaeser and Sacerdote (1999) ระบุว่าเจ้าของบ้านทำให้มีความเสี่ยงต่อการตกเป็นเป้าหมายน้อยลง ซึ่งเป็นผลมาจากความมั่นคงในชุมชน และอาจเป็นเพราะทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย และการลงทุนในด้านการรักษาความปลอดภัยของเจ้าของ ผลการศึกษา

นี้สอดคล้องกับทฤษฎีทางด้านสังคมวิทยาในเรื่องความไม่เป็นระเบียบของสังคม ซึ่งมีส่วนทำให้เกิดปัญหาอาชญากรรม การใช้สารเสพติด การตั้งครรภ์ก่อนวัยอันควร และความรุนแรง ปัญหาเหล่านี้ล้วนเป็นผลมาจากความไม่เป็นระเบียบ เช่น การศึกษาต่ำ ความยากจน ครอบครัวแตกแยก การแบ่งชนชั้น และการย้ายที่อยู่บ่อยครั้ง เป็นต้น

4. ตัวชี้วัด

การศึกษาของ Rossi and Weber (1996) ได้ประเมินผลของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในเชิงสังคมโดยใช้ตัวชี้วัดดังต่อไปนี้

ตัวชี้วัดด้านความอยู่ดีมีสุข (Well-being)

- ความพึงพอใจในตนเอง
- สามารถทำในสิ่งที่คนอื่นทำได้
- ไม่คิดว่ามีปัญหาชีวิตที่แก้ไขไม่ได้
- ระดับความเศร้าหมอง
- ระดับความสุข
- การให้คะแนนสุขภาพกายด้วยตนเอง
- ระดับความสับสน
- ชีวิตน่าตื่นเต้น/ น่าเบื่อ
- การทำร้ายร่างกายของคนในครอบครัว

ตัวชี้วัดด้านการเป็นส่วนหนึ่งของสังคม

- จำนวนชมรม/กลุ่มที่เป็นสมาชิก
- เป็นสมาชิกชมรมท้องถิ่น
- เป็นสมาชิกชมรมวัยรุ่น
- เป็นสมาชิกของวัด/โบสถ์
- ความถี่ของการไปวัด
- ความถี่ของการใช้เวลาช่วงเย็นกับญาติมิตร
- ความถี่ของการใช้เวลาช่วงเย็นกับพ่อแม่

- ความถี่ของการใช้เวลาช่วงเย็นกับลูกหลาน
- ความถี่ของการใช้เวลาช่วงเย็นกับเพื่อนบ้าน
- ความถี่ของการใช้เวลาช่วงเย็นกับเพื่อนร่วมงาน
- ความถี่ของการใช้เวลาช่วงเย็นกับเพื่อนอื่นๆ
- การให้ความช่วยเหลือผู้อื่น
- การรับความช่วยเหลือจากผู้อื่น
- ออกไปสังสรรค์นอกบ้าน
- เข้าร่วมกลุ่มเพื่อทำกิจกรรม

ความเชื่อมั่นในบริการสาธารณะ

- ทวี
- ชาวสาร
- การแพทย์
- ความมั่นคงทางทหาร
- หน่วยงานของรัฐ
- สภาผู้แทน
- หน่วยงานด้านวิทยาศาสตร์
- หน่วยงานด้านความยุติธรรม
- ธนาคาร สถาบันการเงิน
- หน่วยงานเอกชนขนาดใหญ่
- ศาสนา
- สถานศึกษา
- การคุ้มครองแรงงาน

ความพึงพอใจต่อเพื่อนบ้าน

- พอใจในชุมชนที่อยู่โดยรอบบ้าน
- กลัวที่จะเดินในชุมชนในเวลากลางคืน
- มีเพื่อนบ้านผิวสี (มาจากต่างถิ่น)

- คาดหวังว่าจะมีเพื่อนบ้านมาจากท้องถิ่นเดียวกัน

การมีส่วนร่วมทางการเมืองภาคประชาชน

- สนใจเรื่องราวทางการเมือง
- ความบ่อยของการอ่านหนังสือพิมพ์
- ให้คะแนนพรรคการเมืองด้วยตนเอง
- สามารถบอกความแตกต่างของพรรคการเมือง
- ความรู้สึกในทางบวกต่อการเป็นอิสระ
- ความรู้สึกในทางบวกต่อการเป็นอนุรักษ์นิยม
- ให้ความสำคัญต่อการเลือกตั้งท้องถิ่น
- เป็นสมาชิกของกลุ่มที่พยายามแก้ปัญหาในท้องถิ่น
- มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกลุ่มในชุมชน
- เป็นสมาชิกของคณะทำงานเพื่อปรับปรุงสภาพชุมชน
- บริจาคเงิน/ทุนทรัพย์เพื่อการพัฒนาชุมชน
- เข้าร่วมในการประชุมกลุ่มเพื่อปรับปรุงสภาพชุมชน
- เคยเขียนจดหมายส่งไปร้องเรียนเพื่อให้ช่วยปรับปรุงสภาพชุมชน
- มีการพูดคุยกับผู้นำในท้องถิ่นเรื่องการปรับปรุงสภาพชุมชน
- เชื่อกันว่าองค์กรในท้องถิ่นทำถูกต้องแล้ว
- เชื่อว่าผู้นำในท้องถิ่นจะรับฟังในสิ่งที่ตนเองพูด
- เชื่อว่าตนเองสามารถจูงใจผู้นำในท้องถิ่น
- มีศักยภาพทางการเมือง
- มีส่วนร่วมในการเลือกตั้งและการเรียกร้อง
- ไปใช้สิทธิออกเสียง
- มีศักยภาพส่วนบุคคล
- มีความพยายามชักชวนให้ผู้อื่นไปใช้สิทธิ
- ทำงานให้กับผู้แทนหรือพรรคการเมือง
- เข้าร่วมฟังการหาเสียง
- มีการพูดคุยกับข้าราชการท้องถิ่น

- มีการพูดคุยกับข้าราชการระดับสูง
- ให้เงินกับผู้แทน
- รู้จักชื่อสมาชิกสภา
- รู้จักชื่อผู้อำนวยการโรงเรียน
- ความเชื่อมั่นในรัฐบาล
- จำนวนครั้งที่ไปลงคะแนนใช้สิทธิออกเสียง

รายงานผลการสำรวจในโครงการพัฒนาระบบฐานข้อมูลการบริหารงานชุมชนตัวชี้วัดคุณภาพชีวิต และการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทรในโครงการของการเคหะแห่งชาติ ประจำปี 2549 มีการใช้ตัวชี้วัดคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจและสังคม ดังนี้

คุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจ

การสร้างอาชีพเสริมในชุมชน มีรายการตัวชี้วัดคือ

- การอบรมพัฒนาอาชีพใหม่เพื่อเป็นอาชีพเสริมให้แก่คนในชุมชน
- กลุ่มอาชีพที่มีการอบรมในชุมชน

การจัดระเบียบการประกอบการค้าในชุมชน มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการจัดสถานที่เพื่อประกอบการค้าอย่างเป็นระเบียบ

ภาพรวมคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจ มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการอบรมอาชีพ
- การเปลี่ยนแปลงคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจหลังการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการฯ

คุณภาพชีวิตด้านสังคม

กิจกรรมรณรงค์/อบรมชุมชนปลอดภัยเสพติด มีรายการตัวชี้วัดคือ

- การมีกิจกรรมรณรงค์/อบรมปลอดภัยเสพติดให้แก่กลุ่มเยาวชน
- การเข้าร่วมกิจกรรมรณรงค์/อบรมปลอดภัยเสพติดให้แก่กลุ่มเยาวชน
- การมีกิจกรรมรณรงค์/อบรมปลอดภัยเสพติดให้แก่กลุ่มพ่อแม่
- การเข้าร่วมกิจกรรมรณรงค์/อบรมปลอดภัยเสพติดให้แก่กลุ่ม

- การมีการจัดตั้งกลุ่มเฝ้าระวังป้องกันยาเสพติด

ผู้อยู่อาศัยมีความเข้าใจและปฏิบัติตามแนวทางวัฒนธรรมเอื้ออาทร มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการจัดปฐมนิเทศน์ให้ความรู้เรื่องวัฒนธรรมเอื้ออาทร

กิจกรรมกีฬา/สันทนาการ มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการจัดกิจกรรมกีฬาในชุมชน
- การเข้าร่วมกิจกรรมกีฬาในชุมชน
- มีการจัดสนามเด็กเล่นในชุมชน
- การเข้าร่วมใช้บริการสนามเด็กเล่นในชุมชน
- มีการจัดสถานที่ออกกำลังกายในชุมชน
- มีการจัดสันทนาการเพื่อสุขภาพอนามัยในชุมชน
- การเข้าร่วมจัดสันทนาการเพื่อสุขภาพอนามัยในชุมชน

กิจกรรมด้านการศึกษา/การเรียนรู้ มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีห้องสมุดชุมชนหรือกิจกรรมส่งเสริมการเรียนรู้
- การเข้าร่วมใช้บริการห้องสมุดชุมชนหรือเข้าร่วมกิจกรรมการเรียนรู้

ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์ มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการรณรงค์/อบรมการใช้สิทธิเลือกกรรมการสหกรณ์
- การเข้าร่วมรณรงค์/อบรมการใช้สิทธิเลือกกรรมการสหกรณ์

กิจกรรมเสริมสร้างขนบธรรมเนียมท้องถิ่นในวันสำคัญ มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการจัดกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันพ่อแห่งชาติ
- การเข้าร่วมกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันพ่อแห่งชาติ
- มีการจัดกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันแม่แห่งชาติ
- การเข้าร่วมกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันแม่แห่งชาติ
- มีการจัดกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันเด็กแห่งชาติ
- การเข้าร่วมกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันเด็กแห่งชาติ
- มีการจัดกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันสงกรานต์

- การเข้าร่วมกิจกรรมเสริมสร้างวัฒนธรรมประเพณีในวันสงกรานต์

การส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมผู้สูงอายุในชุมชน มีรายการตัวชี้วัดคือ

- มีการส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมผู้สูงอายุในชุมชน

ภาพรวมคุณภาพชีวิตด้านสังคม มีรายการตัวชี้วัดคือ

- การเปลี่ยนแปลงคุณภาพชีวิตด้านสังคมหลังการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการฯ

นอกจากนี้ยังมีบทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัยซึ่งศึกษาโดย Bausparkassen ประเทศเยอรมันอีกสี่เรื่อง โดยมีรายละเอียดของแต่ละบทความดังนี้

1. Home Ownership, Housing Collateral and Aggregate Fluctuations

เขียนโดย Alex Michaelides and Nobuhiro Kiyotaki เมื่อมิถุนายน 2549 สรุปได้ว่าในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมา เศรษฐกิจโลกมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก อัตราเงินเฟ้อลดลงอยู่ในระดับต่ำและค่อนข้างคงที่ ในขณะที่ผลผลิตรวมและการบริโภคของประเทศพัฒนาแล้วก็อยู่ในภาวะตกต่ำ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินทรัพย์ทางการเงิน ราคาของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามรายได้ของครัวเรือนที่สูงขึ้น ในขณะที่เดียวกัน หนี้สินโดยรวมของภาคครัวเรือนก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอเมริกาและอังกฤษ ทั้งนี้เป็นผลมาจากการดำเนินงานของสถาบันที่ทำหน้าที่กำหนดนโยบายทางการเงิน ไม่ว่าจะเป็น IMF และ Bank of England ซึ่งเป็นอันตรายต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจที่มีปัญหามาก่อนแล้วตั้งแต่ช่วงต้นยุค 1990

ญี่ปุ่นเป็นตัวอย่างหนึ่งของประเทศพัฒนาแล้วที่เกิดเหตุการณ์นี้ โดยเริ่มมาตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ.1980 ถึงแม้ในขณะนั้นประเทศจะมีอัตราเงินเฟ้อที่ค่อนข้างคงที่ แต่ก็ยังต้องเผชิญกับการเพิ่มขึ้นอย่างน่าตกใจของราคาหุ้นและอสังหาริมทรัพย์ นำไปสู่ภาวะตกต่ำของระบบการเงินที่ยืดเยื้อมาจนถึงยุคปี 1990

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงในราคาที่อยู่อาศัยและระดับหนี้สินภาคครัวเรือนระดับของเศรษฐกิจมหภาคที่ใหญ่ขึ้น รวมทั้งเสถียรภาพทางการเงินมีส่วนช่วยลดปัญหาความเสี่ยงของภาคครัวเรือนและรักษาระดับของอัตราส่วนระหว่างหนี้สินต่อรายได้ให้อยู่ในระดับสูง ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยนี้ น่าจะเป็นสัญญาณที่ดีของระบบเศรษฐกิจมากกว่าจะเป็นสิ่งที่ต้องห่วง

ในงานวิจัยชิ้นนี้มีความเกี่ยวเนื่องทั้งในส่วนของผู้วิจัยและจากประสบการณ์ของผู้วิจัยเอง ผู้วิจัยได้พยายามพัฒนาแบบจำลองโครงสร้างโดยเปรียบเทียบครัวเรือนให้เป็นหน่วยธุรกิจขนาดเล็กที่มี

อรรถประโยชน์สืบเนื่องมาจากสินค้าไม่ถาวรและที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังตั้งสมมติฐานถึงเงื่อนไขที่ว่า ผู้ที่อยู่ในฐานะลูกหนี้จะยอมชำระหนี้ก็ต่อเมื่อเป็นหนี้สินที่มีการรับรองเท่านั้น และเนื่องจากในแบบจำลองนี้มีตัวแปรที่อยู่อาศัยเพียงข้อเดียวเท่านั้นที่เป็นสินทรัพย์ถาวร ดังนั้นตัวแปรนี้จึงเป็นปัจจัยที่เสริมว่าที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อครัวเรือนมากเพียงใด

การรับรองหนี้สินหรือการให้กู้ยืมนี้เป็นสิ่งสำคัญที่จะกำหนดการตัดสินใจระหว่างทางเลือกที่จะเช่ากับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั่นเอง ซึ่งผู้วิจัยเชื่อว่าสิ่งที่ถูกเลือกนั้นจะมีนัยสำคัญต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคทั้งในระดับจุลภาคและระดับมหภาค ทั้งนี้การวิจัยได้สร้างแบบจำลองขึ้นมาเพื่อใช้อธิบายแนวทางการตัดสินใจนี้

ราคาของที่อยู่อาศัยนี้มีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคอย่างมาก ความผันผวนในมูลค่าตลาดของที่อยู่อาศัยส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมและใช้จ่ายของครัวเรือนโดยตรง ข้อจำกัดจากการกู้ยืมนี้มีผลต่อทั้งราคาของสินทรัพย์และปริมาณที่แท้จริง การใช้จ่ายของครัวเรือนและราคาของที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวที่ร่วมกันกำหนดดุลยภาพ

นอกจากนี้ งานวิจัยยังได้พัฒนาแบบจำลองทางทฤษฎีโดยวิเคราะห์จากประสบการณ์และการทดลองเพื่อให้เข้าใจถึงความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยกับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมให้ดีขึ้น จุดมุ่งหมายหลักของงานชิ้นนี้คือการประมาณโครงสร้างแบบจำลองดุลยภาพทั่วไปของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะศึกษาว่าการพัฒนาของระบบการเงินที่มีมากขึ้นนั้นจะมีผลต่อความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยอย่างไร รวมทั้งศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาของที่อยู่อาศัยกับอุปสงค์มวลรวมอีกด้วย

2. The Political Economy of Housing Supply: Homeowners, Workers, and Voters

โดย Francois Ortalo-Magne (มกราคม 2550) งานวิจัยชิ้นนี้ได้สร้างแบบจำลองเพื่อทำการศึกษาว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์กับอุปทานในที่อยู่อาศัย ซึ่งแบบจำลองนี้ประกอบด้วยตัวแปรภายในต่างๆ ได้แก่ การใช้จ่ายในเรื่องของที่อยู่อาศัย การลงทุนในที่อยู่อาศัย และข้อกำหนด รวมทั้งนโยบายต่างๆ ของรัฐที่มีต่อเรื่องของที่อยู่อาศัย

เมื่อทำการศึกษาด้านตัวแปรภายนอกที่มีผลต่ออุปทานในที่อยู่อาศัย (Exogenous Housing Supply) ผู้ศึกษาได้สร้างแบบจำลองซึ่งมีข้อสมมติฐานว่า ประเทศหนึ่งๆ จะประกอบไปด้วยสองส่วน คือ ส่วนที่เป็นเขตเมืองและส่วนที่เป็นเขตชนบทซึ่งมีขนาดใหญ่ กำหนดช่วงเวลาเป็นสองช่วงด้วยกัน นอกจากนี้ กำหนดให้ผู้อาศัยแต่ละรายมีระดับความสามารถในการผลิต (productivity) แตกต่างกันไป ผู้ที่พักอาศัยในเมืองจะมีความสามารถในการผลิตมากกว่าผู้ที่อยู่ในเขตชนบท การกำหนดดังกล่าวเพื่อให้ทราบถึง

ระดับการลงทุนในที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล (individual housing investment) และการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง (location decision) ของผู้อาศัย ทั้งนี้กำหนดให้ราคาของการซื้อเท่ากับราคาของการเช่ามีความแตกต่างกัน ผลจากการศึกษาพบว่า หากผู้อาศัยไม่เผชิญกับการเปลี่ยนแปลง (shock) ของรายได้ ผู้อาศัยรายนั้นก็จะยังคงพักอาศัยอยู่ในแหล่งเดิม แม้ว่าเวลาจะเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ยังพบว่ายิ่งผู้อาศัยมี productivity สูงเท่าไรก็ยิ่งมีความน่าจะเป็นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในรายได้มากเท่านั้น

สำหรับทางด้านตัวแปรภายในต่ออุปทานในที่อยู่อาศัย (Endogenous Housing Supply) จะพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงขนาดของความเป็นเมือง เมื่อความเป็นเมืองมีมากขึ้น พบว่าในระยะที่สอง ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีรายได้มากขึ้น แต่ขณะเดียวกันจำนวนการเช่าจะลดลง เพราะคนทั่วไปต้องการที่จะเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการเช่าที่ราคาอาจจะสูงขึ้นเมื่อความเป็นเมืองมีมากขึ้น

เมื่อพิจารณาทางด้านนโยบายของรัฐที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย พบว่าเมื่อรัฐมีการจูงใจด้วยการให้เงินสนับสนุน รวมทั้งการเก็บภาษี จะมีผลทำให้ประชาชนมีความต้องการในที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมทั้งในเรื่องของการออกเอกสารที่ถูกต้องให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของตามกฎหมายก็มีส่วนทำให้เมืองมีการเจริญเติบโตมากขึ้นอีกด้วย นอกจากนี้ พบว่ารูปแบบของการปกครองทั้งแบบรวมอำนาจ (Centralization) และแบบกระจายอำนาจ (Decentralization) ต่างก็มีความสัมพันธ์ต่ออุปทานในที่อยู่อาศัยเป็นแบบ U-Shape เช่นกัน

โดยสรุป การศึกษาพบว่าคุณภาพของตลาดที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ทั้งสามข้างต้น รายได้ของแรงงานนั้นมีความเสี่ยงและไม่แน่นอน ยิ่งมีความเสี่ยงมากก็ยิ่งทำให้แรงงานมีความต้องการที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยลดน้อยลง ผู้ที่เป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรสำคัญต่ออุปทานในที่อยู่อาศัย ความรู้สึกเป็นเจ้าของจะมีส่วนต่อการกำหนดราคาเช่าและซื้อด้วย

3. From Slum to Urban Property: How to Reinvent a City

เขียนโดย Bernd Zimmerman พบว่าการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยโดยการเปลี่ยนแหล่งเสื่อมโทรมให้เป็นบริเวณที่มีความมั่งคั่งมากขึ้นนั้น จำเป็นต้องให้มีความสมดุลกันระหว่างความเป็นเมือง ทั้งทางด้านกายภาพ (Physical city) และทางสังคม (Social city) รวมทั้งระบบความเชื่อ ค่านิยม และโครงสร้างทางสังคมของแต่ละบุคคลในสังคม ทั้งนี้ลักษณะของที่อยู่อาศัยจะสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบของสังคมในขณะนั้นด้วย

ตัวอย่างปัญหาการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เห็นได้ชัดเจนนั่น ได้แก่กรณีของเมือง Bronx ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเสื่อมลงของสังคมเมืองในอเมริกาหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ที่ประเทศเปลี่ยนจากสังคมการผลิตไปเป็นสังคมอุตสาหกรรมบริการ การพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยดังกล่าวส่งผลให้ Bronx ซึ่งเป็นหนึ่งในห้า

เขตของนครนิวยอร์ก กลายเป็นพื้นที่ที่เต็มไปด้วยที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น โดยเฉพาะในเขต South Bronx ซึ่งความเป็นเมืองได้ทำลายวัฒนธรรม ความเป็นครอบครัว และโครงสร้างทางสังคมแบบเดิมๆ ลง ความเสื่อมโทรมดังกล่าวเกิดจากความล้มเหลวด้านการพัฒนาโครงสร้างทางสังคมที่ไม่สามารถรับมือกับความเปลี่ยนแปลงใหม่ๆ ได้ รวมทั้งขาดความสมดุลระหว่างการจัดการด้านกายภาพและด้านสังคม

ความเปลี่ยนแปลงของเมือง Bronx นี้ เกิดขึ้นในช่วง ค.ศ.1960-1970 จากการเกิดไฟไหม้ครั้งใหญ่ ซึ่งมีสาเหตุมาจากการลอบวางเพลิงและเผาไล่ที่ของพวกนายทุนที่ต้องการเงินประกัน เหตุการณ์ดังกล่าว นอกจากจะสร้างความเสียหายในทางกายภาพแล้ว ยังก่อให้เกิดปัญหาสังคมตามมา ไม่ว่าจะเป็นบทบาทของครอบครัวที่ถูกทำลายลง ปัญหาความยากจน การตกงาน ความสิ้นหวัง คนไม่สามารถควบคุมตัวเองได้นำไปสู่การก่ออาชญากรรมในที่สุด

หลังเหตุการณ์ไฟไหม้ Bronx ได้พยายามฟื้นฟูเมืองขึ้นใหม่ โดยมีการพัฒนาจากล่างขึ้นบน (Bottom-up) นำวิสัยทัศน์และปรัชญาแบบอเมริกันมาประยุกต์ใช้ ส่วนภาคเอกชนได้ร่วมกันก่อตั้ง “Community Development Corporations” หรือ CDCs เพื่อดำเนินการพัฒนาสิ่งก่อสร้างและที่อยู่อาศัยในแหล่งนี้ ในรูปแบบขององค์กรที่ไม่แสวงผลกำไร มีรูปแบบการดำเนินงานแตกต่างไปจากรัฐ คือสามารถดำเนินการได้สะดวกและรวดเร็วกว่า ทั้งนี้ องค์กรได้รับเงินสนับสนุนจากโครงการทางด้านที่อยู่อาศัย (เงินจากการเก็บภาษีในท้องถิ่น) นอกจากนี้ยังได้สร้างกิจกรรมรูปแบบใหม่ๆ ขึ้นมา เช่น การดูแลคนในท้องถิ่น การให้ความสงเคราะห์แก่ผู้สูงอายุ การฝึกอาชีพ การดูแลทางด้านสุขภาพอนามัย รวมทั้งการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจเพื่อให้ครอบคลุมความต้องการขั้นพื้นฐาน 4 ด้าน ได้แก่ สุขภาพ การศึกษา ความปลอดภัย และความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น

ในส่วนของภาครัฐนั้น ได้การจัดทำโครงการ New York City Housing Partnership Small Homes Program เพื่อช่วยแก้ปัญหาการย้ายถิ่นฐานออกของผู้ที่เคยอาศัยอยู่ก่อนที่จะเกิดไฟไหม้ ด้วยการสนับสนุนเงินทุนในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ และเปิดโอกาสให้ผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 35,000-72,000 เหรียญสหรัฐฯ ได้มีโอกาสในการเป็นเจ้าของที่ภายในเมืองด้วย

หลังจากการพัฒนาดังกล่าว ทำให้เขต Bronx มีรูปแบบของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป คือจากเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว ปัจจุบันได้กลายมาเป็นบ้านแถว ซึ่งถือได้ว่าจุดเด่นของ Bronx คือการเป็นตลาดสำหรับแหล่งที่อยู่อาศัยขนาดเล็กไปโดยปริยาย และเป็นที่น่าสังเกตว่ากว่าร้อยละ 90 ของที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ได้ถูกคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงซื้อไป และแม้ว่าในปัจจุบันนี้จะไม่มีการให้เงินสนับสนุนการก่อสร้างจากภาครัฐแล้ว แต่ Bronx ก็ยังคงเป็นบริเวณที่คนจากท้องถิ่นอื่นต้องการจะเข้ามาซื้อและครอบครองอยู่ดี นอกจากราคาของที่อยู่อาศัยในแถบนี้จะเพิ่มขึ้นแล้ว หากพิจารณาในแง่ทางสังคมจะพบว่า คนเมืองชั้น

กลางที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้ ต่างรู้สึกมีความมั่นคงมากขึ้น สังคมในรูปแบบเดิมที่มีความสามัคคีและมีส่วนร่วมทางการเมืองกำลังกลับมาอีกครั้ง ในขณะที่คนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก็มีรายได้จากการให้เช่า และสามารถนำรายได้นี้ไปหักลบกลบล้างกับค่าใช้จ่ายในการจำนองของพวกเขาได้อย่างพอดี

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยนี้ได้ก่อให้เกิดความมั่นคง ความรับผิดชอบ และเป็นตัวผลักดันให้ผู้อยู่อาศัยมีการพัฒนาที่ดีขึ้น การสร้างเมืองและสังคมซึ่งเป็นลักษณะทางกายภาพนี้ ได้ส่งผลไปถึงการสร้างรูปแบบวิถีชีวิต โครงสร้างทางสังคม และแนวความคิดต่างๆ ซึ่งเป็นลักษณะทางสังคมขึ้นมาใหม่อีกด้วย

4. Macroeconomics and Housing: A Review of the Literature

โดย Charles Leung (กันยายน 2547) บทความนี้ศึกษาความสัมพันธ์ของเศรษฐศาสตร์มหภาคกับตัวแปรทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งพบว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีขนาดมากพอๆ กับค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดของครัวเรือน Greenwood and Hercowitz (1991) พบว่ามูลค่าของเงินที่ใช้ไปกับการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากกว่าเงินทุนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจบางอย่าง ความผันผวนของราคาที่อยู่อาศัยสามารถสะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจในขณะนั้นได้

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับการเก็บภาษี เนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยนี้ มักจะมีมูลค่าสูง เป็นสินค้าถาวรและเคลื่อนย้ายไม่ได้ ดังนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องมีการเก็บภาษีในส่วนนี้ อย่างไรก็ตาม นโยบายทางภาษีที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นจากผู้อยู่อาศัยกับภาคธุรกิจ การให้สิทธิพิเศษทางภาษีแก่คนบางกลุ่ม ต่างส่งผลถึงระดับการลงทุน รวมถึงระดับความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจของประเทศ

ในประเด็นของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงในวัฏจักรเศรษฐกิจ พบว่าในปัจจุบันจำนวนการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในอเมริกาและอังกฤษนั้น มีมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัย ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจากการเติบโตของจำนวนประชากร การเปลี่ยนแปลงในรายได้ที่แท้จริง ต้นทุนของการก่อสร้าง รวมถึงอัตราดอกเบี้ย หากเปรียบเทียบระยะเวลาของวัฏจักรระบบเศรษฐกิจกับที่อยู่อาศัย จะพบว่าช่วงอายุการใช้งานของสิ่งก่อสร้างต่างๆ นั้นจะมีระยะเวลายาวนานกว่าช่วงของระบบเศรษฐกิจ

ทางด้านโครงสร้างของอายุ พบว่าส่วนใหญ่ประชากรวัยหนุ่มสาวจะยังไม่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เมื่อราคาของที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นก็ยิ่งทำให้ยากที่จะเป็นเจ้าของมากขึ้น ตรงกันข้ามกับผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว (ซึ่งมักจะอยู่ในวัยกลางคน) เมื่อราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น คนกลุ่มนี้จะได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

นอกจากนี้ยังพบว่าความเจริญของเมืองกับตลาดของที่อยู่อาศัยต่างก็มีความสัมพันธ์ต่อกัน จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของทั้งจำนวนประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในเขตเมือง ความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ในเขตเมืองนี้นำไปสู่ความผันผวนในตลาดที่อยู่อาศัย ดังนั้น การทำความเข้าใจดังกล่าวจะช่วยให้ทราบถึงความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจมหภาคมากขึ้น

จากกรณีของเมือง Amsterdam ที่ราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ทั้งภาคธุรกิจและครัวเรือนมีการย้ายถิ่นฐานออกไปยังเมืองอื่น ตามสมมติฐานที่ว่าที่อยู่อาศัยของเมืองหนึ่งสามารถทดแทนอีกที่หนึ่งได้ ดังนั้นจึงต้องศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาของที่อยู่อาศัยกับผลผลิตของประเทศด้วย นอกจากนี้ อีกสิ่งที่จะต้องให้ความสนใจ คือ ส่วนที่เป็นด้านจุลภาค เช่น ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งอาจจะส่งผลต่อพฤติกรรมความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยได้

2.1 ทบทวนวรรณกรรมไทย

สำหรับงานศึกษาของไทยที่เกี่ยวกับดัชนีชี้วัดด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีงานวิจัยอยู่สองชิ้นด้วยกัน คือ โครงการศึกษาเพื่อจัดทำระบบดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัย ศึกษาโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย และรายงานการพัฒนาดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกันในสังคมไทย ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการศึกษาเพื่อจัดทำระบบดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัย

เป็นงานศึกษาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย เพื่อเสนอต่อการเคหะแห่งชาติ ในปี 2548 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาระบบดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับภาคที่อยู่อาศัย รวมถึงการติดตามและประเมินสถานการณ์เพื่อประกอบการกำหนดนโยบายและแผนการลงทุนของประเทศ เนื่องจากที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัยขั้นพื้นฐานที่จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ ดังนั้นการที่สมาชิกทุกคนในแต่ละสังคมจะสามารถได้เข้าครอบครองที่อยู่อาศัยเพื่อการดำรงชีพจึงเป็นหนึ่งใน "วาระสำคัญแห่งชาติ" และเพื่อให้วาระดังกล่าวสามารถนำมาปฏิบัติให้เกิดผลได้นั้น ผู้กำหนดนโยบายจำเป็นต้องมีเครื่องมือในการติดตามภาวะการณ์ในตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะสามารถประเมินสถานการณ์ได้ไม่ผิดพลาดและวางนโยบายที่เหมาะสมได้อย่างทันที่ นอกจากนี้ ภาคเอกชน นักลงทุน ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะต้องทราบและติดตามสถานการณ์ที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิด โดยมีข้อมูลที่ต่อเนื่องและเป็นปัจจุบัน เพื่อคาดการณ์ความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของภาคที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อมูลต่างๆ เหล่านี้ จะต้องสามารถส่งสัญญาณเตือน เพื่อให้

รัฐบาลและผู้เกี่ยวข้องสามารถกำหนดหรือปรับเปลี่ยนทิศทาง แนวนโยบายและแผนงานให้เหมาะสมต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม

การศึกษาชิ้นนี้ได้ยึดหลักความสำคัญและความเป็นไปได้ของการจัดเก็บข้อมูลสำหรับจัดทำดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัยในระยะยาว โดยได้กำหนดกรอบการจัดทำดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัยตามกลุ่มของผู้ใช้ดัชนีชี้วัดออกเป็นห้ากลุ่ม คือ (1) กลุ่มดัชนีชี้วัดพื้นฐานทั่วไป (2) ดัชนีชี้วัดสำหรับผู้ประกอบการ (3) ดัชนีชี้วัดสำหรับสถาบันการเงินเพื่อการเคหะ (4) ดัชนีชี้วัดสำหรับผู้บริโภค และ (5) ดัชนีชี้วัดสำหรับผู้กำหนดนโยบาย และเสนอให้มีคณะกรรมการข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติทำหน้าที่เป็น forum ในการประสานงานระหว่างหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้กำหนดมาตรฐานข้อมูล โดยการเคหะแห่งชาติในฐานะที่เป็นหน่วยงานภาครัฐที่สำคัญที่สุดในด้านการจัดทำที่อยู่อาศัยให้กับประชากรไทยย่อมมีบทบาทสำคัญในระบบดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติควรมีบทบาทในการผลิต รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูลที่อยู่อาศัยในส่วนต่อไปนี้

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยภาครัฐ (social housing) ทั้งหมด
- ข้อมูลที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (รวมภาคเอกชน) และข้อมูลบ้านเช่า
- ดัชนีชี้วัดการดำเนินนโยบายภาคที่อยู่อาศัยโดยรัฐ
- ดัชนีชี้วัดการส่งเสริมการทำงานของระบบตลาดโดยรัฐ (enabling index)

2. การพัฒนาดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกันในสังคมไทย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ทำการพัฒนาดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกันในสังคมไทยโดยผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมกับเครือข่ายหน่วยงาน องค์กร และภาคีต่างๆ เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้ที่จะนำมาใช้พัฒนากรอบแนวคิดในการจัดทำดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกันในสังคมไทยบนพื้นฐานของกระบวนการพรรคการพัฒนาประเทศของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 และยึดหลักการของปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงและการพัฒนาแบบองค์รวมที่ยึดคนเป็นศูนย์กลางของการพัฒนา

ดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขแบ่งได้เป็น 3 ระดับ คือ *ระดับสังคมไทย* โดยจะต้องสามารถนำไปใช้กำหนดและปรับทิศทางการพัฒนาประเทศและนโยบายสาธารณะได้ รวมทั้งกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนวิถีคิดและค่านิยมของคนในประเทศ ทำให้เกิดคุณค่าใหม่ๆ *ระดับชุมชน* ให้ชุมชนมีวิถีคิด หรือ กระตุ้นให้ชุมชนคิด เพื่อพิจารณาว่าชุมชนนั้นมีความสุขหรือยัง โดยเน้นไปที่การปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชน การจัดการ และวิธีการแก้ปัญหา และ*ระดับครอบครัว/บุคคล* เป็นตัวชี้วัดที่ทุกคน ทุกครอบครัวสามารถเอาไปประเมินตนเองได้ (self-assessment) ซึ่งตัวชี้วัดระดับนี้อาจไม่จำเป็นต้องนำมารวมเป็นตัวชี้วัดระดับประเทศ จากแนวคิดของการจัดทำตัวชี้วัดเพื่อให้สอดคล้องและสะท้อนสภาพสังคมไทยได้ในทุก

ระดับ จึงนำไปสู่การกำหนดองค์ประกอบของดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขที่สามารถครอบคลุมทุกมิติของสังคมไทย ซึ่งประกอบด้วยหกองค์ประกอบ และในแต่ละองค์ประกอบจะมีองค์ประกอบย่อย 18 องค์ประกอบย่อย สามารถกำหนดดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขได้จำนวน 33 ตัวชี้วัด ได้แก่

องค์ประกอบหลัก/ย่อย	ประเด็นตัวชี้วัด	ตัวชี้วัด
1. มีสุขภาพ		
สุขภาพดี	ร่างกายแข็งแรง	สัดส่วนประชากรที่เจ็บป่วยต่อประชากรทั้งหมด
	อายุยืนยาว	อายุขัยเฉลี่ยเมื่อแรกเกิด
สุขภาพจิตใจดี	ไม่เจ็บป่วยทางจิต	อัตราการฆ่าตัวตายสำเร็จต่อประชากรแสนคน
มีคุณธรรม	มีคุณธรรม	สัดส่วนคดีอาญาต่อประชากรพันคน
คิดเป็นทำเป็น	ความสามารถในการเรียนรู้	อัตราการเรียนรู้ (Functional literacy rate) (9 ปีขึ้นไป)
	คุณภาพการเรียนรู้	ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน
2. เศรษฐกิจเป็นธรรมและเข้มแข็ง		
มีสัมมาชีพ	มีงานทำ	อัตราการว่างงาน
	รายได้ที่เพียงพอ	สัดส่วนครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่ารายจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 10
	มีหลักประกัน	สัดส่วนแรงงานที่ได้รับสวัสดิการ
ความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจ	การกระจายรายได้	สัดส่วนคนยากจน
		สัมประสิทธิ์จีดีพี
เศรษฐกิจเข้มแข็ง	เศรษฐกิจเจริญเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ	อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ
		อัตราเงินเฟ้อ
		ประสิทธิภาพการผลิตรวม (TFP)
3. ครอบครัวอบอุ่น		
บทบาทครอบครัวที่เหมาะสม	ความรักความเอื้ออาทร	สัดส่วนผู้สูงอายุที่ถูกทอดทิ้ง (ต่อผู้สูงอายุแสนคน)
		สัดส่วนเด็กที่ถูกทอดทิ้ง (ต่อเด็กแสนคน)
สัมพันธภาพที่ดีในครอบครัว	การดำรงความเป็นครอบครัว	อัตราการหย่าร้าง (ต่อพันครัวเรือน)
4. ชุมชนเข้มแข็ง		
ชุมชนพึ่งตนเองได้	เศรษฐกิจชุมชน	สัดส่วนสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกรที่มีเสถียรภาพทางการเงินต่อสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกรทั้งหมดในระดับดีถึงดีมาก
ชุมชนเกื้อกูลกัน	การมีส่วนร่วมในชุมชน	สัดส่วนหมู่บ้านที่ได้รับการคุ้มครองทางสังคม
การมีส่วนร่วมของชุมชน	การรวมกลุ่ม	สัดส่วนครัวเรือนที่เป็นสมาชิกกลุ่มในชุมชน
		สัดส่วนหมู่บ้านที่มีการเรียนรู้โดยชุมชน
5. สภาพแวดล้อมดี ระบบนิเวศสมดุล		
ปัจจัยพื้นฐาน	ที่อยู่อาศัย	สัดส่วนครัวเรือนที่มีบ้านเป็นของตนเอง (SES)
	สาธารณสุขภาค	สัดส่วนครัวเรือนที่มีน้ำประปาใช้ในครัวเรือน
ความปลอดภัยในชีวิต	คดีความรุนแรง	สัดส่วนคดีอาชญากรรมต่อประชากรพันคน

องค์ประกอบหลัก/ย่อย	ประเด็นตัวชี้วัด	ตัวชี้วัด
และทรัพย์สิน		สัดส่วนคดียาเสพติดต่อประชากรพันคน
คุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี	มลภาวะด้านน้ำ อากาศ ดิน และขยะ	สัดส่วนแหล่งน้ำที่มีคุณภาพอย่างต่ำอยู่ในเกณฑ์พอใช้ ปริมาณของเสียที่ได้รับการบำบัดอย่างถูกต้อง (ร้อยละ)
ระบบนิเวศสมดุล	ความอุดมสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติ	ปริมาณสัตว์น้ำเศรษฐกิจที่จับได้ในอ่าวไทยต่อชั่วโมง สัดส่วนพื้นที่ป่าไม้
6. มีประชาธิปไตยภายใต้สังคมที่มีธรรมาภิบาล		
การมีจิตสำนึก	การเคารพกฎระเบียบของสังคม	สัดส่วนสถิติการทำผิดกฎจราจรต่อประชากรพันคน
ประชาธิปไตย	การมีส่วนร่วมในการพัฒนา	สัดส่วนผู้มาใช้สิทธิเลือกตั้ง
สังคมที่มีธรรมาภิบาล	การบริหารจัดการที่ดี	ดัชนีชี้วัดภาพลักษณ์การคอร์รัปชันของประเทศไทย (TI)
สมานฉันท์	ปัญหาที่เกิดจากวัฒนธรรม ความเชื่อและความเท่าเทียม	สัดส่วนการร้องทุกข์และการอุทธรณ์ต่อประชากรพันคน

รายงานสถานการณ์ความอยู่เย็นเป็นสุขเบื้องต้น

ภาพรวม พบว่าระดับความอยู่เย็นเป็นสุขของคนไทยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2544-2548) ยังอยู่ในระดับที่ไม่น่าพอใจ แม้จะมีการพัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นลำดับจากร้อยละ 59.54 ในปี 2544 เป็นร้อยละ 63.63 ในปี 2548 ซึ่งองค์ประกอบหลักของความอยู่เย็นเป็นสุขส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้น ยกเว้นความอบอุ่นของครอบครัวและการสร้างสุขภาวะที่เปลี่ยนแปลงลดลงและอยู่ในระดับที่ต้องปรับปรุง

การเปลี่ยนแปลงในองค์ประกอบความอยู่เย็นเป็นสุขที่สำคัญ

- ผลการพัฒนาด้านสุขภาวะของคนไทยโดยรวมดีขึ้นต่อเนื่อง แต่ยังอยู่ในระดับที่ต้องปรับปรุง โดยเฉพาะการคิดเป็นทำเป็น ระดับการพัฒนาดลดลงจากร้อยละ 61.02 ในปี 2544 เหลือร้อยละ 59.88 ในปี 2545 และปรับตัวดีขึ้นเป็นร้อยละ 63.79 ในปี 2548 โดยพบว่าแม่คนไทยจะมีอายุเฉลี่ยยืนยาวขึ้น แต่เจ็บป่วยด้วยโรคที่ป้องกันได้มากขึ้น คุณธรรมและสติปัญญาของคนไทยมีแนวโน้มที่ลดลง
- การเติบโตและความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจของประเทศเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ดีขึ้น โดยมีค่าคะแนนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 62.10 ในปี 2544 เป็นร้อยละ 78.67 ในปี 2547 แต่ได้ปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 73.69 ในปี 2548 เมื่อต้องเผชิญกับความเสถียรภาวะเงินเฟ้อและราคาน้ำมัน ตลอดจนการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ทั้งนี้การเติบโตดังกล่าวทำให้คนไทยมีสัมมาชีพที่มั่นคงเพิ่มขึ้น ปัญหาการว่างงานลดลงเหลือเพียงร้อยละ 1.72 ในปี 2548 ขณะที่ความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ดีขึ้น สัดส่วนคนจนลดลงเหลือร้อยละ

- 11.30 ในปี 2547 ค่าสัมประสิทธิ์การกระจายรายได้ลดลงเป็น 0.49 ขณะที่ประสิทธิภาพการผลิตโดยรวมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.4 ในช่วงปี 2545-2548
- ครอบครัวยุคใหม่มีแนวโน้มขาดความอบอุ่นมากขึ้น ดัชนีครอบครัวยุคใหม่ลดลงจากร้อยละ 56.16 ในปี 2544 เป็นร้อยละ 51.11 ในปี 2548 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต้องปรับปรุง โดยสัมพันธภาพของครอบครัวยุคใหม่มีความเปราะบาง มีการหย่าร้างกันมากขึ้น เด็กถูกทอดทิ้งมีสัดส่วนสูงขึ้นจาก 35.11 คนต่อเด็กแสนคนในปี 2544 เป็น 46.86 คนในปี 2548 ในขณะที่ผู้สูงอายุถูกทอดทิ้งมีสัดส่วนที่ลดลงจาก 49.94 คนต่อผู้สูงอายุแสนคนในปี 2544 เหลือ 46.42 คนในปี 2548
 - ความเข้มแข็งของชุมชนมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 จากร้อยละ 61.70 ในปี 2544 ลดลงเหลือร้อยละ 59.07 ในปี 2545 แล้วปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 62.08 ในปี 2548 โดยชุมชนมีการพึ่งตนเองมากขึ้น มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกันในชุมชน และประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมกิจกรรมของกลุ่มต่างๆ ในชุมชนมากขึ้น
 - คนไทยอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น แต่ยังมีปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน คุณภาพสิ่งแวดล้อม และความสมดุลของระบบนิเวศที่ต้องอนุรักษ์และฟื้นฟูอย่างจริงจัง โดยดัชนีสภาพแวดล้อมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 57.41 ในปี 2544 เป็นร้อยละ 71.63 ในปี 2547 และลดลงเป็นร้อยละ 67.52 ในปี 2548 ปัจจัยสำคัญเป็นผลมาจากปัญหาเสฟตีดลดลงอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยพื้นฐานการดำรงชีวิตมีแนวโน้มดีขึ้น แต่ปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ความอยู่เย็นเป็นสุขของคนไทยลดลง เช่นเดียวกับคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องได้รับการป้องกันแก้ไขอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งต้องคงความอุดมสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อเป็นการอนุรักษ์และฟื้นฟูระบบนิเวศให้มีความสมดุลมากขึ้น
 - คนไทยอยู่ในสังคมที่มีระดับธรรมาภิบาลสูงขึ้น แต่ยังคงต้องปรับปรุงในด้านจิตสำนึกประชาธิปไตยและความสมานฉันท์ ดัชนีการพัฒนาอยู่ในระดับที่ต้องปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 58.32 ในปี 2544 และปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 59.01 ในปี 2548 โดยเฉพาะเรื่องจิตสำนึกประชาธิปไตย มีการละเมิดสิทธิเสรีภาพของผู้อื่นค่อนข้างมาก และมีสัดส่วนคดีร้องเรียนการละเมิดสิทธิมนุษยชนเพิ่มสูงขึ้นทุกปีอย่างต่อเนื่อง

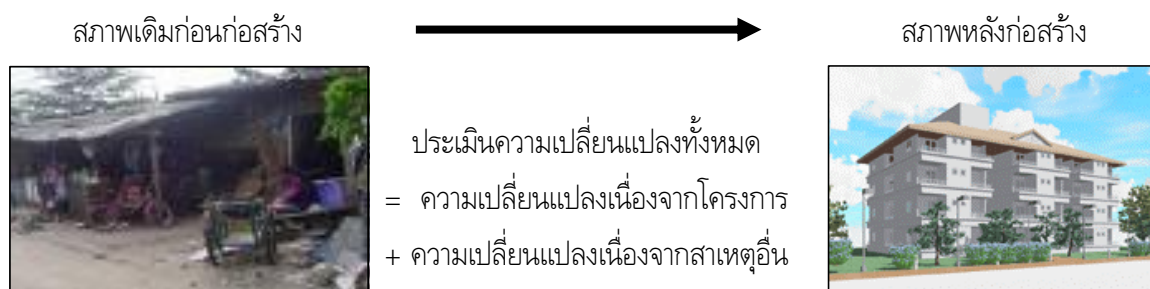
บทที่ 3

แนวคิด วิธีการศึกษาและกระบวนการทำงาน

3.1 แนวคิด

เนื่องจากการประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นการศึกษาใหม่ที่ยังไม่เคยมีมาก่อนในประเทศไทย การศึกษาจึงต้องทำอย่างระมัดระวัง ความท้าทายของวิธีการศึกษาคือ การสร้างดัชนีที่สามารถวัดผลกระทบทางสังคมที่เป็นรูปธรรมและมีความน่าเชื่อถือ นอกจากนี้ ดัชนีดังกล่าวต้องครอบคลุมผลกระทบที่เป็นไปได้ทั้งหมดของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งผลกระทบทางสังคมและทางเศรษฐกิจ รวมทั้งต้องพิจารณาทั้งผลกระทบทางตรงและผลกระทบทางอ้อมด้วย

ในทางวิชาการนั้น การประเมินผลกระทบของโครงการให้ได้ผลที่แม่นยำอย่างแท้จริง ควรทำการศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างที่เกิดขึ้นก่อนและหลังการเกิดโครงการ แล้วทำการแยกแยะว่าความแตกต่างที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นความเปลี่ยนแปลงในชีวิตความเป็นอยู่ สภาพแวดล้อม หรืออื่นๆ นั้น เป็นผลมาจากการเกิดโครงการเท่าไร และเป็นการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นอยู่แล้วไม่ว่าจะมีหรือไม่มีโครงการเท่าไร (เรียกว่า counterfactual evaluation) ดังแสดงเป็นตัวอย่างในรูปข้างล่างนี้



อย่างไรก็ตาม การประเมินผลและวัดความเปลี่ยนแปลงตามวิธีการนี้จะสามารถทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเก็บข้อมูลอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ก่อนเกิดโครงการและหลังจากโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงสามารถใช้ได้กับโครงการที่ได้วางแผนประเมินผลโครงการตั้งแต่ก่อนเริ่มโครงการเท่านั้น และยังใช้เวลานานในการดำเนินการด้วย ในความเป็นจริงในหลายกรณีมักไม่เป็นเช่นนั้น เพราะเป็นการประเมินโครงการหลังจากที่โครงการสำเร็จเรียบร้อยแล้วเท่านั้นและยังไม่มีเวลามากพอในการทำการประเมินอย่างถูกต้องและครบถ้วนด้วย

การศึกษานี้ก็เช่นกัน เนื่องจากมีระยะเวลาในการประเมินผลกระทบ ประมาณหกเดือน จึงไม่สามารถใช้วิธีข้างต้นได้เช่นกัน อย่างไรก็ตามอาจสามารถใช้วิธีทางเลือกอีกวิธีหนึ่ง ซึ่งแม้จะได้ผลการประเมินไม่แม่นยำเท่าวิธีแรกแต่ก็สามารถให้ผลการประเมินที่น่าพอใจได้หากมีความระมัดระวังและรอบคอบในการศึกษาเพียงพอ

วิธีทางเลือก เป็นการศึกษเปรียบเทียบสองชุมชน โดยชุมชนแรกเป็นชุมชนที่มีการดำเนินโครงการ (เช่นโครงการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย) และชุมชนที่สองเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้มีการดำเนินโครงการ ดังตัวอย่างในรูปต่อไปนี้

ชุมชนที่ 1

ก่อนก่อสร้าง



หลังก่อสร้าง



ชุมชนที่ 2



ประเมินความแตกต่างระหว่างชุมชน

โดย

ความแตกต่างทั้งหมด =

ความแตกต่างเนื่องจากมีโครงการ

+ ความแตกต่างเนื่องจากปัจจัยอื่น

(รวมทั้งการเป็นคนละชุมชนด้วย)

เนื่องจากวิธีการทางเลือกนี้มีข้อจำกัดคือไม่สามารถเลือกเพียงชุมชนเดียวเพื่อทำการเปรียบเทียบสภาพก่อนและหลังการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ แต่ต้องเลือกเปรียบเทียบสองชุมชนแทน จึงอาจมีข้อเสียว่าชุมชนทั้งสองนั้นอาจมีความแตกต่างกันโดยพื้นฐานอยู่แล้วก่อนที่จะมีโครงการก่อสร้างเกิดขึ้น เช่นชุมชนแรกที่มีการก่อสร้างนั้นอาจเป็นชุมชนที่ยากจนกว่าชุมชนที่สองแต่ดั้งเดิม (จึงเป็นเหตุให้ได้รับการเลือกให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) ดังนั้นการเปรียบเทียบระหว่างสองชุมชนภายหลังการก่อสร้างแล้วจึงต้องคำนึงถึงความแตกต่างพื้นฐานดั้งเดิมก่อนด้วย นอกจากนี้ความแตกต่างยังอาจขยายตัวเพิ่มขึ้นแม้ภายหลังการก่อสร้างแล้วโดยมิได้เป็นผลเนื่องจากการก่อสร้างโดยตรง

การเลือกชุมชนเปรียบเทียบจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความน่าเชื่อถือของผลการประเมิน โดยต้องเลือกชุมชนที่มีลักษณะคล้ายกับชุมชนที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ และที่สำคัญคือเป็นชุมชนที่มี 'ความน่าจะเป็น' ในการถูกคัดเลือกให้เป็นชุมชนที่ได้รับการก่อสร้าง

ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจากภาครัฐเท่ากับชุมชนแรก แต่ไม่ถูกคัดเลือกด้วยเหตุผลอื่น เช่นงบประมาณไม่เพียงพอ เป็นต้น ในทางเศรษฐศาสตร์เรียกชุมชนที่มีคุณสมบัตินี้ว่าเป็นชุมชนที่มี ‘ความน่าจะเป็นเท่าเทียมกันในการถูกคัดเลือก’ (matched propensity communities) ซึ่งกระบวนการในการคัดเลือกและทดสอบความน่าจะเป็นจะนำเสนอในส่วนต่อไป

3.2 วิธีการศึกษา

ในการวิจัยนี้จะใช้วิธีการข้างต้นในการประเมินผลกระทบทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่จะทำการขยายแนวคิดเพิ่มเติมเล็กน้อย โดยจะทำการคัดเลือกชุมชนสองประเภทคือ ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือชุมชนเคหะ และชุมชนเปรียบเทียบ ซึ่งหมายถึงชุมชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับชุมชนเคหะ และมีอายุชุมชนที่ใกล้เคียงกัน แต่ไม่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สำหรับชุมชนเคหะที่จะเลือกศึกษาในครั้งนี้ยังแบ่งออกเป็นสาม ประเภท ได้แก่

- เคหะชุมชนระยะยาว หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วเป็นเวลานานไม่น้อยกว่า 20 ปี
- เคหะชุมชนระยะปานกลาง หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วเป็นเวลา 10-20 ปี
- ชุมชนแออัด หมายถึง ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกินห้าปี

เหตุผลที่เลือกชุมชนถึงสามประเภทก็เพื่อให้สามารถประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมทั้งในระยะสั้นหรือไม่เกินห้าปี ผลกระทบในระยะปานกลาง คือประมาณ 10-20 ปี และผลกระทบในระยะยาวคือประมาณ 20 ปี ซึ่งการประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมในระยะเวลามากกว่า 20 ปีจะเป็นระยะที่สามารถเห็นผลต่อเนื่องที่ต่อยอดไปถึงรุ่นลูกหลาน กล่าวคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกจากจะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้รับประโยชน์ทันทีแล้ว ผลกระทบอาจจะเห็นได้ชัดเจนที่สุดในการเปลี่ยนแปลงชะตาชีวิตของรุ่นลูกของผู้มีรายได้น้อย

สำหรับวิธีการในการประเมินผลระยะสั้นและระยะยาว จะใช้วิธีการศึกษาที่ละคู่ชุมชน ยกตัวอย่างเช่นเปรียบเทียบระหว่างชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยมาแล้วไม่ต่ำกว่า 20 ปี กับชุมชนในบริเวณเดียวกันที่ยังไม่มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย การเลือกชุมชนเปรียบเทียบที่ไม่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้หลักเกณฑ์ว่าต้องเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยในบริเวณใกล้เคียงกับชุมชนเคหะที่ได้เลือกศึกษา เนื่องจาก

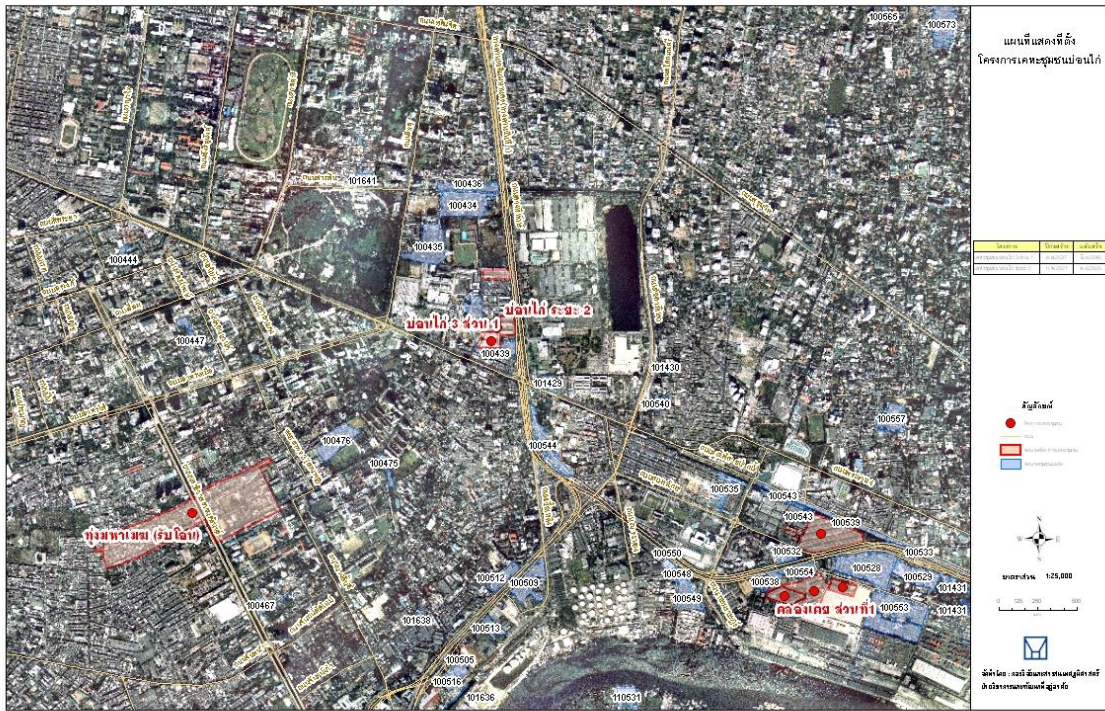
(ก) การเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยในบริเวณใกล้เคียงน่าจะหมายความว่าผู้อยู่ในชุมชนเปรียบเทียบกับเหล่านี้มีโอกาสสูงที่จะเป็น 'กลุ่มเป้าหมาย' หรือ 'กลุ่มลูกค้า' ของชุมชนเคหะที่ศึกษา (ข) การอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน แสดงว่าชุมชนเปรียบเทียบอยู่ในภาวะเศรษฐกิจแวดล้อมที่เหมือนกับชุมชนเคหะด้วย เช่นระดับความ สะดวกสบายและต้นทุนของการคมนาคม การใกล้แหล่งงาน หน่วยราชการ โรงเรียน

3.3 การเลือกชุมชน

ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 20 ปี

ชุมชนที่เลือกศึกษาในกรณีนี้คือเคหะชุมชนบ่อนไก่ เนื่องจากเป็นชุมชนเก่าแก่ ตั้งอยู่ใจกลางเมือง มีการคมนาคมที่สะดวก และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงพยาบาลของรัฐ โรงเรียน มหาวิทยาลัย และสถานีตำรวจ ลักษณะของที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนบ่อนไก่เป็นอาคารชุด ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายในชุมชนเคหะบ่อนไก่ที่สนใจจะศึกษาจะเป็นการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเช่า โดยมีกลุ่มผู้อยู่อาศัยประมาณ 1,500 หน่วย

สำหรับชุมชนเปรียบเทียบจะเลือกศึกษาชุมชนแออัดในบริเวณรอบๆ ชุมชนบ่อนไก่ ได้แก่ ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ (100439) เป็นชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อายุประมาณ 33 ปี มีจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 600 ครัวเรือน จำนวนประชากรประมาณ 5,000 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างเป็นกรรมกรและค้าขายทั่วไป

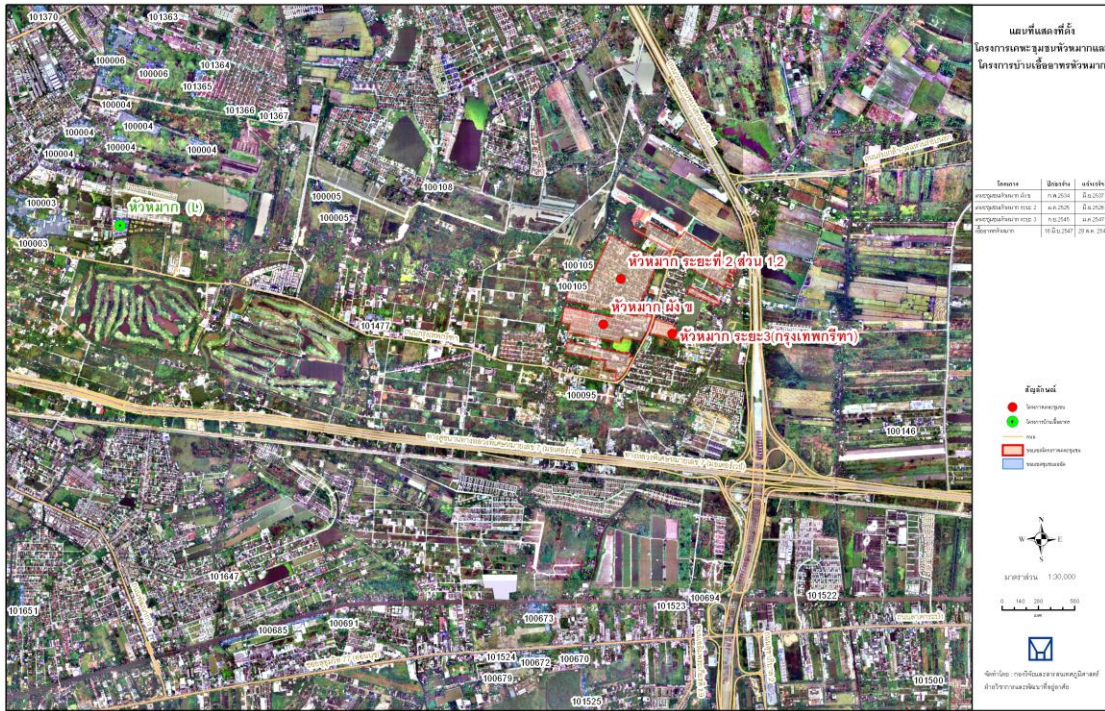


ภาพที่ 1 ชุมชนเคหะบ่อนไก่และชุมชนแออัดในบริเวณใกล้เคียง

ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วเป็น 10-20 ปี

ชุมชนที่เลือกศึกษาได้แก่เคหะชุมชนหัวหมาก (ฝั่ง ข) เนื่องจากเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีที่อยู่อาศัยหลายประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุด นอกจากนี้ยังมีแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น สถานีอนามัย โรงเรียนประถม และโรงเรียนมัธยม และตลาด ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นแบบเช่าซื้อ โดยมีกลุ่มผู้อยู่อาศัยประมาณ 2,500 หน่วย

สำหรับชุมชนเปรียบเทียบจะเลือกศึกษาชุมชนแออัดในบริเวณรอบๆ ชุมชนหัวหมาก ได้แก่ ชุมชนทับช้างนาถุ่ม ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิม ผู้อยู่อาศัยบางส่วนเคยเป็นเจ้าของที่ดินบริเวณที่เป็นเคหะชุมชนปัจจุบัน ชาวชุมชนทับช้างนาถุ่มจะตั้งบ้านเรือนอยู่ติดคลองทับช้างล่างและคลองลาว ส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม



ภาพที่ 2 ชุมชนเคหะห้วหมาและชุมชนแออัดในบริเวณใกล้เคียง

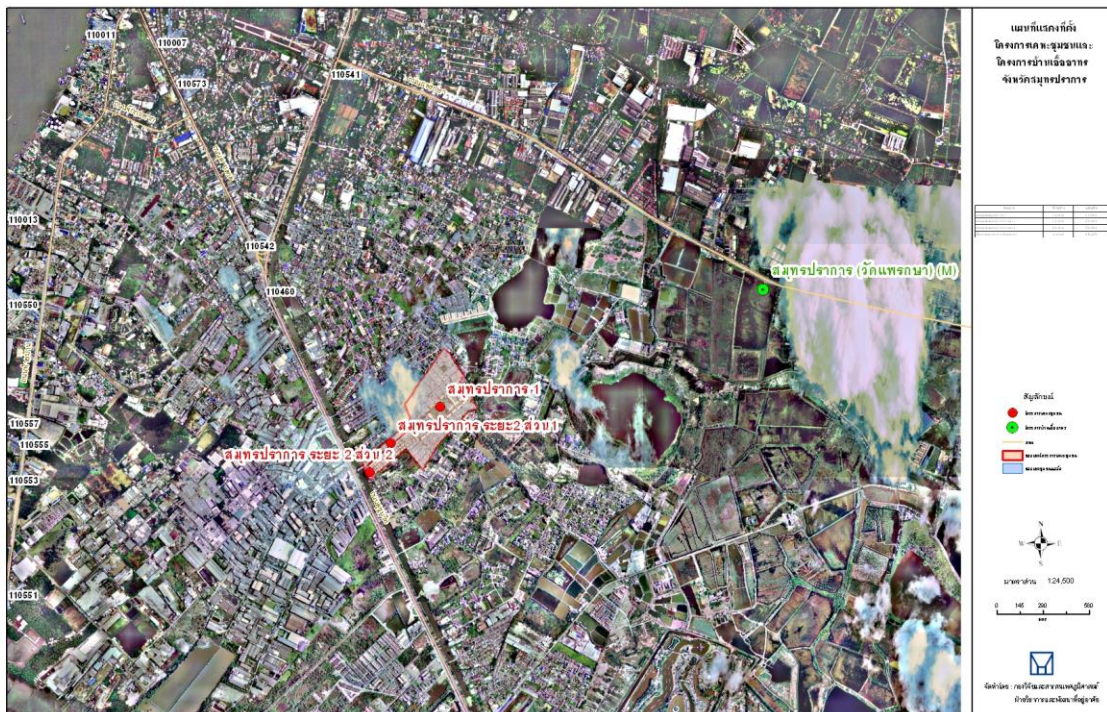
ชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกินห้าปีหรือชุมชนเอื้ออาทร

ชุมชนที่เลือกศึกษาได้แก่ชุมชนเอื้ออาทรห้วหมา เนื่องจากเป็นโครงการเอื้ออาทรในระยะแรกๆ และตั้งอยู่ในทำเลที่ดี นอกจากนี้ยังมีแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น สถานีอนามัย โรงเรียนประถม และโรงเรียนมัธยม และตลาด ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นอาคารชุด ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นแบบเช่าซื้อ โดยห้ามโอนภายในห้าปี ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยประมาณ 670 หน่วย สำหรับชุมชนเปรียบเทียบจะเลือกศึกษาชุมชนแออัดที่อยู่ตรงข้ามกับเคหะเอื้ออาทร ได้แก่ ชุมชนลำสาฬพัฒนา ซึ่งเป็นชุมชนขนาดใหญ่มีครัวเรือนทั้งสิ้น 700 ครัวเรือน จำนวนประชากรประมาณ 1,500 คน อาศัยอยู่บนที่ดินเช่า และบางส่วนอยู่บนที่ดินบุกรุก ส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม

ชุมชนผู้มีรายได้น้อยและการศึกษาไม่สูงมากนัก

จากการตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นของเคหะชุมชนที่เลือกศึกษาทั้งสามชุมชน พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี และมีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป ดังนั้น เพื่อให้การศึกษาสามารถครอบคลุมถึงผลกระทบต่อกลุ่มผู้มีการศึกษาไม่สูงมากนักและทำงานโรงงานเป็นส่วนใหญ่ จึงได้เลือก

คณะชุมชนเพิ่มเติมอีกหนึ่งชุมชนคือชุมชนเคหะสมุทรปราการ ซึ่งจากการตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นพบว่า เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และทำงานในโรงงานในบริเวณนั้น นอกจากนี้ยังเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีที่อยู่อาศัยหลายประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุด ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยมีทั้งแบบเช่าและเช่าซื้อ สำหรับชุมชนเปรียบเทียบจะเลือกศึกษาชุมชนคลองหัวลำภู มีครัวเรือนทั้งสิ้น 737 ครัวเรือน ประชากรประมาณ 2,500 คน ลักษณะที่อยู่อาศัยมีทั้งที่เป็นที่ดินของตนเอง ที่ดินเช่า และที่ดินบุกรุก ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง และบางครัวเรือนมีอาชีพประมง



ภาพที่ 3 ชุมชนเคหะสมุทรปราการ

รายละเอียดข้อมูลของแต่ละชุมชน เช่น จำนวนครัวเรือน จำนวนประชากร สาธารณูปโภคภายในชุมชน การรักษาความปลอดภัย การพัฒนาชุมชน และความคิดเห็นของผู้นำชุมชนต่อปัญหาด้านต่างๆ นำเสนอไว้ในภาคผนวก ก

3.4 กระบวนการทำงาน

ข้อมูลและการรวบรวมข้อมูล

การประเมินผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคมดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งชี้ให้เห็นว่าผลกระทบอาจเกิดได้ทั้งในระดับบุคคล ระดับครอบครัว ระดับชุมชน และระดับชาติ ดังนั้นข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้จึงเป็นข้อมูลที่ครอบคลุมทุกระดับให้ครบถ้วน

แหล่งข้อมูลหลักจะได้รับการสำรวจภาคสนาม ซึ่งประกอบด้วยชุดข้อมูลที่ได้จากช่องทางต่อไปนี้

- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ครัวเรือน ซึ่งจะสัมภาษณ์ครัวเรือนในเคหะชุมชนและชุมชนเปรียบเทียบ ซึ่งจะมีข้อถามที่ช่วยในการประเมินผลกระทบระดับบุคคล ระดับครัวเรือน และระดับชุมชน

โครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ครัวเรือน แบ่งออกเป็นสามหมวด 14 ส่วน ดังนี้

หมวดที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการและที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 1 ที่อยู่อาศัย

หมวดที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป

ส่วนที่ 2 ครอบครัว

ส่วนที่ 3 สาธารณูปโภคและทรัพย์สิน

ส่วนที่ 4 อาชีพและรายได้

ส่วนที่ 5 ค่าใช้จ่ายของครอบครัว

ส่วนที่ 6 หนี้สิน

หมวดที่ 3 ตัวชี้วัดด้านสังคมและเศรษฐกิจ

ส่วนที่ 7 ด้านกายภาพ

ส่วนที่ 8 ด้านสุขภาพและอนามัย

ส่วนที่ 9 ครอบครัว

ส่วนที่ 10 ความภาคภูมิใจ/ความสุภาพสบายใจ

ส่วนที่ 11 ความปลอดภัย

ส่วนที่ 12 การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

ส่วนที่ 13 รายได้รายจ่าย อาชีพ

ส่วนที่ 14 ธนาคารอาคารสงเคราะห์/การเคหะ

รายละเอียดของแบบสอบถามแสดงไว้ในภาคผนวก ข

- ข้อมูลชุมชน ทั้งด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจสังคม รายละเอียดแบบสอบถามชุมชนแสดงไว้ในภาคผนวก ข
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์หน่วยงานที่ได้รับผลประโยชน์ทางอ้อมจากความเปลี่ยนแปลงสภาพชุมชน เช่น สถานีตำรวจที่รับผิดชอบชุมชน สำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด และสถานพยาบาล เป็นต้น โดยครอบคลุมการเปรียบเทียบภารกิจที่หน่วยงานต้องรับผิดชอบ (เช่นการจับกุมคดีอาชญากรรม การแพร่ขยายของการใช้ยาเสพติด) ในแต่ละชุมชนที่ศึกษา การเปลี่ยนแปลงของภารกิจที่อาจสืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์หน่วยงานที่ให้บริการชุมชนผู้มีรายได้น้อย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานเขต กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยครอบคลุมการเปรียบเทียบระดับการให้บริการในแต่ละชุมชนที่ศึกษา การเปลี่ยนแปลงของการให้บริการที่อาจสืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

3.5 การคำนวณตัวชี้วัดผลกระทบทางสังคมเศรษฐกิจ

ตัวชี้วัดเพื่อวัดผลกระทบทางสังคมเศรษฐกิจจะใช้ประโยชน์จากวิธีการเลือกชุมชนที่สามารถเปรียบเทียบระหว่างชุมชนเคหะและชุมชนเปรียบเทียบ โดยดัชนีชี้วัดที่มีคุณสมบัติเช่นนี้เรียกว่า odds ratio ซึ่งสามารถเรียกในภาษาไทยได้ว่า ‘โอกาสความน่าจะเป็นโดยเปรียบเทียบ’ (relative probability) ตัวอย่างการคำนวณ odds ratio สามารถแสดงด้วยตารางการกระจายตัวดังต่อไปนี้

	กลุ่ม ก	กลุ่ม ข
อาศัยในชุมชนเคหะ	A1	B1
ไม่ได้อาศัยในชุมชนเคหะ	A2	B2
รวม	AA	BB

โดย A1,A2,AA,B1,B2,BB คือจำนวนคนหรือครัวเรือนที่ตกอยู่ในแต่ละช่องข้างต้น ในการบอกว่ากลุ่ม ก (ผู้ที่ตอบว่ามีความภาคภูมิใจในที่อยู่อาศัยมาก) มีปริมาณมากกว่า กลุ่ม ข (กลุ่มที่ตอบว่าไม่ค่อยภาคภูมิใจในที่อยู่อาศัย) เท่าไร สามารถดูได้จากค่า odds ซึ่งค่า odds ของกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเคหะเท่ากับ (A1/B1) และค่า odds ของผู้ที่ไม่ได้อยู่ในชุมชนเคหะเท่ากับ (A2/B2) และ odds ratio สามารถคำนวณได้โดยใช้สูตรดังนี้

$$\text{Odds Ratio} = (A1/B1)/(A2/B2)$$

ในกรณีข้างต้นถ้าค่า odds ratio เท่ากับ 2 หมายความว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเคหะมีโอกาสที่จะมีลักษณะของกลุ่ม ก (มีความภาคภูมิใจในที่อยู่อาศัย) มากกว่าผู้ที่ไม่อยู่ในชุมชนเคหะอยู่สองเท่า และยิ่งถ้าค่า odds ratio ของปัจจัยใดสูงกว่า 1 มากเท่าใด ลักษณะของกลุ่มนั้นก็จะเป็นลักษณะเด่นของผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านของการเคหะมากเท่านั้น

ดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย

ในการจัดทำดัชนีชี้วัดเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะแบ่งดัชนีออกเป็นสองประเภทใหญ่ๆ คือ ดัชนีด้านสังคม (social-social) และดัชนีด้านเศรษฐกิจสังคม (social-economics) การสร้างดัชนีจะใช้เทคนิค odds ratio ดังที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น

ดัชนีชี้วัดด้านสังคม

ดัชนีชี้วัดด้านสังคมสามารถมีได้หลายมุมมอง หลายมิติ ในการสร้างดัชนีชี้วัดด้านสังคมเพื่อประเมินผลของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 6 มิติ ได้แก่

1. ด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม

การที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยของตนเองและมีสิ่งแวดล้อมที่ดีในบริเวณที่เหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน เป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นตามแนวทางเมืองน่าอยู่นอกจากนี้ ยังก่อให้เกิดความเสมอภาคในการมีสิทธิและโอกาสในการได้รับการบริการโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐอย่างเท่าเทียมกันในราคาที่เหมาะสม

ตัวชี้วัดด้านกายภาพมีทั้งหมด 27 ตัวชี้วัด ประกอบด้วย 3 ตัวชี้วัดรวม และ 24 ตัวชี้วัดย่อย ดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- ความสะอาดและ/หรือใกล้กับแหล่งงาน
- ความสะอาดเรียบร้อยของชุมชน
- ความสะอาดและ/หรือใกล้ที่เรียน

ตัวชี้วัดย่อย (ระดับความพึงพอใจ)

- ไฟฟ้าเพียงพอและอัตราค่าไฟ
- โทรศัพท์สาธารณะมีเพียงพอ
- ระบบคมนาคมภายนอกชุมชน
- การดูแล/ซ่อมบำรุงแสงสว่างภายในอาคารและบริเวณ
- การดูแล/ซ่อมบำรุงถนนทางเท้าภายในชุมชน
- ความเพียงพอของที่จอดรถภายในชุมชน
- การเก็บ/กำจัดขยะ
- สนามเด็กเล่น/สนามกีฬา
- ระบบรักษาความปลอดภัย
- ร้านอาหาร
- โรงเรียนอนุบาล
- โรงเรียนมัธยม
- น้ำประปาเพียงพอและอัตราค่าน้ำประปา
- ระบบคมนาคมภายในชุมชน
- แสงสว่างภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบ
- ถนนทางเท้าภายในชุมชน
- ความกว้างของถนนภายในชุมชน
- การดูแลรักษาความสะอาดในพื้นที่สาธารณะ
- การบำบัดน้ำเสีย/ท่อระบายน้ำ
- พื้นที่สีเขียว (สวนสุขภาพ/สวนสาธารณะ)
- ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ
- ศูนย์เด็กเล็ก
- โรงเรียนประถม
- สถานีอนามัย/คลินิก

2. ด้านสุขภาพและอนามัย

การมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและมีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากจะทำให้สุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัยดีขึ้นแล้ว ผู้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมักมีสุขภาพจิตดีขึ้น เพราะความเป็นเจ้าของทำให้มีสถานะทางสังคมและมีความเป็นอิสระส่วนตัวซึ่งนำไปสู่การตระหนักถึงคุณค่าของตนเอง (Self-esteem) การเป็นเจ้าของทำให้บุคคลมีสิทธิพลวัติ ซึ่งสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินไปใช้จ่ายในการดูแลสุขภาพ นอกจากนี้ยังมีความรู้สึกปลอดภัยกว่าผู้เช่า จึงทำให้รู้สึกเครียดน้อยกว่า

ตัวชี้วัดด้านสุขภาพมีทั้งหมด 8 ตัวชี้วัด ประกอบด้วย 1 ตัวชี้วัดรวม และ 7 ตัวชี้วัดย่อย ดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- สุขภาพอนามัยของคนในครอบครัว

ตัวชี้วัดย่อย

- การกำจัดขยะ
- กิจกรรมด้านสาธารณสุขอื่นๆ
- การเจ็บป่วยด้วยโรคทางเดินอาหาร
- มีโรคประจำตัว: โรคทางเดินอาหาร
- กิจกรรมตรวจสุขภาพ/ฉีดวัคซีน
- การเจ็บป่วยด้วยโรคทางเดินหายใจ
- มีโรคประจำตัว: โรคทางเดินหายใจ

3. ความสุขกายสบายใจและความมั่นคง

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอาจจะทำให้คนมีความพึงพอใจในชีวิตมากขึ้นด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ การได้ครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นจุดหมายที่หลายคนปรารถนาและเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของบุคคลในมุมมองของสังคม ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมักจะมีชีวิตที่พึงพอใจมากกว่าผู้เช่า เพราะสามารถทำการตกแต่ง ปรับปรุง หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยได้ตามที่ต้องการ โดยทั่วไป ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยย่อมจะมีอิสระมากกว่าผู้เช่าในการเปลี่ยนแปลงสภาพที่อยู่อาศัยให้เข้ากับรสนิยมของตนเองภายใต้สภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวย นอกจากนี้ ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยยังมีความพึงพอใจที่เกิดจากการเพิ่มมูลค่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจจะเป็นผลมาจากทั้งการพัฒนาสิ่งแวดล้อมหรือการเพิ่มขึ้นของราคา

ตัวชี้วัดด้านความสุขกายสบายใจและความมั่นคงมีทั้งหมด 11 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 1 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 10 ตัวชี้วัด ดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- ชีวิตความเป็นอยู่โดยรวม

ตัวชี้วัดย่อย

- ความสะดวกสบาย (ทางกาย)
- ความภาคภูมิใจ/การได้รับการยอมรับ
- ความมั่นคงในชีวิต
- ความคาดหวังถึงอนาคตของตนเอง/ลูกหลาน
- เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
- ความสบายใจ
- ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย (บ้านของตนเอง/สภาพถาวร)
- ระดับความสุขโดยเฉลี่ย
- เคยย้ายที่อยู่มากกว่า 2 ครั้ง
- ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี

4. ความอบอุ่นในครอบครัว

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีผลกระทบในระดับครัวเรือนในด้านพัฒนาการของเด็กและการสะสมความมั่งคั่งจากรุ่นสู่รุ่น กล่าวคือ การเป็นเจ้าของทำให้เกิดบรรยากาศของความมั่นคงในครัวเรือน ทำให้เด็กได้เรียนรู้ทักษะการจัดการและความเป็นเจ้าของ ซึ่งส่งผลดีต่อการศึกษาและรายได้ในอนาคต โอกาสได้รับการศึกษาที่สูงขึ้นจะมีส่วนช่วยลดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม เช่น การตั้งครรภก่อนวัยอันควร การเป็นเจ้าของยังหมายถึงการมีหลักประกันที่มั่นคงซึ่งจะส่งผลให้เด็กมีพฤติกรรมที่ดีกว่า และมีโอกาสประสบความสำเร็จเมื่อเติบโตขึ้น

ตัวชี้วัดด้านความอบอุ่นในครอบครัวมีทั้งหมด 10 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 1 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 9 ตัวชี้วัด ดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- ความอบอุ่นในครอบครัว

ตัวชี้วัดย่อย

- การทะเลาะเบาะแว้งของคนในครอบครัว
- ปัญหาวัยรุ่น
- การใช้ความรุนแรง (ลงไม้ลงมือ) ในครอบครัวอื่นในชุมชน
- พฤติกรรมเยาวชน: ไม่มีสัมมาคารวะ/ไม่เชื่อฟัง
- พฤติกรรมเยาวชน: การมีเพศสัมพันธ์เมื่ออายุยังน้อย
- การใช้ความรุนแรงในครอบครัว
- การทะเลาะเบาะแว้งของครอบครัวอื่นในชุมชน
- การหย่าร้างของคนในชุมชน
- พฤติกรรมเยาวชน: แต่งกายไม่เหมาะสม/ล่อแหลม

5. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีส่วนทำให้คุณภาพของสังคมโดยรวมดีขึ้น เพราะการมีความมั่นคง การมีส่วนร่วมของคนในสังคม และการที่วัยรุ่นมีพฤติกรรมที่เหมาะสม การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีส่วนทำให้เกิดความมั่นคงในสังคมเพราะเจ้าของมีการย้ายเข้าออกน้อยกว่าผู้เช่า ผู้ที่อยู่อาศัยเป็นเวลานานจะลงทุนในที่อยู่อาศัยและทำให้ชุมชนน่าอยู่ และเจ้าของที่อยู่อาศัยมักมีส่วนร่วมในสังคมเพราะต้องการปกป้องผลประโยชน์ทั้งในด้านทรัพย์สินและความผูกพันต่อชุมชน อีกทั้งมีส่วนในการเฝ้าระวังพฤติกรรมของคนในชุมชนไปในทางที่ดี ซึ่งช่วยลดปัญหาอาชญากรรมในชุมชน

ตัวชี้วัดด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมีทั้งหมด 13 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 1 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 12 ตัวชี้วัด ดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ตัวชี้วัดย่อย

- ปัญหาหลักเล็กขโมยน้อย
- ความเสี่ยงต่อการถูกทำร้ายร่างกาย (บาดเจ็บเล็กน้อย)
- ความปลอดภัยทางเพศ (อนาจาร ช่มชู้)
- การกระทบกระทั่งในเรื่องเล็กๆ น้อยๆ
- ปัญหาเรื่องสัตว์เลี้ยง
- เคยถูกทำร้ายร่างกาย
- ปัญหาจี้-ปล้น-ขโมยขึ้นบ้าน-รทหาย
- ความเสี่ยงต่อถูกทำร้ายถึงขั้นเสียชีวิต
- ปัญหาหายเสพติด
- การทะเลาะเบาะแว้งรุนแรง
- ปัญหาเรื่องที่จอดรถ/การจอดรถ
- เคยโดนจี้/ปล้น

6. การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

ในทางทฤษฎี ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะเข้าร่วมในกระบวนการมีส่วนร่วมมากกว่าผู้เช่า เพราะ

1. เจ้าของได้ลงทุนในที่อยู่อาศัย และเห็นว่ากระบวนการมีส่วนร่วมจะช่วยปกป้องการลงทุนในส่วนนั้นจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ
2. หากสภาพแวดล้อมบังคับให้เจ้าของต้องย้ายออกจากพื้นที่ ต้นทุนในการย้ายจะ

สูง เพราะต้องขายบ้านหลังเดิมและซื้อหลังใหม่ ดังนั้นเจ้าของจึงมีแรงจูงใจที่จะเข้าร่วมในกระบวนการมีส่วนร่วมเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบไว้ 3. ความผูกพันของเจ้าของเนื่องจากอาศัยอยู่มาเป็นระยะเวลานาน จึงรู้สึกผูกพันมากและอยากมีส่วนร่วมในสังคมนั้นมากขึ้น และเหตุผลประการสุดท้ายคือความต้องการกีดกันคนบางกลุ่มออกจากสังคมที่เจ้าของอาศัยอยู่ เพื่อรักษามูลค่าของที่อยู่อาศัยและลดต้นทุนทางสังคมของบริเวณโดยรอบ เจ้าของที่อยู่อาศัยจึงมีแรงจูงใจในการเข้าไปอยู่ในกระบวนการมีส่วนร่วม

ตัวชี้วัดด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคมมีทั้งหมด 13 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 1 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 12 ตัวชี้วัด ดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- ความใกล้ชิดและความร่วมมือระหว่างสมาชิกในชุมชน
- การใช้สิทธิเลือกตั้ง

ตัวชี้วัดย่อย

- การรณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสฟติด
- การมีส่วนร่วม: รณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสฟติด
- กิจกรรมกีฬาและสันทนาการ
- การมีส่วนร่วม: กีฬาและสันทนาการ
- กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก
- การมีส่วนร่วม: กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก
- กิจกรรมในวันสำคัญ(เข้าพรรษา-5 ธันวาคม-ปีใหม่)
- การมีส่วนร่วม: ในวันสำคัญ
- กิจกรรมผู้สูงอายุ
- การมีส่วนร่วม: กิจกรรมผู้สูงอายุ
- ระดับการเข้าร่วมกิจกรรม
- การใช้สิทธิเลือกตั้ง

ดัชนีชี้วัดด้านเศรษฐกิจ

คุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจ เช่น การสร้างอาชีพเสริมในชุมชน โดยการจัดการอบรมพัฒนาอาชีพใหม่เพื่อเป็นอาชีพเสริมให้แก่คนในชุมชน การจัดระเบียบการประกอบการค้าในชุมชน การเปลี่ยนแปลงคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจหลังการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการของการเคหะ

ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจมีทั้งหมด 18 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 2 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 16 ตัวชี้วัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตัวชี้วัดรวม

- ความมั่นคงทางการเงิน
- ค่าครองชีพโดยรวมๆ

ตัวชี้วัดย่อย

- โครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาอาชีพ
- การเข้าร่วมการฝึกอบรม
- ประโยชน์ที่ได้จากการฝึกอบรม
- การจัดระเบียบสถานประกอบการค้าในชุมชน
- การเปลี่ยนแปลงอาชีพ
- การเปลี่ยนแปลงรายได้
- สัดส่วนผู้หารายได้ (มีงานทำทุกคน)
- การมีอาชีพที่มั่นคง
- การศึกษาสูงกว่ามัธยม (12 ปี)
- การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายค่าเช่าบ้าน/ผ่อนบ้าน

- การเปลี่ยนแปลงรายจ่ายค่าซ่อมแซมดูแลรักษา
- การเปลี่ยนแปลงรายจ่ายค่าเดินทาง
- การเปลี่ยนแปลงรายจ่ายค่าครองชีพ
- การเปลี่ยนแปลงรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค
- การเปลี่ยนแปลงรายจ่ายเกี่ยวกับสุขภาพ
- การเปลี่ยนแปลงรายจ่ายฟุ่มเฟือย

ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะ

ประกอบด้วยตัวชี้วัดทั้งหมด 8 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 1 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 7 ตัวชี้วัด

ตัวชี้วัดรวม

- ความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะโดยรวม

ตัวชี้วัดย่อย

- ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย เช่นประเภท ราคา
- การให้ข้อมูลข่าวสารภายในชุมชน
- ความโปร่งใสของเจ้าหน้าที่
- ราคา/ค่าเช่า
- คุณภาพและมาตรฐานของที่อยู่อาศัย
- ความสะดวก รวดเร็วในการให้บริการ
- มนุษย์สัมพันธ์ของเจ้าหน้าที่

ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน

ประกอบด้วยตัวชี้วัดทั้งหมด 8 ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดรวม 1 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดย่อย 7 ตัวชี้วัด

ตัวชี้วัดรวม

- ความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงินโดยรวม

ตัวชี้วัดย่อย

- จำนวนเงินให้กู้
- ระยะเวลาในการให้กู้
- ค่าธรรมเนียม/ค่าปรับ
- ความเหมาะสมของระยะเวลาขึ้นกู้จนถึงวันทำนิติกรรม
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
- ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้
- การประเมินราคาที่อยู่อาศัย

แนวทางการวิเคราะห์ดัชนีเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

เมื่อได้ตัวชี้วัดด้านสังคมทั้งหมด 6 หมวด ประกอบด้วย 8 ตัวชี้วัดรวม และ 74 ตัวชี้วัดย่อย ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจประกอบด้วย 2 ตัวชี้วัดรวม และ 16 ตัวชี้วัดย่อย ตัวชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะมี 1 ตัวชี้วัดรวมและ 7 ตัวชี้วัดย่อย และตัวชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงินมี 1 ตัวชี้วัดรวมและ 7 ตัวชี้วัดย่อย รายละเอียดดังแสดงในตาราง

ด้าน	ตัวชี้วัดรวม	ตัวชี้วัดย่อย
ดัชนีชี้วัดด้านสังคม	8	74
กายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม	3	24
สุขภาพและอนามัย	1	7
ความสุขภาพสบายใจและความมั่นคง	1	10
ความอบอุ่นในครอบครัว	1	9
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1	12
การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	1	12
ดัชนีชี้วัดด้านเศรษฐกิจ	2	16
ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อการบริการของเคหะ	1	7
ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อการบริการของสถาบันการเงิน	1	7

และเมื่อเปรียบเทียบตัวชี้วัดของผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนกับชุมชนเปรียบเทียบ เพื่อคำนวณหาค่า odds ratio เช่น ในประเด็นเรื่องความพึงพอใจต่อความเพียงพอของไฟฟ้าและอัตราค่าไฟ สมมติว่ามีการกระจายตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม ดังนี้

ชุมชน	พอใจ	ไม่พอใจ	รวม
อาศัยในเคหะชุมชน	350	250	600
ชุมชนเปรียบเทียบ	80	120	200
รวม	430	370	800

$$\begin{aligned} \text{Odds Ratio (OR)} &= (350/250)/(80/120) \\ &= 2.1 \end{aligned}$$

ค่า odds ratio ที่คำนวณได้นี้สามารถแปลความได้ว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนมีโอกาสที่จะตอบว่ามีความพึงพอใจต่อความเพียงพอของไฟฟ้าและอัตราค่าไฟ มากกว่าผู้ที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนอยู่ 2.1 เท่า

การใช้ประโยชน์ odds ratio

ตัวชี้วัดย่อยทั้งหมด¹ เมื่อคำนวณค่า odds ratio (OR) แล้ว สามารถแบ่งกลุ่มตัวชี้วัดตามค่า odds ratio ออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. odds ratio ที่มีค่าน้อยกว่า 0.8 สะท้อนว่าประเด็นนั้นควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข เนื่องจากผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนมีความพึงพอใจน้อยกว่าผู้ที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในเคหะชุมชน (ชุมชนเปรียบเทียบ)
2. odds ratio ที่มีค่า 0.8-1.25² สะท้อนว่าไม่มีความแตกต่างระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชน กับชุมชนเปรียบเทียบ
3. odds ratio ที่มีค่ามากกว่า 1.25 สะท้อนลักษณะเด่นหรือเป็นปัจจัยที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชน

การแบ่งตัวชี้วัดเป็นกลุ่มตามค่า odds ratio และรวมตัวชี้วัดในแต่ละกลุ่ม สามารถใช้ตอบคำถามเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ กล่าวคือ

- ทำให้ทราบว่าตัวชี้วัดส่วนใหญ่ (จำนวนมาก) ตกอยู่ในกลุ่ม odds ratio ใด
- ค่า odds ratio ยังสามารถบอกได้ว่าปัจจัยหรือตัวชี้วัดย่อยในแต่ละด้าน ปัจจัย/ตัวชี้วัดใดที่เป็นลักษณะเด่นหรือสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชน (ค่า odds ratio มากกว่า 1.25) และปัจจัย/ตัวชี้วัดใดเป็นตัวชี้วัดที่ควรได้รับการปรับปรุง (ค่า odds ratio ต่ำกว่า 0.8)
- สามารถใช้ผลที่ได้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายที่เหมาะสม

นอกจากนี้ ยังสามารถหาค่า odds ratio รวม หรือเป็นการประเมินภาพโดยรวม โดยรวมค่า odds ratio ทั้งหมด หาด้วยจำนวนตัวชี้วัดทั้งหมด หรือ

$$\text{odds ratio รวม} = \Sigma(\text{OR}/N)$$

¹ คำนวณค่า odds ratio เฉพาะตัวชี้วัดย่อย เนื่องจากตัวชี้วัดรวมเป็นการถามถึงการเปลี่ยนแปลงโดยรวมเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนก่อนหน้าที่จะเข้ามาอยู่ในเคหะชุมชน ผลที่ได้จึงไม่สามารถนำไปเปรียบเทียบกับชุมชนเปรียบเทียบได้

² การกำหนดค่าเป็นช่วงระหว่าง 0.8-1.25 นั้น เนื่องจากการวิเคราะห์และแปลผลข้อมูลที่ได้จากการสำรวจตัวอย่าง มีความเป็นไปได้สูงที่ผลที่ได้ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ในการวิเคราะห์ผลจากการสำรวจจึงกำหนดค่าเป็นช่วง เพื่อค่า “ความคลาดเคลื่อนทางสถิติ”

บทที่ 4

ผลการสำรวจภาคสนาม

4.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชุมชนที่เลือกทำการสำรวจภาคสนามมีทั้งหมด 8 ชุมชน ประกอบด้วยเคหะชุมชน 4 ชุมชน ได้แก่ เคหะชุมชนบ่อนไก่ เคหะชุมชนสมุทรปราการ เคหะชุมชนหัวหมาก (ฝั่ง ข) และโครงการเอื้ออาทรหัวหมาก และชุมชนเปรียบเทียบ 4 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ชุมชนคลองหัวลำภู ชุมชนทับช้างนาหลุ่ม และชุมชนลำสาฬพัฒนา โดยมีรายละเอียดจำนวนตัวอย่างดังแสดงในตารางที่ 4.1 การสำรวจภาคสนามได้สำรวจในช่วงเดือนกันยายน 2550-มกราคม 2551

ตารางที่ 4.1 จำนวนตัวอย่างที่สำรวจภาคสนาม

ชุมชน	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
เคหะชุมชน		
บ่อนไก่	154	19.3
สมุทรปราการ	150	18.8
หัวหมาก	155	19.4
เอื้ออาทร	126	15.8
ชุมชนเปรียบเทียบ		
พัฒนาบ่อนไก่	55	6.9
คลองหัวลำภู	50	6.3
ทับช้างนาหลุ่ม	55	6.9
ลำสาฬพัฒนา	55	6.9
รวม	800	100.00

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง โดยมีสัดส่วนของผู้ตอบเพศหญิงร้อยละ 71.6 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 73.9 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ส่วนใหญ่มีอายุ 30-60 ปี (ร้อยละ 71.4 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 75.3 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ) (ตารางที่ 4.2)

ประเภทของที่อยู่อาศัยและความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในเคหะชุมชนร้อยละ 53.8 อาศัยอยู่ในอาคารชุดหรือแฟลต ร้อยละ 36.7 อาศัยในบ้านแถวหรือทาวเฮาส์ ร้อยละ 5.5 อาศัยในบ้านแฝด มีเพียงร้อยละ 3.9 ที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ส่วนผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบร้อยละ 67.4 อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว (แต่มีพื้นที่น้อยกว่าบ้านเดี่ยวของเคหะชุมชน กล่าวคือ บ้านเดี่ยวของเคหะชุมชนมีขนาดพื้นที่เฉลี่ย 63 ตารางวา ในขณะที่บ้านเดี่ยวในชุมชนเปรียบเทียบมีขนาดเฉลี่ย 32 ตารางวา) ร้อยละ 26.5 อาศัยในห้อง (เช่า) และร้อยละ 6 อาศัยอยู่ในบ้านแถว สำหรับประเด็นเรื่องความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยร้อยละ 36.1 ของผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนอยู่ระหว่างการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย ร้อยละ 21.4 เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ชำระหมดแล้วหรือซื้อเงินสด) ร้อยละ 42.6 เป็นผู้เช่า ซึ่งในจำนวนนี้ร้อยละ 25.5 เช่าที่อยู่อาศัยจากการเคหะโดยตรง และร้อยละ 17.1 เช่าบ้านจากเจ้าของบ้านที่เป็นเอกชน สำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ พบว่าร้อยละ 26 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบเป็นผู้เช่า (บ้านหรือห้อง) ร้อยละ 25.6 เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (บ้านและที่ดิน) ร้อยละ 24.6 เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยแต่อยู่บนที่ดินเช่า ในขณะที่ร้อยละ 22.3 อาศัยอยู่บนที่ดินบุกรุก (ตารางที่ 4.2)

ครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบจะมีขนาดใหญ่กว่าครัวเรือนที่อาศัยในเคหะชุมชน จำนวนสมาชิกของครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบเฉลี่ย 4.3 คน ส่วนจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่อาศัยในเคหะชุมชนเฉลี่ย 3.5 คน

ครัวเรือนส่วนใหญ่ ทั้งครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบและครัวเรือนที่อาศัยในเคหะชุมชน ดื่มน้ำจากประปาหรือน้ำกรองจากท่อประปา โดยมีสัดส่วนร้อยละ 70.4 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 84.2 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ร้อยละ 29.2 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 14.4 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบดื่มน้ำดื่มโดยการซื้อน้ำขวดหรือกวดน้ำดื่มจากตู้บริการน้ำสะอาด

ในส่วนของการเดินทางออกจากชุมชนสำหรับผู้ที่ยังอาศัยอยู่ในเคหะชุมชน พบว่า ส่วนใหญ่ใช้รถโดยสารประจำทาง (ร้อยละ 48.2 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน) รองลงมาเป็นการเดินทางโดยรถส่วนตัว (ร้อยละ 39.8) โดยใช้รถยนต์ร้อยละ 20.8 และใช้รถจักรยานยนต์ร้อยละ 19 ในส่วนของผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบก็มีรูปแบบการเดินทางออกจากชุมชนที่คล้ายคลึงกับผู้ที่ยังอาศัยในเคหะชุมชน แต่มีสัดส่วนของการใช้บริการรถสาธารณะมากกว่า และในการใช้รถส่วนตัวก็มีสัดส่วนของการใช้รถจักรยานยนต์มากกว่ารถยนต์ กล่าวคือ ร้อยละ 60.5 เดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง ร้อยละ 28.4 เดินทางโดยรถส่วนตัว โดยใช้รถยนต์ร้อยละ 8.4 และใช้รถจักรยานยนต์ร้อยละ 20 (ตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลของครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถาม

รายละเอียดครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถาม		เคหะชุมชน	ชุมชนเปรียบเทียบ	รวม
เพศ	ชาย	28.38	26.05	27.75
	หญิง	71.62	73.95	72.25
อายุ	ต่ำกว่า 30 ปี	12.48	14.42	13.00
	30-60 ปี	71.45	75.35	72.50
	มากกว่า 60 ปี	16.07	10.23	14.50
แบบที่อยู่อาศัย	อาคารชุด/แฟลต/ห้อง	53.85	26.51	46.50
	บ้านแถว	36.75	6.05	28.50
	บ้านแฝด	5.47	0.00	4.00
	บ้านเดี่ยว	3.93	67.44	21.00
ความเป็นเจ้าของที่อยู่	กำลังผ่อนชำระ/เช่าซื้อ	36.07	0.93	26.63
	ชำระหมดแล้ว ซื้อเงินสด ของตนเอง	21.37	25.58	22.50
	สร้างเองที่ดินเช่า	0.00	24.65	6.63
	เช่าจากเคหะ	25.47	0.00	18.63
	เช่าบ้าน	17.09	26.05	19.50
	เช่า	0.00	0.47	0.13
	บุกรุก	0.00	22.33	6.00
	จำนวนสมาชิกในครอบครัว	3.47	4.27	3.68
จำนวนเด็ก (<15 ปี)		0.64	1.20	0.79
จำนวนคนแก่ (>60 ปี)		0.36	0.29	0.34
จำนวนแรงงาน (อายุ 15-60)		2.43	2.79	2.53
จำนวนคนที่มีงานทำ (มีรายได้)		1.93	2.16	1.99
น้ำดื่ม	ประปา/น้ำกรอง	70.43	84.19	74.13
	น้ำบาดาล	0.00	0.47	0.13
	น้ำฝน	0.34	0.93	0.50
	น้ำขวด/น้ำตู้	29.23	14.42	25.25
น้ำใช้	ประปา/น้ำกรอง	100.00	99.53	99.88
	น้ำบาดาล	0.00	0.47	0.13
การเดินทางออกจากชุมชน	รถยนต์	20.85	8.37	17.50
	รถจักรยานยนต์	18.97	20.00	19.25
	รถประจำทาง	48.21	60.47	51.50
	รถบริษัท/รถโรงเรียน	0.51	0.00	0.38
	รถสองแถว	5.64	0.93	4.38
	รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	4.27	8.37	5.38
	รถจักรยาน	0.34	1.86	0.75
	แท็กซี่	1.20	0.00	0.88
รวม		100.00	100.00	100.00
จำนวนตัวอย่างทั้งหมด		585	215	800

ผู้หารายได้หลักในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีสัดส่วนร้อยละ 65.5 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 72.6 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ และส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 75.9 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 71.6 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ สำหรับสถานภาพสมรสของผู้หารายได้หลักส่วนใหญ่สมรสแล้ว คิดเป็นร้อยละ 69.9 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 70.2 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ (ตารางที่ 4.3)

อาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชน พบว่าร้อยละ 54.2 เป็นพนักงานหรือลูกจ้างประจำ ร้อยละ 10.63 มีอาชีพค้าขาย ร้อยละ 8.5 ทำงานรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 8 เป็นเจ้าของกิจการ ร้อยละ 6.2 รับราชการ (ในจำนวนนี้ร้อยละ 2.9 เป็นข้าราชการซี 5 ขึ้นไป) และร้อยละ 5.1 เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ นอกจากนี้ยังมีครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 4.8 ที่มีผู้หารายได้หลักเป็นผู้เกษียณอายุแล้ว ในส่วนของชุมชนเปรียบเทียบ พบว่าร้อยละ 50.7 เป็นพนักงานหรือลูกจ้างประจำ ร้อยละ 22.8 ทำงานรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 11.2 มีอาชีพค้าขาย และร้อยละ 8.4 เป็นเจ้าของกิจการ (ตารางที่ 4.3)

ในเรื่องระดับการศึกษาของผู้หารายได้หลักในครอบครัว พบว่ามีความแตกต่างกันระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนและผู้ที่ยังมีครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 4.8 ที่มีผู้หารายได้หลักเป็นผู้เกษียณอายุแล้ว ในส่วนของชุมชนเปรียบเทียบ พบว่าร้อยละ 50.7 เป็นพนักงานหรือลูกจ้างประจำ ร้อยละ 22.8 ทำงานรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 11.2 มีอาชีพค้าขาย และร้อยละ 8.4 เป็นเจ้าของกิจการ (ตารางที่ 4.3)

ในเรื่องระดับการศึกษาของผู้หารายได้หลักในครอบครัว พบว่ามีความแตกต่างกันระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนและผู้ที่ยังมีครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 4.8 ที่มีผู้หารายได้หลักเป็นผู้เกษียณอายุแล้ว ในส่วนของชุมชนเปรียบเทียบ พบว่าร้อยละ 50.7 เป็นพนักงานหรือลูกจ้างประจำ ร้อยละ 22.8 ทำงานรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 11.2 มีอาชีพค้าขาย และร้อยละ 8.4 เป็นเจ้าของกิจการ (ตารางที่ 4.3)

ในเรื่องระดับการศึกษาของผู้หารายได้หลักในครอบครัว พบว่ามีความแตกต่างกันระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนและผู้ที่ยังมีครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 4.8 ที่มีผู้หารายได้หลักเป็นผู้เกษียณอายุแล้ว ในส่วนของชุมชนเปรียบเทียบ พบว่าร้อยละ 50.7 เป็นพนักงานหรือลูกจ้างประจำ ร้อยละ 22.8 ทำงานรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 11.2 มีอาชีพค้าขาย และร้อยละ 8.4 เป็นเจ้าของกิจการ (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 รายละเอียดของผู้หารายได้หลักในครอบครัว

รายละเอียดของผู้หารายได้หลักในครอบครัว		เคหะชุมชน	ชุมชนเปรียบเทียบ	รวม
อายุ (ปี)		41.95	39.29	41.24
เพศ	ชาย	65.47	72.56	67.38
	หญิง	34.53	27.44	32.50
ความสัมพันธ์กับหัวหน้า	หัวหน้าครอบครัว	75.90	71.63	74.75
	สามี/ภรรยา	8.38	8.84	8.50
	บุตร	10.09	11.63	10.50
	เขย สะใภ้	1.88	2.79	2.13
	หลาน	0.85	0.93	0.88
	บิดา มารดา	0.17	0.47	0.25
สถานภาพสมรส	พี่น้อง	2.39	3.26	2.63
	ญาติอื่นๆ	0.34	0.47	0.38
	โสด	22.05	22.79	22.25
อาชีพหลัก	สมรส	69.91	70.23	70.00
	หย่า/แยกกันอยู่	4.96	4.65	4.88
	ม่าย	3.08	2.33	2.88
	อาชีพหลัก	ข้าราชการต่ำกว่าซี 5	3.25	0.93
	ข้าราชการซี 5 ขึ้นไป	2.91	0.00	2.13
	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	5.13	3.72	4.75
	พนักงานรับจ้าง	54.19	50.70	53.25
	รับจ้างทั่วไป	8.55	22.79	12.38
	เจ้าของกิจการ	8.03	8.37	8.13
	อาชีพอิสระ (แพทย์/วิศวกร/ทนาย)	1.71	0.00	1.25
	ขายของเก่า	0.17	0.00	0.13
	เก็บขยะ	0.00	0.47	0.13
	แม่บ้าน	0.68	0.47	0.63
	เกษียณ/เด็ก/ชรา/พิการ	4.79	0.00	3.50
	ค้าขาย	10.60	11.16	10.75
	เกษตรกร	0.00	1.40	0.38
การศึกษา	ไม่ได้ศึกษา	1.88	4.19	2.50
	ประถมศึกษา	22.56	43.26	28.13
	มัธยมศึกษาหรือ ปวช	34.36	41.40	36.25
	อนุปริญญา/ปวส	12.14	5.58	10.38
	ปริญญาตรี	26.50	5.58	20.88
	สูงกว่าปริญญาตรี	2.56	0.00	1.88
รวม		100.00	100.00	100.00
จำนวนตัวอย่างทั้งหมด		585	215	800

ในด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน พบว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนเท่ากับ 27,850 บาทต่อเดือน สูงกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบซึ่งอยู่ที่ 17,663 บาทต่อเดือน และเมื่อให้ครัวเรือนช่วยประเมินฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัวโดยเปรียบเทียบกับเพื่อนบ้านที่อยู่ในชุมชนเดียวกัน ส่วนใหญ่ตอบว่าตนเองมีฐานะใกล้เคียงกับคนอื่น ๆ ในชุมชน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 89.9 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 89.3 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ มีเพียงร้อยละ 6 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 7.4 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบที่บอกว่าตนเองมีฐานะแย่กว่าคนอื่น ๆ ในชุมชน (ตารางที่ 4.4)

ประเด็นเรื่องหนี้สิน ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนมีสัดส่วนครัวเรือนที่มีหนี้สินมากกว่าครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ กล่าวคือ ร้อยละ 59 ของครัวเรือนที่อาศัยในเคหะชุมชนตอบว่าครัวเรือนมีหนี้สิน โดยมียอดหนี้สิน ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 172,571 บาทต่อครัวเรือน ในจำนวนนี้เป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 121,443 บาทต่อครัวเรือน ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบ พบว่ามีเพียงร้อยละ 28.8 ที่ตอบว่าครัวเรือนมีหนี้สิน โดยมียอดหนี้สิน ณ ปัจจุบันเฉลี่ย 24,895 บาทต่อครัวเรือน เป็นหนี้ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 10,232 บาทต่อครัวเรือน (ตารางที่ 4.4)

เมื่อสอบถามในเรื่องการส่งเงินไปให้กับครอบครัวที่อาศัยอยู่ที่อื่นหรือจังหวัดอื่น พบว่าร้อยละ 25.6 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในเคหะชุมชน และร้อยละ 16.7 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบได้มีการส่งเงินไปให้กับครอบครัวหรือญาติที่อาศัยอยู่ที่อื่น โดยครัวเรือนที่อาศัยในเคหะชุมชนส่งเงินไปให้เฉลี่ย 6,156 บาทต่อปี ครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบส่งเงินไปเฉลี่ย 3,153 บาทต่อปี

ตารางที่ 4.4 ฐานะของครอบครัว หนี้สินและการส่งเงินไปให้กับครอบครัวที่อื่น

รายละเอียดของครอบครัว		เคหะชุมชน	ชุมชนเปรียบเทียบ	รวม
รายได้เฉลี่ย (ต่อครอบครัว)		27,850.67	17,662.88	25,112.71
ฐานะของครัวเรือน	จนกว่า	5.98	7.44	6.38
	พอๆ กัน	89.91	89.30	89.75
	ดีกว่า	4.10	3.26	3.88
หนี้สินของครัวเรือน	ไม่มี	41.03	71.16	49.13
	มี	58.97	28.84	50.88
	หนี้สิน ณ ปัจจุบัน	172,571.26	24,895.55	132,883.42
หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย		121,443.25	10,232.56	91,555.38
ส่งเงินไปให้ครอบครัวที่อื่น	ไม่ใช่	74.36	83.26	76.75
	ใช่	25.64	16.74	23.25
	จำนวนเงินส่งกลับ (เฉลี่ยต่อปี)	6,156.07	3,153.02	5,349.00
รวม		100.00	100.00	100.00
จำนวนตัวอย่างทั้งหมด		585	215	800

เหตุผลที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากต้องการมีบ้านของตนเอง (ร้อยละ 17.9) รองลงมาได้แก่ ต้องการย้ายที่อยู่เพื่อให้ใกล้ที่เรียนหรือที่ทำงาน (ร้อยละ 15.0) ย้ายเพื่อให้เดินทางสะดวก (ร้อยละ 14.7) ย้ายเนื่องจากที่เก่าถูกไล่อหรือเจ้าของไม่ให้อยู่ (ร้อยละ 11.6) ย้ายเนื่องจากแยกครอบครัว (ร้อยละ 10.8) ส่วนสาเหตุที่เลือกมาอาศัยอยู่ในเคหะชุมชนเพราะว่าเดินทางสะดวก (ร้อยละ 18.3) ใกล้ที่เรียนหรือที่ทำงาน (ร้อยละ 14.2) ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง (ร้อยละ 13.0) เป็นโครงการของรัฐ (ร้อยละ 12.6) บ้านราคาถูก (ร้อยละ 10.1) (ตารางที่ 4.5)

เมื่อสอบถามถึงความคิดที่จะย้ายออกไปอยู่ที่อื่นภายใน 5 ปีนี้ ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนส่วนใหญ่ตอบว่าไม่มีความคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่น (ร้อยละ 86) ส่วนผู้ที่คิดจะย้ายออกไปอยู่ที่อื่นให้เหตุผลว่าต้องการมีบ้านของตนเอง (ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ปัจจุบันเช่าบ้านอยู่) (ร้อยละ 3.59) บ้านที่อาศัยในปัจจุบันคับแคบเกินไป (ร้อยละ 3.25) อยากกลับไปอยู่ต่างจังหวัด (ร้อยละ 1.37) น้ำท่วม (ร้อยละ 1.2) (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 เหตุผลที่ย้ายจากที่เดิม สาเหตุที่เลือกเคหะชุมชน และความคิดที่จะย้ายออก

ประเด็น	สาเหตุ	เฉลี่ย	ห้วหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่	รวม
เหตุผลที่ย้ายจากที่เดิม	1 แยกครอบครัว	6.35	10.97	16.67	8.44	10.77
	2 ราคาถูก	6.35	3.23	6.67	8.44	6.15
	3 สถานะทางสังคมดี	0.79	1.29	2.67	0.00	1.20
	4 รายได้มากขึ้น	0.00	0.65	2.00	0.65	0.85
	5 เดินทางสะดวก	8.73	16.77	18.00	14.29	14.70
	6 ใกล้ที่ทำงานที่เรียน	10.32	21.94	18.00	9.09	15.04
	7 สิ่งแวดล้อมดี	3.17	4.52	7.33	1.95	4.27
	8 ปลอดภัย	1.59	1.29	1.33	2.60	1.71
	9 น้ำไม่ท่วม	0.00	0.00	1.33	0.00	0.34
	10 ไม่มีมลพิษ	0.00	0.65	1.33	0.00	0.51
	11 ที่เก่าถูกไล่อหรือเจ้าของไม่ให้อยู่	1.59	5.16	3.33	34.42	11.62
	12 ที่เก่าถูกไฟไหม้	1.59	0.00	0.67	3.25	1.37
	13 เป็นโครงการของเคหะ/รัฐ	9.52	5.81	6.67	1.95	5.81
	14 อยากมีบ้านของตนเอง	48.41	13.55	9.33	5.84	17.95
	15 ค่าขายได้	0.00	0.00	0.67	1.30	0.51
	16 ครอบครัวใหญ่ขึ้น	0.00	6.45	0.67	3.90	2.91
	17 ใกล้ญาติพี่น้อง	0.79	6.45	0.67	1.95	2.56
	18 อาหารการกินสะดวก	0.79	0.00	0.00	0.00	0.17
	19 การก่อสร้าง/ขนาด/พท	0.00	1.29	1.33	1.30	1.03
	20 หางานง่าย	0.00	0.00	0.67	0.65	0.34
	21 เพื่อนชวน	0.00	0.00	0.67	0.00	0.17
รวม		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

ประเด็น	สาเหตุ	ผู้อาทร	หัวหน้า	สมุทรปราการ	ปทุมธานี	รวม
สาเหตุที่เลือก บ้านเคหะ	1 แยกครอบครัว	3.17	10.32	12.67	7.79	8.72
	2 ราคาถูก	5.56	9.03	14.67	10.39	10.09
	3 สถานะทางสังคมดี	0.79	1.94	2.67	1.30	1.71
	4 รายได้มากขึ้น	0.00	1.29	0.67	0.65	0.68
	5 เดินทางสะดวก	13.49	16.77	19.33	22.73	18.29
	6 ใกล้ที่ทำงานที่เรียน	13.49	16.13	17.33	9.74	14.19
	7 สิ่งแวดล้อมดี	2.38	5.81	8.67	1.95	4.79
	8 ปลอดภัย	1.59	1.94	1.33	1.30	1.54
	10 ไม่มีมลพิษ	0.00	0.65	0.67	0.65	0.51
	11 ที่เช่าถูกโลหรือ/เจ้าของไม่ให้อยู่	0.79	2.58	1.33	20.78	6.67
	12 ที่เช่าถูกไฟไหม้	1.59	0.00	0.00	1.30	0.68
	13 เป็นโครงการของเคหะ/รัฐ	15.08	13.55	10.67	11.69	12.65
	14 อยากมีบ้านของตนเอง	39.68	10.97	2.67	3.25	12.99
	15 ค่าขายได้	0.00	0.00	0.67	2.60	0.85
	16 ครอบครัวใหญ่ขึ้น	0.00	2.58	0.67	0.00	0.85
	17 ใกล้ญาติพี่น้อง	1.59	4.52	2.00	2.60	2.74
	18 อาหารการกินสะดวก	0.79	0.65	0.67	0.00	0.51
	19 การก่อสร้าง/ขนาด/พื้นที่/สาธารณูปโภค	0.00	1.30	2.67	0.00	1.02
	20 หางานง่าย	0.00	0.00	0.67	1.30	0.51
	รวม		100.00	100.00	100.00	100.00
คิดจะย้ายออก ใน 5 ปีนี้	0 ไม่คิด	88.10	84.52	82.00	89.61	85.98
	คิดเพราะ 1 สภาพที่อยู่อาศัยเก่า/ทรุดโทรม	0.00	0.00	2.00	1.30	0.85
	2 ไม่มีความเป็นระเบียบ	0.00	0.00	1.33	0.65	0.51
	3 มีปัญหาเรื่องการเดินทาง	0.00	0.65	2.00	0.00	0.68
	4 ไกลจากเครือญาติ	0.00	0.00	2.67	0.00	0.68
	5 ขาดความปลอดภัย	0.00	0.00	0.00	0.65	0.17
	6 ไม่เป็นส่วนตัว	0.79	0.65	0.00	0.00	0.34
	7 น้ำท่วม	0.00	2.58	2.00	0.00	1.20
	8 อยากกลับไปอยู่ต่างจังหวัด	1.59	1.29	2.00	0.65	1.37
	9 คับแคบ	4.76	3.23	2.67	2.60	3.25
	10 ต้องการมีบ้านตนเอง	0.79	7.10	2.00	3.90	3.59
	11 รายได้มากขึ้น	1.59	0.00	0.00	0.00	0.34
	12 เจ้าของจะขาย	2.38	0.00	0.67	0.65	0.85
	13 หาที่ค่าเช่าใหม่	0.00	0.00	0.67	0.00	0.17
รวม		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
จำนวนตัวอย่าง		150	155	154	126	585

4.2 ดัชนีชีวิตเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ดัชนีชีวิตด้านสังคม

ดัชนีชีวิตด้านสังคมเพื่อประเมินผลของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่ได้จากการสำรวจความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนและชุมชนเปรียบเทียบ ประกอบด้วย 6 มิติ ได้แก่

1. ด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม
2. ด้านสุขภาพและอนามัย
3. ด้านความสุขกายสบายใจและความมั่นคง
4. ด้านความอบอุ่นในครอบครัว
5. ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
6. ด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

การสอบถามความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนและชุมชนเปรียบเทียบในมิติต่างๆ ข้างต้น ได้แบ่งคำถามออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นการถามความพึงพอใจในประเด็นย่อยๆ เช่น ความเพียงพอของไฟฟ้าและอัตราค่าไฟ การดูแลรักษาความสะอาดในพื้นที่สาธารณะ ความสะดวกสบาย การมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามระบุคะแนนความพึงพอใจ ถ้าพอใจมากได้ 5 คะแนน ถ้าพอใจได้ 4 คะแนน ถ้าเฉยๆ ได้ 3 คะแนน ถ้าไม่ค่อยพอใจได้ 2 คะแนน แต่ถ้าเห็นว่าควรปรับปรุงได้ 1 คะแนน และถ้าไม่มีหรือไม่ทราบได้ 0 คะแนน แต่ถ้าเป็นการสอบถามในมิติด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความอบอุ่นในครอบครัว แนวทางในการสอบถามจะให้ผู้ตอบแบบสอบถามช่วยประเมินความบ่อยหรือความถี่ที่เกิดขึ้นหรือพบเห็นถึงปัญหาที่สะท้อนถึงความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน หรือความไม่อบอุ่นในครอบครัว เช่น ปัญหาลักเล็กขโมยน้อย การทะเลาะเบาะแว้งของคนในครอบครัว ถ้าพบเห็นหรือเกิดขึ้นบ่อยมากให้ 5 คะแนน พบเห็นหรือเกิดขึ้นบ่อยให้ 4 คะแนน พบเห็นหรือเกิดขึ้นปานกลางให้ 3 คะแนน ถ้าไม่ค่อยเกิดขึ้นหรือพบเห็นให้ 2 คะแนน เกิดขึ้นหรือพบเห็นน้อยให้ 1 คะแนน และถ้าไม่เกิดหรือไม่เคยพบเห็นให้ 0 คะแนน

คำถามอีกส่วนจะเป็นการสอบถามถึงภาพรวมในมิติต่างๆ โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามประเมินสถานการณ์ปัจจุบันโดยเปรียบเทียบกับที่อยู่เดิมก่อนที่จะย้ายมาอยู่ในเคหะชุมชน ถ้าดีขึ้นมากได้ 5 คะแนน ดีขึ้นได้ 4 คะแนน ถ้าเหมือนเดิมได้ 3 คะแนน ถ้าแย่ลงได้ 2 คะแนน และถ้าแย่ลงมากได้ 1 คะแนน

ผลการสอบถามความพึงพอใจด้านสังคมในมิติต่าง สรุปได้ดังนี้

1. ด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม

ดัชนีด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย 3 ดัชนีรวม 24 ดัชนีย่อย ในส่วนของดัชนีย่อยทั้ง 24 ดัชนี ผลการสำรวจระดับความพึงพอใจด้านกายภาพ สาธารณูปโภค

และสาธารณูปการสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ เคหะชุมชนให้คะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.40 ในขณะที่ชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 2.74 (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 ดัชนีด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม

ประเด็น	เอื้ออาทร		ทั่วหมาก		สมุทรปราการ		บ่อนไก่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
1. ไฟฟ้าเพียงพอและอัตราค่าไฟ	3.85	2.96	3.63	3.11	3.67	3.68	3.50	3.31	3.65	3.26
2. น้ำประปาเพียงพอและอัตราค่าน้ำประปา	3.75	3.05	3.65	3.04	3.88	3.68	3.40	3.33	3.66	3.27
3. โทรศัพท์สาธารณะมีเพียงพอ	3.89	3.16	3.54	2.89	3.86	3.02	3.73	3.20	3.75	3.07
4. ระบบคมนาคมภายในชุมชน	3.63	3.18	3.82	3.36	4.02	3.82	3.86	3.47	3.84	3.45
5. ระบบคมนาคมภายนอกชุมชน	3.67	3.22	3.83	3.44	3.99	3.74	3.89	3.49	3.85	3.47
6. แสงสว่างภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบ	3.74	3.16	3.43	2.85	3.35	3.50	3.58	3.15	3.52	3.16
7. การดูแล/ซ่อมบำรุงแสงสว่าง	3.52	3.05	3.33	2.95	3.18	3.32	3.42	3.00	3.35	3.07
8. ถนนทางเท้าภายในชุมชน	3.72	2.91	3.49	2.84	2.84	3.30	3.57	3.18	3.39	3.05
9. การดูแล/ซ่อมบำรุงถนนทางเท้าภายในชุมชน	3.69	2.89	3.39	2.87	2.75	3.16	3.40	3.07	3.29	3.00
10. ความกว้างของถนนภายในชุมชน	3.71	2.78	3.48	2.76	3.01	3.18	3.56	3.05	3.43	2.94
11. ความเพียงพอของที่จอดรถภายในชุมชน	2.94	2.62	3.17	2.69	2.69	2.86	3.24	2.76	3.02	2.73
12. การดูแลรักษาความสะอาดในพื้นที่สาธารณะ	3.59	2.44	3.13	2.64	3.27	2.80	3.04	2.80	3.24	2.67
13. การเก็บ/กำจัดขยะ	3.47	2.36	3.03	2.73	3.27	2.74	2.94	2.56	3.16	2.60
14. การบำบัดน้ำเสีย	3.35	1.55	2.60	2.07	2.55	1.88	3.33	2.71	2.94	2.06
15. สนามเด็กเล่น	3.20	0.73	3.48	1.62	3.75	0.64	3.49	2.05	3.49	1.27
16. พื้นที่สีเขียว (สวนสุขภาพ)	3.21	0.65	3.57	1.89	3.62	0.72	3.45	1.98	3.48	1.33
17. ระบบรักษาความปลอดภัย	3.06	0.76	2.58	1.25	2.89	1.06	2.67	1.75	2.79	1.21
18. ร้านค้า	3.27	2.93	3.74	2.96	4.06	3.40	3.82	3.38	3.74	3.16
19. ร้านอาหาร	3.39	2.82	3.68	2.84	4.00	3.52	3.87	3.42	3.75	3.14
20. ศูนย์เด็กเล็ก	2.44	2.67	3.25	2.24	3.51	2.44	3.77	3.38	3.28	2.69
21. โรงเรียนอนุบาล	2.68	3.05	3.61	2.58	3.55	2.66	3.77	3.36	3.44	2.92
22. โรงเรียนประถม	2.70	3.13	3.66	2.62	2.65	2.58	3.79	3.35	3.23	2.93
23. โรงเรียนมัธยม	2.69	2.22	3.62	2.60	2.63	2.64	3.40	3.22	3.11	2.67
24. สถานีอนามัย	2.43	2.44	3.41	2.53	2.71	2.24	3.71	3.29	3.10	2.63
ความพึงพอใจเฉลี่ย	3.32	2.53	3.42	2.64	3.32	2.77	3.51	3.01	3.40	2.74

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

สำหรับดัชนีรวมด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม สรุปจากการให้ผู้อยู่อาศัยประเมินภาพรวมใน 3 ด้าน ได้แก่ ความสะดวกสบายและ/หรือใกล้แหล่งงาน ความสะดวกสบายและ/หรือใกล้ที่เรียน และความสะอาดเรียบร้อยของชุมชนโดยเปรียบเทียบกับชุมชนเดิม (ก่อนที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในเคหะชุมชน) กรณีที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชน หรือเปรียบเทียบกับเมื่อ 20 ปี หรือ 10 ปี หรือ 5 ปีที่แล้ว (ขึ้นกับชุมชนที่ศึกษา) ในกรณีที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในชุมชน

เปรียบเทียบ ผลการประเมินภาพรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนให้คะแนนความสะดวกสบาย และ/หรือใกล้แหล่งงานเท่ากับ 3.77 ในขณะที่ผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้ 3.49 คะแนน ความสะดวกสบายและ/หรือใกล้ที่เรียนได้ 3.34 คะแนนสำหรับผู้อาศัยในเคหะชุมชน และ 3.12 คะแนนสำหรับผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ส่วนความสะอาดเรียบร้อยของชุมชนได้ 3.63 คะแนนสำหรับผู้อาศัยในเคหะชุมชน และ 3.13 คะแนนสำหรับผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ หมายความว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนคิดว่าการเข้ามาอยู่ในเคหะชุมชนช่วยให้มีความสะดวกสบาย ใกล้แหล่งงาน/ใกล้ที่เรียนได้ และชุมชนมีความสะอาดเรียบร้อยมากกว่าชุมชนที่เคยอยู่ก่อนหน้า (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 ดัชนีด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม: ภาพรวม

ประเด็น	เอื้ออาทร		ทั่วหมาก		สมุทรปราการ		ปิ่นเกล้า		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ภาพรวมความสะดวกและ/หรือใกล้กับแหล่งงาน	3.68	3.51	3.66	3.49	3.98	3.68	3.76	3.31	3.77	3.49
ภาพรวมความสะดวกและ/หรือใกล้ที่เรียน	3.02	3.33	3.28	3.25	3.56	3.12	3.44	2.76	3.34	3.12
ภาพรวมความสะอาดเรียบร้อยของชุมชน	3.75	2.98	3.50	3.16	3.82	3.12	3.47	3.24	3.63	3.13

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

2. ด้านสุขภาพและอนามัย

ดัชนีด้านสุขภาพและอนามัย ประกอบด้วย 1 ดัชนีรวม 7 ดัชนีย่อย ซึ่งดัชนีย่อยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มแรก (3 ดัชนี) เป็นการสอบถามความพึงพอใจต่อบริการและกิจกรรมด้านสุขภาพและอนามัยในชุมชน กลุ่มที่สองเป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นกับครัวเรือน ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนไปรับการรักษาพยาบาลด้วยโรคทางเดินหายใจ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนไปรับการรักษาพยาบาลด้วยโรคทางเดินอาหาร จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีโรคประจำตัว (ทางเดินหายใจ ทางเดินอาหาร) และคำนวณออกมาเป็นร้อยละของครัวเรือนที่มีผู้เจ็บป่วย หรือผู้ที่มีโรคประจำตัว

คะแนนความพึงพอใจด้านสุขภาพและอนามัย พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีความพึงพอใจต่อบริการด้านสุขภาพและอนามัยมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ โดยเคหะชุมชนให้คะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.09 ในขณะที่ชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนความพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 2.64 แต่เมื่อดูข้อเท็จจริงเกี่ยวกับโรคประจำตัวและการเจ็บป่วยของสมาชิกในครัวเรือน พบว่า ผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนมีสัดส่วนครัวเรือนที่มีสมาชิกมีโรคประจำตัว (ทางเดินอาหาร ทางเดินหายใจ) และการเจ็บป่วยด้วยโรคทางเดินอาหารสูงกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบ (ยกเว้นเอื้ออาทร) ทั้งนี้อาจเป็นไปได้ว่าครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบไม่ได้มองว่าเป็นหวัดบ่อยๆ หรือเป็นภูมิแพ้เป็นโรคประจำตัว นอกจากนี้เมื่อมีการท้วงร้องก็อาจจะแก้ไขโดยการซื้อยามากินเองแทนการไปรับการรักษาที่สถานพยาบาล (ตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8 ดัชนีด้านสุขภาพและอนามัย

ประเด็น	เอื้ออาทร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		บ่อนไก่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
1. การกำจัดมูล	3.10	2.35	2.93	2.75	3.89	3.62	3.44	3.42	3.35	3.02
2. กิจกรรมตรวจสุขภาพ	2.60	2.44	2.99	2.62	3.62	3.78	3.47	3.35	3.19	3.03
3. กิจกรรมด้านสาธารณสุขอื่นๆ	2.14	1.73	2.32	2.24	3.53	1.84	2.83	1.75	2.73	1.89
ความพึงพอใจเฉลี่ย	2.61	2.17	2.75	2.53	3.68	3.08	3.25	2.84	3.09	2.64
ร้อยละของครัวเรือนที่มี										
4. สมาชิกโรคประจำตัว: โรคทางเดินหายใจ	8.73	16.36	9.68	9.09	11.33	6.00	10.39	1.82	10.09	8.37
5. สมาชิกโรคประจำตัว: โรคทางเดินอาหาร	0.79	1.82	2.58	1.82	4.00	2.00	2.60	0.00	2.56	1.40
6. สมาชิกป่วยด้วยโรคทางเดินหายใจ	7.94	20.00	12.90	5.45	11.33	6.00	6.49	7.27	9.74	9.77
7. สมาชิกป่วยด้วยโรคทางเดินอาหาร	1.59	1.82	1.94	3.64	4.00	2.00	4.55	1.82	3.08	2.33

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

สำหรับภาพรวมด้านสุขภาพและอนามัยของคนในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมื่อเปรียบเทียบกับตอนอยู่ชุมชนก่อนหน้า ได้คะแนนเฉลี่ย 3.68 คะแนน (ค่อนข้างดีขึ้นไปทางดีขึ้นไป) ผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนภาพรวมด้านสุขภาพและอนามัยของคนในครอบครัว 3.21 คะแนน (ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 ดัชนีด้านสุขภาพและอนามัย: ภาพรวม

ประเด็น	เอื้ออาทร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		บ่อนไก่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ภาพรวมสุขภาพอนามัยของคนในครอบครัว	3.72	3.00	3.61	3.31	3.85	3.30	3.57	3.24	3.68	3.21

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

3. ความสุขกายสบายใจและความมั่นคง

ดัชนีด้านความสุขกายสบายใจและความมั่นคง ประกอบด้วย 1 ดัชนีรวม 10 ดัชนีย่อย ซึ่งดัชนีย่อยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มแรก (7 ดัชนี) เป็นความพึงพอใจ กลุ่มที่สองเป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นกับครัวเรือน ได้แก่ การย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่า 2 ครั้ง ความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปีนี้ โดยมีสมมติฐานว่า การย้ายที่อยู่แต่ละครั้งครัวเรือนน่าจะมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิม และการที่ครัวเรือนไม่คิดจะย้ายที่อยู่แล้ว หมายความว่าครัวเรือนมีความสุขกายสบายใจหรือมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันแล้ว

ผลการสำรวจแสดงไว้ในตารางที่ 4.10 คะแนนความพึงพอใจด้านความสุขกายสบายใจและความมั่นคง พบว่าผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ โดยผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนให้คะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 ในขณะที่ชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนความ

พอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.36 นอกจากนี้ในส่วนของการข้อเท็จจริงก็พบว่าผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนมีสัดส่วนของครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่มากกว่าสองครั้ง เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปีนี้มากกว่าผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ

ตารางที่ 4.10 ดัชนีความสุขภาพกายสบายใจและความมั่นคง

ประเด็น	ผู้อาศัย		หัวหน้า		สมุทรปราการ		ปิ่นเกล้า		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
1. ความสะดวกสบาย (ทางกาย)	4.03	3.49	3.99	3.67	4.08	3.58	3.81	3.24	3.97	3.49
2. ความสบายใจ	4.03	3.38	3.94	3.65	4.06	3.52	3.83	3.15	3.96	3.42
3. ความภาคภูมิใจ	4.08	3.49	3.82	3.55	4.00	3.56	3.75	2.91	3.90	3.37
4. ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย (บ้านของตนเอง)	3.98	3.15	3.91	3.44	3.98	3.42	3.71	2.96	3.89	3.24
5. ความมั่นคงในชีวิต	3.94	3.31	3.92	3.51	4.03	3.38	3.64	2.87	3.88	3.27
6. ระดับความสุขโดยเฉลี่ย	4.02	3.49	3.96	3.71	3.92	3.50	3.69	3.04	3.89	3.43
7. ความคาดหวังถึงอนาคตของตนเอง	3.71	3.40	3.68	3.58	3.68	3.24	3.49	2.87	3.64	3.27
ความพึงพอใจเฉลี่ย	3.97	3.39	3.89	3.59	3.96	3.46	3.70	3.01	3.88	3.36
ร้อยละของครัวเรือน										
8. ย้ายที่อยู่มากกว่า 2 ครั้ง	56.35	38.18	38.71	21.82	47.33	2.00	33.12	7.27	43.25	17.67
9. เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	95.24	80.00	69.03	63.64	74.00	90.00	94.16	52.73	82.56	71.16
10. ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี	88.10	74.55	84.52	74.55	82.00	74.00	89.61	96.36	85.98	80.00

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

สำหรับภาพรวมชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนก่อนหน้าได้คะแนนเฉลี่ย 3.92 คะแนน ผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนเฉลี่ย 3.40 คะแนน (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 ดัชนีความสุขภาพกายสบายใจและความมั่นคง: ภาพรวม

ประเด็น	ผู้อาศัย		หัวหน้า		สมุทรปราการ		ปิ่นเกล้า		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ชีวิตความเป็นอยู่โดยรวม	3.97	3.40	3.94	3.60	4.05	3.36	3.73	3.25	3.92	3.40

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

4. ความอบอุ่นในครอบครัว

ดัชนีด้านความอบอุ่นในครอบครัว ประกอบด้วย 1 ดัชนีรวม 9 ดัชนีย่อย ซึ่งดัชนีย่อยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มแรก (6 ดัชนี) เป็นการสอบถามในประเด็นย่อยๆ เกี่ยวกับความอบอุ่นในครอบครัว โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามช่วยประเมินความบ่อยหรือความถี่ที่เกิดขึ้นหรือพบเห็นถึงพฤติกรรมที่สะท้อนถึงปัญหาครอบครัว ได้แก่ การทะเลาะเบาะแว้ง การใช้ความรุนแรง (ลงไม้ลงมือ) การหย่าร้างของคนในชุมชน พฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของเยาวชน เช่น การไม่มีสัมมาคารวะ การแต่งกายไม่เหมาะสม และการมี

เพศสัมพันธ์เมื่ออายุยังน้อย ดัชนีย่อยอีกกลุ่มเป็นการสอบถามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นภายในครอบครัว โดยให้ผู้ตอบระบุจำนวนครั้งที่เกิดขึ้นในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การทะเลาะกัน การใช้ความรุนแรง ปัญหาวัยรุ่น (ไม่เชื่อฟัง/การแต่งกายไม่เหมาะสม)

ผลการสำรวจแสดงไว้ในตารางที่ 4.12 พบว่าโดยภาพรวมไม่มีความแตกต่างกันมากนักระหว่างผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบในเรื่องความอบอุ่นในครอบครัว โดยเคหะชุมชนได้คะแนนความอบอุ่นในครอบครัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.81 ในขณะที่ชุมชนเปรียบเทียบได้คะแนนความอบอุ่นในครอบครัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 แต่ถ้าหากพิจารณาในระดับโครงการ พบว่าชุมชนเอื้ออาทรและชุมชนหัวหมาก ได้คะแนนความอบอุ่นในครอบครัวน้อยกว่าชุมชนเปรียบเทียบ โดยเคหะชุมชนเอื้ออาทรได้คะแนนความอบอุ่นในครอบครัว 3.83 คะแนน ชุมชนเปรียบเทียบได้ 4.17 คะแนน เคหะชุมชนหัวหมากได้คะแนนความอบอุ่นในครอบครัว 3.95 คะแนน ชุมชนเปรียบเทียบได้ 4.35 คะแนน ที่เป็นเช่นนี้เป็นเพราะอิทธิพลของดัชนีพฤติกรรมของเยาวชน ซึ่งผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนรายงานว่าพบเห็นพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของเยาวชน ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีสัมมาคารวะ แต่งกายไม่เหมาะสม และการมีเพศสัมพันธ์เมื่ออายุยังน้อยบ่อยกว่าผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบสองชุมชนที่ศึกษา (ชุมชนทับช้างนาหลุมและชุมชนลำสาตีพัฒนา) ส่วนใหญ่เป็นชาวมุสลิม และน่าจะมีผลต่อการแสดงออกของพฤติกรรมของวัยรุ่น ปัจจัยด้านศาสนานี้อาจส่งผลให้ดัชนีบางตัวใช้ไม่ได้ ดังนั้นในการเลือกใช้ควรมีการพิจารณาอย่างรอบคอบ ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไป ในส่วนข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในครัวเรือน พบว่า ผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบมีการทะเลาะกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน แต่ผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนมีปัญหาเรื่องการแต่งกายของวัยรุ่นมากกว่า

ตารางที่ 4.12 ดัชนีความอบอุ่นในครอบครัว

ประเด็น	เอื้ออาทร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		ปอนโก		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
1. การทะเลาะเบาะแว้งของคนในครอบครัวอื่น	3.77	4.11	4.06	4.24	3.70	3.44	3.55	3.35	3.77	3.79
2. การใช้ความรุนแรงในครอบครัวอื่นในชุมชน	4.10	4.47	4.26	4.35	4.15	3.80	3.99	3.69	4.13	4.08
3. การหย่าร้างของคนในชุมชน	4.21	4.62	4.45	4.47	4.27	4.04	4.16	4.11	4.28	4.32
4. พฤติกรรมเยาวชน: ไม่มีสัมมาคารวะ	3.55	3.84	3.59	4.36	3.47	3.40	3.44	3.62	3.51	3.81
5. พฤติกรรมเยาวชน: แต่งกายไม่เหมาะสม	3.51	3.85	3.53	4.29	3.37	3.36	3.39	3.47	3.45	3.75
6. พฤติกรรมเยาวชน: มีเพศสัมพันธ์เมื่ออายุยังน้อย	3.85	4.13	3.83	4.42	3.69	3.72	3.68	3.85	3.76	4.04
คะแนนเฉลี่ย	3.83	4.17	3.95	4.35	3.78	3.63	3.70	3.68	3.81	3.97
จำนวนครั้งที่เกิดเหตุการณ์ (เฉลี่ย)										
7. การทะเลาะกันในครอบครัว	0.39	0.58	0.34	0.56	0.83	0.86	0.18	0.42	0.43	0.60
8. การใช้ความรุนแรงในครอบครัว	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.06	0.02	0.00	0.01	0.01
9. ปัญหาวัยรุ่นในครอบครัว	0.02	0.00	0.09	0.00	0.49	0.24	0.01	0.00	0.16	0.06

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

ดัชนีที่ 1-6 ตัวเลขมากสะท้อนแง่บวก หมายถึง ความบ่อย/ความถี่ที่เกิดขึ้น/พบเห็นน้อย ส่วนดัชนี 7-9 ตัวเลขมากสะท้อนแง่ลบ

สำหรับภาพรวมความอบอุ่นในครอบครัว เช่น การพูดคุย เข้าอกเข้าใจกันของสมาชิกในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมื่อเปรียบเทียบกับเมื่ออยู่ชุมชนก่อนหน้ากลับพบว่ามีความอบอุ่นมากกว่าโดยมีคะแนนเฉลี่ย 3.67 คะแนน ใกล้เคียงกับคะแนนที่ผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้ (3.51 คะแนน) (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 ดัชนีความอบอุ่นในครอบครัว: ภาพรวม

ประเด็น	ผู้อาศัย		หัวหน้า		สมุทรปราการ		ปิ่นเกล้า		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ภาพรวมความอบอุ่นในครอบครัว	3.71	3.53	3.64	3.62	3.78	3.58	3.55	3.31	3.67	3.51

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

5. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ดัชนีด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ประกอบด้วย 1 ดัชนีรวม 12 ดัชนีย่อย ซึ่งดัชนีย่อยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มเช่นเดียวกัน กลุ่มแรก (10 ดัชนี) เป็นการสอบถามในประเด็นย่อยๆ ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัญหาความขัดแย้งในชุมชน โดยใช้แนวทางการสอบถามเช่นเดียวกับดัชนีด้านความอบอุ่นในครอบครัว คือให้ผู้ตอบแบบสอบถามช่วยประเมินความบ่อยหรือความถี่ที่เกิดขึ้นหรือพบเห็นถึงปัญหาที่สะท้อนถึงความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ ปัญหาลักเล็กขโมยน้อย ปัญหาจี้-ปล้น-ขโมยขึ้นบ้าน-รถหาย ความเสี่ยงต่อการถูกทำร้ายร่างกาย (บาดเจ็บเล็กน้อย) ความเสี่ยงต่อการถูกทำร้ายถึงขั้นเสียชีวิต ความปลอดภัยทางเพศ (อนาจาร ช่มชู้) และปัญหาเสพติด และปัญหาความขัดแย้งในชุมชน ได้แก่ การกระทบกระทั่งในเรื่องเล็กๆ น้อยๆ การทะเลาะเบาะแว้งรุนแรง ปัญหาเรื่องสัตว์เลี้ยง ปัญหาเรื่องที่จอดรถ

ดัชนีย่อยอีกกลุ่มเป็นการสอบถามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา โดยให้ผู้ตอบระบุจำนวนครั้งที่สมาชิกในครัวเรือนโดนจี้/ปล้น/ขโมยขึ้นบ้าน/รถหาย และการโดนทำร้ายร่างกายหรือทำอนาจาร

ผลการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนรู้สึกว่าการปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมีน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ โดยเคหะชุมชนให้คะแนนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเท่ากับ 3.76 คะแนน ในขณะที่ชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 โดยปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินที่พบมาก ได้แก่ ปัญหาลักเล็กขโมยน้อย และปัญหาจี้-ปล้น-ขโมยขึ้นบ้าน-รถหาย ที่เป็นเช่นนี้ อาจจะเป็นเพราะชุมชนเปรียบเทียบอาจจะไม่ค่อยเกิดเหตุการณ์ขโมยขึ้นบ้านหรือรถหาย เนื่องจากไม่ค่อยมีทรัพย์สินให้ขโมยมากนัก ในขณะที่ปัญหาลักเล็กขโมยน้อยอาจจะเกิดบ่อยกว่า และผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบอาจรู้สึกว่าเป็นเหตุการณ์ปกติ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในเคหะ

ชุมชน ซึ่งเป็นบ้านที่มีรั้วรอบขอบชิด และมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี อาจมีความคาดหวังในความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากกว่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่แสดงถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จึงสะท้อนปัญหาออกมาในระดับที่สูงกว่า ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลข้อเท็จจริง ที่พบว่าจำนวนครั้งที่เกิดการจี้ปล้น-ขโมยขึ้นบ้าน-รกรหายในชุมชนเปรียบเทียบ (เฉลี่ย 0.13 ครั้ง) มีมากกว่าที่เกิดขึ้นในเคหะชุมชน (เฉลี่ย 0.09 ครั้ง)

สำหรับปัญหาความขัดแย้งในชุมชน พบว่า ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีความขัดแย้งกันสูงกว่า (ได้คะแนน 3.73) ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ (คะแนน 4.18) ปัญหาความขัดแย้งส่วนใหญ่เป็นเรื่องของ ลัทธิเลียงและปัญหาเรื่องที่ดิน

ตารางที่ 4.14 ดัชนีด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ประเด็น	เชื้ออาหาร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		ปอนโก		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
1. ปัญหาหลักเล็กขโมยน้อย	2.63	3.51	3.08	3.55	3.67	3.72	3.10	3.22	3.14	3.49
2. ปัญหาจี้-ปล้น-ขโมยขึ้นบ้าน-รกรหาย	2.97	3.87	3.23	3.76	3.89	4.12	3.41	3.65	3.39	3.85
3. ความเสี่ยงต่อการถูกทำร้ายร่างกาย	4.11	4.31	3.80	4.33	4.13	4.20	3.98	4.16	4.00	4.25
4. ความเสี่ยงต่อการถูกทำร้ายถึงขั้นเสียชีวิต	4.41	4.53	4.28	4.31	4.54	4.38	4.16	4.24	4.34	4.36
5. ความปลอดภัยทางเพศ (อนาจาร ข่มขืน)	4.39	4.51	4.35	4.44	4.53	4.38	4.05	4.16	4.33	4.37
6. ปัญหายาเสพติด	3.69	3.33	3.46	3.42	3.21	3.64	3.11	2.78	3.36	3.28
คะแนนเฉลี่ย	3.70	4.01	3.70	3.97	4.00	4.07	3.63	3.70	3.76	3.93
ความขัดแย้งในชุมชน										
7. การกระทบกระทั่งในเรื่องเล็กๆ น้อยๆ	3.87	4.16	3.95	4.15	3.83	3.76	3.53	3.60	3.79	3.92
8. การทะเลาะเบาะแว้งรุนแรง	4.22	4.35	4.20	4.31	4.15	4.16	3.87	3.95	4.10	4.19
9. ปัญหาเรื่องลัทธิเลียง	3.84	4.35	3.53	4.47	3.45	4.36	3.15	4.20	3.48	4.34
10. ปัญหาเรื่องที่ดิน	3.44	4.00	3.79	4.45	3.45	4.24	3.46	4.36	3.54	4.27
คะแนนเฉลี่ย	3.84	4.21	3.87	4.35	3.72	4.13	3.50	4.03	3.73	4.18
จำนวนครั้งที่เกิดเหตุการณ์ (เฉลี่ย)										
11. โดนจี้/ปล้น/ขโมยขึ้นบ้าน/รกรหาย	0.11	0.38	0.14	0.07	0.07	0.00	0.05	0.04	0.09	0.13
12. เคยโดนทำร้ายร่างกาย/อนาจาร	0.00	0.02	0.01	0.00	0.01	0.02	0.00	0.00	0.01	0.01

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

ดัชนีที่ 1-10 ตัวเลขมากสะท้อนแง่บวก หมายถึง ความบ่อย/ความถี่ที่เกิดขึ้น/พบเห็นน้อย ส่วนดัชนี 11-12 ตัวเลขมากสะท้อนแง่ลบ

อย่างไรก็ตาม เมื่อสอบถามถึงภาพรวมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมื่อเปรียบเทียบกับเมื่ออยู่ชุมชนก่อนหน้า ผู้อาศัยในเคหะชุมชนตอบว่าความปลอดภัยในปัจจุบันมีมากกว่าโดยให้คะแนนเฉลี่ย 3.42 คะแนน ในขณะที่ผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนความปลอดภัยเท่ากับ 3.08 คะแนน (ตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 ดัชนีด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน: ภาพรวม

ประเด็น	เอื้ออาทร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		ป้อมไถ่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ภาพรวมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	3.43	2.87	3.30	3.18	3.65	3.30	3.31	3.00	3.42	3.08

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

6. การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

ดัชนีด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม ประกอบด้วย 1 ดัชนีรวม 12 ดัชนีย่อย การสอบถามในประเด็นเรื่องการรวมกลุ่มและทุนทางสังคมมีอยู่ด้วยกัน 3 ส่วน ส่วนแรกเน้นให้ผู้ตอบแบบสอบถามระบุระดับความพึงพอใจต่อการจัดกิจกรรมภายในชุมชน ได้แก่ การรณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสพติด กิจกรรมกีฬาและสันทนาการ กิจกรรมในวันสำคัญ (ขึ้นปีใหม่-5 ธันวาคม-เข้าพรรษา) กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก กิจกรรมผู้สูงอายุ ส่วนที่สองเป็นการให้คะแนนระดับการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ข้างต้นของคนในชุมชน และส่วนสุดท้ายเป็นการสอบถามระดับการมีส่วนร่วมของครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อกิจกรรมต่างๆ ที่จัดขึ้นในชุมชน และการใช้สิทธิ์เลือกตั้ง

ผลการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนให้คะแนนด้านความพึงพอใจในการจัดกิจกรรมของชุมชน และระดับการมีส่วนร่วมต่อกิจกรรมของคนในชุมชนมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ นอกจากนี้ ยังพบว่าครัวเรือนในเคหะชุมชนมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ และใช้สิทธิ์เลือกตั้งมากกว่าชุมชนเปรียบเทียบ (ตารางที่ 4.16)

ตารางที่ 4.16 ดัชนีด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

ประเด็น	เอื้ออาทร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		ป้อมไถ่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ความพึงพอใจในการจัดกิจกรรม										
1. การรณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสพติด	2.94	2.96	3.32	2.80	3.76	3.54	3.55	3.05	3.41	3.08
2. กิจกรรมกีฬาและสันทนาการ	3.17	2.85	3.55	2.78	3.85	3.60	3.59	3.04	3.55	3.06
3. กิจกรรมในวันสำคัญ	3.90	2.89	3.71	2.80	4.05	3.74	3.75	3.25	3.85	3.16
4. กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก	3.80	3.29	3.54	2.82	3.98	3.78	3.72	3.40	3.76	3.31
5. กิจกรรมผู้สูงอายุ	3.25	2.40	3.57	1.95	3.61	3.54	3.59	2.40	3.52	2.55
คะแนนเฉลี่ย	3.41	2.88	3.54	2.63	3.85	3.64	3.64	3.03	3.62	3.03
การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน										
6. การรณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสพติด	2.48	2.47	2.89	2.31	3.06	3.26	3.03	2.36	2.88	2.59
7. กิจกรรมกีฬาและสันทนาการ	2.84	2.53	3.08	2.36	3.21	3.28	3.05	2.25	3.05	2.59
8. กิจกรรมในวันสำคัญ	3.51	2.60	3.18	2.45	3.48	3.50	3.26	2.45	3.35	2.73
9. กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก	3.38	3.07	3.04	2.60	3.36	3.60	3.12	2.55	3.22	2.94
10. กิจกรรมผู้สูงอายุ	2.75	2.27	3.00	1.49	2.95	3.28	3.09	1.49	2.96	2.11
คะแนนเฉลี่ย	2.99	2.59	3.04	2.24	3.21	3.38	3.11	2.22	3.09	2.59

ประเด็น	เชื้ออาหาร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		บ่อนไก่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
การมีส่วนร่วมของครัวเรือน (ร้อยละของครัวเรือน)										
11. การเข้าร่วมกิจกรรม	84.13	67.27	74.84	60.00	81.33	86.00	83.77	94.55	80.85	76.74
12. การใช้สิทธิ์เลือกตั้ง	95.24	98.18	94.19	90.91	96.67	100.00	98.70	94.55	96.24	95.81

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

ในส่วนภาพรวมด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคมเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนก่อนหน้า เคหะชุมชนให้คะแนนความใกล้ชิดและความร่วมมือระหว่างสมาชิกในชุมชน 3.6 คะแนน ชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนความใกล้ชิดและความร่วมมือระหว่างสมาชิกในชุมชน 3.5 คะแนน (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17 ดัชนีด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม: ภาพรวม

ประเด็น	เชื้ออาหาร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		บ่อนไก่		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ภาพรวมความใกล้ชิดและความร่วมมือระหว่างสมาชิกในชุมชน	3.49	3.35	3.57	3.58	3.75	3.86	3.45	3.33	3.57	3.52

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

ดัชนีชี้วัดด้านเศรษฐกิจ

ดัชนีชี้วัดด้านเศรษฐกิจประกอบด้วย 2 ดัชนีรวม 16 ดัชนีย่อย โดยดัชนีย่อยกลุ่มแรก (7 ดัชนี) เน้นสอบถามถึงรายจ่ายของครัวเรือนที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้คะแนนการเปลี่ยนแปลงคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจหลังการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการของการเคหะ ได้แก่ รายจ่ายค่าเช่าบ้าน รายจ่ายค่าซ่อมแซมและดูแลรักษา รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค รายจ่ายค่าเดินทาง รายจ่ายเกี่ยวกับสุขภาพและการรักษาพยาบาล รายจ่ายค่าครองชีพ (ค่าอาหาร) รายจ่ายฟุ่มเฟือย (เหล้า บุหรี่)

ดัชนีย่อยกลุ่ม (9 ดัชนี) เป็นดัชนีที่สร้างมาจากข้อเท็จจริงเกี่ยวชุมชน และข้อมูลสมาชิกและผู้หารายได้ของครัวเรือน ได้แก่ การจัดระเบียบสถานประกอบการค้าในชุมชน การมีโครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาอาชีพในชุมชน การเข้าร่วมการฝึกอบรม การนำความรู้ที่ได้จากการอบรมมาใช้ประโยชน์ การเปลี่ยนแปลงอาชีพและการเปลี่ยนแปลงรายได้หลังจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ระดับการศึกษา (จบการศึกษาระดับมัธยมขึ้นไป) การมีอาชีพที่มั่นคง (ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานประจำ เจ้าของกิจการ) และสัดส่วนผู้หารายได้ (หมายถึง ผู้ที่อยู่ในวัยทำงานมีงานทำทุกคน)

ดัชนีกลุ่มแรก ซึ่งสะท้อนค่าครองชีพเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย โดยการสอบถามการเปลี่ยนแปลงของรายจ่ายในด้านต่างๆ คะแนนการเปลี่ยนแปลงในด้านรายจ่ายนี้ ถ้ามากหมายถึงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยทำให้มีรายจ่ายเพิ่มขึ้นมาก ผลการสำรวจพบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในด้านการเปลี่ยนแปลงรายจ่ายรวมระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนกับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบ กล่าวคือผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนให้คะแนนการเปลี่ยนแปลงรายจ่าย 3.05 คะแนน ผู้อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนการเปลี่ยนแปลงรายจ่าย 3.02 คะแนน แต่ถ้าพิจารณาในรายละเอียดของรายจ่ายพบว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนมีรายจ่ายค่าผ่อน/เช่าบ้านเพิ่มขึ้นมากกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบ แต่มีรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค ค่าเดินทางไปทำงานเพิ่มขึ้นน้อยกว่า สำหรับดัชนีอีกกลุ่มซึ่งคำนวณจากข้อเท็จจริง (ไม่ใช่ความรู้สึก) พบว่าผู้อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนมีสัดส่วนครัวเรือนที่ได้รับประโยชน์ด้านเศรษฐกิจจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบเกือบทุกดัชนี ยกเว้นสัดส่วนผู้หารายได้ซึ่งไม่มีความแตกต่างกัน (ตารางที่ 4.18)

ตารางที่ 4.18 ดัชนีด้านเศรษฐกิจ

ประเด็น	เอื้ออาหาร		หัวหมาก		สมุทรปราการ		ปอนโก		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
1. รายจ่ายค่าผ่อน/เช่าบ้าน	3.01	2.44	3.05	1.78	3.03	1.82	3.25	2.20	3.09	2.07
2. รายจ่ายค่าซ่อมแซมและดูแลรักษา	2.27	2.65	2.58	2.29	2.75	2.72	2.88	2.18	2.64	2.46
3. รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค	2.87	3.95	3.40	3.62	3.56	4.10	3.71	3.49	3.41	3.78
4. รายจ่ายค่าเดินทาง (ไปทำงาน)	3.21	3.91	3.31	3.47	3.36	3.76	3.28	3.40	3.29	3.63
5. รายจ่ายเกี่ยวกับสุขภาพและการรักษาพยาบาล	2.79	3.02	2.81	3.09	2.99	3.30	3.18	3.18	2.95	3.14
6. รายจ่ายค่าครองชีพ (ค่าอาหาร)	3.33	3.96	3.48	3.67	3.56	3.88	3.54	3.73	3.48	3.81
7. รายจ่ายฟุ่มเฟือย (เหล้า บุหรี่)	2.61	2.20	2.33	1.80	2.63	2.34	2.49	2.65	2.51	2.25
คะแนนเฉลี่ย	2.87	3.16	3.00	2.82	3.13	3.13	3.19	2.98	3.05	3.02
ร้อยละของครัวเรือน										
8. การจัดระเบียบสถานประกอบการค้าในชุมชน	67.46	14.55	57.14	20.00	80.67	24.00	70.20	47.27	68.85	26.51
9. โครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาอาชีพ	48.41	18.18	48.39	27.27	67.79	4.00	59.09	45.45	56.16	24.19
10. การเข้าร่วมการฝึกอบรม	12.80	5.45	17.42	9.09	13.33	0.00	13.73	10.91	14.41	6.51
11. สามารถใช้ประโยชน์จากการฝึกอบรม	3.97	0.00	7.79	0.00	6.67	0.00	4.55	9.09	5.82	2.33
12. มีการเปลี่ยนแปลงอาชีพ	54.76	61.82	60.65	58.18	59.33	46.00	66.89	30.91	60.65	49.30
13. มีการเปลี่ยนแปลงรายได้	63.49	63.64	72.08	58.18	59.33	58.00	64.29	40.00	64.90	54.88
14. จบการศึกษาระดับมัธยม (12 ปี)	60.32	34.55	70.97	34.55	44.00	14.00	33.12	16.36	51.79	25.12
15. มีอาชีพที่มั่นคง	91.27	90.91	94.19	72.73	94.67	80.00	89.61	74.55	92.48	79.53
16. สัดส่วนผู้หารายได้ (มีงานทำทุกคน)	59.52	56.36	47.74	40.00	58.00	60.00	41.56	49.09	51.28	51.16

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

ในส่วนของภาพรวมด้านเศรษฐกิจ พบว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนให้คะแนนความมั่นคงทางการเงิน 3.52 คะแนน มากกว่าผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ซึ่งให้คะแนนความมั่นคงทางการเงิน 3.07 คะแนน ในเรื่องค่าครองชีพโดยรวม ผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนให้คะแนนการเพิ่มขึ้นของค่าครองชีพ 3.56 คะแนน ผู้ที่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบให้คะแนนการเพิ่มขึ้นของค่าครองชีพ 3.61 คะแนน (ตารางที่ 4.19)

ตารางที่ 4.19 ดัชนีด้านเศรษฐกิจ: ภาพรวม

ประเด็น	เอื้ออาทร		ทั่วหมาก		สมุทรปราการ		ปอนโก		รวม	
	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF	NHA	REF
ภาพรวมความมั่นคงทางการเงิน	3.63	3.07	3.62	3.13	3.53	3.06	3.32	3.02	3.52	3.07
ภาพรวมค่าครองชีพ	3.53	3.80	3.57	3.53	3.59	3.70	3.53	3.42	3.56	3.61

หมายเหตุ: NHA หมายถึง เคหะชุมชน REF หมายถึง ชุมชนเปรียบเทียบ

ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะ

ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะ ประกอบด้วย 1 ดัชนีรวม 7 ดัชนีย่อย ได้แก่ ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย (ประเภทและราคา) คุณภาพและมาตรฐานของที่อยู่อาศัย การให้ข้อมูลข่าวสารภายในชุมชน ความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการ ความโปร่งใสของเจ้าหน้าที่ มนุษย์สัมพันธ์ของเจ้าหน้าที่ และราคา/ค่าเช่า

ผลการสำรวจข้อมูลพบว่าผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชนมีความพึงพอใจกับบริการของการเคหะในทุกๆ ด้าน โดยได้คะแนนเฉลี่ย 3.4 คะแนน ประเด็นที่ได้คะแนนมากที่สุดคือ ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย (3.46 คะแนน) รองลงมาเป็นประเด็นเรื่อง คุณภาพและมาตรฐานของที่อยู่อาศัย (3.45 คะแนน) การให้ข้อมูลข่าวสารภายในชุมชน (3.42 คะแนน) ส่วนประเด็นที่ได้คะแนนน้อยที่สุด คือ ความโปร่งใสของเจ้าหน้าที่ (3.17 คะแนน) (ตารางที่ 4.20)

ตารางที่ 4.20 ความพึงพอใจต่อบริการของการเคหะ

ประเด็น	เอื้ออาทร	ทั่วหมาก	สมุทรปราการ	ปอนโก	รวม
ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย (ประเภท ราคา)	3.41	3.46	3.61	3.36	3.46
คุณภาพและมาตรฐานของที่อยู่อาศัย	3.47	3.39	3.50	3.44	3.45
การให้ข้อมูลข่าวสารภายในชุมชน	3.50	3.23	3.61	3.37	3.42
ความสะดวก รวดเร็วในการให้บริการ	3.46	3.29	3.41	3.34	3.37
ความโปร่งใสของเจ้าหน้าที่	3.36	3.03	3.07	3.25	3.17
มนุษย์สัมพันธ์ของเจ้าหน้าที่	3.60	3.23	3.34	3.27	3.35

ราคา	3.65	3.03	3.25	3.32	3.30
คะแนนเฉลี่ย	3.49	3.24	3.40	3.34	3.36

ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน

ความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน ประกอบด้วย 1 ตัวชี้วัดรวม 7 ดัชนีย่อย ได้แก่ จำนวนเงินให้กู้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะเวลาในการให้กู้ ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ ค่าธรรมเนียม/ค่าปรับ การประเมินราคาที่อยู่อาศัย ความเหมาะสมของระยะเวลายื่นกู้จนถึงวันทำนิติกรรม

ผลการสำรวจพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในคณะชุมชนมีความพึงพอใจกับบริการของสถาบันการเงินในทุกๆ ด้าน โดยให้คะแนนภาพรวมความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงินเฉลี่ย 3.71 คะแนน ประเด็นที่ได้คะแนนมากที่สุดคือ ระยะเวลาในการให้กู้ และระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ โดยได้คะแนนเฉลี่ย 3.76 คะแนนเท่ากัน รองลงมาเป็นประเด็นเรื่อง จำนวนเงินให้กู้ (3.73 คะแนน) ความเหมาะสมของระยะเวลาตั้งแต่ยื่นกู้จนถึงวันทำนิติกรรม (3.7 คะแนน) ส่วนประเด็นที่ได้คะแนนน้อยที่สุด คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (3.22 คะแนน) (ตารางที่ 4.21)

ตารางที่ 4.21 ความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน

ประเด็น	เชื้ออาหาร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	ป้อมไก่อ	รวม
1. จำนวนเงินให้กู้	3.61	3.75	3.93	3.33	3.73
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	3.10	3.26	3.37	2.33	3.22
3. ระยะเวลาในการให้กู้	3.64	3.79	3.89	3.67	3.76
4. ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้	3.77	3.75	3.75	3.33	3.76
5. ค่าธรรมเนียม	3.29	3.21	3.52	3.33	3.35
6. การประเมินราคาที่อยู่อาศัยเหมาะสมหรือไม่	3.59	3.50	3.67	3.67	3.59
7. ระยะเวลายื่นกู้จนถึงวันทำนิติกรรมเหมาะสมหรือไม่	3.69	3.74	3.67	3.33	3.70
ภาพรวมความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน	3.68	3.68	3.77	3.33	3.71

4.3 แนวทางการวิเคราะห์ดัชนีเพื่อประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ตัวชี้วัดที่ได้สรุปผลการสำรวจเป็นค่าเฉลี่ยไว้แล้วนั้น มีโครงสร้างประกอบด้วยตัวชี้วัดรวม และตัวชี้วัดย่อย ดังแสดงในตารางข้างล่าง

ด้าน	ตัวชี้วัดรวม	ตัวชี้วัดย่อย
ดัชนีชี้วัดด้านสังคม	8	74
กายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม	3	24
สุขภาพและอนามัย	1	7
ความสุขภาพสบายใจและความมั่นคง	1	10
ความอบอุ่นในครอบครัว	1	9
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1	12
การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	1	12
ดัชนีชี้วัดด้านเศรษฐกิจ	2	16
ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อการบริการของเคหะ	1	7
ดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อการบริการของสถาบันการเงิน	1	7

ตัวชี้วัดเหล่านี้ (เฉพาะตัวชี้วัดย่อย) สามารถนำมาคำนวณเพื่อจัดทำเป็นดัชนีสำหรับใช้ประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ วิธีหนึ่งที่สามารถทำได้คือทำการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยดังที่ได้รายงานไว้แล้วระหว่างค่าเฉลี่ยของเคหะชุมชนและค่าเฉลี่ยของตัวชี้วัดเดียวกันของชุมชนเปรียบเทียบอย่างไรก็ตาม วิธีการนี้ก็มีข้อเสีย กล่าวคือค่าเฉลี่ยที่คำนวณได้นั้นขึ้นขึ้นกับการ 'ให้ค่า' กับคำตอบของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่นถ้าตอบว่าพอใจมากก็ได้ค่าเป็น 5 ตอบว่าพอใจก็ได้ค่าเป็น 4 เป็นต้น ซึ่งตัวเลขค่าที่ให้ขึ้นไม่มีมาตรฐานที่ชัดเจนว่าควรเป็นเท่าไร หากมีการปรับค่าใหม่ เช่นให้คะแนน 10 กับการตอบว่าพอใจมาก ให้คะแนน 4 กับการตอบว่าพอใจ เช่นนี้แล้วอาจเป็นไปได้ว่าค่าเฉลี่ยของชุมชนอาจเปลี่ยนไปในลักษณะที่ส่งผลให้การสรุปเปรียบเทียบระหว่างชุมชนเปลี่ยนไป เช่นบางข้อนั้นผู้ที่พอใจ (คะแนน 4) มีจำนวนไม่มากในชุมชนหนึ่ง แต่มีบางคนตอบว่าพอใจมาก (ซึ่งได้รับการจัดสรรค่าถึง 10 คะแนน) อาจทำให้ค่าเฉลี่ยของชุมชนนั้นสูงกว่าอีกชุมชนหนึ่งทั้งๆ ที่มีผู้ตอบว่าพอใจ (คะแนน 4) จำนวนมากกว่าชุมชนแรกก็เป็นได้

วิธีการแก้ปัญหาข้างต้นนั้นสามารถทำได้โดยการคำนวณค่าดัชนีที่เรียกว่า odds ratio ดังที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 3 โดยค่า odds ratio สามารถให้ค่าดัชนีที่เหมาะสมในการเปรียบเทียบค่าตอบระหว่างสองชุมชนได้เป็นอย่างดี และไม่ขึ้นกับการให้คะแนนของแต่ละคำตอบแต่อย่างไร

ผลการคำนวณ odds ratio มีรายละเอียดดังนี้

ดัชนีประเมินผลด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม

ผลการคำนวณดัชนี odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบสี่คู่ ได้แก่ บ้านเอื้ออาทรกับชุมชนเปรียบเทียบ เคหะชุมชนหัวหมากกับชุมชนเปรียบเทียบ เคหะชุมชนสมุทรปราการกับชุมชนเปรียบเทียบ และเคหะชุมชนปอแก้วกับชุมชนเปรียบเทียบ และภาพรวมการเปรียบเทียบทั้งสี่เคหะชุมชนกับสี่

ชุมชนเปรียบเทียบแสดงไว้ในตารางที่ 4.22

จะเห็นว่าในภาพรวมค่าดัชนี odds ratio มีค่าเกิน 1.25 ในทุกแง่มุม ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความพอใจด้านกายภาพ ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และด้านสิ่งแวดล้อม โดยเมื่อพิจารณาแยกตามแง่มุมความพึงพอใจ พบว่าในภาพรวมผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะพอใจการมีสนามเด็กเล่น และสนามกีฬา (ค่า odds ratio เท่ากับ 13.92) การมีพื้นที่สีเขียวเช่นสวนสุขภาพและสวนสาธารณะ (odds ratio เท่ากับ 13.44) และระบบรักษาความปลอดภัย (odds ratio เท่ากับ 8.8) ซึ่งแสดงว่าเรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องที่ชุมชนเคหะมีเหนือว่าชุมชนเปรียบเทียบอย่างชัดเจนมาก ซึ่งก็สามารถเข้าใจได้ทั้งนี้เพราะลักษณะของชุมชนเปรียบเทียบมักเป็นชุมชนเก่าแก่ แออัด และไม่เป็นระเบียบ ดังนั้นคุณภาพการลำดับแรกๆ ของการพัฒนาที่ผู้อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจึงเป็นด้านที่มีพื้นที่สาธารณะและการรักษาความปลอดภัย

ลักษณะด้านดีของชุมชนเคหะในแง่มุมรองลงมาก็มี เช่นการมีร้านค้า ร้านอาหาร โทรศัพท์สาธารณะที่เพียงพอว่าชุมชนเปรียบเทียบ (odds ratio เกิน 3) การบำบัดน้ำเสีย (odds ratio 2.6) การเก็บและกำจัดขยะ การดูแลรักษาความสะอาด (odds ratio 2.4) ซึ่งล้วนเป็นลักษณะของชุมชนที่มีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจสูงกว่า มีระบบการดูแลสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า

อย่างไรก็ตาม มีความแตกต่างกันอยู่บ้างเมื่อพิจารณาขยับไปถึงระดับชุมชนแต่ละคู่ ตัวอย่างเช่นในคู่ของบ้านเอื้ออาทรหัวหมากเทียบกับชุมชนเปรียบเทียบ ค่าดัชนี odds ratio ในเรื่องการมีศูนย์เด็กเล็ก โรงเรียนอนุบาลและโรงเรียนประถมมีค่าต่ำกว่า 0.8 แสดงถึงว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรหัวหมากยังเห็นว่าเป็นเรื่องที่ขาดแคลน และขาดแคลนมากกว่าชุมชนเปรียบเทียบที่มีฐานะความเป็นอยู่แยกกว่าด้วย จึงเป็นเรื่องที่ต้องทำการปรับปรุงให้ดีขึ้นต่อไป ในขณะที่อีกแง่มุมหนึ่ง บ้านเอื้ออาทรหัวหมากมีค่า odds

ratio ด้านการรักษาความปลอดภัยสูงถึง 43.2 ซึ่งแสดงถึงความมั่นใจในเรื่องนี้มากกว่าชุมชนเปรียบเทียบถึง 40 เท่า

ตารางที่ 4.22 ดัชนีประเมินผลด้านกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งแวดล้อม

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หวัหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. ไฟฟ้าเพียงพอและอัตราค่าไฟ	2.76	9.03	2.88	0.91	2.67
2. น้ำประปาเพียงพอและอัตราค่าน้ำประปา	2.48	4.74	3.21	1.22	2.10
3. โทรศัพท์สาธารณะมีเพียงพอ	3.56	3.62	3.64	3.78	3.51
4. ระบบคมนาคมภายในชุมชน (มอเตอร์ไซด์ สองแถว ชาเลนจ์)	2.16	2.15	2.59	1.41	2.47
5. ระบบคมนาคมภายนอกชุมชน (รถโดยสารระยะยาว)	1.99	1.93	1.70	2.19	2.11
6. แสงสว่างภายในอาคาร (แฟลต) และบริเวณโดยรอบ	2.26	3.35	2.42	1.06	3.32
7. การดูแล/ซ่อมบำรุงแสงสว่างภายในอาคารและบริเวณ	2.24	2.79	2.71	1.31	2.67
8. ถนนทางเท้าภายในชุมชน	2.17	5.81	3.26	0.55	2.48
9. การดูแล/ซ่อมบำรุงถนนทางเท้าภายในชุมชน	2.19	6.30	2.21	0.94	2.00
10. ความกว้างของถนนภายในชุมชน	3.25	6.70	3.76	1.25	3.92
11. ความเพียงพอของที่จอดรถภายในชุมชน	2.65	3.71	2.61	1.47	3.49
12. การดูแลรักษาความสะอาดในพื้นที่สาธารณะ	3.26	10.78	2.25	3.00	2.00
13. การเก็บ/กำจัดขยะ	3.35	7.52	1.83	4.70	2.42
14. การบำบัดน้ำเสีย/ท่อระบายน้ำ	5.10	15.43	3.78	0.00	2.60
15. สนามเด็กเล่น/สนามกีฬา	13.92	9.88	7.72	98.00	12.45
16. พื้นที่สีเขียว (สวนสุขภาพ/สวนสาธารณะ)	13.44	14.78	7.13	24.16	22.51
17. ระบบรักษาความปลอดภัย	8.84	43.20	5.82	6.34	7.85
18. ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ	3.52	2.61	2.94	4.75	4.18
19. ร้านอาหาร	3.52	2.75	2.78	4.13	4.82
20. ศูนย์เด็กเล่น	2.41	0.62	2.01	8.96	3.52
21. โรงเรียนอนุบาล	2.32	0.81	1.92	6.12	3.27
22. โรงเรียนประถม	1.91	0.75	2.02	3.04	3.47
23. โรงเรียนมัธยม	2.20	1.73	1.87	2.87	2.89
24. สถานีอนามัย/คลินิก	2.70	1.29	2.17	5.21	4.51

ดัชนีประเมินผลด้านสุขภาพและอนามัย

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบสี่คู่ ในด้านสุขภาพและอนามัย แสดงไว้ในตารางที่ 4.23 ภาพรวมค่า odds ratio มีค่าเกิน 1.25 ในแง่มุมมองด้านกิจกรรม ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความพอใจต่อการจัดกิจกรรมด้านสุขภาพและอนามัยภายในชุมชนมากกว่าผู้ที่อยู่ในชุมชนเปรียบเทียบ โดยเฉพาะความพึงพอใจในกิจกรรมด้านสาธารณสุขอื่นๆ odds ratio มีค่า 2.6

แต่เมื่อพิจารณาไปยังระดับชุมชนแต่ละคู่พบความแตกต่างกันอยู่บ้าง เช่นในกลุ่มของเคหะชุมชนหัวหมากเทียบกับชุมชนเปรียบเทียบ ค่าดัชนี odds ratio ในเรื่องการจัดยุงและกิจกรรมตรวจสอบสุขภาพ/ฉีดวัคซีน มีค่าใกล้เคียง 0.8 แสดงถึงว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะหัวหมากยังเห็นว่าเป็นเรื่องที่ขาดแคลนและขาดแคลนมากกว่าชุมชนเปรียบเทียบที่มีฐานะความเป็นอยู่ต่ำกว่าด้วย จึงเป็นเรื่องที่ต้องทำการปรับปรุงให้ดีขึ้นต่อไป

แต่เมื่อดู odds ratio ที่คำนวณได้จากข้อเท็จจริง เช่นการมีโรคประจำตัว หรือการเข้ารับการรักษาพยาบาลด้วยโรคทางเดินอาหาร และโรคทางเดินหายใจของสมาชิกในครัวเรือน พบว่าผู้ที่อาศัยในชุมชนเคหะมีโรคประจำตัว: โรคทางเดินอาหาร และมีการเจ็บป่วยด้วยโรคทางเดินอาหารจนต้องเข้ารับการรักษาที่สถานพยาบาลมากกว่าผู้อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบ (odds ratio ต่ำกว่า 0.8)

ตารางที่ 4.23 ดัชนีประเมินผลด้านสุขภาพและอนามัย

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. การกำจัดยุง	1.50	2.66	0.82	1.81	1.38
2. กิจกรรมตรวจสอบสุขภาพ/ฉีดวัคซีน	1.37	2.38	0.97	1.00	1.52
3. กิจกรรมด้านสาธารณสุขอื่นๆ	2.56	2.54	1.20	3.67	3.90
4. สมาชิกมีโรคประจำตัว: โรคทางเดินหายใจ	0.81	0.49	1.07	2.00	6.26
5. สมาชิกมีโรคประจำตัว: โรคทางเดินอาหาร	0.54	0.43	1.43	2.04	-
6. สมาชิกป่วยด้วยโรคทางเดินหายใจ	1.00	0.34	2.57	2.00	0.89
7. สมาชิกป่วยด้วยโรคทางเดินอาหาร	0.75	0.87	0.52	2.04	2.57

ดัชนีประเมินผลด้านความสบายใจและความมั่นคง

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบสี่คู่ ในด้านความสบายใจและความมั่นคง แสดงไว้ในตารางที่ 4.24 ภาพรวมค่า odds ratio มีค่าเกิน 1.25 ในทุกแง่มุม โดยมีค่า odds ratio อยู่ในช่วง 1.5-4.1 ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความพอใจด้านความสบายใจและความมั่นคงมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ โดยเฉพาะความพึงพอใจในความสะอาดสบายทางกาย (odds ratio มีค่า 4.1) การย้ายที่อยู่มากกว่าสองครั้ง (odds ratio มีค่า 4.05) ความพึงพอใจในความสบายใจ (odds ratio มีค่า 3.9) ความมั่นคงในชีวิต (odds ratio มีค่า 3.9)

และเมื่อพิจารณาไปยังระดับชุมชนแต่ละคู่ก็พบว่า ยิ่งอยู่ในชุมชนเคหะเป็นเวลานาน (มากกว่า 20 ปี) ค่า odds ratio จะสูงกว่ากรณีศึกษาระยะปานกลาง (10-15 ปี) เช่นในคู่ของเคหะชุมชนบ่อนไก่ เทียบกับชุมชนเปรียบเทียบ ค่าดัชนี odds ratio สูงกว่ากรณีคู่ของเคหะชุมชนสมุทรปราการกับชุมชนเปรียบเทียบ และเคหะชุมชนหัวหมากกับชุมชนเปรียบเทียบมาก โดยเฉพาะในประเด็นเรื่องความมั่นคงในชีวิต (odds ratio 8.7) ความภาคภูมิใจ/การได้รับการยอมรับ (odds ratio 7.6) ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย (บ้านของตนเอง/สภาพถาวร) (odds ratio 7.4) ในแต่กรณีคู่ของเคหะอาหารหัวหมากกับชุมชนเปรียบเทียบ แม้ว่าระยะเวลาที่อยู่อาศัยจะสั้น (น้อยกว่าห้าปี) แต่พบว่าค่าดัชนี odds ratio สูงกว่ากรณีคู่ของเคหะชุมชนสมุทรปราการกับชุมชนเปรียบเทียบ และเคหะชุมชนหัวหมากกับชุมชนเปรียบเทียบ น่าจะมีสาเหตุมาจากการที่โครงการเคหะอาหารหัวหมากมีข้อได้เปรียบโครงการเคหะอื่นๆ ที่การเคหะมีการลงทุนในด้านสาธารณูปโภค การรักษาความปลอดภัยที่ครบถ้วน นอกจากนี้ผู้ที่อยู่ในโครงการเคหะอาหารหัวหมากส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีฐานะ มีความพร้อมและมีการศึกษาค่อนข้างสูง

ตารางที่ 4.24 ดัชนีประเมินผลด้านความสบายใจและความมั่นคง

ประเด็น	รวม	เคหะอาหาร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. ความสะอาดสบาย (ทางกาย)	4.10	6.19	2.03	5.42	5.77
2. ความสบายใจ	3.92	5.79	1.74	5.00	6.47
3. ความภาคภูมิใจ/การได้รับการยอมรับ	3.44	4.75	1.83	3.17	7.62
4. ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย (บ้านของตนเอง/สภาพถาวร)	3.84	5.67	2.57	2.63	7.45
5. ความมั่นคงในชีวิต	3.88	4.51	2.21	3.99	8.70
6. ระดับความสุขโดยเฉลี่ย	3.52	6.63	1.95	2.91	6.45
7. ความคาดหวังถึงอนาคตของตนเอง/ลูกหลาน	2.32	3.14	1.21	2.10	4.80
8. ย้ายที่อยู่มากกว่า 2 ครั้ง	4.05	2.97	0.92	0.21	5.83
9. เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	1.92	5.00	1.27	0.32	14.44
10. ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี	1.53	2.53	1.86	1.60	0.33

ดัชนีประเมินผลด้านความอบอุ่นในครอบครัว

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบสี่คู่ ในมิติด้านความอบอุ่นในครอบครัว แสดงไว้ในตารางที่ 4.25 ภาพรวมค่า odds ratio มีค่ามากกว่า 1.25 ในประเด็นเรื่องการทะเลาะกันในครอบครัว กล่าวคือผู้ที่อยู่ในชุมชนเคหะมีการทะเลาะกันภายในครอบครัวน้อยกว่าชุมชนเปรียบเทียบ 1.38 เท่า ค่า odds ratio มีค่าใกล้เคียง 1 ในสี่แง่มุม ได้แก่ การทะเลาะเบาะแว้งของคนในครอบครัวอื่นในชุมชน การใช้ความรุนแรง (ลงไม้ลงมือ) ในครอบครัวอื่นในชุมชน การหย่าร้างของคนในชุมชน และปัญหาวัยรุ่นในครอบครัว ซึ่งหมายความว่าไม่มีความแตกต่างกันระหว่างผู้ที่อาศัยในชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบ และมีค่าต่ำกว่า 0.8 ในอีกสามแง่มุม ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมเยาวชน ได้แก่ การไม่มีสัมมาคารวะหรือไม่เชื่อฟัง การแต่งกายไม่เหมาะสม การมีเพศสัมพันธ์เมื่ออายุยังน้อย ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความพอใจด้านความอบอุ่นในครอบครัวน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ

ตารางที่ 4.25 ดัชนีประเมินผลด้านความอบอุ่นในครอบครัว

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. การทะเลาะเบาะแว้งของคนในครอบครัวอื่นในชุมชน	1.05	0.47	0.54	2.89	1.58
2. การใช้ความรุนแรง (ลงไม้ลงมือ) ในครอบครัวอื่นในชุมชน	1.16	0.45	0.66	2.83	1.59
3. การหย่าร้างของคนในชุมชน	1.04	0.36	0.75	2.04	1.45
4. พฤติกรรมเยาวชน: ไม่มีสัมมาคารวะ/ไม่เชื่อฟัง	0.66	0.60	0.18	1.89	0.77
5. พฤติกรรมเยาวชน: แต่งกายไม่เหมาะสม/ล่อแหลม	0.67	0.54	0.19	1.70	1.05
6. พฤติกรรมเยาวชน: การมีเพศสัมพันธ์เมื่ออายุยังน้อย	0.65	0.62	0.21	1.24	0.88
7. การทะเลาะกันในครอบครัว	1.38	0.91	2.92	1.10	1.90
8. ปัญหาวัยรุ่นในครอบครัว	0.91	-	-	1.21	-

ดัชนีประเมินผลด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบสี่คู่ ในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แสดงไว้ในตารางที่ 4.26 ภาพรวมค่า odds ratio มีค่าระหว่าง 0.8-1.25 ในสี่แง่มุม คือ ประเด็นเรื่องความเสี่ยงต่อถูกทำร้ายถึงขั้นเสียชีวิต ความปลอดภัยทางเพศ ปัญหายาเสพติด และการเคยโดนทำร้ายร่างกายหรืออนาจาร ซึ่งหมายความว่าไม่มีความแตกต่างกันระหว่างผู้ที่อาศัยในชุมชนเคหะและชุมชนเปรียบเทียบ และมีค่าต่ำกว่า 0.8 ในอีกแปดแง่มุม ในจำนวนนี้เป็นเรื่องความปลอดภัยสี่แง่มุม และ

เรื่องความขัดแย้งของคนภายในชุมชนสี่แ่งมุ่ม ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความพอใจด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ที่เป็นเช่นนี้อาจจะมีสาเหตุมาจากความคาดหวังในเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินที่สูงกว่าของผู้ที่อาศัยในชุมชนเคหะ ส่วนในแ่งมุ่มคือเรื่องความขัดแย้งของคนในชุมชนซึ่งค่า odds ratio น้อยกว่า 0.8 หมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความขัดแย้งมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ โดยเฉพาะความขัดแย้งในเรื่องสัตว์เลี้ยง (odds ratio มีค่า 0.2) และความขัดแย้งในเรื่องที่จอดรถ (odds ratio มีค่า 0.3) ที่เป็นเช่นนี้ อาจเป็นไปได้ว่าในชุมชนเปรียบเทียบอาจจะไม่ค่อยมีการเลี้ยงสัตว์กันมากนัก จึงไม่พบความขัดแย้งในเรื่องดังกล่าว เช่นเดียวกับปัญหาความขัดแย้งในเรื่องที่จอดรถ เพราะผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบไม่ค่อยมีรถส่วนตัวกันมากนัก หรือมีก็เป็นรถจักรยานยนต์ซึ่งไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องที่จอดรถ

ตารางที่ 4.26 ดัชนีประเมินผลด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. ปัญหาหลักเล็กขโมยน้อย	0.67	0.26	0.48	1.06	1.32
2. ปัญหาจี้-ปล้น-ขโมยขึ้นบ้าน-รถหาย	0.52	0.27	0.38	0.72	0.82
3. ความเสี่ยงต่อการถูกทำร้ายร่างกาย (บาดเจ็บเล็กน้อย)	0.61	0.48	0.44	0.85	0.76
4. ความเสี่ยงต่อถูกทำร้ายถึงขั้นเสียชีวิต	0.98	0.75	1.10	1.41	0.83
5. ความปลอดภัยทางเพศ (อนาจาร ช่มชู้)	0.87	0.72	0.70	1.48	0.80
6. ปัญหายาเสพติด	1.09	1.33	0.92	0.70	1.92
7. การกระทบกระทั่งในเรื่องเล็กๆ น้อยๆ	0.78	0.50	0.64	1.31	0.82
8. การทะเลาะเบาะแว้งรุนแรง	0.67	0.63	0.63	0.77	0.67
9. ปัญหาเรื่องสัตว์เลี้ยง	0.22	0.34	0.14	0.22	0.21
10. ปัญหาเรื่องที่จอดรถ	0.27	0.41	0.19	0.29	0.19
11. โดนจี้/ปล้น/ขโมยขึ้นบ้าน/รถหาย	0.76	2.58	0.15	-	0.55
12. เคยโดนทำร้ายร่างกาย/อนาจาร	1.22	-	-	3.04	1.87

ดัชนีประเมินผลด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบคู่ ในด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม แสดงไว้ในตารางที่ 4.27 ภาพรวมค่า odds ratio มีค่าเกิน 1.25 เกือบทุกแ่งมุ่ม ยกเว้นการใช้สิทธิเลือกตั้ง ซึ่งมีค่า odds ratio 1.1 ซึ่งหมายความว่าไม่มีความแตกต่างกันระหว่างผู้ที่อาศัยในชุมชนเคหะและชุมชนเปรียบเทียบ สำหรับประเด็นอื่นๆ ซึ่งสะท้อนความพึงพอใจต่อการจัดกิจกรรมภายในชุมชน

การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน และการเข้าร่วมกิจกรรมของครัวเรือน odds ratio มีค่าอยู่ในช่วง 1.3-2.9 หมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีความพอใจต่อการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชน และการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนมากกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ

ตารางที่ 4.27 ดัชนีประเมินผลด้านการรวมกลุ่มและทุนทางสังคม

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
ความพึงพอใจต่อกิจกรรม					
1. การรณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสพติด	1.88	1.16	2.10	2.15	2.40
2. กิจกรรมกีฬาและสันทนาการ	2.26	1.45	2.77	2.17	3.00
3. กิจกรรมในวันสำคัญ(เข้าพรรษา-5 ธันวาคม-ปีใหม่)	2.78	5.56	2.77	2.04	2.12
4. กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก	1.97	2.49	1.82	2.24	1.69
5. กิจกรรมผู้สูงอายุ	2.90	2.46	6.21	1.38	3.98
การมีส่วนร่วม					
6. การรณรงค์ชุมชนปลอดภัยเสพติด	1.45	1.09	1.80	0.90	2.55
7. การมีส่วนร่วมกิจกรรมกีฬาและสันทนาการ	1.56	1.29	2.06	0.90	2.62
8. การมีส่วนร่วมกิจกรรมในวันสำคัญ(เข้าพรรษา-5 ธันวาคม)	2.15	2.54	2.08	1.46	3.07
9. การมีส่วนร่วมกิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก	1.37	1.51	1.17	1.08	2.03
10. การมีส่วนร่วมกิจกรรมผู้สูงอายุ	2.19	1.73	4.57	0.74	7.92
11. การเข้าร่วมกิจกรรม	1.28	2.58	1.98	0.71	0.30
12. การใช้สิทธิ์เลือกตั้ง	1.12	0.37	1.62	-	4.38

ดัชนีประเมินผลด้านเศรษฐกิจ

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างชุมชนเคหะกับชุมชนเปรียบเทียบสี่คู่ ในด้านเศรษฐกิจ แสดงไว้ในตารางที่ 4.28 ภาพรวมค่า odds ratio มีค่าเกิน 1.25 ในเกือบทุกแง่มุม (12 แ่งมุม) ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะมีสภาพทางเศรษฐกิจดีกว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเปรียบเทียบ ยกเว้นในสี่แง่มุม ได้แก่ รายจ่ายค่าเช่า/ผ่อนบ้าน รายจ่ายค่าซ่อมแซมและดูแลรักษา รายจ่ายฟุ่มเฟือย และสัดส่วนผู้หารายได้ โดยสามแง่มุมแรกมีค่า odds ratio ต่ำกว่า 0.8 ซึ่งหมายความว่าผู้ที่อยู่ในชุมชนเปรียบเทียบดีกว่าผู้ที่อยู่ในชุมชนเคหะ แต่แง่มุมสุดท้าย odds ratio เท่ากับ 1 ซึ่งหมายความว่าไม่มีความแตกต่างระหว่างผู้ที่อาศัยในชุมชนเคหะและชุมชนเปรียบเทียบ

เมื่อพิจารณารายละเอียดประเด็นที่ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเคหะได้เปรียบ หรือดีกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบมาก หรือ odds ratio สูงๆ ได้แก่ การที่ชุมชนมีการจัดสถานที่ประกอบการค้าอย่างเป็นระเบียบ (odds ratio 6.13) การมีโครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาอาชีพ (odds ratio 4.02) ระดับการศึกษาเฉลี่ยสูงกว่ามัธยม (odds ratio 3.20) และการมีอาชีพที่มั่นคง (odds ratio 3.16)

ตารางที่ 4.28 ดัชนีประเมินผลด้านเศรษฐกิจ

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. รายจ่ายค่าเช่าบ้าน/ผ่อนบ้าน	0.33	0.62	0.21	0.33	0.25
2. รายจ่ายค่าซ่อมแซมและดูแลรักษา	0.79	1.64	0.79	1.07	0.31
3. รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์)	2.72	0.00	1.57	0.00	0.28
4. รายจ่ายค่าเดินทาง (ไปทำงาน/ไปเรียน)	2.14	0.00	1.31	2.84	0.97
5. รายจ่ายเกี่ยวกับสุขภาพและการรักษาพยาบาล	1.64	1.24	1.41	2.30	2.86
6. รายจ่ายค่าครองชีพ (ค่าอาหาร/เครื่องดื่ม)	1.95	0.00	0.79	4.65	0.70
7. รายจ่ายฟุ่มเฟือย (เหล้า/บุหรี่/หวย เป็นต้น)	0.68	0.57	0.47	0.61	1.39
8. จบการศึกษาระดับมัธยม (12 ปีขึ้นไป)	3.20	2.88	4.63	4.83	2.53
9. อาชีพที่มั่นคง	3.16	1.05	6.08	4.44	2.95
10. สัดส่วนผู้หารายได้ (มีงานทำทุกคน)	1.00	1.14	1.37	0.92	0.74
11. การจัดระเบียบสถานประกอบการค้าในชุมชน	6.13	12.18	5.33	13.21	2.63
12. โครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาอาชีพ	4.02	4.22	2.50	50.50	1.73
13. เข้าร่วมการฝึกอบรม	2.42	2.54	2.11	-	1.30
14. สามารถใช้ประโยชน์จากการฝึกอบรม	2.60	-	-	-	0.48
15. การเปลี่ยนแปลงอาชีพ	1.59	0.75	1.11	1.71	4.52
16. การเปลี่ยนแปลงรายได้	1.52	0.99	1.86	1.06	2.70

ดัชนีประเมินผลการให้บริการของสถาบันการเงิน

ผลการคำนวณ odds ratio ระหว่างความพึงพอใจต่อบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์กับสถาบันการเงินอื่นๆ สรุปได้ว่า การให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ดีกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ ในหกแง่มุม และไม่มี ความแตกต่างระหว่างบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์กับสถาบันการเงินอื่นๆ ในสองแง่มุม (ค่า odds ratio อยู่ระหว่าง 0.8-1.25) ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้

ประเด็นที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดีกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ เรียงตามลำดับ ได้แก่ จำนวนเงินให้กู้ (odds ratio เท่ากับ 2.87) ภาพรวมความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน (odds ratio เท่ากับ 1.72) ระยะเวลาในการให้กู้ (odds ratio เท่ากับ 1.57) ค่าธรรมเนียม (odds ratio เท่ากับ 1.53) ความเหมาะสมในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย (odds ratio เท่ากับ 1.49) และความเหมาะสมของระยะเวลาตั้งแต่ยื่นกู้จนถึงวันทำนิติกรรม (odds ratio เท่ากับ 1.39) (ตารางที่ 4.29)

ตารางที่ 4.29 ดัชนีประเมินผลต่อบริการของสถาบันการเงิน

ประเด็น	รวม	เอื้ออาทร	หวัหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
1. จำนวนเงินให้กู้	2.87	3.36	3.82	1.89	-
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	1.25	1.07	1.68	1.13	-
3. ระยะเวลาในการให้กู้	1.57	0.44	2.62	1.57	-
4. ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้	1.24	2.61	7.58	0.46	-
5. ค่าธรรมเนียม	1.53	0.60	2.53	1.12	-
6. การประเมินราคาที่อยู่อาศัยเหมาะสมหรือไม่	1.49	1.09	2.76	1.20	-
7. ระยะเวลายื่นกู้จนถึงวันทำนิติกรรมเหมาะสมหรือไม่	1.39	1.44	4.20	0.80	-
ภาพรวมความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงิน	1.72	0.87	4.19	1.30	-

4.4 สรุปผลที่ได้จากการสำรวจข้อมูลครัวเรือนและชุมชน

ผลจากการศึกษาพบว่าในด้านสังคม การมีที่อยู่อาศัยของตนเอง และมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ทั้งนี้ชุมชนของการเคหะมีเห็นว่าชุมชนเปรียบเทียบอย่างชัดเจนมาก ผู้อาศัยในชุมชนเคหะ/เอื้ออาทร มีความสุขทั้งทางกายและใจเหนือกว่าชุมชนเปรียบเทียบ มีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชนค่อนข้างสูงโดยเฉพาะกิจกรรมในวันสำคัญต่างๆ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงประเด็นปัญหาในครอบครัว เช่น การใช้ความรุนแรงและการทะเลาะเบาะแว้ง ผลที่ได้พบว่าไม่ต่างจากชุมชนเปรียบเทียบมากนัก นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะยังมีความกังวลต่อปัญหาพฤติกรรมเยาวชนค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับชุมชนเปรียบเทียบ

สำหรับตัวชี้วัดทางด้านเศรษฐกิจพบว่าชุมชนเคหะมีความพึงพอใจต่อการจัดสถานที่สำหรับประกอบการค้าอย่างเป็นระเบียบ การมีโครงการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาอาชีพ

ทางด้านความพึงพอใจต่อบริการก็พบว่าชุมชนมีความพึงพอใจในการบริการทุกๆ ด้านของการเคหะไม่ว่าจะเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัย คุณภาพ ราคา และการให้บริการของเจ้าหน้าที่

ส่วนดัชนีชี้วัดความพึงพอใจต่อบริการของสถาบันการเงินพบว่าชุมชนมีความพอใจในบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์มากกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ ในทุกๆ ด้าน โดยเฉพาะจำนวนเงินที่ให้กู้

เมื่อพิจารณาจากดัชนีทั้งหมด (97 ตัว) แล้ว สามารถสรุปได้ว่าดัชนีส่วนใหญ่ (66 ตัว) อยู่ในเกณฑ์ดี คือมีค่า odds ratio มากกว่า 1.25 (ตารางที่ 4.30) มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้น (16 ตัว) ที่ควรปรับปรุง (ตารางที่ 4.31) ส่วนดัชนีอีก 15 ตัวที่เหลือพบว่าไม่มีความแตกต่างกัน

ตารางที่ 4.30 สรุปดัชนีประเมินผลที่สร้างความพึงพอใจ (odds ratio มากกว่า 1.25)

	ดัชนีทั้งหมด	ดัชนีที่ดี	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
ตัวชี้วัดด้านสังคม	73	48	45	45	46	55
ด้านกายภาพฯ	24	24	21	24	17	24
ด้านสุขภาพอนามัย	7	3	3	2	6	5
ความสุขกายสบายใจและความมั่นคง	10	10	10	8	8	9
ความอบอุ่นครอบครัว	8	0	0	0	5	3
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	12	0	2	0	4	3
การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	12	11	9	11	6	11
ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจ	16	12	5	10	8	9
ตัวชี้วัดสถาบันการเงิน	8	6	3	8	3	1
รวม	97	66	53	63	57	65

ตารางที่ 4.31 สรุปดัชนีประเมินผลที่ควรปรับปรุงแก้ไข (odds ratio ต่ำกว่า 0.8)

	ดัชนีทั้งหมด	ดัชนีที่ควรปรับปรุง	เอื้ออาทร	หัวหมาก	สมุทรปราการ	บ่อนไก่
ตัวชี้วัดด้านสังคม	73	13	21	16	11	8
ด้านกายภาพฯ	24	0	2	0	2	0
ด้านสุขภาพอนามัย	7	2	3	1	0	0
ความสุขกายสบายใจและความมั่นคง	10	0	0	0	2	1
ความอบอุ่นครอบครัว	8	3	6	6	0	1
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	12	8	9	9	5	5
การรวมกลุ่มและทุนทางสังคม	12	0	1	0	2	1
ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจ	16	3	6	4	3	6
ตัวชี้วัดสถาบันการเงิน	8	0	2	0	2	0
รวม	97	16	29	20	16	14

บทที่ 5

ผลการสัมภาษณ์หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ดังที่กล่าวไว้ในบทที่ 3 เรื่องวิธีการศึกษา การสอบถามข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติและชุมชนผู้มีรายได้น้อยเปรียบเทียบกับนั้นแม้จะได้ภาพความเป็นอยู่ ความพึงพอใจ สภาพปัญหา ตลอดจนความคาดหวังของผู้อยู่อาศัย แต่ยังคงขาดการมองในภาพรวมถึงผลกระทบทางเศรษฐกิจทางอ้อมผ่านการเปลี่ยนแปลงในระดับและรูปแบบการให้บริการชุมชนของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานเหล่านี้รวมทั้งหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลชุมชนผู้มีรายได้น้อยเป็นการเฉพาะ และหน่วยงานที่ดูแลประชาชนทั่วไป ตัวอย่างเช่น สถานีตำรวจซึ่งมีหน้าที่ดูแลและรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รวมทั้งปัญหาเสพติด สำนักงานเขตที่ดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย สถานพยาบาลซึ่งดูแลด้านการรักษาสุขภาพอนามัย ซึ่งภารกิจของหน่วยงานเหล่านี้อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นผลสืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนบริการชุมชนกับผู้มีรายได้น้อย

เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนข้างต้นมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์หน่วยงานต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับชุมชนสองประเภทคือ สถานีตำรวจและสำนักงานเขต โดยเลือกสัมภาษณ์หน่วยงานทั้งสองซึ่งรับผิดชอบพื้นที่ที่ชุมชนที่ทำการศึกษาดังอยู่ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

5.1 การสัมภาษณ์สำนักงานเขต

สำนักงานเขตที่ทำการสัมภาษณ์ประกอบด้วย สำนักงานเขตปทุมวัน สำนักงานเขตบางกะปิ และสำนักงานเขตสะพานสูง การสัมภาษณ์เน้นไปยังสองฝ่ายซึ่งทำหน้าที่โดยตรงในการดูแลชุมชน ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม และฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล

การสัมภาษณ์ได้เน้นไปที่การหาข้อมูลและความคิดเห็นใน 3 ประเด็น คือ (1) บทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับชุมชนซึ่งครอบคลุมการเปรียบเทียบระดับการให้บริการในแต่ละชุมชนที่ศึกษา (2) ปัญหาต่างๆ ที่ทางสำนักงานเขตมักได้รับการร้องเรียนจากชุมชน และ (3) ความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงของการให้บริการที่สืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม มีบทบาทหน้าที่ในการดำเนินการพัฒนาชุมชนและสังคม ดังนี้

- **ด้านกายภาพ** ได้แก่ การปรับปรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภคของชุมชน เช่น ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ลานกีฬา เป็นต้น รวมไปถึงการรื้อย้ายชุมชน การพัฒนาสภาพแวดล้อมและที่อยู่อาศัย
- **ด้านเศรษฐกิจ** ได้แก่ การส่งเสริมสนับสนุนและการจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน กองทุนพัฒนาชุมชน กองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง การส่งเสริมอาชีพ การจัดหาแหล่งจำหน่ายผลผลิต ดำเนินการเกี่ยวกับศูนย์ฝึกอาชีพ การจัดตั้งศูนย์ส่งเสริมการบริหารเงินออมครอบครัว
- **ด้านสังคม** ได้แก่ การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน การเสริมสร้างศักยภาพของผู้นำชุมชน องค์กรชุมชนและเครือข่ายชุมชน มีการจัดอบรมผู้นำชุมชน นอกจากนี้ยังจัดให้มีองค์กรประชาชนในรูปแบบคณะกรรมการชุมชน การดำเนินการเกี่ยวกับยาเสพติด การสงเคราะห์สตรี ผู้สูงอายุ ผู้ด้อยโอกาส และผู้ประสบภัย การสงเคราะห์และคุ้มครองสวัสดิภาพ และส่งเสริมความประพฤติเด็ก การควบคุมดูแลการดำเนินงานสถานรับเลี้ยงเด็กและสถานสงเคราะห์ ศูนย์เยาวชน ศูนย์กีฬาและลานกีฬา การดำเนินการเกี่ยวกับเบี้ยยังชีพผู้สูงอายุและคนพิการ
- **ด้านคุณภาพชีวิต** ได้แก่ การให้บริการและจัดกิจกรรมนันทนาการด้านดนตรี กีฬา ห้างสมุด เช่น โครงการแข่งขัน กทม.ฟุตบอลลีก เกลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงครองราชย์ครบ 60 ปี โครงการส่งเสริมกิจกรรมสโมสรมีกีฬาและลานกีฬา นอกจากนี้ยังมีการอนุรักษ์ ส่งเสริม เผยแพร่ และฟื้นฟูบำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญา และวัฒนธรรมอันดีงามของท้องถิ่น เช่น โครงการสืบสานงานประเพณีไทยเทศกาลสงกรานต์ และโครงการบรรพชาสามเณรภาคฤดูร้อน
- **ด้านอื่นๆ** ได้แก่ การส่งเสริมการท่องเที่ยวและพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว การให้คำปรึกษาแนะนำทางวิชาการและสภาพแวดล้อมเพื่อการเกษตร การดำเนินการศูนย์บริการและถ่ายทอดเทคโนโลยีการเกษตร เป็นต้น

2) ฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล มีบทบาทและหน้าที่ในการดำเนินงาน ดังนี้

- **ด้านสิ่งแวดล้อม** ดูแลเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่จะมีผลต่อคนในชุมชน เช่น การจัดการกับสิ่งแวดล้อมที่จะเป็นสาเหตุให้เกิดปัญหาต่างๆ เช่น โรคไข้เลือดออก มีการจัดทำโครงการกรุงเทพฯ เขตปลอดขยะ โดยทางสำนักงานเขตจะฉีดพ่นหมอกควันกำจัดลูกน้ำยุงลายในบริเวณพื้นที่รับผิดชอบของตน รวมทั้งบริเวณชุมชนของการเคหะด้วย โดยเจ้าหน้าที่จะทำการฉีดพ่นในพื้นที่รับผิดชอบ และจะเวียนไปเรื่อยๆ จนครบทุกบริเวณ ส่วนใหญ่ถ้าพื้นที่ในความรับผิดชอบไม่กว้างมาก จำนวนครั้งก็จะเป็นหนึ่งครั้งต่อเดือน แต่หากพื้นที่รับผิดชอบกว้างขวางมาก จำนวนครั้งของการฉีดพ่นอาจจะเปลี่ยนเป็นหนึ่งครั้งต่อสามเดือนก็ได้ แต่

อย่างไรก็ตาม หากพื้นที่ใดมีการระบาดของโรคไข้เลือดออก คนในชุมชนสามารถร้องเรียนและแจ้งให้ทางสำนักงานเขตดำเนินการฉีดพ่นเพิ่มเติมได้

- **ด้านสุขภาพ** ดูแลเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพงานสุขภาพอาหาร การตรวจสอบหาสารเคมีกำจัดศัตรูพืชที่ตกค้างในผักสด การป้องกันควบคุมโรคไข้หวัดนกในพื้นที่ กทม. และโครงการกรุงเทพมหานครเมืองอาหารปลอดภัย รวมทั้งโครงการรณรงค์รวมใจต้านภัยเอ็ดส์ด้วย

ทั้งนี้ การดำเนินงานของสำนักงานเขตนั้น จะเข้าไปดูแลทั้งในส่วนที่เป็นชุมชนทั่วไปและส่วนที่เป็นชุมชนของการเคหะฯ อย่างเท่าๆ กัน (อย่างไรก็ตาม ชุมชนเคหะฯ นั้นๆ จะต้องเป็นชุมชนที่ได้รับการจัดตั้งให้เป็นชุมชนที่ถูกต้องตามกฎหมายแล้วเท่านั้น) ตัวอย่างเช่น โครงการทางด้านการพัฒนาสังคม ได้แก่ การจัดอบรมเครือข่ายต่อต้านยาเสพติด กรณีนี้ ทางสำนักงานเขตจะทำการเลือกชุมชนที่มีความเข้มแข็งมาให้การอบรมก่อน เพื่อให้เป็นชุมชนนำร่องในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งชุมชนที่เป็นชุมชนนำร่องเหล่านี้อาจจะได้รับเงินสนับสนุนในจำนวนที่มากกว่าชุมชนทั่วไป ทั้งนี้ก็เพื่อให้ชุมชนที่มีศักยภาพได้เข้าไปช่วยเหลือชุมชนที่ยังมีปัญหาลูกอยู่ สำหรับเป้าหมายในการพัฒนาชุมชน ทางสำนักงานเขตจะมุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อให้ชุมชนมีความยั่งยืนและสามารถพึ่งตนเองได้ในที่สุด

สำหรับปัญหาต่างๆ ที่ทางสำนักงานเขตมักได้รับการร้องเรียนจากชุมชนของการเคหะฯ นั้น ส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องของระบบสาธารณูปโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของท่อระบายน้ำและการจัดการด้านขยะ คนในชุมชนประสบปัญหาการระบายน้ำไม่ทัน มีการอุดตันของท่อระบายน้ำ เมื่อฝนตกก็มักจะเกิดน้ำท่วมขังตามมา ในส่วนของการจัดการด้านขยะ มีการร้องเรียนว่าทางการเคหะฯ ไม่ได้เข้าไปดูแลในส่วนที่เป็นพื้นที่ของตนทำให้ขยะและของเสียที่คนในชุมชนของการเคหะฯ นำมาทิ้งนั้นเน่าเหม็นและส่งกลิ่นรบกวน ทางฝ่ายพัฒนาชุมชนจึงต้องเข้ามาช่วยจัดการในส่วนนี้เอง นอกจากนี้ ในส่วนของการปรับปรุงด้านกายภาพ เช่น การซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ทางสำนักงานเขตมีข้อจำกัดที่ไม่สามารถเข้าไปดำเนินการในพื้นที่ส่วนที่เป็นของการเคหะฯ รวมทั้งพื้นที่ของเอกชน เพราะการจะไปดำเนินการต่างๆ ได้นั้น จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของพื้นที่ก่อน ดังนั้น การแก้ไขปัญหาบางอย่างจึงติดขัดอยู่ตรงจุดนี้

เมื่อสัมภาษณ์ถึงความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงการให้บริการที่สืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ละสำนักงานเขตให้ข้อมูลที่ตรงกันว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีส่วนช่วยให้สังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และลดปัญหาสังคมลงได้ เช่น กรณีของเคหะชุมชนบ่อนไก่ ซึ่งเป็นชุมชนที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 20 ปี ถึงแม้ชุมชนจะตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งถือว่าเป็นแนวเสี่ยงของปัญหาอาชญากรรม แต่การที่เป็นชุมชนเก่าแก่ คนในชุมชนส่วนใหญ่จะรู้จักกันดี ชุมชนจึงมีความเข้มแข็ง และไม่ค่อยมีปัญหาขัดแย้งกัน ประกอบกับรูปแบบของที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นแนวตั้ง มีลักษณะเป็นอาคารชุด จึงมีปัญหายาเสพติดน้อยกว่าเมื่อเทียบกับชุมชนอื่นๆ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง ซึ่งผู้อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่า และมีระยะเวลาการเช่าอยู่ไม่นานนัก นอกจากนี้ ยังพบว่าบริเวณใดที่มีคน

อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก บริเวณนั้นมักจะมีร้านค้าตั้งอยู่ในจำนวนมากเช่นกัน จึงอาจกล่าวได้ว่าการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนี้สามารถช่วยพัฒนาด้านเศรษฐกิจได้อีกทางหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อความเจริญเกิดขึ้นก็มักจะมีปัญหาตามมา เช่น กรณีของเคหะชุมชนหัวหมาก (หมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง) ด้วยความที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ซึ่งมีประเภทของที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารชุด รวมทั้งมีแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย คนในชุมชนจึงมีฐานะแตกต่างกันไป และมักจะมีปัญหาอาชญากรรมขึ้นในชุมชน แต่ทั้งนี้ที่มาของปัญหาไม่ได้เกิดจากคนในชุมชนเอง แต่จะเกิดจากคนในชุมชนอื่นๆ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงซึ่งสามารถเข้า-ออกชุมชนได้อย่างง่ายดาย เนื่องจากพื้นที่ของชุมชนมีลักษณะเปิด มีทางเข้า-ออกหลายทาง จึงสะดวกต่อการก่ออาชญากรรมดังกล่าว

5.2 การสัมภาษณ์สำนักงานตำรวจ

นอกจากสำนักงานเขตแล้ว อีกหน่วยงานหนึ่งซึ่งมีความสำคัญและเป็นหน่วยงานที่อาจได้รับผลประโยชน์ทางอ้อมจากความเปลี่ยนแปลงสภาพชุมชน คือ สำนักงานตำรวจ โดยครั้งนี้ได้ทำการสัมภาษณ์และได้รับการอนุเคราะห์ข้อมูลคดีอาญาจากสถานีตำรวจต่างๆ ซึ่งทำหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่ซึ่งชุมชนตั้งอยู่ ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลลุมพินี (เคหะชุมชนบ่อนไก่) สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก (บ้านเอื้ออาทร

หัวหมาก) และสถานีตำรวจนครบาลประเวศ (เคหะชุมชนหัวหมาก/หมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง)

ข้อมูลและความคิดเห็นจากการสัมภาษณ์จะแบ่งเป็นสามด้านเช่นเดียวกับกรณีสำนักงานเขต คือ (1) บทบาทหน้าที่ของสถานีตำรวจที่เกี่ยวข้องกับชุมชนซึ่งครอบคลุมการเปรียบเทียบภารกิจที่หน่วยงานต้องรับผิดชอบในแต่ละชุมชนที่ศึกษา (2) ปัญหาและคดีความต่างๆ ที่ทางสถานีตำรวจมักได้รับการร้องเรียนจากชุมชน และ (3) ความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงภารกิจที่อาจสืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ในส่วนของบทบาทที่เกี่ยวข้องกับชุมชนนั้น สถานีตำรวจมีหน้าที่หลักในการสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินให้เกิดขึ้นกับชุมชนอย่างยั่งยืน อาจแบ่งเป็นสี่ด้านใหญ่ๆ คือ (ก) ด้านการบริการทั่วไป เช่น การเพิ่มความสามารถในการรับแจ้งเหตุ การจัดพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนที่มาใช้บริการ (ข) ด้านการอำนวยความสะดวกสาธารณะ เช่น การจัดเวรพนักงานสอบสวนให้เพียงพอ การตรวจสอบการดำเนินงาน ปรับปรุงการสอบสวนให้รวดเร็วยิ่งขึ้น และการให้ความช่วยเหลือคุ้มครองผู้เสียหายกับพยาน (ค) ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีการพัฒนาระบบสายตรวจให้เหมาะสม จัดให้มีสายตรวจพบเยี่ยมประชาชน ปรับปรุงตู้ยาม ตั้งจุดตรวจค้น ระดมปราบปรามอาชญากรรมทุกเดือน รวมทั้งการปราบปรามยาเสพติดด้วย และ (ง) ด้านการควบคุมและการจัดการจราจร เช่น จัดระบบวางแผน

จรรยา จัดกำลังตำรวจเพื่ออำนวยความสะดวกในจุดที่มีปัญหาการจราจร และการอบรมเผยแพร่ความรู้ปลูกฝังวินัยจราจร โดยการทำงานของตำรวจจะให้ความสำคัญกับแต่ละชุมชนเท่าๆ กัน

ตัวอย่างการดำเนินการกิจกรรมต่างๆ เกี่ยวกับชุมชน ได้แก่ การอบรมให้ความรู้แก่อาสาสมัครตำรวจบ้าน การอบรมให้ความรู้แก่กลุ่มรปภ.อาคารสถานที่ภายในเขต จัดตั้งโครงการ “ชุมชนสัมพันธ์” เพื่ออบรมให้ความรู้แก่ประชาชนภายในชุมชน การออกตรวจเยี่ยมภายในชุมชน และการร่วมประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาภายในชุมชน นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อเยาวชน เช่น กิจกรรมรณรงค์ต่อต้านยาเสพติด โครงการกีฬาต้านยาเสพติด การอบรมในห้องเรียน การอบรมหน้าเสาธง (โครงการครูห้านาที) และการจัดกิจกรรมวันเด็ก

สำหรับปัญหาและคดีความต่างๆ ที่สถานีตำรวจมักได้รับการร้องเรียนจากคนในชุมชนของการเคหะนั้น จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการลักทรัพย์ การพนัน และยาเสพติด โดยเฉพาะคดีลักทรัพย์ยานยนต์นั้นพบบ่อยในท้องที่ของสน.หัวหมาก ถึงแม้ว่าจะมีการจัดทำจุดตรวจหรือตู้แดง แต่แนวทางนี้ก็ช่วยแก้ปัญหาได้ไม่มาก เพราะคนร้ายมักจะทราบเวลาที่ตำรวจมาตรวจจึงสามารถหลบหนีการจับกุมได้ ดังนั้น ทางตำรวจจึงแก้ไขโดยการมอบหมายให้ตำรวจนอกเครื่องแบบเข้ามาสอดส่องดูแล ซึ่งก็ช่วยแก้ปัญหาได้บ้าง แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร่วมมือของคนในชุมชนด้วย เพราะหากคนในชุมชนไม่ร่วมมือกัน ต่างคนต่างอยู่ ปัญหานี้ก็จะยังคงอยู่ต่อไป นอกจากนี้ยังเสนอให้ชุมชนจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นมาจัดการเรื่องนี้โดยตรง ซึ่งอาจจะทำการแบ่งเขตและกำหนดโซนรับผิดชอบเพื่อจะได้ดูแลอย่างทั่วถึง การเคหะอาจจะตั้งกฎขึ้นมาว่าแต่ละชุมชนควรจะมีผู้ที่จัดการกับปัญหานี้โดยเฉพาะหรืออาจจะกำหนดให้ชุมชนรวบรวมเงินกันเพื่อจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย เพราะลำพังกำลังของตำรวจอาจจะไม่เพียงพอ สิ่งที่ตำรวจจะช่วยได้คือ การสร้างความยั่งยืนโดยการให้ความรู้ เข้าไปเป็นที่เล็ง เพื่อให้ชุมชนสามารถดูแลตนเองได้ในระยะยาว นอกจากนี้ปัญหาอื่นที่พบ ก็เป็นเรื่องของความขัดแย้งเล็กๆ น้อยๆ เช่น เรื่องที่จอดรถซึ่งมีไม่เพียงพอ ทางตำรวจจึงเสนอว่าควรจะมีการจัดพื้นที่สำหรับจอดรถไว้ให้โดยเฉพาะเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว

ทางด้านความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงภารกิจที่อาจสืบเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น ทางตำรวจเห็นว่าการมีที่อยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วนชัดเจนมีส่วนลดปัญหาอาชญากรรมลงได้เพราะคนมีความรู้สึกมั่นคงขึ้น คดีต่างๆ ที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะคดีลักทรัพย์นั้น ส่วนใหญ่คนร้ายจะเป็นคนนอกชุมชนซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง เช่น กรณีของเคหะชุมชนหัวหมาก ผู้ทำความผิดมักจะเป็นคนในชุมชนอื่นๆ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงซึ่งมีฐานะความเป็นอยู่แยกกว่า แต่ถ้าเปรียบเทียบระหว่างชุมชนของการเคหะกับหมู่บ้านเอกชนแล้ว จะพบว่าชุมชนเคหะมีปัญหามากกว่า ส่วนหนึ่งอาจเนื่องมาจากการขาดผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบเรื่องนี้โดยตรง เพราะกรณีของหมู่บ้านเอกชนนั้น จะมีการจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยมาดูแล ในขณะที่กรณีชุมชนเคหะเมื่อเกิดปัญหาขึ้น ต่างฝ่ายก็จะผลักภาระไปให้อีกฝ่าย

รับผิดชอบ จึงทำให้ปัญหาไม่ได้รับการแก้ไข นอกจากนี้ ตำรวจยังเห็นว่าจำนวนคดีอาชญากรรมนั้น ขึ้นอยู่กับลักษณะสังคมของชุมชนนั้นๆ ด้วย เช่น กรณีของชุมชนลำสาลี ซึ่งไม่ได้เป็นชุมชนของเคหะ แต่พบปัญหาอาชญากรรมน้อยมาก เนื่องจากเป็นชุมชนมุสลิม

ในการวิจัยครั้งนี้ คณะวิจัยได้พยายามรวบรวมข้อมูลคดีอาชญากรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่ทำการศึกษาเปรียบเทียบกับคดีอาชญากรรมในพื้นที่ชุมชนเปรียบเทียบ (controlled community) เพื่อให้สามารถแยกผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อแนวโน้มในการเกิดคดีอาชญากรรมประเภทต่างๆ (ดังแนวทางที่เสนอในวิธีการศึกษาบทที่ 3) แต่เป็นที่น่าเสียดายว่าแม้สำนักงานตำรวจบางแห่งสามารถให้ข้อมูลคดีในชุมชนเคหะที่ทำการศึกษาได้ แต่ไม่มีสถานีตำรวจใดเลยที่เก็บรวบรวมข้อมูลคดีในพื้นที่ชุมชนเปรียบเทียบ

ทางเลือกที่เหลืออยู่ จึงเป็นการเปรียบเทียบเทียบคดีอาชญากรรมที่เกิดขึ้นในชุมชนที่ทำการศึกษากับการประกอบคดีอาชญากรรมรวมในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานตำรวจที่ทำการสัมภาษณ์ทั้งหมด ซึ่งแม้จะมีใช้การเปรียบเทียบที่ดีที่สุดตามที่ตั้งใจไว้ แต่ก็ยังสามารถให้ภาพรวมกว้างของแนวโน้มการก่อคดีในพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ ซึ่งข้อมูลนี้แสดงอยู่ในตารางที่ 5.1 เป็นการกระจายตัวของประเภทคดีที่เกิดขึ้น

ตารางที่ 5.1 การกระจายตัวของประเภทคดี เปรียบเทียบชุมชนเคหะกับภาพรวม

ประเภทคดี	พื้นที่ สน. หัวหมากทั้งหมด		เอื้ออาทรหัวหมาก	พื้นที่ สน. ลุมพินีทั้งหมด		ชุมชนอ่อนไถ่
	ปีงบประมาณ 2549	ปี 2550*	ปี 2549/50	ปีงบประมาณ 2549	ปี 2550*	
คดีอุกฉกรรจ์สะเทือนขวัญ (รวม)						
ฆ่าโดยเจตนา	√	√		√		
วางเพลิง				√	√	
ปล้นทรัพย์				√	√	
ชิงทรัพย์				√	√	
เรียกค่าไถ่						
คดีประทุษร้ายต่อชีวิตร่างกาย(รวม)						
ฆ่าโดยเจตนา				√		
ฆ่าโดยไม่เจตนา					√	
ฆ่าโดยประมาท						
พยายามฆ่า				√	√	√
ทำร้ายร่างกาย	√	√		√	√	√
ข่มขืน	√	√		√	√	√
คดีประทุษร้ายต่อทรัพย์ (รวม)						
ปล้นทรัพย์	√	√		√	√	

ประเภทคดี	พื้นที่ สน. หัวหมากทั้งหมด		เอื้ออาทรหัวหมาก	พื้นที่ สน. ลุมพินีทั้งหมด		ชุมชนบ่อนไก่
	ปีงบ 2549	ปี 2550*	ปี 2549/50	ปีงบ 2549	ปี 2550*	ปี 2550
ชิงทรัพย์	√	√		√	√	
วิ่งราวทรัพย์	√	√		√	√	
ลักทรัพย์	√	√	√	√	√	√
กรรโชกทรัพย์				√	√	
รีดเอาทรัพย์					√	
ทำให้เสียทรัพย์				√	√	√
รับของโจร					√	
คดีที่น่าสนใจ						
โจรกรรมรถยนต์	√	√		√	√	
โจรกรรมรถจักรยานยนต์	√	√	√	√	√	√
ลักทรัพย์ในเคหะสถาน	√	√			√	
ปล้น-ชิง รถ taxi						
ข่มขืนฆ่า						
ฉ้อโกง				√	√	
ยักยอก				√	√	√
ผู้เสียหายเป็นชาวต่างชาติ						
คดีรัฐเป็นผู้เสียหาย						
อาวุธปืน	√	√		√	√	
การพนัน	√	√		√	√	√
ยาเสพติด	√	√		√	√	√
คำประเวณี				√	√	
สถานบริการ				√	√	
มีและเผยแพร่วัตถุลามก				√	√	
คดีอื่นๆ	√	√		√	√	

หมายเหตุ: * ปี 2550 เป็นข้อมูลในระยะเวลาเก้าเดือน

ที่มา: รวบรวมจากเจ้าพนักงานสถานีตำรวจนครบาลลุมพินี และสถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก

จะเห็นว่าอย่างน้อยในชุมชนเคหะสองชุมชนที่ศึกษา ได้แก่ ชุมชนบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และเคหะชุมชนบ่อนไก่ พบว่าคดีที่เกิดขึ้นในระยะเก้าเดือนแรกของปี 2550 ส่วนใหญ่เป็นคดีที่ไม่ร้ายแรงนัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก มีคดีเพียงสองประเภทคือลักทรัพย์และโจรกรรมรถจักรยานยนต์ ส่วนในเคหะชุมชนบ่อนไก่อมีประเภทคดีมากกว่า และมีคดีที่มีความร้ายแรงบ้าง คือ พยายามฆ่า ทำร้ายร่างกาย ข่มขืน แต่คดีที่เหลือก็ไม่ร้ายแรงนัก ไม่มีคดีร้ายแรงอื่นๆ เช่นฆ่าโดยเจตนา หรือไม่เจตนา ปล้นทรัพย์ ชิงทรัพย์ คำประเวณี ดังนั้นถึงแม้ยังไม่อาจสรุปได้ว่าอย่างแน่ชัดว่าการพัฒนาที่

อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยช่วยลดปัญหาอาชญากรรมได้แน่นอน ก็น่าจะกล่าวได้ว่ามีความเป็นไปได้สูงที่จะเป็นเช่นนั้น

5.3 การให้บริการชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

นอกจากผลทางอ้อมต่อปัญหาสังคมแล้ว การเคหะแห่งชาติยังมีบทบาททางตรงในการช่วยบรรเทาและแก้ไขปัญหาด้านสังคมและเศรษฐกิจสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนการเคหะด้วย โดยเป็นแนวทางที่การเคหะแห่งชาติดำเนินมาอย่างเข้มแข็งตั้งแต่อดีตแล้ว ซึ่งบริการชุมชนนี้ในภายหลังได้แยกตัวออกมาจากการเคหะแห่งชาติและก่อตั้งเป็นสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ซึ่งเป็นองค์กรที่มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด

แม้ในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติก็ยังมีหน่วยงานที่ดูแลชุมชนอยู่ คือกองพัฒนาชุมชน ฝ่ายบริหารงานชุมชน ซึ่งดำเนินการพัฒนาชุมชนในสองด้าน คือ

ด้านสังคม เน้นกิจกรรมที่ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิต เพื่อให้คนในชุมชนสามารถดูแลตนเองได้ในระยะยาว ตัวอย่างกิจกรรมที่ดำเนินการ ได้แก่

- การอบรมผู้นำชุมชน
- ดูแลด้านสุขภาพของผู้อยู่อาศัย
- กิจกรรมด้านความปลอดภัย
- กีฬาต้านยาเสพติด
- การส่งเสริมอาชีพ (มีการฝึกอาชีพแต่ไม่มีการติดตามผล)
- การส่งเสริมวัฒนธรรมประเพณี (วันสำคัญสี่วัน: วันเด็ก วันแม่ วันพ่อ และวันสงกรานต์)

2. ด้านกายภาพ เน้นการปรับปรุงและซ่อมแซมสาธารณูปโภค เช่น ลอกท่อ การปรับปรุงสวนสุขภาพ ทางเท้า และลานกีฬา เป็นต้น

อย่างไรก็ตามเนื่องจากงานบริการชุมชนได้ถูกโอนย้ายไปสู่ พอช. รวมทั้งงานของฝ่ายบริหารงานชุมชนเองก็ถูกโอนย้ายไปให้กับสำนักงานเขตในหลายส่วน ดังนั้นบทบาททางตรงของการเคหะแห่งชาติในการเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจสังคมของชุมชนจึงลดน้อยลงไปด้วย การประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จึงควรเป็นการประเมินผลทางอ้อมผ่านการเปลี่ยนแปลงในลักษณะทางกายภาพของตัวที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมเอง

บทที่ 6

แนวทางการประเมินผลงานหน่วยงานที่มีหน้าที่ จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

วัตถุประสงค์หลักสำคัญอีกประการของงานวิจัยชิ้นนี้ คือการนำผลการศึกษาดังนี้ชีวิตเพื่อ ประเมินผลทางสังคมและเศรษฐกิจของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มาใช้ในการจัดทำ ข้อเสนอแนะแนวทางการประเมินผลงานของหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ก่อนที่จะไปสู่ข้อเสนอแนะสำหรับแนวทางการประเมินผลงานได้นั้น ในส่วนแรกจะเป็นการ วิเคราะห์แนวทางการประเมินผลงานของการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปัจจุบันเสียก่อน ซึ่งคณะผู้วิจัยได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากหน่วยงานผู้มีหน้าที่ในการประเมินผลงาน คือ บริษัท ไทย เรทติ้งแอนด์อินฟอร์เมชันเซอร์วิส จำกัด: (ทริส) ในการให้ข้อมูลและนำเสนอวิธีการประเมินผลการ ดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งผู้ทรงคุณวุฒิหลายท่านที่มาร่วมแสดงความคิดเห็นในการประชุมเพื่อหา แนวทางในการประเมินผลงาน จากนั้นในส่วนสุดท้ายจะเป็นข้อคิดเห็นของคณะนักวิจัยในการปรับปรุงแนว ทางการประเมินผลงานของหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

6.1 วิเคราะห์การประเมินผลงานการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี 2549 และ 2550

จากการวิเคราะห์การประเมินผลงานการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี 2549 และ 2550 พิจารณาในสามประเด็นหลัก คือ (1) การดำเนินงานตามนโยบาย (2) ผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ และ (3) การบริหารจัดการองค์กร ซึ่งสัดส่วนน้ำหนักคะแนนผลการดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจในปี 2550 จะเพิ่มขึ้นทั้งของการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการเคหะแห่งชาติมีสัดส่วนน้ำหนัก คะแนนเพิ่มขึ้นจาก 40 ในปี 2549 เป็น 45 ในปี 2550 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนน้ำหนักคะแนน เพิ่มขึ้นจาก 40 ในปี 2549 เป็น 56 ในปี 2550

การประเมินในส่วนของการเคหะแห่งชาติ พบว่าคะแนนที่ได้ในปี 2550 ต่ำกว่าคะแนนที่เคยได้ในปี 2549 (ตารางที่ 6.1) ซึ่งหมายความว่า การเคหะแห่งชาติสอบไม่ผ่านหรือมีผลการดำเนินงานที่แย่งลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งมีผลงานต่ำกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้มาก กล่าวคือ ในปี 2550 ได้มี การตั้งเป้าหมายว่าจะสามารถส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าได้ 42,400 หน่วย แต่ทำได้จริงเพียง 21,767

หน่วย หรือมีเป้าหมายว่าจะก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรจำนวน 123,060 หน่วย แต่สามารถทำได้จริงเพียง 81,181 หน่วย (ตารางที่ 6.2)

ตารางที่ 6.1 กรอบการประเมินผลและผลการประเมินการเคหะแห่งชาติ ปี 2549 และ 2550

กรอบการประเมินผล	คะแนนเต็ม		คะแนนที่ได้	
	2549	2550	2549	2550*
หมวดที่ 1 การดำเนินงานตามนโยบาย	30	30	24.7	14.2
1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร	20	20	14.7	8.2
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จ/ส่งมอบให้ลูกค้า	5	10	4.6	2.0
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สามารถก่อสร้างได้ตามแผน	5	5	1.5	1.7
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ลงนามและเริ่มก่อสร้าง	4	5	4.0	4.6
สร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร	6	-	4.6	-
1.2 การนำระบบบริหารจัดการเพื่อสร้างมูลค่าเชิงเศรษฐศาสตร์มาใช้	10	10	10.0	6.0
หมวดที่ 2 ผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ	40	45	29.4	29.9
2.1 การสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร	-	13	-	8.7
2.2 การพัฒนาคุณภาพชีวิตในชุมชน	5	5	5.0	2.0
2.3 กำไรจากการดำเนินงาน (ไม่รวมขายที่ดิน ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคา)	10	7	10.0	7.0
2.4 ความสามารถในการบริหารแผนลงทุน	-	5	-	1.2
2.5 ค่าใช้จ่ายพนักงานต่อรายได้จากการดำเนินงาน	4	5	0.8	5
2.6 ความสามารถในการชำระหนี้	4	5	4.0	5
2.7 อัตราส่วนลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน	-	5	-	1.0
2.8 ร้อยละของจำนวนลูกหนี้ค้างชำระที่ได้รับการติดตามหรือแก้ไขปัญหา	4	-	3.7	-
2.9 การปิดบัญชีประจำปี	4	-	0.8	-
2.10 การเบิกจ่ายงบลงทุน	5	-	1.1	-
2.11 อัตราการลดลงของอาคารคงเหลือ	4	-	4.0	-
หมวดที่ 3 การบริหารจัดการองค์กร	30	25	19.7	16.1
3.1 บทบาทของคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจ	6	5	4.2	3.4
3.2 การบริหารความเสี่ยง	6	5	3.3	2.6
3.3 การควบคุมและการตรวจสอบภายใน	6	5	3.6	3.1
3.4 การบริหารจัดการสารสนเทศ	6	5	4.0	3.4
3.5 การบริหารทรัพยากรบุคคล	6	5	4.6	3.6
คะแนนรวม	100.0	100.0	73.8	60.2

หมายเหตุ: * ข้อมูลเบื้องต้น ณ เดือนกรกฎาคม 2551

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 6.2 ผลการประเมินโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2550

กรอบการประเมินผล	น้ำหนักปี 2550	หน่วย	ผลการดำเนินงาน		คะแนนที่ได้
			เป้าหมาย	ผลงาน	
1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร	20				8.2
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จ/ส่งมอบให้ลูกค้า	10	หน่วย	42,400	21,767	2.0
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สามารถก่อสร้างได้ตามแผน	5	หน่วย	123,060	81,181	1.6
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ลงนามและเริ่มก่อสร้าง	5	หน่วย	73,790	70,694	4.6

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

สำหรับการประเมินในส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น ผลที่ได้มีความคล้ายคลึงกับกรณีของการเคหะแห่งชาติ ต่างกันตรงน้ำหนักของการดำเนินตามนโยบายสาธารณะ/รัฐบาลของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น ต่ำกว่า และมีน้ำหนักของประสิทธิภาพการจัดการสูง ตัวอย่างดัชนีประเมินในนโยบายสาธารณะ ได้แก่ จำนวนสินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อย และคุณภาพของกระบวนการให้บริการสินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น (ตารางที่ 6.3)

ตารางที่ 6.3 กรอบการประเมินผลและผลการประเมินธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2549 และ 2550

กรอบการประเมินผล	คะแนนเต็ม		คะแนนที่ได้	
	2549	2550	2549	2550
หมวดที่ 1 การดำเนินงานตามนโยบาย	30	22	30.0	21.9
โครงการบ้านเอื้ออาทร	10	2	10.0	2.0
โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน	5		5.0	-
โครงการบ้านมั่นคง	-	2	-	2.0
การปล่อยสินเชื่อวงเงินต่ำกว่า 500,000 บาท	-	3	-	2.7
การจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ Building	5	-	5.0	-
ความสำเร็จในการจัดทำโครงการ Securitization		5	-	5.0
(ความสำเร็จ)การนำระบบบริหารมูลค่ามาใช้การบริหารจัดการรัฐวิสาหกิจ	10	10	10.0	10.0
หมวดที่ 2 ผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ	40	53	26.6	47.5
ตัวชี้วัดทางการเงิน				
2.1 อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (ROA)	7	11	1.4	11.0
2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	7	11	1.4	11.0
ตัวชี้วัดที่ไม่ใช่ทางการเงิน				
2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่	10	11	10.0	10.4
จำนวนเงิน	5	6	5.0	5.4

กรอบการประเมินผล	คะแนนเต็ม		คะแนนที่ได้	
	2549	2550	2549	2550
จำนวนบัญชี	5	4	5.0	4.0
จำนวนบัญชีสินเชื่อสิ่งอำนวยความสะดวก	-	1		1.0
2.4 อัตราส่วน NPL ต่อสินเชื่อคงเหลือ	6	10	3.8	9.1
อัตราส่วน NPL ต่อสินเชื่อคงเหลือ	-	4	-	4.0
จำนวน NPL คงเหลือจากปีก่อน	-	2	-	1.3
จำนวน NPL ใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2550	-	2	-	2.0
หนี้ส่วนขาดที่สามารถชำระหนี้	-	2	-	2.0
2.5 จำนวน NPA สุทธิ ณ สิ้นปีบัญชี	5	5	5.0	5.0
2.6 ความสำเร็จของการดำเนินงานตามโครงการระบบ Core Banking	-	5	-	1.0
2.6 New Innovation Product ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
จำนวน product ที่ออกได้	3	-	3.0	-
การรับรู้โครงการของลูกค้า	2	-	2.0	-
หมวดที่ 3 การบริหารจัดการองค์กร	30	25	25.5	21.9
3.1 บทบาทของคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจ	6	5	5.4	4.6
3.2 การบริหารความเสี่ยง	6	5	4.7	4.3
3.3 การควบคุมและการตรวจสอบภายใน	6	5	5.2	4.3
3.4 การบริหารจัดการสารสนเทศ	6	5	4.8	4.4
3.5 การบริหารทรัพยากรบุคคล	6	5	0.5	4.6
คะแนนรวม	100.0	100.0	84.2	91.5

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยในปี 2550 นั้นมีการจัดกลุ่มการประเมินอีกแบบหนึ่งได้ดังตารางต่อไปนี้

<p>ด้านการเงิน (22%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เสี่ยงเฉลี่ย(11%) ● ค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้จากการดำเนินงาน (11%) 	<p>ด้านกระบวนการภายใน (27%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สินเชื่อปล่อยใหม่ (7%) ● การบริหาร NPL (10%) ● จำนวน NPA ณ สิ้นปีบัญชี (5%) ● โครงการ Core banking (5%)
<p>ด้านผู้มีส่วนได้เสีย/ลูกค้า (15%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จำนวนบัญชีการปล่อยสินเชื่อ (5%) ● การนำระบบ EVM มาใช้ในรัฐวิสาหกิจ (10%) 	<p>ด้านพัฒนาองค์กรและการเรียนรู้ (25%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● การบริหารจัดการองค์กร (25%)

และในปี 2551 ผู้รับผิดชอบการประเมินได้กำหนดแนวทางและน้ำหนักการประเมินสำหรับการ
 เคหะแห่งชาติไว้ดังนี้

ด้านสังคม (35%)	ด้านกระบวนการภายใน (10%)
1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร (20%) 2.1 การยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน ในชุมชน (10%) 1.2 การจัดทำแผนฟื้นฟูองค์กร (5%)	1.3 การแก้ไขปัญหา คค. บ้านเอื้ออาทร (5%) 2.2 การบริหารแผนลงทุน (5%)
ด้านการเงิน (13%)	ด้านพัฒนาองค์กรและการเรียนรู้ (42%)
1.2 การจัดทำแผนฟื้นฟูองค์กร (3%) 2.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้ จากการดำเนินงาน (5%) 2.6 อัตราส่วนลูกหนี้ค้างชำระ (5%)	1.4 การนำระบบ EVM มาใช้ (5%) 1.5 การขอรับการอุดหนุน (2%) 2.3 การเปลี่ยนแปลงของค่ากำไร ทางเศรษฐศาสตร์ (5%) 3. การบริหารจัดการองค์กร (30%)

ผลการวิเคราะห์การประเมินผลงานการเคหะแห่งชาติ ผู้วิจัยมีข้อคิดเห็นว่าแม้รัฐวิสาหกิจจะเป็น
 หน่วยงานในการควบคุมดูแลของรัฐบาลและจำเป็นต้องปฏิบัติตามนโยบายรัฐบาล แต่ควรมีข้อควรระวังคือ

- รัฐวิสาหกิจควรถือเป็นหน่วยงานที่ดำเนินนโยบายสาธารณะ (public policy) พร้อมทั้ง ก็กับการ
 ทำตามนโยบายรัฐบาล (government policy)
- นโยบายของรัฐควรเป็นส่วนหนึ่งและสอดคล้องกับนโยบายสาธารณะในภาพรวม แต่รัฐบาลที่
 แตกต่างกันอาจเปลี่ยนจุดเน้นได้
- อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงนโยบายรัฐบาลอาจไม่สอดคล้องกับนโยบายสาธารณะ หรือให้
 จุดเน้นที่ไม่ตรงกับวัตถุประสงค์หลักของนโยบายสาธารณะหรือมีวิธีการดำเนินงานที่ก่อให้เกิด
 การเบี่ยงเบนของนโยบายสาธารณะได้
- นอกจากนั้นนโยบายรัฐบาลอาจไม่ตรงกับวัตถุประสงค์หลักของหน่วยงานก็เป็นได้
- เมื่อรัฐบาลมีการเปลี่ยนแปลง นโยบายมักเปลี่ยนตาม และบางครั้งเปลี่ยนรุนแรงและรวดเร็ว
 (เช่นนโยบายกลับด้านภายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี ซึ่งเป็นรอบการประเมินพอดี) ผลคือ
 กรอบการประเมินเปลี่ยนตามไปด้วย และอาจเปลี่ยนเร็วเกินไป รวมถึงอาจไม่สอดคล้องกับ
 วัตถุประสงค์หลักของหน่วยงาน

- ผลการประเมินจึงอาจไม่สะท้อนผลงานของหน่วยงานอย่างแท้จริง ตัวอย่างเช่น เป้าหมายการสร้างบ้านเอื้ออาทร มีการเปลี่ยนแปลงแนวคิด/นโยบายอย่างรุนแรง ดังนั้น การตั้งเป้าหมายในด้านจำนวนหน่วยที่สร้างหรือส่งมอบจึงไม่สามารถมีหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลได้เพียงพอ

6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางประเมินผลงานหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

คณะกรรมาธิการเห็นว่าควรเปลี่ยนหัวข้อ “การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล” เป็น “การดำเนินงานตามนโยบายสาธารณะ” โดยมีองค์ประกอบย่อยประกอบด้วย (1) การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาลปัจจุบัน และ (2) การดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ด้านสาธารณะของหน่วยงาน

ทั้งนี้ หน้าที่ใน “การดำเนินงานตามนโยบายสาธารณะ” ควรจะสูงและไม่เปลี่ยนแปลง ส่วน “การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล” นั้น ควรมีน้ำหนักต่ำกว่าและสามารถเปลี่ยนแปลงได้แต่ไม่ควรมากเกินไป ซึ่งวิธีการประเมินดังกล่าวจะมีข้อดีคือ ได้ผลการประเมินที่ไม่อ่อนไหวเกินไป และสะท้อนวัตถุประสงค์หลักของหน่วยงานได้ดีขึ้น

อย่างไรก็ตาม เกณฑ์การประเมินควรมีงานวิจัยมารองรับเพื่อหาดัชนีที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ด้านสาธารณะของหน่วยงาน ซึ่งดัชนีในการประเมินผลงานควรจะเป็นภาพรวมสภาพความเป็นอยู่ของผู้มีรายได้น้อยในโครงการการเคหะทั้งหมด ทั้งที่เป็นส่วนที่ควรคงไว้หรือเพิ่มขึ้นของดัชนีที่เป็น “จุดแข็ง” ที่สนองนโยบายสาธารณะดีแล้ว และการลดลงหรือปรับปรุงดัชนีที่เป็น “จุดอ่อน”

ตัวอย่างกรณีของการเคหะแห่งชาติ

วัตถุประสงค์ด้านสาธารณะ

- เป็นหน่วยงานพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม (ทั้งนี้อาจได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลหากจำเป็น)
- มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อย (ทั้งนี้อาจได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลหากจำเป็น)
- มีประสิทธิภาพในการบริหารจนสามารถ ก) มีความมั่นคงทางการเงินด้วยตัวเอง หรือ ข) ขอรับการสนับสนุนด้านการเงินจากรัฐน้อยที่สุด ในขณะที่ยังสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ข้างต้นได้

ตัวอย่างดัชนีในการประเมินผลงาน

- ภาพรวมสภาพความเป็นอยู่ของผู้มีรายได้น้อยในโครงการการเคหะทั้งหมด
- ดัชนีที่เป็นจุดแข็ง (ดูจาก odds ratio ในงานวิจัย) ยิ่งสูงยิ่งดี เช่น จำนวนชุมชนเคหะ/บ้านเอื้ออาทร ที่มีพื้นที่สาธารณะเพียงพอ ระบบการรักษาความปลอดภัยในชุมชน
- ดัชนีที่เป็นจุดอ่อน (ดูจาก odds ratio ในงานวิจัย) ยิ่งต่ำยิ่งดี เช่น ความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของคนในชุมชน
- ดัชนีข้างต้นต้องปรับให้สามารถประเมินผลงานเป็นรายปีได้ เช่น วัตถุประสงค์เปลี่ยนแปลงในรอบปีของดัชนีข้างต้น จำนวนการก่อสร้างชุมชนใหม่ที่มีจุดแข็งสูงและจุดอ่อนต่ำ

กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในกรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น ในปัจจุบันแนวคิดเรื่องการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยเริ่มอาศัยกลไกตลาดมากขึ้น กล่าวคือไม่ได้เน้นที่การจัดหาสินเชื่อราคาถูกให้กับลูกค้า 'ทุกคน' ที่มีรายได้น้อยโดยไม่สนใจระดับความเสี่ยงทางการเงินที่จะเกิดกับผู้ให้กู้ แต่ให้กับลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้คืนด้วย เพียงแต่กระบวนการคัดเลือกลูกค้ามีความยืดหยุ่นมากกว่าธนาคารพาณิชย์ ซึ่งหมายถึงจะมีลูกค้าจำนวนหนึ่งที่ 'เข้าไม่ถึง' บริการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อัตราการทำกำไรเฉลี่ยต่อลูกค้าหนึ่งคนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไปด้วย เนื่องจากต้นทุนเฉลี่ยในการให้บริการลูกค้าต่อรายสูงกว่าในขณะที่ต้นทุนทางการเงินไม่ต่างกัน ดังนั้นในการประเมินผลการดำเนินงานทางการเงินแม้จะควรใช้หลักเกณฑ์ความสามารถในการทำกำไร แต่ก็ไม่ควรใช้มาตรฐานเดียวกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ส่วนการประเมินการดำเนินตามนโยบายสาธารณะนั้น สามารถใช้หลักเกณฑ์จำนวนลูกค้ารายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เข้าไม่ถึงบริการสินเชื่อของธนาคารอื่น โดยวิธีคำนวณอาจใช้การเปรียบเทียบโครงการการกระจายตัวของจำนวนเงินสินเชื่อกับโครงการเดียวกันของธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป หากโครงสร้างของ ธอส. 'เบ้' ไปทางลูกค้ารายย่อยเท่าใด ก็ถือว่าส่วนต่างนั้นเป็นส่วนที่ ธอส. ให้บริการกับสังคม

การประเมินข้างต้นคือการประเมินการให้บริการนโยบายสาธารณะของ ธอส. ในส่วนที่ไม่ขึ้นกับนโยบายของรัฐบาลใดรัฐบาลหนึ่ง ซึ่งดังที่กล่าวแล้วว่าควรมีน้ำหนักในการประเมินสูงและไม่เปลี่ยนแปลง ในอีกส่วนหนึ่งคือการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลก็สามารถมีได้ ตัวอย่างเช่น หากรัฐบาลในขณะนั้นมีนโยบายให้ ธอส. ปลดปล่อยสินเชื่อสำหรับกลุ่มลูกค้าใดกลุ่มลูกค้าหนึ่งโดยเฉพาะเจาะจง หรือมีคำสั่งให้ปล่อยสินเชื่อแก่โครงการใดโครงการหนึ่งโดยเฉพาะ การประเมินในส่วนนี้ต้องมีความหลากหลาย ไม่ขึ้นกับผลกำไรทางการเงินเป็นหลัก แต่ควรขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่นจำนวนลูกค้าที่ปล่อยกู้ได้ แต่ที่สำคัญกว่านั้นอีกสองประเด็นคือ (ก) น้ำหนักของการประเมินในส่วนนี้ควรต่ำกว่าน้ำหนักของการให้บริการสาธารณะทั่วไปที่

กล่าวถึงข้างต้น และ (ข) ต้องมีการตกลงกับทางรัฐบาลในเรื่องการอุดหนุนเพื่อลดต้นทุนในส่วนนี้หรือการชดเชยในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับธนาคารเนื่องจากการให้บริการตามนโยบายของรัฐบาลในส่วนนี้

การแยกบัญชีบริการสาธารณะและเชิงพาณิชย์

เพื่อให้การประเมินผลหน่วยงานทั้งสองมีความชัดเจนและปฏิบัติได้อย่างแท้จริง คณะนักวิจัยเห็นว่าหน่วยงานทั้งสองควรทำการปรับปรุงระบบบัญชีเพื่อให้สามารถแยกผลการดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาลหรือนโยบายสาธารณะ (Public Service Account (PSA) หรือ Public Service Obligation (PSO)) และผลการดำเนินงานที่หวังผลเชิงพาณิชย์ หลักการสำคัญคือ รัฐวิสาหกิจจะไม่สามารถขอเงินอุดหนุน โดยไม่มีรายละเอียดโครงการมาเสนอ รัฐวิสาหกิจต้องสามารถแสดงให้เห็นถึงต้นทุนที่แท้จริงที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเชิงสังคม ซึ่งต้องเป็นต้นทุนที่เกิดจากความพยายาม ในการใช้ทรัพยากรที่มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยจำนวนเงินอุดหนุนที่ได้รับ จะเท่ากับผลต่างระหว่างต้นทุนดังกล่าวกับรายรับที่รัฐวิสาหกิจเก็บได้จากบริการเชิงสังคมนั้นๆ ซึ่งจะเกิดผลดีเป็นอย่างมาก ต่อผู้เกี่ยวข้องทุกๆ ฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นรัฐที่จะสามารถใช้จ่ายเงินอุดหนุนไปอย่างมีประสิทธิภาพ รัฐวิสาหกิจมีความโปร่งใสในการทำงาน ไม่ต้องแบกรับภาระขาดทุนจากการให้บริการสาธารณะ อันจะทำให้ขวัญและกำลังใจของพนักงานเพิ่มมากขึ้น และยังช่วยให้การทำความเข้าใจกับรัฐบาลในเรื่องงบประมาณและการอุดหนุนมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ และเป็นธรรมกับทั้งหน่วยงานและผู้เสียภาษีซึ่งเป็นเจ้าของเงินงบประมาณ ทำให้รู้สถานะที่แท้จริงของรัฐวิสาหกิจอันจะมีส่วนช่วยในการบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ พร้อมกับบรรลุเป้าหมายการให้บริการสาธารณะ ประชาชนจะได้รับความเป็นธรรม ในการเข้าถึงบริการพื้นฐานที่จำเป็นต่อความเป็นอยู่ อันจะนำไปสู่คุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น

การจัดทำ PSA หรือ PSO นั้นเป็นแนวคิดที่มีการเสนอมานานพอสมควรแล้ว แต่ยังไม่มีความคืบหน้าในทางปฏิบัติมากนัก โดยมีสาเหตุหลักสองประการคือ (ก) ยังไม่มีการกำหนดมาตรฐานในการจัดแบ่งกิจกรรมที่ชัดเจนจากภาครัฐ โดยเฉพาะจากกระทรวงการคลังซึ่งมีหน้าที่ดูแลการดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ และ (ข) หน่วยงานรัฐเองก็ยังขาดระบบบัญชีที่สามารถแยกต้นทุนและผลการดำเนินงานตามกิจกรรมได้ ปัญหาแรกนั้นคาดว่าจะแก้ไขไม่ยากนัก แต่ปัญหาที่สองต้องการการพัฒนาบบบัญชีของหน่วยงานซึ่งอาจใช้เวลาในการเตรียมการพอสมควรและมีความยากง่ายต่างกันระหว่างหน่วยงานรัฐวิสาหกิจด้วย

กรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรจัดทำบัญชีแยกต่างหากสำหรับกลุ่มลูกค้าหรือโครงการเฉพาะที่ดำเนินตามนโยบายรัฐบาลในขณะใดขณะหนึ่ง โดยแยกต้นทุนการดำเนินงาน รายได้ รายรับ ออกจากธุรกิจปกติของธนาคาร ในกรณีการเคหะแห่งชาตินั้นสามารถแยกได้ถึงสามบัญชี คือ (ก) บัญชีการดำเนินงานตาม

นโยบายสาธารณะปกติของ กคช. (ข) บัญชีการดำเนินงานตามนโยบายเฉพาะของรัฐบาล และ (ค) บัญชีการดำเนินงานเชิงพาณิชย์

หนังสืออ้างอิง

- Aaronson, D. (2000) A note on the benefits of Homeownership, *Journal of Urban Economics*, Vol. 47 (3): 356-369.
- Alex Michaelides and Nobuhiro Kiyotaki, Home Ownership, Housing Collateral and Aggregate Fluctuations, Financial Markets Group, London School of Economics, July 2006.
- Balfour, D.L. and J.L. Smith (1996) Transforming lease-Purchase Housing Programs for Low-Income Families: Towards Empowerment and Engagement. *Journal of Urban Affairs*, 18(2), pp.173-88.
- Bernd Zimmerman, From Slum to Urban Property: How to Reinvent a City, Book series: Bibliothek des Eigentums, Book: Kultur des eigentums.
- Boehm T.P. and A.M. Schlottmann (2002) Housing and Wealth Accumulation: Intergenerational Impacts. In *Low-Income Homeownership: Examining the unexamined goal*, Nicolas P. Restinas and eric S. Belsky eds.
- Boehm, T.P. and P. Kingston (1984) Home Ownership and Social Attachment, *Sociological Perspectives*, 27(2), pp.159-80.
- Boehm, T.P. and Schlottmann (1999) Does Homeownership by Parents have an Economic Impact on Their Children? Paper presented at the American Real Estate and Urban Economics Association Mid-Year Meeting, New York.
- Charles Leung, *Macroeconomics and Housing: A Review of the Literature*, Chinese University of Hong Kong, September, 2004
- Clark, H (1997). A Structural Equation Model of the Effects of Homeownership on Self-Efficacy, Self-Esteem, Political Involvement and Community Involvement in African Americas, Ph.D. Dissertation, School of Social Work, University of Texas at Arlington.

- Cox, K. (1982) Housing Tenure and Neighborhood Activism, *Urban Affairs Quarterly*, 18(1), pp.107-29.
- Dane, S. and E. Morris (1986) Housing Status, Housing Expenditures, and Satisfaction, *Housing and Society*, 13(1), pp.32-43.
- Donald R Haurin, Toby L Parcel, R. Jean Haurin (2002) Does Homeownership Affect Child Outcomes? *Real Estate Economics* 30 (4), 635-666.
- Eric S. Belsky, Nicolas P. Restinas and Mark Duda (2005). The Financial Returns to Low-Income Homeownership, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, W05-9, September 2005.
- Francois Ortalo-Magne (University of Wisconsin-Madison) and Andrea Prat (London School of Economics), The Political Economy of Housing Supply: Homeowners, Workers, and Voters, Discussion Paper No. TE/2007/512, January 2007.
- Galster, G.C. (1987) Homeowners and Neighborhood Reinvestment. Duke University Press
- Galster, G.C., Quercia R. and A. Cortes (2000) Identifying Neighborhood Thresholds: An Empirical Investigation, *Housing Policy Debate*, 11(3), pp.701-32.
- Glaeser, E. and B. Sacerdote (1999) Why is there more crime in the cities? *Journal of Political Economy* vol. 107, pp.s225-s258.
- Green, R. and M. White (1997) Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children. *Journal of Urban Economics*, 41(3), pp.441-61
- Hansen, J.L., Formby J.P. and W.J. Smith (1998) Estimating income Elasticity of Demand for Housing: A comparison of Traditional and Lorenz-Concentration Curve Methodologies, *Journal of Housing Economics*, 7(4), pp.328-42.
- Joseph Harkness and Sandra Newman (2003) Differential Effects of Homeownership on Children from Higher- and Lower-Income Families, *Journal of Housing research*, Vol.14, Issue 1, pp.1-19.

- Kinsey, J. and S. lane (1983). Race, Housing Attributes, and Satisfaction with Housing. *Housing and Society*, 10(3), pp.98-116.
- Lam, J. (1985) Type of Structure, Satisfaction and Propensity to Move, *Housing and Society*, 12(1), pp.32-44.
- Morris, E. and M. Winter (1976) Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move, *Journal of Marriage and the Family*, 38(2), pp.309-20.
- National Association of Realtors (2006). *Social Benefits of Homeownership and Stable Housing*, Research Division, January 2006.
- Nettleton, S. and R. Burrows (1998) Mortgage Debt, Insecure Home Ownership and Health: An Exploratory Analysis. *Sociology of Health and Illness*, 20(5), pp.731-53.
- Page-Adams, D. and N. Vosler. 1997. Homeownership and Well-Being among Blue-Collar Workers. George Warren Brown School of Social Work, Center for Social Development, Washington University, St. Louis.
- Peter H. Rossi and Eleanor Weber (1996) The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National surveys. *Housing Policy Debate*, Vol.7 Issue 1, Fannie Mae Foundation.
- R.D. Dietz (2003). *The Social Consequences of Homeownership*, Center for Urban and Regional Analysis, Ohio State University
- Robert, S. and J.S. House (1996) SES Differentials in health by Age and Alternative Indicators of SES. *Journal of Ageing and Health*, 8(3), pp.359-88.
- Rohe, W. and R. Stegman (1994) The Effects of Homeownership on Self Esteem, Perceived Control, and Life Satisfaction of Low Income People, *Journal of the American Planning Association*, 60(2), pp. 173-84
- Rohe, W.M. and L.S. Stewart (1996) Home Ownership and Neighborhood Stability, *Housing Policy Debate*, 7(1), PP.37-81.

- Rohe, W.M. and V. Basolo (1997) Long-Term Effects of Home Ownership on the Self-Perceptions and Social Interaction of Low-Income Persons, *Environment and Behavior*, 29(6), pp.793-819.
- Rohe, W.M., Van Zandt, S. and G. McCarthy (2002) Social Benefits and Costs of Homeownership, in *Low-Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*, Nicolas P. Restinas and Eric S. Belsky, eds.
- Varady, D. (1983) Determinants of Residential Mobility Decisions, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 49 (2), pp.184-99.
- Wilson, W.J. (1987) *The Truly Disadvantaged: The Inner-City, The Underclass, and Public policy*, University of Chicago Press.
- มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2548), “โครงการการศึกษาเพื่อจัดทำระบบดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัย”, ตุลาคม 2548
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2550), “การพัฒนาดัชนีชี้วัดความอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกันในสังคมไทย”, มกราคม

ภาคผนวก