

พฤติกรรมการบริโภคที่อยู่อาศัยในกระแสโลกาภิวัตน์เป็นปรากฏการณ์ที่น่าสนใจ เนื่องจากผู้ที่อาศัยในเมืองมีความแตกต่างทางด้านรายได้และการศึกษาซึ่งอาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางพื้นที่และสังคม โดยผู้มีรายได้ปานกลาง-สูงมีโอกาสมากกว่าในการเลือกที่อยู่อาศัย เช่น บ้านจัดสรรในเมืองหรือ คอนโดมิเนียมหรูใจกลางเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่แออัดและสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม ดังนั้นเป้าหมายของงานวิจัยเพื่อต้องการศึกษาพฤติกรรมการบริโภคที่อยู่อาศัย และผลที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่และสังคมของผู้มีรายได้ต่างกัน

การสุ่มตัวอย่างของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่างกันแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ชุมชนบ้านจัดสรรเป็นตัวแทนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง และชุมชนชานเมืองเป็นตัวแทนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากข้อมูลทางสถิติจากหน่วยงานของรัฐและเอกชน ชุมชนบ้านจัดสรร 3 ชุมชน ประกอบด้วย หมู่บ้านเพอเฟกเพลส รามคำแหง หมู่บ้านรอยัล ปาร์ค วิว และหมู่บ้านเคซี เนเชอรัลวิลล์ และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 2 ชุมชน ประกอบด้วย ชุมชนราษฎร์พัฒนา และชุมชนอัลดีควา ถูกคัดเลือกเป็นกรณีศึกษา โดยทำการเก็บแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 423 ชุด นอกจากนี้มีข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้นำชุมชน และผู้บริหารโครงการ

ผลการศึกษาพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 72 ตารางวาต่อแปลง ส่วนใหญ่กระจายไปตามถนนสายหลักและทางด่วน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีจำนวนค่อนข้างคงที่ โดยมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 59 ตารางวาต่อแปลง กระจายตัวตามถนนซอยและแม่น้ำ ลำคลอง ลักษณะการเกิดขึ้นของชุมชนทั้งสองประเภทมีความต่างกัน ชุมชนบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจากความต้องการความปลอดภัยของปัจเจกบุคคล สถานะทางสังคมที่สูงขึ้น และความชอบส่วนบุคคล ร่วมกับแรงจูงใจจากนโยบายและมาตรการของรัฐและแรงดึงดูดจากการโฆษณาของนักพัฒนาจัดสรรที่ดิน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเกิดจากการรวมตัวกันของกลุ่มคนที่มีลักษณะทางเศรษฐกิจ-สังคมของครัวเรือนที่คล้ายกันก็คือ รายได้ต่อครัวเรือนต่ำ การศึกษาน้อย และการนับถือศาสนาเดียวกัน เช่นพบว่ารายได้ครัวเรือนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร 98,378 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 6 เท่า (17,213 บาทต่อเดือน)

การแบ่งแยกทางพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำทำให้เกิดการแบ่งแยกทางสังคม กลไกสำคัญมาจากนโยบายการใช้ที่ดินและมาตรการของภาครัฐในการสนับสนุนการอยู่อาศัยของชนชั้นกลาง-สูง เช่น การปล่อยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำระยะยาว การลดภาษีการโอน นอกจากนี้การเก็งกำไรและการพัฒนาของนักก่อสร้างมีทรัพย์สินรวมถึงความชอบส่วนตัวของผู้บริโภคก็เป็นปัจจัยสำคัญ การศึกษาครั้งนี้เสนอแนะนโยบายการเพิ่มทางเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อสร้างความเท่าเทียมกันในสังคม ร่วมกับมาตรการทางด้านราคาเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งจะเป็นการบูรณาการการพัฒนาเชิงพื้นที่กับเชิงสังคมเข้าด้วยกันเพื่อนำกรุงเทพมหานครไปสู่ความเป็นสังคมที่มีความเท่าเทียมกันอย่างยั่งยืนในอนาคต

Residential consumption behavior is an interesting phenomenon in globalization since the income and educational differences of urban residents have an impact on the spatial and social changes. The upper-middle income group in Bangkok has more opportunity to occupy detached-single houses in urban fringe or high-rise condominium in downtown Bangkok whereas the low-income people can afford to live merely in deteriorated areas. The study aims to explore the empirical evidence on housing consumption between gated community and low-income communities associated with urban form and social relation in Bangkok.

In this study, residents of five communities in Minburi District were surveyed by means of household visits for questionnaire completion. A total of 423 households were sampled, corresponding to 15% of all households in the 5 communities. In addition, qualitative data were derived from in-depth interviews with the government officers, community leaders, and real estate administrators. The purposive sampling selection of case studies was based on statistically recorded data from private and public organizations. Five communities were selected including three gated communities named as the Perfect Place, the Royal Park Ville, and the KC Natural Ville, and two low-income communities named as the Radpattana and the Altukwa.

The survey results show that the numbers of gated communities have rapidly increased along major arterial roads and expressway. Housing in these communities occupies on the average of 72 sq.wa. per land parcel. In contrast, the numbers of the low-income communities remain relatively constant. They disperse along underdeveloped local roads and canals with an average land parcel of 59 sq.wa. The emergence of these two types of communities is, however, interesting. Upper-middle income residents are attracted to living in exclusively gated communities influenced by individual preference, higher social status, comfort of security, incentives from government policies and the advertising campaigns from developers. On the contrary, the coalescence of local people has given rise to the form of low-income communities on the basis of similar socio-economic characteristics such as low wages, lower level of education and religious profession. Socio-economic characteristics of these two groups are also

contrast, for example, the average household income of the residents in gated communities is 98,378 baht/month, which is greater than those living in low-income communities about six times.

Imperatives of greater social segregation have been enhanced by growing spatial separation of the residential areas. Major mechanisms of this impact have been the land use policy and government strategies which strongly supported middle-class and upper-class housing consumption such as a lenient financial lending policy promoting, among others, long-term fixed interest rate loans; and lessening of housing transfer fees. Speculative land buying, growing real estate business and customers' preferences in the face of rapid urban growth are factors boosting up gated communities. The policy recommendations of this study emphasize the provision of alternative housing for low-income group to meet an equity society in combination with pricing policies directed at the upper-middle income people (with moderate house prices for those who live in low-income housing). Thus, spatial and social development need to be integrated, which could direct Bangkok toward more equitable society and sustainable future.