

การศึกษาเพื่อการวางนโยบายและแผนการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อแรงจูงใจสำหรับภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ รวมถึงความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะ cross-subsidy ด้วยการให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ นอกจากนี้การวิจัยต้องการศึกษาถึงขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยสำหรับที่อยู่อาศัย การศึกษาได้นำข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจแบบสอบถามโดยผู้ตอบอย่างจากชุมชนผู้มีรายได้น้อยจำนวน 1,000 ครัวเรือน การสัมภาษณ์แบบเจาะลึกผู้ประกอบการ และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาเพื่อประกอบการวิเคราะห์ทิศทางทางการดำเนินการโดยภาครัฐ รวมทั้งความพร้อมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านของประชาชนผู้บริโภคและเอกชนผู้ประกอบการที่ดินและที่อยู่อาศัย การศึกษาพบว่าผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มของการย้ายงานตามที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยการเช่าซื้อ มากกว่าการเช่าอยู่ สำหรับประเด็นความสามารถในการจ่าย การวิจัยพบว่าตัวแปรด้านระดับรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำได้ดีที่สุดเมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระอื่นๆ นอกจากนี้พบว่าระดับการศึกษาและลักษณะของการประกอบอาชีพมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำในระดับที่รองมาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน การศึกษายังพบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีความต้องการในด้านประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่หลากหลาย นอกจากนี้การศึกษาได้แสดงให้เห็นว่าชุมชนที่มีรายได้น้อยที่สุดจะเป็นกลุ่มเสี่ยงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงสุดและมีความสามารถต่ำสุดในการให้การศึกษาแก่บุตร ข้อจำกัดเหล่านี้นับเป็นอุปสรรคหลักโอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) สำหรับภาคเอกชน การวิจัยพบว่าทัศนคติของเอกชนต่างมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อวิสัยทัศน์และการวางแผนการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ดังนั้นจึงจำเป็นที่เอกชนต้องเข้าใจพลวัตของเมืองที่มีผลมาจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากมุมมองของเอกชนจะพบว่าระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ภาครัฐต้องการขายนั้น ไม่คุ้มต่อการลงทุน การวิจัยครั้งนี้พบว่าระดับราคาต่อหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเอกชนส่วนใหญ่สามารถทำได้นั้นมีระดับราคาอยู่ระหว่าง 800,000 ถึง 1,000,000 บาท หากภาครัฐต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาประมาณ 350,000 บาท/หน่วย เช่น โครงการบ้านมั่นคง หรือโครงการบ้านเอื้ออาทร ภาครัฐต้องวางแผนด้านการสนับสนุนเงินในการลงทุนหรือการสร้างแรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการนั้นๆ ต้องการ ภาครัฐควรสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยราคาแพงและที่อยู่อาศัยราคาถูก แนวทางนี้จะทำให้โครงการราคาถูกดังกล่าวได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากโครงการราคาแพง (Cross-subsidy) ในทางกลับกันโครงการราคาถูกยังสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการราคาแพง เช่น ก่อให้เกิดความเป็นชุมชนและเป็นส่วนดึงดูดให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมการอยู่อาศัย โครงการแบบ Cross-subsidy ดังกล่าว ภาครัฐอาจเสนอให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในการพัฒนาโครงการ (ราคาแพง) อื่นๆ ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ สิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค การผ่อนผันเกี่ยวกับการจัดสรร การลดหย่อนภาษีการค้า และการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น