

เสียงของผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัย: เรื่องเล่าซึ่งมักไม่ถูกได้ยิน

บุญเลิศ วิเศษปรีชา¹

บทคัดย่อ

บทความวิจัยชิ้นนี้กล่าวถึงชีวิตของผู้เช่าที่อยู่อาศัยที่มักถูกมองข้าม ทั้งในทางวิชาการและในทางนโยบายด้านที่อยู่อาศัยที่รัฐบาลมุ่งอุดหนุนกลุ่มผู้มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง บทความวิจัยใช้กรอบแนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองเรื่องที่อยู่อาศัยเพื่อชี้ให้เห็นว่า ภาครัฐและภาคเอกชนมุ่งกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยเพื่อหวังผลกำไรและการกระตุ้นเศรษฐกิจมากกว่าที่จะสนใจผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน เสียงของผู้เช่าจึงเป็นเสียงจากเบื้องล่างที่ไม่ถูกได้ยิน บทความชิ้นนี้ใช้ระเบียบวิธีการศึกษาด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึกและการสังเกตการณ์อย่างมีส่วนร่วมในสองพื้นที่ คือ ผู้เช่าในพื้นที่ชุมชนหลังการเคหะชุมชนบางบัว และผู้เช่าในชุมชนวัดดวงแข ผลการศึกษาเผยให้เห็น 3 ประเด็น ได้แก่ หนึ่ง วิถีทางที่ผู้เช่าเข้ามาเช่าอยู่อาศัยในพื้นที่ทั้งสองแห่ง ซึ่งต้องเป็นห้องเช่าที่อยู่ใกล้แหล่งงาน สอง ปัจจัยที่ทำให้ห้องเช่าราคาถูกยังคงเหลือแทรกอยู่ในเมืองเพราะข้อจำกัดของทางเข้าออกทำให้ไม่สามารถทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาสูงได้ สาม ข้อจำกัดของนโยบายที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ซึ่งไม่ตอบสนองต่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัย จึงควรมีนโยบายทางเลือกที่สนับสนุนที่อยู่อาศัยแบบเช่าราคาถูกในพื้นที่ใกล้แหล่งงาน

คำสำคัญ: ที่อยู่อาศัยแบบเช่า ห้องเช่า คนจนเมือง เศรษฐศาสตร์การเมืองเรื่องที่อยู่อาศัย

¹ รองศาสตราจารย์ ดร., คณะสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <Email: vboonler@tu.ac.th>

Voices of Low-income Tenants: Uncovering Unheard Narratives in Housing

Boonlert Visetpricha²

ABSTRACT

This research article explores the often-overlooked lives of low-income tenants, highlighting their experiences in a landscape where academic and policy discussions predominantly focus on initiatives that support middle- and high-income homeowners. Using the political economy of housing as a framework, the article reveals how both government and business sectors prioritize home buying and selling-driven by profit motives and expectations of economic growth, while neglecting the needs of low-income individuals who are unable to secure housing loans. Consequently, the voices of low-income tenants remain unheard.

The research employs two methods: in-depth interviews and participant observation, focusing on two distinct locales—the area behind the Bangbua Community Housing Project and the Wat Duangkhae Communities. The findings highlight three key issues. Firstly, the pathways to becoming tenants in these areas are explored, highlighting the necessity for affordable rental accommodation in proximity to places of employment. Secondly, the persistence of low-cost rental units in urban areas is investigated, showing that these units are typically located in zones with limited access to major thoroughfares, making them unsuitable for high-end housing developments. Lastly, the lived experiences of tenants demonstrate their lack of access to and benefit from existing housing policies. The article suggests the government launch alternative housing policies that support affordable rental accommodations.

Keywords: Rental Housing, Rental Accommodation, Urban Poor, Political Economy of Housing

² Associate Professor, Ph.D., Faculty of Sociology and Anthropology, Thammasat University <Email: vboonler@tu.ac.th>

บทนำ: เสียงจากผู้เช่าที่ถูกมองข้ามทั้งในทางวิชาการและทางนโยบาย

ในแวดวงวิชาการสังคมวิทยาที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ Matthew Desmond ทบทวนงานศึกษาทางด้านสังคมวิทยาที่อยู่อาศัย และตั้งข้อสังเกตในสองประเด็นสำคัญคือ หนึ่ง งานศึกษานโยบายที่อยู่อาศัยที่ผ่านมามุ่งเน้นการวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยที่รัฐอุดหนุน (public housing) มากเกินไป ทั้ง ๆ ที่จำนวนผู้รับประโยชน์จากโครงการที่รัฐอุดหนุนมีจำนวนน้อยกว่าผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัยในภาคเอกชน (private sector) ซึ่งไม่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐ สอง งานศึกษาเกี่ยวกับการไร้บ้าน (homelessness) หรือคนไร้บ้าน (homeless people) เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การไร้บ้านเป็นประเด็นที่มีความซับซ้อนและความเฉพาะแตกต่างจากผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยกลุ่มอื่น ๆ เพราะสัมพันธ์กับทั้งปัญหาการจ้างงานและสวัสดิการสังคม ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ที่แบกรับค่าเช่าที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนและมีจำนวนมากกว่าผู้ที่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่รัฐอุดหนุนแต่กลับมีงานศึกษาไม่มาก อีกทั้งปัญหาที่คนอเมริกันไม่สามารถแบกรับค่าเช่าที่อยู่อาศัยได้เป็นปัญหาที่สำคัญ เพราะจำนวนที่อยู่อาศัยในราคาที่ย่ำได้ (affordable housing) ลดลง ทำให้คนจนเมืองที่เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัยจึงเป็นผู้เสี่ยงต่อการถูกบังคับให้รื้อย้าย ดังนั้นนักวิชาการจึงควรให้ความสำคัญกับการศึกษาผู้เช่าที่อยู่อาศัยในภาคเอกชน (Desmond, 2018)

ข้อสังเกตของ Desmond สามารถนำมาใช้กับงานศึกษาที่อยู่อาศัยของคนจนเมืองในสังคมไทยได้เช่นกัน งานศึกษาส่วนใหญ่มุ่งไปที่ผู้อยู่อาศัยในสลัมหรือชุมชนแออัด เริ่มตั้งแต่งานของโสภณ พรโชคชัย (Pornchokchai, 1985) ที่สำรวจสลัม 1,020 แห่งในกรุงเทพมหานคร หลังจากนั้นก็มีงานศึกษาเกี่ยวกับชุมชนแออัดจำนวนมาก ทั้งในด้านการจัดตั้งองค์กรชุมชน ปัญหาต่าง ๆ ในชุมชนแออัด ขบวนการเคลื่อนไหวของชาวชุมชนแออัด (Rabibhadana, 1999) ต่อมาเมื่อรัฐบาลทักษิณ ชินวัตร มีนโยบายโครงการบ้านมั่นคง เพื่อให้คนในชุมชนแออัดมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง นักวิชาการจำนวนมากมุ่งศึกษาชุมชนแออัดที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านมั่นคง (Elinoff, 2021; Boonyabancha 2005; Archer, 2012) แต่ผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัยและไม่ได้ประโยชน์จากโครงการนี้ถูกมองข้าม

เช่นเดียวกันกับในต่างประเทศ เมื่อมีการริเริ่มบุกเบิกงานศึกษาผู้ไร้ที่อยู่อาศัยหรือคนไร้บ้านในสังคมไทยในปี 2546 (Visetpricha, 2003) หลังจากนั้นงานวิชาการจำนวนมากมุ่งความสนใจไปที่คนไร้บ้าน (Samakkeekarom, 2017; Chouyming, 2019)

ทำให้ประเด็นคนไร้บ้านก้าวขึ้นมาบดบังความสนใจการศึกษาผู้ประสบปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยกลุ่มอื่น รวมถึงผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีความเสี่ยงที่จะเป็นคนไร้บ้าน (Visetpricha, 2022)

มีงานวิชาการไม่มากนักที่ศึกษากลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย เริ่มจากงานสองชิ้นที่กล่าวถึงกลุ่มผู้เช่าในฐานะส่วนหนึ่งของคนจนเมืองที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัย งานชิ้นแรกคือหนังสือของโสภณ พรโชคชัย ที่ระบุว่า ในชุมชนแออัดไม่ได้มีเพียงผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างในชุมชนแออัดเท่านั้น หากแต่ยังมีคนที่เช่าห้องอยู่ในชุมชนแออัด เป็นประชากรร้อยละ 30.5 ของประชากรในชุมชนแออัด (Pornchokchai, 1985, p. 45) โดยส่วนมากกลุ่มผู้เช่ามักเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยกว่าครัวเรือนที่เป็นเจ้าของบ้านในชุมชนแออัด แต่ผู้เช่ากลับมีรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยมากกว่า (ร้อยละ 20.1–30.6 ของรายได้) ครัวเรือนที่เป็นเจ้าของบ้าน (ร้อยละ 7.4–8.9 ของรายได้) (Pornchokchai, 1985, p. 45) ต่อมาการเคหะแห่งชาติ (2533) สํารวจผู้มีรายได้น้อยในเมืองทั้งที่อยู่ในชุมชนแออัดและที่ไม่ได้อยู่ในชุมชนแออัด คนกลุ่มหลังมีความหลากหลาย ทั้งพักอยู่ตามแคมป์คนงานก่อสร้างและเช่าห้องอยู่นอกชุมชนแออัด

งานศึกษาเกี่ยวกับผู้เช่าห้องที่มีรายได้น้อยที่เป็นระบบที่สุดคือ งานวิจัยของพิชญ์ พงษ์สวัสดิ์ (Phongsawad, 2022) ที่ศึกษาโลกของคนเช่าบ้าน ทั้งความเป็นมาของการเช่าบ้าน ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ตลอดจนนโยบายในต่างประเทศ ถือเป็นงานที่ครอบคลุมงานศึกษาเกี่ยวกับผู้เช่าที่ดี อย่างไรก็ตาม บทความชิ้นนี้จะเน้นกระบวนการตัดสินใจเลือกห้องเช่าในพื้นที่ของการศึกษา

ต่อมาคืองานที่ศึกษาที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกลุ่มต่าง ๆ เช่น ผู้มีอาชีพรับจ้างขนสินค้าย่านปากคลองตลาดที่เช่าห้องอยู่ร่วมกันในละแวกใกล้เคียงเพื่อเฉลี่ยกันจ่ายค่าเช่า สภาพที่อยู่อาศัยมีลักษณะเก่า มีเพียงห้องสำหรับนอนและใช้ห้องน้ำรวม ส่วนใหญ่เผชิญกับปัญหาความแออัดและเสียงรบกวน (Pongruk, 1997) กลุ่มผู้เช่าสามล้อถีบย่านชุมชนซอยวัดด่าน ตำบลลำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะที่อยู่อาศัยไม่สะอาด ห้องนอนและห้องน้ำไม่ถูกสุขลักษณะ (Changmongkholgan, 2006) พนักงานทำความสะอาดภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่อาศัยในห้องแบ่งภายในบ้านเช่าหรืออาคารพาณิชย์ใกล้แหล่งงาน คุณภาพแตกต่างกัน ตั้งแต่ห้องที่มีเพียงห้องนอนและใช้ห้องน้ำรวม กับห้องที่มีห้องน้ำในตัว ห้องที่มีระเบียบกับห้องที่ไม่มีระเบียบ และบางส่วนเช่าห้องที่สามารถทำครัวได้

สภาพที่อยู่อาศัยโดยมากไม่คงทนถาวรและต่ำกว่า “เกณฑ์มาตรฐาน” ซึ่งพิจารณาจากขนาดพื้นที่ใช้สอย ความสูงของเพดานผ้า ช่องเปิดระบายอากาศ ความกว้างของทางเดินและบันได และขนาดห้องน้ำ (Pholsing, 2017) อย่างไรก็ตาม ระเบียบวิธีของงานศึกษาผู้อยู่อาศัยในห้องเช่าข้างต้นใช้การศึกษาเชิงปริมาณ ทำให้ขาดเสียงของผู้เช่าจึงไม่เห็นกระบวนการของการเลือกห้องเช่าและเงื่อนไขแวดล้อมของการเช่า

ต่อมา เป็นการศึกษากลุ่มผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งไม่ใช่ผู้มีรายได้น้อย โดยเน้นศึกษาปัจจัยที่มีต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัย หรือความพึงพอใจในการเช่าที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและราคาแตกต่างกัน เพื่อประโยชน์ของผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอะพาร์ตเมนต์ได้ทราบว่า ควรลงทุนและบริหารธุรกิจจะพาร์ตเมนต์อย่างไร จึงจะสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค (Wonsuphachatkun, 2015; Phiomthong, 2015) จึงไม่ได้สะท้อนเสียงและความต้องการของผู้เช่าที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

งานศึกษาคนจนเมืองของบุญเลิศ วิเศษปรีชา และประภาส ปิ่นตบแต่ง (Visetpricha & Pintobtaeng, 2022) เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายระหว่างผู้เช่าที่อยู่อาศัยกับผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านในชุมชนแออัด จากการสำรวจกลุ่มคนจนเมืองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวม 747 ครอบครัว พบว่า ผู้เช่าห้องมีรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยรวมค่าน้ำและค่าไฟ เฉลี่ยเดือนละ 3,737 บาท สูงกว่าคนจนเมืองที่เป็นเจ้าของบ้านในชุมชนแออัด ที่มีรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยรวมค่าน้ำและค่าไฟเฉลี่ยเดือนละ 1,865 บาท ทั้ง ๆ ที่กลุ่มผู้เช่ามีรายจ่ายสูงกว่า แต่กลับไม่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐ ดังเช่น หากชุมชนถูกไล่รื้อ เจ้าของบ้านในชุมชนแออัดจะได้ประโยชน์จากโครงการบ้านมั่นคงด้วยการรื้อย้ายและไปสร้างชุมชนใหม่ร่วมกัน จะได้รับการอุดหนุนจากรัฐครัวเรือนละ 80,000 บาท (Community Organization Development Institute (CODI), 2019) มากกว่านั้น ข้อมูลเชิงสถิติชี้ว่าจำนวนผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น กล่าวคือ ในช่วงระหว่าง พ.ศ.2543-2553 จำนวนครัวเรือนที่อยู่ในที่อยู่อาศัยแบบเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ต่อปี ขณะที่การเติบโตของที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี (Ministry of Social Development and Human Security, 2017, p. 15) กลุ่มผู้เช่าที่มีแนวโน้มขยายตัวจึงควรได้รับความสนใจและให้ความสำคัญมากกว่าที่เป็นอยู่

กล่าวโดยสรุป งานศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองในไทยที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นงานศึกษาผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดและกลุ่มคนไร้บ้าน ส่วนผู้มีรายได้น้อยที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยราคาถูกและมีคุณภาพต่ำ มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงกว่าเจ้าของบ้านในชุมชนแออัด กลับยังมีงานศึกษาจำนวนน้อย การขาดแคลนงานศึกษาที่ทำความเข้าใจปัจจัยและกระบวนการตัดสินใจของผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัย ทำให้เสี่ยงและความต้องการของพวกเขาไม่ปรากฏเป็นที่เข้าใจในทางสาธารณะ ส่งผลให้นโยบายด้านที่อยู่อาศัยที่เน้นผู้ที่มีศักยภาพในการขอสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่วนผู้เช่าที่ไม่สามารถขอสินเชื่อได้ถูกละเลย ไม่ตระหนักว่าที่อยู่อาศัยเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ (Pattillo, 2013) บทความชิ้นนี้จึงนำเสนอเสียงและชีวิตของผู้เช่าที่อยู่อาศัยราคาถูก ที่ควรนับเป็นเสียงจากเบื้องล่างอีกเสียงหนึ่งที่ไม่ถูกได้ยิน เพราะถูกกลบด้วยเสียงที่ดังกว่าคือ “เสียงที่อยู่ข้างบน” ของภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และภาคการเงิน ที่มีอิทธิพลต่อนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐ

แนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองด้านที่อยู่อาศัย

บทความวิจัยชิ้นนี้ใช้แนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองเรื่องที่อยู่อาศัย (political economy of housing) เป็นแนวทางการศึกษา สำนึกคิด ‘เศรษฐศาสตร์การเมือง’ ต่างจาก ‘เศรษฐศาสตร์’ กระแสหลัก ซึ่งมองระบบเศรษฐกิจแยกเป็นอิสระจากระบบสังคมการเมือง แต่เศรษฐศาสตร์การเมืองมองระบบเศรษฐกิจในบริบทของสังคมการเมืองและชี้ว่ารัฐมีบทบาทอย่างมากต่อการค้ำจุนระบบเศรษฐกิจ

แนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองได้รับอิทธิพลจากสกุลความคิดมาร์กซิสม์ (Marxism) อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีเจ้าสำนักมาร์กซิสม์อย่างคาร์ล มาร์กซ์ (Karl Marx) และเฟเดอริค แองเกิลส์ (Friedrich Engels) ไม่ได้ให้น้ำหนักกับการวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยนัก แม้ตัวแองเกิลส์ ได้เขียนหนังสือซึ่งเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยไว้ (Engels, 1935) แต่เพื่อต้องการชี้ให้เห็นถึงปัญหาการขาดแรงงานในระบบทุนนิยมมากกว่าที่จะมุ่งวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยโดยตรง

มานูเอล อัลเบอर्स และเบรต คริสโตเฟอร์ส (Aalbers & Christophers, 2014) ร่วมกันเขียนบทความ “Centring Housing in Political Economy” โดยนำแนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองของมาร์กซ์กลับมาวิเคราะห์ที่อยู่อาศัย และชี้ให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญมากต่อระบบทุนนิยมปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยจากมุมมองเศรษฐศาสตร์การเมือง

ประเด็นหลักในบทความของอัลเบอर्सและคริสโตเฟอร์ส์ คือการวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยในฐานะ ‘ทุน’ หรือ capital ที่ทำหน้าที่หล่อเลี้ยงและกำหนดความสัมพันธ์ในระบบทุนนิยม ที่อยู่อาศัยเป็นทุนรูปแบบหนึ่ง กล่าวคือเป็นสิ่งที่ถูกสร้างโดยแรงงานเพื่อเป็นสินค้าสำหรับขายทำกำไรในระบบทุนนิยม และยังเป็นทุนที่มีส่วนสำคัญต่อการหมุนเวียนของวงจรทางเศรษฐกิจ เพราะเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายกิจกรรม เช่น การสร้างบ้านหลังหนึ่งต้องจ้างผู้รับเหมา ซึ่งจะไปจ้างคนงานก่อสร้างอีกทอดหนึ่ง ก่อนจะสร้างบ้านก็ต้องไปซื้อของที่ร้านวัสดุก่อสร้างที่ต้องมีลูกจ้างประจำร้าน และต้องไปหาสินค้าจากผู้จัดหาขาย ปัจจุบันคนส่วนใหญ่ไม่ได้สร้างบ้านด้วยตัวเอง แต่ซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัท ‘อสังหาริมทรัพย์’ จึงยิ่งเกี่ยวข้องกับวงจรทางเศรษฐกิจที่ใหญ่ขึ้น เพราะเกี่ยวข้องกับการกู้เงินเชื่อเพื่อการลงทุน การจ้างแรงงาน การใช้เครื่องจักร การจัดหาวัสดุก่อสร้าง เมื่อสร้างบ้านเสร็จจะขายให้ผู้ซื้อ ผู้ซื้อส่วนใหญ่ก็ต้องกู้เงินมาเพื่อซื้อบ้าน ซึ่งก็จะทำให้ธนาคารได้ปล่อยเงินกู้อีกครั้ง หลังจากซื้อบ้านเสร็จ เจ้าของบ้านก็ต้องตกแต่งบ้าน ต่อเติมห้องครัว จัดสวน รวมไปถึงซื้อเฟอร์นิเจอร์เข้าบ้าน ล้วนแต่เกี่ยวข้องกับการจับจ่ายใช้เงินที่มีส่วนหมุนเวียนวงจรเศรษฐกิจ

การเข้าใจที่อยู่อาศัยในฐานะทุนที่มีส่วนสำคัญต่อการหมุนเวียนของวงจรเศรษฐกิจ นำไปสู่การวิเคราะห์มาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลมักนำมาใช้ เช่น การลดหย่อนภาษีสำหรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อซื้อบ้าน การลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ มาตรการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายที่อยู่อาศัย ให้ผู้ซื้อได้ไปกู้ยืมเงินสินเชื่อจากธนาคาร สำหรับขับเคลื่อนวงจรเศรษฐกิจ มากกว่าที่จะส่งเสริม “ให้คนไทยทุกคนมีบ้าน” (Visetpricha, 2020) เพราะในความเป็นจริง ผู้มีรายได้น้อยจำนวนมากไม่ได้ประโยชน์จากมาตรการเหล่านี้ เพราะมีรายได้น้อยหรือมีรายได้ไม่แน่นอน จึงไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ ดังจะแสดงให้เห็นผ่านประสบการณ์ของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในบทความชิ้นนี้

แนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองด้านที่อยู่อาศัย ชี้ให้เห็นว่างบประมาณที่รัฐใช้เพื่อส่งเสริมให้ซื้อที่อยู่อาศัย เป็นประโยชน์เฉพาะกับกลุ่มผู้ที่มีกำลังซื้อ และเอื้อประโยชน์กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ระบายสินค้าและธนาคารได้ปล่อยสินเชื่อ เหตุที่ภาครัฐเอื้อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจเพราะหวังประโยชน์จากการกระตุ้นวงจรเศรษฐกิจมากกว่าเห็นความสำคัญของการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยที่เป็นผู้เช่าได้เข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพในราคาที่พวกเขาสามารถจ่ายได้ เป็นความเหลื่อมล้ำที่เกิดจากนโยบายของรัฐ ดังนั้น บทความชิ้นนี้จะเผยให้เห็นเสียงจากเบื้องล่างของกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยราคาถูกกลุ่มนี้ที่รัฐควรให้ความสำคัญ

พื้นที่และระเบียบวิธีการศึกษา

บทความวิจัยชิ้นนี้ นำเสนอข้อมูลส่วนหนึ่งจากการวิจัยคนจนเมืองที่เปลี่ยนไปในสังคมเมืองที่กำลังเปลี่ยนแปลง จากการศึกษาในสองพื้นที่คือ หนึ่ง ห้องเช่าหลังเคหะชุมชนบางบัว เขตหลักสี่ และห้องเช่าในชุมชนวัดดวงแข เขตปทุมวัน ผู้วิจัยเลือกพื้นที่ทั้งสองเพราะเป็นพื้นที่ที่มีห้องเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่จำนวนมาก ผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ให้ข้อมูล รวม 41 คน เป็นผู้ให้ข้อมูลในพื้นที่หลังเคหะชุมชนบางบัว 22 คน และผู้เช่าในชุมชนวัดดวงแข 19 คน โดยพิจารณาผู้ให้ข้อมูลที่เคยเช่าอยู่อาศัยมาไม่น้อยกว่าหกเดือน และมีความไว้วางใจผู้วิจัยหรือผู้ช่วยวิจัยพร้อมที่จะให้สัมภาษณ์ที่ชุมชนวัดดวงแข ผู้วิจัยเก็บข้อมูลด้วยการสังเกตการณ์อย่างมีส่วนร่วม ด้วยการเช่าห้องอยู่ในชุมชนเป็นเวลาหนึ่งเดือนในเดือนพฤศจิกายน ปี 2564 เพื่อที่จะได้รู้สึกถึงชีวิตความเป็นอยู่ของการอยู่อาศัยในห้องเช่า ในแง่มุมที่การสัมภาษณ์ไม่อาจจะเข้าถึงได้ เช่น ห้องน้ำที่มีเพียงหนึ่งห้องแต่ผู้เช่าในบ้านหลังนั้น 6 ห้องต้องใช้ร่วมกัน จึงต้องเร่งรีบเข้าห้องน้ำในช่วงเช้า รวมถึงสภาพอับชื้นของห้องเช่าเนื่องจากไม่มีพื้นที่กลางแจ้งสำหรับตากผ้า ผ้าที่ตากอยู่ชั้นล่างจึงทำให้ห้องมีกลิ่นอับชื้น

นักวิจัยเข้าถึงกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่ชุมชนวัดดวงแขด้วยการแนะนำของเยาวชนเครือข่ายสภาเยาวชนกรุงเทพมหานคร ที่เยาวชนเขตคลองเตยแนะนำให้ผู้วิจัยรู้จักมาก่อนแนะนำให้อีกทอดหนึ่ง หลังจากนั้นทำความรู้จักกับผู้นำและคณะกรรมการชุมชน แนะนำวัตถุประสงค์ของการศึกษา และไปเยี่ยมเยียนชุมชนอย่างไม่เป็นทางการ สม่่าเสมอราวรลัปปดาห้ละครั้งหรือสองลัปปดาห้ครั้ง นอกจากนี้ในช่วงปี 2563-2564 ที่มีการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ผู้วิจัยได้ร่วมกับคณะกรรมการช่วยเหลือสมาชิกในชุมชน เช่น การประสานงานขอรับข้าวสารอาหารแห้ง และทำอาหารแจกจ่ายให้กับสมาชิกในชุมชน จึงมีความสนิทสนมคุ้นเคยกับผู้เช่าห้องหลายคนที่อยู่ในชุมชน

ผู้ช่วยนักวิจัยเข้าถึงพื้นที่หลังชุมชนการเคหะบางบัว เนื่องด้วยบิดาของผู้ช่วยนักวิจัยรู้จักกับเจ้าของห้องเช่าผู้หนึ่ง ซึ่งเป็นเจ้าของบ้านหรืออาคารที่ปลูกให้เช่าหลายหลังในพื้นที่ดังกล่าว ตัวผู้ช่วยนักวิจัยก็รู้จักกับครอบครัวของเจ้าของห้องเช่านี้เช่นกัน ทำให้เจ้าของห้องพักยินดีให้ข้อมูลกับโครงการวิจัย หลังจากนั้น นักวิจัยก็ไปสัมภาษณ์ผู้เช่าที่อยู่ในพื้นที่นี้ร่วมกับผู้ช่วยนักวิจัย โดยมีผู้ช่วยนักวิจัยเป็นคนหลักในการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลในพื้นที่หลังเคหะชุมชนบางบัว

ผลการศึกษา

สภาพทั่วไปของห้องเช่าในสองพื้นที่

ชุมชนวัดดวงแขตั้งอยู่หลังวัดดวงแข ถนนรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ชุมชนมีทางเท้าหลักกว้างราวสองเมตรอยู่ทางเดียว หากเข้าทางด้านถนนรองเมือง บ้านเรือนด้านขวามือของทางเท้าปลูกอยู่บนลำรางซึ่งเสื่อมสภาพไปตั้งแต่ 50 ปีที่แล้ว ส่วนฝั่งซ้ายของทางเท้า มีซอยย่อยแยกจากทางเท้าหลักเข้าไปสองตรอก ฝั่งนี้บ้านเรือนปลูกบนที่ดินเอกชน ส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินปลูกเป็นห้องแถวแล้วแบ่งกันเป็นห้องเช่า สภาพของห้องเช่าแตกต่างกันมาก มีทั้งที่ปลูกด้วยปูนมีห้องน้ำในตัว และที่เป็นห้องแถวกันด้วยไม้อัดใช้ห้องน้ำรวม

กล่าวโดยเปรียบเทียบ ห้องเช่าที่ตรอกแรกจะมีสภาพด้อยกว่าห้องเช่าในตรอกที่สอง ในตรอกแรกมีห้องแถวบางคูหาที่มีสภาพก่อด้วยปูน มีห้องน้ำในตัว ด้านล่างสามารถเปิดร้านขายอาหาร ร้านทำผมผู้หญิงหรือร้านตัดผมชายได้ แต่กลุ่มห้องเช่าที่ใหญ่ที่สุดเป็นของเจ้าของห้องเช่ารายเดียวที่ครอบครองห้องเช่า 37 ห้อง ห้องชั้นล่างก่อด้วยปูน ไม่ได้ปูกระเบื้อง ดังนั้น ความชื้นจากใต้ดินจะทำให้มีน้ำซึม ด้านล่างของผนังห้องจะเห็นคราบน้ำจากความชื้น บางห้องที่นักวิจัยเข้าไปนั่งคุยกับผู้เช่า ผู้เช่านำกระดาษแปะทาบกับผนังราวกับเป็นวอลล์เปเปอร์ ผู้เช่าอธิบายว่าให้กระดาษช่วยซับความชื้น เนื่องจากเพดานของห้องชั้นล่างคือพื้นของห้องเช่าชั้นที่สองที่ไม่ได้มีหลังคาปกคลุมมิดชิดจึงมีน้ำซึม ห้องเช่าทั้งสองชั้นราคาแตกต่างกันตามขนาดของห้อง และการมีห้องน้ำในตัว ห้องเช่าชั้นล่าง ขนาดประมาณกว้าง 3 เมตร ยาว 5 เมตร มีห้องน้ำในตัว ค่าเช่าเดือนละ 3,000 บาท

จากกลุ่มห้องเช่าชั้นล่าง เดินขึ้นบันไดที่ทำจากไม้หน้าสามเหมือนบันไดอาคารที่กำลังก่อสร้าง จะเห็นห้องเช่าเป็นห้องแถวสองฝั่ง ฝั่งละ 10 ห้อง มีทางเดินตรงกลางกว้างขนาด 2-3 เมตร ตัวห้องแถวมีขนาดประมาณ 10 ตารางเมตร ปลูกด้วยโครงไม้กันผาด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบ ห้องเช่าชั้นสองไม่มีห้องน้ำในตัว ผู้เช่าห้องชั้นบนจะต้องนุ่งผ้าขนหนูหรือกระโຈมอกลงมาใช้ห้องน้ำชั้นล่าง ซึ่งเป็นห้องน้ำรวมไม่ได้ปูกระเบื้อง ทำความสะอาดยาก จึงมีคราบสกปรกมาก สภาพห้องน้ำเป็นสิ่งหนึ่งที่ผู้มาอยู่ใหม่ต้องทำใจและปรับตัว ครั้งหนึ่งนักวิจัยไปสัมภาษณ์คนในชุมชนในช่วงที่รัฐบาลออกมาตรการลดค่าไฟฟ้า (นามสมมติ) บอกว่า ตัวเธอไม่ได้อยู่ประจำ แต่ตงงานจึงมาอาศัยพักกับญาติที่อยู่ที่นี่ แล้วก็เธอพูดถึงสภาพการอยู่อาศัยที่นั่นว่า “อยู่ที่นี่สภาพอะไรก็พอทนได้ แต่เวลาจะเข้าห้องน้ำที่ไร ต้องทำใจ” (พี่ภัทร,³ ผู้ให้สัมภาษณ์, 11 เมษายน 2563)

³ ชื่อผู้ให้ข้อมูลในบทความนี้เป็นนามสมมติทั้งสิ้น

เหตุที่ห้องเช่าชั้นสองสภาพแย่กว่า เนื่องจากเจ้าของที่ดินที่จะทำตึกแถวแล้วกันห้องให้เช่า ซึ่งเป็นคนนอกชุมชนเสียชีวิตกระทันหัน ขณะที่ตึกแถวยังสร้างไม่เสร็จ ผู้ได้รับสืบทอดที่ดินนี้ไม่มีทุนสร้างให้เสร็จตามแผนเดิม จึงทำได้ตามทุนที่มี ห้องเช่าชั้นสองจึงราคาถูกกว่าคือเดือนละ 1,500 บาท

ส่วนห้องเช่าในตรอกที่สองเป็นตึกแถว 3 ชั้น 10 คูหา ที่เจ้าของปลูกตึกแถวขายแล้วผู้ซื้อแต่ละคูหากันห้องไว้ให้คนเช่า ห้องในโซนนี้สะอาดกว่าและใหม่กว่า ห้องเช่าที่ตรอกแรกอย่างเห็นได้ชัด ห้องเช่าส่วนใหญ่ไม่มีห้องน้ำในตัว แต่ละชั้นจะมีห้องน้ำ 1 ห้อง ค่าเช่าสำหรับห้องขนาด 7 ตารางเมตร เดือนละ 1,500–1,800 บาท ห้องชั้นล่างติดทางเดินมีหน้าต่างจะมีราคาแพงกว่าห้องด้านในที่ไม่มีหน้าต่าง

ห้องเช่าที่หลังเคหะชุมชนบางบัว ตั้งอยู่ด้านหลังของโครงการเคหะชุมชนบางบัว ทางเข้าออกชุมชนเป็นช่องกำแพงของโครงการเคหะบางบัวที่ถูกเจาะทะลุไว้ให้รถจักรยานยนต์และคนเดินเท้าผ่านเข้าออกได้ บ้านเรือนในส่วนนี้เป็นที่ดินเอกชนคนละส่วนกับชุมชนริมคลองบางบัวที่มีการปรับปรุงชุมชนตามโครงการบ้านมั่นคงด้วยข้อจำกัดของการเข้าถึงพื้นที่ ทำให้พื้นที่นี้ไม่ถูกพัฒนาเป็นตึกอะพาร์ตเมนต์ บ้านเรือนปลูกค่อนข้างแออัด ทั้งบ้านปูน บ้านไม้ ปะปนกัน บางบ้านปลูกเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น หลายบ้านเจ้าของบ้านทั้งอยู่และกันห้องแบ่งให้เช่า และบางอาคารที่เจ้าของบ้านลงทุนทำเป็นห้องเช่า ห้องเช่าที่นี่มีสภาพดีกว่าที่ชุมชนวัดดวงแขโดยเปรียบเทียบราคาห้องเช่าแตกต่างกัน เช่น ห้องเช่ารุ่นเก่าที่ยังไม่มีห้องน้ำในตัว ค่าเช่า 1,000–1,500 บาท ต่อเดือน ถ้าเป็นห้องเช่าที่มีเฟอร์นิเจอร์และมีเครื่องปรับอากาศ ค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท

วิถีทางสู่การเช่าห้องราคาถูก

สมมติฐานเบื้องต้นถึงเหตุผลหลักที่ทำให้ผู้มีรายได้น้อย “เลือก” เช่าที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำกว่า “มาตรฐาน” ไปจนถึงคุณภาพแย่ ก็เพราะห้องเช่าประเภทนี้มีราคาถูกเหมาะสมกับรายได้ของผู้มีรายได้น้อย อย่างไรก็ตามลำพังความเข้าใจดังกล่าวยังไม่เพียงพอ เสียงและเรื่องเล่าถึงวิถีทางการเข้ามาเช่าอยู่ในห้องเช่าทั้งสองพื้นที่จะแสดงให้เห็นความสำคัญของห้องเช่าที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

ผู้เช่าห้องทั้งที่ชุมชนวัดดวงแขและที่หลังเคหะชุมชนบางบัว มีแบบแผนการหาที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกันอย่างมากมีนัยสำคัญ คือ เริ่มต้นจากหางานให้ได้ก่อนเมื่อได้งานแล้วจึงค่อยหาที่อยู่อาศัยราคาถูกใกล้แหล่งงาน

ตัวอย่างเช่น พี่จิม (อายุ 52 ปี) เดิมเป็นคนจังหวัดนครศรีธรรมราช ประกอบอาชีพเฝ้าและรับจ้างกรีดยางกับสามี แต่เพราะลูกสาวโตขึ้นเรียนถึงระดับชั้นมัธยมศึกษา รายได้จากการกรีดยางไม่เพียงพอ พี่จิมจึงเข้ามาหางานทำที่กรุงเทพฯ แบบไม่มีเครือข่ายที่จะให้ความช่วยเหลือ มีเพียงเงินสดติดตัวมา 5,000 บาท พร้อมบอกกับตัวเองว่าจะต้องทำงานหาเงินเพื่อส่งลูกเรียนให้ได้ เมื่อมาถึงสถานีรถไฟหัวลำโพง พี่จิมเริ่มต้นหางานด้วยการถามแม่บ้านที่ศูนย์อาหารภายในหัวลำโพงว่าจะรับพนักงานเพิ่มหรือไม่ แม่บ้านที่ทำงานอยู่ก่อนก็มีน้ำใจเห็นว่าพี่จิมเข้ามากรุงเทพฯ ตามลำพัง จึงสอบถามหัวหน้าให้และก็ได้คำตอบว่า มีตำแหน่งว่างสามารถรับพนักงานทำงานแม่บ้านที่ศูนย์อาหารภายในสถานีหัวลำโพงได้ จึงรับพี่จิมให้ทำงานโดยให้มาเริ่มงานในวันรุ่งขึ้น

หลังจากได้งานที่สถานีรถไฟหัวลำโพง พี่จิมก็สอบถามถึงการหาที่อยู่ แม่บ้านคนเดิมจึงแนะนำว่า ในละแวกหัวลำโพงจะหาห้องเช่าราคาถูกที่คนอาชีพแม่บ้านมีรายได้เป็นรายวันสามารถเช่าอยู่ได้ก็คือ ภายในชุมชนวัดดวงแข

“เย็นวันนั้น คนที่เขาแนะนำให้เราให้ได้งาน และได้เช่าห้องความจริงคือคน ๆ เดียวกัน เย็นวันแรก พี่จิมยังต้องรอเขาทำงานเลิกก่อนน่าจะประมาณเกือบสี่ทุ่ม แล้วเขาก็พามาให้เรามาหาห้องเช่าที่นี่”
(พี่จิม, ผู้ให้สัมภาษณ์, 13 กรกฎาคม 2563)

เช่นเดียวกับพี่วิน (อายุ 45 ปี) ปัจจุบันทำงานเป็นตำแหน่งสายตรวจพนักงานรักษาความปลอดภัย (รปภ.) หรือหัวหน้าของรปภ. ก่อนหน้านี้เคยทำงานเป็นพนักงาน รปภ. ของโรงแรมแห่งหนึ่ง เป็นโรงแรมระดับสี่ดาวตั้งอยู่ไม่ไกลจากชุมชนวัดดวงแข เมื่อได้งานที่โรงแรมก็ถามพนักงานที่ทำงานอยู่ก่อนว่า จะหาห้องเช่าที่อยู่ใกล้ ๆ กับโรงแรมและราคาไม่แพงได้ที่ไหน เพื่อนพนักงานที่ทำงานในโรงแรมอยู่ก่อนจึงแนะนำให้มาเช่าห้องที่ชุมชนวัดดวงแขที่สามารถเดินไปกลับได้ และเมื่อมาติดต่อหาห้องเช่าในชุมชนก็พบว่า มีผู้เช่าคนอื่นใส่เครื่องแบบพนักงานโรงแรมเดียวกัน เช่าอยู่ใกล้ถึงห้าคน พี่วินบอกว่า

“พูดถึงห้องเช่าที่นี้ถูกจริง หาที่ไหนไม่ได้แล้ว ผมเคยถามช่างนอก
ต้องสามสี่พันมีห้องน้ำในตัว แต่ที่นี้พันห้า ห้องน้ำรวมก็ไม่ใช่
เราเป็นผู้ชายไม่มีปัญหา จะได้ประหยัดเงินไว้ใช้อย่างอื่น”

(พีวิน, ผู้ให้สัมภาษณ์, 20 พฤษภาคม 2563)

พีเจน (อายุ 42 ปี) บ้านเดิมเป็นคนจังหวัดขอนแก่น ปัจจุบันทำงานเป็นพนักงาน
ของห้างซูเปอร์สโตร์แห่งหนึ่ง เข้ามากรุงเทพฯ และมาเช่าอยู่ที่ห้องเช่าในชุมชน
วัดดวงแข ด้วยแบบแผนที่เกือบจะคล้ายกับพีวิน คือเข้ามาสมัครงานเป็นพนักงาน
โรงแรมแห่งเดียวกันกับพีวิน ในตำแหน่งแม่บ้านแล้วก็มาหาห้องเช่าที่วัดดวงแข
แม้ภายหลังพีเจนจะถูกให้ออกจากงานที่โรงแรมในช่วงโควิด-19 ที่ต้องลดพนักงาน
จึงย้ายไปทำงานที่ห้างซูเปอร์สโตร์แห่งหนึ่งในละแวกใกล้เคียง แต่พีเจนก็ยังเช่าห้อง
อยู่ที่ภายในชุมชนวัดดวงแขต่อไป

สำหรับผู้เช่าที่หลังเคหะชุมชนบางบัว ก็มีแบบแผนการหาที่พักคล้ายคลึงกัน
เริ่มจากการหางานทำหรือบางคนหาสถานศึกษาให้ลูกหลานก่อน แล้วจึงหาห้องเช่า
ที่สามารถเดินทางไปทำงานหรือไปส่งลูกหลานได้สะดวก พีจันทร์ (อายุ 46 ปี)
เข้ามาเช่าที่หลังเคหะชุมชนบางบัวได้ 4 ปี พีจันทร์เคยทำงานเป็นผู้ดูแลผู้สูงอายุ
ในลักษณะกินอยู่ที่บ้านของผู้สูงอายุที่ศูนย์ส่งไปดูแล ทำให้ไม่มีภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่
แต่เมื่ออายุมากขึ้น ไม่สามารถทำงานดูแลผู้สูงอายุที่ต้องอุ้มหรือพลิกตัวผู้สูงอายุ
เพื่อทำความสะอาดร่างกายได้ จึงลาออกจากงานแล้วไปพักอาศัยอยู่กับพี่สาว
ที่ย่านเพิ่มสิน ระหว่างนั้นจำเป็นต้องหาโรงเรียนให้กับลูกคนเล็ก ซึ่งต้องเป็นโรงเรียน
ที่มีค่าเทอมถูก และพบว่าโรงเรียนอนุบาลบางบัวด้านหน้าทางเข้าชุมชน
เก็บค่าเทอมไม่ถึง 1,500 บาท จึงตัดสินใจให้ลูกเข้าเรียนที่นี่ ในช่วงแรกพีเจนเดินทางไป-กลับระหว่างเพิ่มสินกับบางบัวทุกวัน แต่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางค่อนข้างสูง
อีกทั้งต้องรอรถสองแถวเป็นเวลานาน เมื่อเห็นโรงเรียนของลูกติดประกาศรับสมัคร
แม่บ้าน พีเจนจึงสมัครงานเป็นแม่บ้านในโรงเรียน และย้ายมาเช่าที่ห้องในชุมชน
หลังการเคหะบางบัว สามารถเดินไปโรงเรียนอนุบาลได้ ซึ่งห่างจากห้องเช่าเพียง
300 เมตร พีจันทร์สรุปเหตุผลที่มาอยู่ในชุมชนว่า

“มาอยู่ที่นี่ได้ก็เริ่มจากหาโรงเรียนให้ลูก หาหลายที่แล้วมาเจอว่าที่นี่ถูกแค่นิดหน่อย ก็เลยให้ลูกเข้าเรียนที่นี่เลย ตอนแรกไปอยู่ที่บ้านเอื้อแถวเพิ่มสิน โกลมาก ต้องตื่นเช้ามารอรถสองแถว นาน ๆ มาที่ขึ้นทีนะคนเต็ม เรายืนตั้งแต่ขึ้นจนสุดทาง คนก็ยืนเบียดกันอีก สงสารลูกก็เลยย้ายมาเช่าอยู่ที่นี่เลย เดินแป๊บเดียวก็ถึงโรงเรียน”

(พิจันท์, ผู้ให้สัมภาษณ์, 19 เมษายน 2563)

พีเปา (อายุ 36 ปี) มีภรรยาแต่หย่าร้างแล้ว มีลูกชาย 1 คน เคยทำงานโรงงานที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาอยู่ 8 ปี เมื่อเกิดน้ำท่วมใหญ่ปี 2554 แล้วถูกเลิกจ้างจึงมาอาศัยอยู่กับแม่ที่จังหวัดนนทบุรี จากนั้นมาสมัครงานเป็นคนขับรถให้กับผู้บริหารที่บริษัทแห่งหนึ่งในซอยวิภาวดี 60 เมื่อได้งานจึงหาห้องเช่าและเลือกห้องเช่าที่สะดวกต่อการเดินทางไปทำงานและใกล้โรงเรียนของลูก เพราะพีเปาเป็นพ่อเลี้ยงเดี่ยวจึงให้ลูกเข้าเรียนที่อนุบาลบางบัว และเช่าห้องในชุมชนหลังการเคหะบางบัวเมื่อปี 2559 เพราะสามารถขับรถจักรยานยนต์ไปทำงานได้ โดยใช้เวลาประมาณ 5 นาที ส่วนลูกก็ไปเรียนได้สะดวก

“พอพีเลิกกับแฟนก็ต้องหางานทำ ก็เลยมาสมัครงานที่วิภาวดี 60 เป็นคนขับรถให้นาย ก็ทำมา 4 ปีแล้ว เวลาทำงานก็ไม่แน่นอนนอนแล้วแต่ตารางงานว่าวันนี้ไปไหน ไม่ค่อยได้กลับมาห้องเท่าไร...ค่าห้อง 3,200 บาท น้ำไฟก็ประมาณ 500 บาท มันใกล้ที่ทำงานด้วย พี่ขี่มอเตอร์ไซด์ไปแป๊บเดียว ใกล้โรงเรียน ลูกก็เดินไปโรงเรียนได้ พี่ไม่ค่อยมีเวลากับลูก งานเราเวลามันไม่แน่นอน ส่วนใหญ่ลูกก็อยู่ที่ห้องคนเดียว ก็มีแม่แหวะป้าสาย (เจ้าของหอพัก) ช่วยดูให้”

(พีเปา, ผู้ให้สัมภาษณ์, 19 เมษายน 2563)

พีเล็ก (อายุ 36 ปี) เข้ามาเช่าอยู่อาศัยในชุมชนหลังการเคหะบางบัวเมื่อปี 2557 เนื่องจากขาดทุนจากการทำนา ทำให้ต้องกลับเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ อีกครั้งลุงของพีเล็กแนะนำให้มาขายน้ำส้มคั้นที่ตลาดบางบัว พี่เล็กจึงย้ายเข้ามาเช่าห้องที่ชุมชนหลังชุมชนเคหะบางบัวและเริ่มลงทุนขายสินค้าต่าง ๆ ที่ย่านบางบัว เสียค่าเช่าเดือนละ 1,700 บาท เช่นเดียวกับ น้ำตุ๊ก (อายุ 48 ปี) ก่อนหน้านี้เคยทำงานโรงงาน

แปรรูปผักตบชวาที่จังหวัดปทุมธานี พอโรงงานปิดเพราะสภาวะทางเศรษฐกิจไม่ดี จึงกลับไปทำนา แต่ไม่ได้ผลดี ปี 2558 จึงได้รับคำแนะนำจากญาติว่า ให้มาหางานทำในย่านบางบัว และได้งานรับจ้างรายวันเป็นผู้ช่วยในร้านก๋วยเตี๋ยวที่ย่านบางบัว แล้วจึงหาห้องเช่าที่ชุมชนหลังการเคหะบางบัว

จากตัวอย่างที่กล่าวมาจะเห็นว่า เมื่อผู้คนเดินทางเข้าสู่กรุงเทพฯ สิ่งแรกที่พวกเขาทำไม่ใช่การหาที่อยู่อาศัย แต่เป็นการหางานทำเพื่อให้มีรายได้ หลังจากได้ที่ทำงานแล้ว จึงหาที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับสถานที่ทำงานและมีราคาถูก เพื่อลดค่าเดินทาง และค่าที่พัก นำไปสู่การตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยในห้องเช่าขนาดเล็ก ไม่สะดวกสบาย และคุณภาพต่ำกว่า “มาตรฐาน” แต่ก็ต้องยอมรับเพราะค่าเช่าที่ถูกสอดคล้องกับรายได้ที่มี

ห้องเช่าราคาถูกที่เหลือน้อย

นอกจากเสียงของผู้เช่าแล้ว เสียงของผู้ให้เช่าห้องราคาถูกก็มีความสำคัญ ไม่น้อยกว่ากัน หากไม่มีห้องเช่าเหล่านี้ ผู้มีรายได้น้อยต้องไปหาห้องเช่าที่ราคาสูงกว่า และเหลือรายได้ที่จะใช้จ่ายในด้านอื่นน้อยลง สิ่งบ่งชี้ถึงความต้องการห้องเช่าราคาถูก คือ ห้องเช่าเหล่านี้มักจะมีผู้เช่าเต็มอยู่เสมอ

พี่ทิน (อายุ 52 ปี) ซึ่งเป็นทั้งผู้เช่าและผู้ดูแลทำความสะอาดห้องน้ำ ทางเดิน และพื้นที่หน้าตึกที่แบ่งให้เช่าห้องในตรอกที่สองของชุมชนวัดดวงแข รวมถึงเป็นคนเก็บค่าเช่าห้อง รวมค่าน้ำค่าไฟ ส่งให้เจ้าของห้อง แลกกับการได้อยู่ห้องฟรีไม่ต้องเสียค่าเช่า พี่ทินบอกว่า ห้องเช่าที่เธอดูแลทั้งหมด 28 ห้อง จะหาห้องว่างยากมาก ขนาดช่วงโควิด-19 ระบาดและรัฐบาลล็อกดาวน์ในเดือนเมษายน-มิถุนายน 2563 ผู้เช่าบางคนที่ตกงานขาดรายได้ จำเป็นต้องกลับไปต่างจังหวัดเพื่อลดค่าใช้จ่าย ในกรุงเทพฯ ก็ยังยอมจ่ายค่าเช่า ไม่ชนของออก ด้วยเหตุผลตามคำบอกเล่าของพี่ทิน คือ “เขากลัวว่า ถ้าเขาย้ายออกไปแล้ว เวลาเขาจะกลับมาเขาจะหาห้องเช่าแบบนี้อีกไม่ได้ เดือนละพันห้า และห้องสะอาดแบบนี้ หาที่ไหนไม่ได้ง่าย ๆ ” (นำทิน, ผู้ให้สัมภาษณ์, 11 พฤศจิกายน 2564)

ทำนองเดียวกันที่ตึกแถวในซอยเพชรบุรี 5 ซึ่งนักวิจัยเคยสำรวจเบื้องต้นเพื่อหาห้องเช่าสำหรับเป็นพื้นที่ศึกษาในงานชิ้นนี้ และสอบถามกับน้าเล็ก (อายุ 53 ปี) ที่เช่าชั้นล่างของตึกแถวขายของชำและดูแลห้องเช่าของตึกแถวคูหนั้นว่ามีห้องว่างหรือไม่ ก็ได้คำตอบว่า “ไม่มี ห้องเช่าแถวนี้หายากชะที่ไหน เดือนละสามพันห้า มันเป็นตึกเก่าไ้ เขาเลยไม่ขึ้นราคา คนเก่า ๆ ก็ไม่อยากร้าย เพราะถ้าย้ายแล้วจะหา

แบบนี้อีกไม่ได้ อะพาร์ตเมนต์ข้างนอกก็ตั้งห้าหกพันแล้ว” (น้ำเล็ก, ผู้ให้สัมภาษณ์, 4 สิงหาคม 2564)

เสียงบอกเล่าข้างต้นสะท้อนว่าห้องเช่าราคาถูก โดยเฉพาะในย่านพื้นที่ชั้นใน อย่างชุมชนวัดดวงแข เขตปทุมวัน หรือแม้ไม่ใช่พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน แต่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า อย่างพื้นที่หลังการเคหะบางบัวนั้นหายาก เพราะพื้นที่อยู่ในทำเลดี เจ้าของที่ดินย่อมเลือกที่จะพัฒนาเป็นอะพาร์ตเมนต์หรือคอนโดมิเนียม ที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่าการทำห้องเช่าราคาถูก ข้อที่น่าสนใจ แล้วห้องเช่าราคาถูกเดือนละ 1,500–3,000 บาท หลงเหลืออยู่ในกรุงเทพฯ ย่านพื้นที่ชั้นในหรือย่านที่มีรถไฟฟ้าผ่านได้อย่างไร ทั้งที่กระแสการพัฒนาเมืองที่เบียดขับผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้เป็นที่อยู่ของผู้มีสถานะดีกว่า หรือกระบวนการทำให้เป็นย่านผู้ดี (gentrification) กำลังเกิดขึ้นทั่วโลก รวมทั้งในสังคมไทย (Slater, 2011)

ป้าสายและสามี เจ้าของห้องเช่า 170 ห้อง ที่หลังการเคหะแห่งชาติบางบัว มีทั้งบ้านไม้แบ่งเช่าและหอพักก่อด้วยปูน ราคาเช่า 1,000–3,500 บาท ต่อเดือน อธิบายแบบรวบรัดถึงสาเหตุที่ตนทำห้องเช่าราคาถูกแทนที่จะเป็นอะพาร์ตเมนต์ ค่าเช่าแพงว่า “ที่ตรงนี้เป็นที่ตาบอด แค่อื่นเข้าออกได้ รถมอเตอร์ไซด์เข้าได้ แต่รถยนต์เข้าไม่ได้ เราเลยทำอะพาร์ตเมนต์แพงกว่านี้ไม่ได้ ก็ทำได้แค่นี้แหละ” (ป้าสาย, ผู้ให้สัมภาษณ์, 17 มกราคม 2563) เพราะอะพาร์ตเมนต์ราคาแพง ผู้เช่าย่อมคาดหวังความสะดวกสบายมากกว่านี้ เช่น มีที่จอดรถ เป็นต้น

จากคำตอบดังกล่าว เมื่อนำมาพิจารณาห้องเช่าที่ชุมชนวัดดวงแขก็พบว่า เกิดขึ้นด้วยเหตุผลเดียวกันคือ พื้นที่ในซอยวัดดวงแขเป็นพื้นที่ตาบอด รถยนต์ไม่สามารถผ่านเข้าออกได้ เพราะถูกล้อมด้วยอาคารของการโปรษณียไทยที่เช่าที่ดินจากการรถไฟแห่งประเทศไทยแล้วก่อสร้างกำแพงปิดกั้น เหลือทางเข้าออกผ่านวัดดวงแขเป็นทางเท้าขนาดเล็กแม้แต่รถจักรยานยนต์ก็ยังขับขึ้นในชุมชนได้ยาก ดังนั้นแม้จะก่อสร้างเป็นตึกแถว แต่ก็ทำได้เพียงแบ่งทำเป็นห้องเช่าราคาถูก

เจ้าของห้องเช่าเหล่านี้คือ ผู้ประกอบการรายย่อยที่ให้ผู้มีรายได้น้อยยังพอหาที่อยู่ที่ราคาไม่แพง แต่ถูกมองข้ามจากรัฐที่มีแต่มาตรการสนับสนุนอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการบ้านจัดสรรขาย ป้าสาย เจ้าของห้องเช่าในชุมชนหลังการเคหะบางบัวเล่าถึงประสบการณ์ที่ค่อย ๆ ก่อร่างสร้างตัวจากการซื้อบ้านเพื่อทำเป็นห้องเช่าว่า สามีประกอบอาชีพรับราชการ และเช่าห้องอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยศรีปทุม จากนั้นซื้อบ้านหลังแรกที่ฝั่งมหาวิทยาลัยศรีปทุมในราคาประมาณ 300,000 บาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ส่วนที่เหลือแบ่งเป็นห้องเช่าอีกจำนวน 18 ห้อง เมื่อพบว่าห้องเช่า

สามารถทำรายได้ดี จึงมาซื้อบ้านแฝดการเคหะบางบัว ส่วนใหญ่เป็นบ้านที่เจ้าของบ้านเดิมทำห้องเช่าอยู่แล้วจะขายต่อ ด้วยเหตุที่ทำเลเป็นที่ดินตาบอดบ้านในชุมชนหลังเคหะชุมชนบางบัวจึงราคาไม่สูงนัก อยู่ในวิสัยที่พอจะซื้อได้ ขณะเดียวกันป่าสายก็ดูแลผู้เช่าเหมือนลูกหลาน

เช่นเดียวกับเจ๊พร (อายุ 89 ปี) เจ้าของห้องแถว 2 คูหา ซึ่งแบ่งเป็นห้องเช่า 17 ห้อง ที่ชุมชนวัดดวงแข เล่าว่าตัวเองกับสามีที่ประกอบอาชีพซัฟแท็กซ์ มาต่อรองขอซื้อตึกแถวจากราคา 150,000 บาท เหลือห้องละ 130,000 บาท เพราะขณะนั้นยังมีลูกอยู่ในวัยเรียนหนังสือ จากนั้นก็ทำห้องเช่าทำให้พอมีรายได้ ขณะเดียวกันคนทำงานหาเช่ากินค่าก็ได้มีที่อยู่

นโยบายรัฐที่ไม่ตอบโจทย์ผู้เช่าที่มีรายได้น้อย

นโยบายที่เกี่ยวข้องกับผู้ที่มีรายได้น้อยที่จะกล่าวถึงในที่นี้ 2 นโยบาย คือ โครงการที่อยู่อาศัยแบบเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยการเคหะแห่งชาติ และมาตรการที่สนับสนุนให้ซื้อที่อยู่อาศัย นโยบายแรก คือ นโยบาย “บ้านถูกทั่วไทย” การเคหะแห่งชาติคิดอัตราค่าเช่าต่อเดือนเริ่มต้นที่ 999 บาท 1,200 บาท และ 3,000 บาท (National Housing Authority (NHA), 2020) หากพิจารณาเพียงผิวเผินจะเห็นว่าค่าเช่าไม่ต่างจากห้องเช่าของเอกชน แต่ความแตกต่างสำคัญก็คือ ที่ตั้งของโครงการของการเคหะแห่งชาติอยู่ไกลจากแหล่งงาน เช่น บ้านเช่าราคาถูกที่อยู่ในเขตบางเขน ได้แก่ บ้านเอื้ออาทรสายไหม บ้านเอื้ออาทรคลองถนน ถนนเพิ่มสิน บ้านเอื้ออาทรรามอินทรา (คูบอน) ไม่สะดวกต่อการเดินทางและเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก ที่ตั้งที่ไกลแหล่งงานนั้นมีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกของผู้เช่า ดังเสียงของผู้เช่าข้างต้นแสดงให้เห็นว่า พวกเขาให้ความสำคัญกับการหางานให้ได้เป็นลำดับแรกก่อน เมื่อได้งานแล้วจึงหาห้องเช่าในละแวกใกล้เคียง ดังนั้นโครงการห้องเช่าที่อยู่ห่างไกลจึงไม่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าที่มีรายได้น้อย

ส่วนแฟลตการเคหะชุมชนบางบัวของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งถือว่าอยู่ในทำเลที่ดี แต่ไม่ได้เข้าร่วมนโยบายบ้านถูกทั่วไทย ดังนั้น หากจะเช่าห้องในแฟลตการเคหะบางบัวก็เป็นการเช่าช่วงต่อจากเจ้าของห้อง ผู้เช่าในพื้นที่หลังเคหะชุมชนบางบัวสะท้อนว่า คนในพื้นที่ต่างทราบโดยทั่วกันว่า แฟลตบางบัวค่อนข้างแพงสำหรับคนหาเช่ากินค่าอย่างพวกเขา คือ ห้องชั้นที่หนึ่งหรือชั้นสองราคาห้องเช่าสูงถึง 5,000 บาท หากเป็นชั้นที่สามหรือชั้นสี่ค่าเช่าห้องประมาณ 4,500 บาท และยังคงเสียค่าส่วนกลางและมีค่าประกันอีก 10,000 บาท ส่วนห้องพักของเอกชนมีค่าประกัน

เพียง 3,500 บาท และไม่มีค่าส่วนกลาง สะท้อนให้เห็นว่าโครงการของการเคหะแห่งชาติ มีเงื่อนไขอุปสรรคที่ทำให้ผู้มีรายได้น้อยจริง ๆ เข้าไม่ถึง กลัปกลายเป็นคนที่กำลังลงทุนซื้อห้องแล้วนำมาปล่อยเช่าหากำไรต่อ

นโยบายที่สองคือมาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลนำมาใช้เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น ลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนค่าธรรมเนียบการโอน เสียงของผู้เช่าห้องในพื้นที่หลังโครงการเคหะบางบัวหลายคนสะท้อนให้เห็นว่า พวกเขาเคยพยายามจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง แต่ต้องเผชิญอุปสรรคทำให้ไม่สามารถกู้สินเชื่เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้

พีจันทร์เล่าว่าในช่วงแรกที่เธอย้ายเข้ามาเช่าหอพักในชุมชนหลังการเคหะบางบัว เธอได้ยืมว่ามีเจ้าของห้องพักในแฟลตบางบัวต้องการขายสิทธิการเป็นเจ้าของห้องพัก เธอสนใจและไปติดต่อกับเจ้าของห้องพักที่เสนอขายห้องในราคา 700,000 บาท โดยเธอต้องผ่อนส่งกับธนาคารเดือนละ 3,200 บาท ใกล้เคียงกับค่าเช่าห้องปัจจุบัน จึงไปทำเรื่องเพื่อขอกู้ซื้อบ้านกับธนาคาร แต่ธนาคารกลับประเมินราคาห้องพักดังกล่าวเพียง 500,000 บาท ทำให้เธอต้องหาเงินอีก 200,000 บาท เพื่อนำมารวมยอดให้ครบราคาขาย พีจันทร์ไม่สามารถหาได้ และหากไปกู้เงินแหล่งอื่นเพิ่มเท่ากับว่าเธอมีหนี้สินสองแหล่ง เป็นการเพิ่มภาระให้กับเธอมากยิ่งขึ้น ท้ายที่สุดพีจันทร์จึงถอดใจจากการซื้อสิทธิห้องดังกล่าว

พีจันทร์ยังเคยไปขอกู้ยืมสินเชื่เพื่อซื้อบ้านเอื้ออาทรย่านเพิ่มสินและแฟลตย่านดินแดง แต่ธนาคารมีเงื่อนไขว่าต้องมีรายได้ขั้นต่ำเดือนละ 12,000 บาท และต้องมีคนค้ำประกันที่มีฐานเงินเดือนสูงกว่าเธอ พร้อมเสนอว่าหากมีข้าราชการเป็นคนค้ำประกัน การดำเนินเอกสารเพื่อขอกู้จะเป็นไปอย่างรวดเร็ว แต่เนื่องจากเธอมีเงินเดือนขั้นต่ำไม่ถึงและไม่มีญาติใกล้ชิดที่เป็นข้าราชการ และอายุย่างเข้าห้าสิบปี จึงเป็นอุปสรรคในการขอกู้สินเชื่ ความหวังที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองจึงมีความเป็นไปได้น้อย ทำให้ถอดใจและกลับมาใช้ชีวิตในห้องเช่าเหมือนเดิม

“ก็รู้อยู่ว่าธนาคารมันเรื่องเยอะแค่ไหน เห็นเราอายุจะห้าสิบ มันก็ไม่เอาแล้ว มันกลัวเราส่งไม่ไหว ดูสลิปเงินเดือนอีก ตอนเราทำงานดูแลผู้ป่วย บางทีศูนย์เขาก็จ่ายเงินสด มันก็ไม่ขึ้นในสลิปเงินเดือน แม้แต่วันที่ถ้าไม่ตรงกันอีก มันก็ไม่ให้ มันไม่เหมือนข้าราชการนะ เงินเดือนเข้าตรงเป๊ะตลอด บ้านเอื้อเราก็เคยไปถามกับเจ้าของบ้าน มีแต่คนมีตังค์มาซื้อไว้ขายเก็งกำไร”

(พีจันทร์, ผู้ให้สัมภาษณ์, 19 เมษายน 2563)

พีเปา ก็สนใจโครงการของการเคหะแห่งชาติ พยายามหาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ เพราะอยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง เคยไปดูโครงการของการเคหะแห่งชาติย่านบางกะปิที่เปิดให้ประชาชนจองที่อยู่อาศัยเพียง 1,000 บาท และผ่อนส่งเดือนละ 4,000-5,000 บาท แต่ไม่สามารถเข้าร่วมโครงการดังกล่าวได้ เพราะติดเงื่อนไขว่าตัวเองมีหนี้สินค้างชำระ เนื่องจากในอดีตเคยร่วมกับคุณแม่กู้เงินซื้อบ้าน ต่อมาคุณแม่ของพีเปานำหนี้สินที่กู้ร่วมไปรีไฟแนนซ์ ทำให้พีเปาไม่สามารถขอสินเชื่อใหม่ได้

พีเปา ยังเคยไปติดต่อซื้อบ้านมือสองที่หลุดจำนองกับธนาคารต่าง ๆ แต่ก็ไม่สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้ เนื่องจากธนาคารให้เหตุผลว่า สัญญาจ้างทำงานของเขาเป็นสัญญาจ้างรายปี ไม่ใช่สัญญาจ้างประจำ อาชีพและรายได้ไม่มีความมั่นคง ธนาคารจึงแนะนำพีเปาว่าหากจะซื้อบ้านมือสองที่หลุดจำนองได้นั้น ต้องมีหลักทรัพย์มาค้ำประกันหรือต้องประกอบอาชีพที่มีสัญญาจ้างงานประจำหรือชำระหนี้สินเก่ากับ ธอส. จึงสามารถทำเรื่องกู้ใหม่ได้

“พียากมีบ้านมาก เราก็ไปดูบ้านหลุดจำนองตามธนาคาร
แค่ได้บ้านมือสองเราก็พอใจแล้ว พอไปคุย ธนาคารก็บอกว่าเราทำงาน
สัญญาจ้างรายปี ไม่ใช่สัญญาจ้างประจำ ก็ไม่ผ่าน เขาก็แนะนำมาว่า
ต้องมีสัญญาจ้างงานประจำ และก็ให้หาเงินก้อนไปอุดหนุนกับ ธอส.
หรือไม่ก็หาหลักทรัพย์มาค้ำประกันมันถึงจะทำเรื่องได้”

(พีเปา, ผู้ให้สัมภาษณ์, 19 เมษายน 2562)

จากเสียงบอกเล่าประสบการณ์ของผู้เช่าห้องข้างต้น สามารถวิเคราะห์ด้วยแนวคิดเศรษฐศาสตร์การเมืองให้เห็นอย่างชัดเจนว่า นโยบายที่อยู่อาศัยใช้ที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เอื้อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และภาคการธนาคาร และกลุ่มชนชั้นกลางขึ้นไปที่สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้ ส่วนผู้เช่าที่ไม่มั่งคั่งมั่นคง เช่น พี่จันทร์ พี่เปา ไม่ได้ประโยชน์จากนโยบายอุดหนุนให้คนซื้อบ้านของรัฐ แม้แต่โครงการของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งควรจะอุดหนุนผู้มีรายได้น้อย ก็มีข้อจำกัดทำนองเดียวกันคือเน้นขายที่อยู่อาศัย ผู้ที่ไม่สามารถขอสินเชื่อก็ไม่สามารถเข้าถึงได้เช่นเดียวกัน ดังประสบการณ์ของผู้เช่าในพื้นที่หลังเคหะบางบัว ซึ่งอยู่ติดกับโครงการของการเคหะแห่งชาติ แต่พวกเขาไม่สามารถเข้าถึงได้กลับกลายเป็นผู้มีฐานะดีซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนด้วยการปล่อยเช่าอีกทอดหนึ่ง

ส่วนโครงการห้องเช่าของการเคหะแห่งชาติ ก็มีข้อจำกัดเพราะอยู่ชานเมือง ห่างไกลจากแหล่งอาชีพ ที่เป็นเช่นนี้เพราะที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญของที่อยู่อาศัย ถูกจัดการในฐานะสินค้าตามระบบทุนนิยมและเกิดการเก็งกำไร เมื่อที่ดินในเมือง มีราคาแพง ต้นทุนที่อยู่อาศัยจึงแพงตามไปด้วย โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกจึงอยู่นอกเมือง ซึ่งก็มีข้อจำกัดเรื่องไกลแหล่งงาน

ด้วยเหตุนี้ ผู้มีรายได้น้อยจึงจำเป็นต้องหาห้องเช่าราคาถูกที่ใกล้แหล่งงาน และอุปทานที่ตอบสนองต่อความต้องการของพวกเขา ซึ่งก็ไม่ได้เป็นผลจากนโยบาย รัฐแต่อย่างใด แต่ห้องเช่าราคาถูกหลงเหลืออยู่ ก็เพราะอยู่ในทำเลซึ่งที่ดินไม่สามารถ พัฒนาให้เป็นอะพาร์ตเมนต์ที่มีราคาแพงกว่านี้ได้ หรือหากวิเคราะห์ด้วยแนวคิด เศรษฐศาสตร์การเมืองก็คือ ด้วยข้อจำกัดของทำเลที่ตั้งจึงไม่อาจพัฒนาให้กลายเป็น ทุนที่มีมูลค่าสูงได้ เจ้าของจึงหาทำไรได้จากทำห้องเช่าราคาถูก

สรุป

บทความชิ้นนี้นำเสนอประสบการณ์วิถีทางการเลือกห้องเช่าของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมักไม่ได้รับความสนใจทั้งในทางวิชาการและในทางนโยบาย เสียงและประสบการณ์ ของผู้เช่าที่มีรายได้น้อยชี้ให้เห็นว่า พวกเขาให้ความสำคัญกับที่ตั้งของห้องเช่าที่ต้อง ใกล้แหล่งงานและมีราคาถูกเป็นสำคัญ ห้องเช่าเหล่านี้มีจำกัดและเป็นที่ต้องการสูง เหตุที่ยังมีเหลือแทรกอยู่ในพื้นที่ชั้นในหรือย่านใกล้แหล่งงาน ด้วยเงื่อนไขเฉพาะคือ ข้อจำกัดของทำเลที่ไม่มีทางเข้าออกสะดวก จึงไม่สามารถพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยราคาสูงได้

เสียงและประสบการณ์ของผู้เช่าห้องในบทความนี้ จึงเป็นการเชื่อมโยงแนวคิด เศรษฐศาสตร์การเมืองเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแนวคิดมหภาคมาฉายให้เห็นว่า ผลจากการดำเนินนโยบายที่เอื้อภาคธุรกิจและทุนขนาดใหญ่ตามระบบทุนนิยมนั้น ทำให้เห็นวิถีชีวิตประจำวันของผู้มีรายได้น้อยต้องเลือกหาห้องเช่าราคาถูกและอาศัย อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ด้อยคุณภาพอย่างไร

มากกว่านั้น ผู้เขียนหวังว่าเสียงจากผู้เช่าในบทความชิ้นนี้ จะชี้ชวนให้นักวิจัย หันมาสนใจประเด็นผู้เช่าที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเป็นประเด็นที่จะมีความสำคัญมากขึ้น ในอนาคต เพราะความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลง สวนทางกับราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่เร็วกว่าค่าจ้าง ในอนาคตผู้เช่าจะมากขึ้น แม้แต่นักศึกษาจบใหม่ก็จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ยาก แต่องค์ความรู้ เกี่ยวกับผู้เช่าในสังคมไทยยังมีผู้ศึกษาไม่มาก การศึกษาต่อยอดในประเด็นนี้เพื่อชี้

ให้เห็นว่า การอุดหนุนที่อยู่อาศัยแบบเช่า ควรได้รับความสำคัญไม่น้อยกว่าการกระตุ้นให้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพราะกลุ่มผู้เช่าเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าผู้มีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในต่างประเทศ เช่น เยอรมนีและเนเธอร์แลนด์ มีนโยบายสนับสนุนที่อยู่อาศัยแบบเช่าในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งอุดหนุนเงินกู้ราคาถูกและค่าก่อสร้างแก่เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ ให้ทำห้องเช่าราคาถูกและได้รับการลดหย่อนภาษี (Whitehead, 2016) ส่วนในสหรัฐอเมริกาอุดหนุนในรูปแบบของการให้คูปองแก่ผู้มีรายได้น้อยไปเช่าที่อยู่ของเอกชน แล้วรัฐจ่ายเงินส่วนต่างให้เจ้าของห้องเช่า (Walter & Wang, 2016) จึงควรมีการศึกษาตัวอย่างนโยบายเหล่านี้เพื่อหาข้อเสนอแนะเชิงนโยบายเพื่ออุดหนุนผู้เช่าที่สอดคล้องกับบริบทของสังคมไทย

กิตติกรรมประกาศ

บทความวิจัยชิ้นนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการวิจัย “คนจนเมืองที่เปลี่ยนไปในสังคมเมืองที่กำลังเปลี่ยนแปลง: พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล” (2565) ได้รับทุนสนับสนุนจากสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ ซึ่งผู้เขียนทำร่วมกับ รองศาสตราจารย์ ดร.ประภาส ปิ่นตบแต่ง เนื้อหาในบทความนี้เป็นส่วนพื้นที่วิจัยของผู้เขียน และขอขอบคุณ คุณพองสนาน ศรีอุปัชฌาย์ บัณฑิตคณะสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้ช่วยวิจัยภาคสนาม

References

- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centering housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394.
- Archer, D. (2012). Baan Mankong participatory slum upgrading in Bangkok, Thailand: Community perceptions of outcomes and security of tenure. *Habitat International*, 36(1), 178–184.
- Boonyabancha, S. (2005). Baan Mankong: Going to scale with “slum” and squatter upgrading in Thailand. *Environment and Urbanization*, 17(1), 21–46.

- Changmongkholgan, T. (2006). *Saphap kan yu a-sai khong phu khabkhi rot samlothib: Koranisuksa tanchumchon soi waddan tambon samrongnue changwat samutprakkan* (in Thai). [Living conditions of pedicab riders: A case study of Waddan Community, Samrongnue Subdistrict, Samutprakkan Province. Bangkok: Chulalongkorn University.
- Chouyming, T. (2019). Rok chittaweth khong krum prashakon khon raiban nai khet krungthepmahanakhon (in Thai). [Mental disorders of homeless in Bangkok]. *Journal of Social Research*, 42(2), 107–152.
- Community Organization Development Institute (CODI). (2019). *Secure land, housing and sustainable livelihoods for Thailand's rural landless poor*. Retrieved June 20, 2024, from <https://en.codi.or.th/baan-mankong-rural/>
- Desmond, M. (2018). Heavy is the house: Rent burden among the American urban poor. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(1), 160–170.
- Elinoff, E. (2021). *Citizen designs: City-making and democracy in Northeastern Thailand*. Honolulu: University of Hawaii Press.
- Engels, F. (1935). *The housing question*. New York: International Publishers.
- Ministry of Social Development and Human Security. (2017). *Yutthasat kan phatthana thi u-asai raya yisip pi 2560–2579* (in Thai). [Housing development plan for 20 years (2017–2036). Bangkok: Ministry of Social Development and Human Security.
- National Housing Authority (NHA). (1992). Rainganphol buangtom kan sanruad “khonchon muang” (in Thai). [Preliminary report of the survey “urban poor”]. *Housing Periodical Magazine*, 1(1), 1–74.
- Pattillo, M. (2013). Housing: Commodity versus right. *Annual Review of Sociology*, 39, 509–531.
- Phiromthong, P. (2015). *Padchai thi mi itthiphol cheung buak to kan tadsinchai shao apartment khong phu boriphok nai Kungthepmahanakhon* (in Thai). [Factor positively impacting decision to rent apartments of consumers in Bangkok]. Bangkok: Bangkok University.

- Pholsing, A. (2017). *Saphap kan yu a-sai khong phanakngan tham kham sa-ad thi pen lukchang borisat rabmao tham kham sa-ad: Koranisuksa phanakngan thi pen lukchang khong Chulalongkorn Mahawithayalai* (in Thai). [Living conditions of cleaning staffs of cleaning service companies: A case study of staffs working at education zone of Chulalongkorn University]. Bangkok: Chulalongkorn University.
- Phongsawad, P. (2022). *Bot samruad buengton shiwiit khong khonchon muang hlud rabob: Korani suksa khonchon shaoban/hongshao nai khead Krungthepmahanakhon* (in Thai). [Preliminary survey of the marginalized urban poor: The case study of low-income tenants in Bangkok. Bangkok: Thai Health Promotion Foundation and Asia Studies Institute, Chulalongkorn University.
- Pongruk, T. (1997). *Rubbaeb thiyu-asai lae phreottikam kan yu-asai khong phumi aship rabchang khonthai sinkha yan pakklongtalad* (in Thai). [Housing pattern and behavior of residential for workers in Pakklongtalad market area]. Bangkok: Chulalongkorn University.
- Pornchokchai, S. (1985). *1020*. Bangkok: Sun asasamak yipun nai prathet thai.
- Rabibhadana A. (Ed.). (1999). *Shumshom ae-ad: OngKhwaamru kap khwaam pen ching* (in Thai). [Crowded communities: Knowledge and realities]. Bangkok. Thai Research Fund (TRF).
- Samakkeekarom, R. (2017). Niyam lae mayakhati kab khwaam pen ching khong khon raiban nai phuenthi Krungthepmahanakhon (in Thai). [Definitions, myths and facts about homeless people in Bangkok]. *Journal of Social Research*, 40(2), 155–188.
- Slater, T. (2011). Gentrification of the city. In G. Bridge & S. Watson (Eds.), *The New Blackwell companion to the city* (pp. 571–585). West Sussex: Wiley–BlackWell.
- Visetpricha, B. (2003). *Lok khon khong raiban* (in Thai). [World of homeless people]. Bangkok: Princess Maha Chakri Sirindhorn Anthropology Centre.

- Visetpricha, B. (2020, January 21). *Mattrakran kratun asanghalimmasap phue krai?* (in Thai). [Housing stimulus packages: For whom?]. Retrieved June 20, 2024, from <https://waymagazine.org/land-and-right-housing-6/>
- Visetpricha, B. (2022). Kan rabru khwamsaeng dan sukkhaphab khong khonraiban nai sathanakan khovid -19 lae khwam tongkan phuengthan (in Thai). [Health risk perception of homeless people during COVID-19 pandemic and their basic needs]. *Journal of anthropology, Sirindhorn Anthropology Centre (JASAC)*, 5(1), 209-252.
- Visetpricha, B., & Pintobtaeng, P. (2022). *Khon chon muang thi pleanpai nai sangkhom muang thi kamlang pleanplang: Pheunthi Krungthep lae parimonthon* (in Thai). [Dynamics of urban poor in the changing urban society: Bangkok Metropolitan Region]. Bangkok: National Research Council of Thailand.
- Walter, R. J., & Wang, R. (2016). Searching for affordability and opportunity: A framework for the housing choice voucher program. *Housing Policy Debate*, 26(4-5), 670-691.
- Whitehead, C. M. (2015). From social housing to subsidized housing? Accommodating low-income households in Europe. *Built Environment*, 41(2), 244-257.
- Wonsuphachatkun, F. (2015). *Padchai thi mi phol to kantadsinchai shao hongphak samrab kanyu-asai nai kungthep lae parimonthon* (in Thai). [Factor effecting decision on room rental in Bangkok Metropolitat Region]. Bangkok: Thammasat University.