

บทที่ 7

ห้องเรียน

(HOUSING)

หัวเรื่อง :

1. ความนำ
2. ตลาดสำหรับที่อยู่อาศัย (Housing Markets)
3. ความไม่สมบูรณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยและผลกระทบ
4. นโยบายด้านที่อยู่อาศัย
5. สุป

วัตถุประสงค์ :

เนื้อศึกษาบทที่ 7 แล้วนักศึกษาสามารถ

1. อธิบายถึงลักษณะของกฎสังกัด อุปทาน ของที่อยู่อาศัยในเมือง ตลอดจนแนวคิดเกี่ยวกับการกรองผ่านมือ "filtering concept" ของที่อยู่อาศัยในเมือง
2. ทราบถึงสภาพความเป็นจริงของตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่สมบูรณ์ ปัจจุบันและผลกระทบจากการของของที่อยู่อาศัยในเมือง การเกิดแหล่งเสื่อมโทรมและผลกระทบทางเศรษฐกิจ
3. ทราบถึงนโยบายด้านที่อยู่อาศัย มาตรการทางฯ ในการดำเนินนโยบาย ในด้านกฎหมาย ภาษี การให้เงินอุดหนุน ภาษิตามาก่อนซื้อ ที่อยู่อาศัยโดยรัฐ และการรื้อถอนสร้างใหม่

บทที่ 7

ท่อระบายน้ำ (Housing)

1. ความนำ

เรื่องของท่อระบายน้ำเป็นเรื่องสำคัญมากเรื่องหนึ่งของชาเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนปลูกสร้างที่อยู่อาศัยกินเนื้อที่ส่วนใหญ่ตั้งพื้นที่ในเมืองใหญ่ เเละที่เดียว ส่วนในด้านของภาคใช้จ่าย บริการทางด้านท่อระบายน้ำ แสดงให้เห็นได้ว่า ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในเมืองใช้จ่ายงบประมาณไปในด้านที่เกี่ยวกันท่อระบายน้ำเป็นสัดส่วนที่สูง ชาวเมริกันใช้เงินกว่า 100 ล้านล้านเหรียญต่อปี (รวมถึงเช่า ค่าจ้าง เกรื่องเรือน กาน้ำ ค่าไฟ ผู้ช่วยแม่บ้าน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับบ้าน) มูลค่าของสิ่งก่อสร้างท่อระบายน้ำ และที่ดินรวมกันเกือบเป็นหนึ่งในสามของมูลค่ารวมของทรัพย์สินแห่งชาติเลยที่เดียว

ท่อระบายน้ำเป็นผลผลิตชนิดหนึ่งที่มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างไปจากผลผลิตอื่นในประเทศคือ ที่สำคัญ (1) ท่อระบายน้ำเป็นส่วนหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ ดังนั้น มูลค่าของท่อระบายน้ำจะถูกผลกระทบอย่างมากโดยผลกระทบข้างเคียง (2) ท่อระบายน้ำเป็นสินค้าที่คงทนมีอายุใช้งานยาวนานตั้งแต่ 50 ถึง 100 ปี เหร่าจะนั้น จึงไม่น่าเบิกใจที่พบว่ากว่า 90% ของบริการทางด้านท่อระบายน้ำในเมืองต่างๆ ในแต่ละปีได้มากจากสหภาพท่อระบายน้ำที่มีอยู่แล้วแต่เดิม (3) ท่อระบายน้ำเป็นผลผลิตที่เปลืองเนื้อที่ (bulky commodity) จึงมักคงไว้ก่อสร้างกันในที่ดิน (on-site construction) และอยู่กลางแจ้ง ดังนั้น อาคารและปัจจัยแวดล้อมอื่นๆ จึงอาจเป็นอุปสรรคในการผลิตได้ (4) บ้านท่อระบายน้ำเป็นสินค้าที่มีราคาแพงเมื่อเทียบกับรายได้ของประชาชน ส่วนรับประทานส่วนใหญ่แล้วราคาน้ำท่อระบายน้ำจะสูงกว่ารายได้ตลอดทั้งปีของพวกราชอาณาจักร เท่าที่เดียว ค่ายเหตุนี้ ประชาชนจึงจำต้องกู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้านท่อระบายน้ำหรือไม่ก็คงเชื้บ้านอยู่ ทำให้ตลาดสำหรับบ้านเช่ากลایเป็นตลาดการเช่าที่สำคัญที่สุดในระบบเศรษฐกิจ

ในหนึ่นเรามีภารณฑ์จารณาถึงตลาดของบ้านท่อระบายน้ำอย่างละเอียด พิจารณาถึงตัวกำหนดคุณภาพ และอุปทานของบ้านท่อระบายน้ำในเมือง คุณลักษณะของความไม่สมบูรณ์ของ

ตลาดสำหรับบ้านที่อยู่อาศัยและผลกระทบต่อการกระจายทรัพยากร และต่อการจัดสรรรายได้ และสุคัญเป็นข้อมูลและรายละเอียดของมาตรการต่างๆ ของนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในเมือง เพื่อจะถูกว่าอย่างไรหากทางด้านที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพจะเป็นจะต้องประกอบด้วยอะไรบ้าง

2. ตลาดของบ้านอยู่อาศัย (housing markets)

ก่อนที่จะพิจารณาถึงอุปสงค์และอุปทานในตลาดของบ้านอยู่อาศัยในเขตเมือง เราจะกล่าวถึงลักษณะทั่วไปของลักษณะของตลาดสำหรับที่อยู่อาศัยทั้งหมดก่อน เป็นสังเขป เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาต่อไป

ในสาขาที่อยู่อาศัย เราจึงแบ่งตลาดออกได้เป็น 2 ตลาดคือ

(1) ตลาดสำหรับบริการที่อยู่อาศัย (housing-service market)

(2) ตลาดสำหรับสต็อกของบ้านเรือนและอาคารเพื่ออยู่อาศัย (market

for the stock of housing structures)

ตลาดในขอ (1) เป็นตลาดที่เกี่ยวข้องกับทุกผู้คนในเขตเมือง และอาจจะเรียกว่าเป็นตลาดของผู้บริโภค (ผู้ใช้บริการ) ส่วนตลาดในขอ (2) จะเป็นตลาดของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ สำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านทุกคน (homeowners) ต่างจะอยู่ในห้องสองตลาด เป็นของแนวราบทั้งสองนี้สัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด โดยที่การเปลี่ยนแปลงในจำนวนสต็อกของบ้านเรือนและอาคาร จะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงที่คล้ายคลึงกันในระดับของบริการที่อยู่อาศัยที่มีการใช้ ตัวอย่างเช่น ถ้าเรามีบ้านเป็นของตัวเอง และให้ทำการขยายขนาดให้ใหญ่ขึ้นโดยต้องตีมอึก 1 ห้อง ผลลัพธ์ที่ออกมาก็คือ จำนวนสต็อกของบ้านเรือนและอาคารจะเพิ่มขึ้น และในขณะเดียวกันเราที่สามารถใช้บริการที่อยู่อาศัยได้มากหน่วยกว่าเดิมก็ว่า ประดิษฐ์ที่เพิ่งจะเลิกไว้ก็คือ การเปลี่ยนแปลงในจำนวนสต็อกของบ้านเรือนและอาคารอยู่อาศัยอาจเกิดขึ้นได้ไม่แต่เฉพาะกรณีที่มีการสร้างบ้านใหม่หรือมีการรื้อถอนบ้านเก่า แต่อาจเปลี่ยนแปลงได้ เช่นกันเมื่อมีการขยายตัวเติมขนาดของบ้านที่มีอยู่เดิม หรือการลดขนาดของบ้านเก่าโดยรื้อทิ้งเป็นบางส่วน

2.1 อุปสรรคสำหรับที่อยู่อาศัย

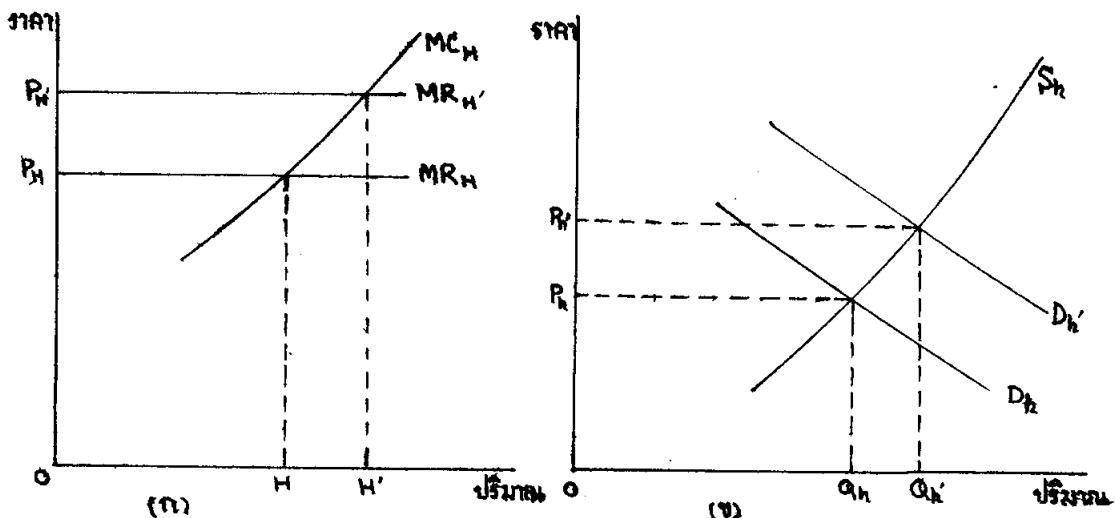
ปริมาณความต้องการเสนอข้อมูลบริการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มมากขึ้นและบริการอื่นๆ โดยทั่วไป คือจะสัมผัสรากฐานของบริการที่อยู่อาศัยเหล่านั้น รายได้ของครัวเรือนและปัจจัยอื่นๆ เช่น การตั้งครัวเรือนใหม่ (โดยแยกตัวจากครัวเรือนเก่า) และความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ (spatial relationship) ของแต่ละบุคคลกับบริเวณศูนย์กลางของเมือง สำหรับปัจจัยหลักสุดคือความสำคัญเป็นพิเศษในตลาดบ้านอยู่อาศัยในเขตเมือง เนื่องจาก ความสะดวกในการเข้าถึง (access) มีบทบาทสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

เห็นได้ชัดว่า อุปสรรคสำหรับสหกรณ์ของบ้านเรือนและอาคารอยู่อาศัยเป็นอุปสรรคที่สืบทอดเนื่องมาจากการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะว่าสถาบันสหกรณ์ดังกล่าวไม่ได้ให้บริการใดๆ ทั้งสิ้นเพื่อการอยู่อาศัย ก้าวของบ้านเรือนและอาคารนั้น ก็จะเป็นศูนย์ในตลาดที่อยู่อาศัย และถ้าตลาดที่อยู่อาศัยคำนึงถึงการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ราคาของบริการที่อยู่อาศัยคงปีก็จะจะสะท้อนถึงคุณภาพหรือรายจ่ายของการใช้บ้านเรือนหรืออาคารเพื่อยู่อาศัย (stock) ในทุนที่กำหนดให้ในปัจจุบัน นั่นคือ ราคาของบริการที่อยู่อาศัยคงปีจะเท่ากับผลรวมของค่าเสื่อมราคา ภาษีที่ดินและโรงเรือน ค่าน้ำรังสรรค์ฯ ภาษีมซัง และผลตอบแทนสุทธิโดย (กำไร)

ในระยะเวลาสั้น อาจถือได้ว่าจำนวนสหกรณ์ของบ้านเรือนและอาคารที่อยู่อาศัยถูกกำหนดให้คงที่ ดังนั้น เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงในปริมาณความต้องการเสนอข้อมูลบริการที่อยู่อาศัย ก็จะมีผลสะท้อนให้เห็นในรูปของ การเปลี่ยนแปลงค่าน้ำรังสรรค์ของบริการที่อยู่อาศัย (แทนที่จำนวนคุณภาพจะเพิ่มมากขึ้น) สำหรับในระยะเวลายาวนาน จำนวนสหกรณ์ของบ้านเรือนและอาคารอยู่อาศัยสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น การพัฒนาในระยะยาวเกี่ยวกับบริการที่อยู่อาศัย จึงต้องวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในจำนวนสหกรณ์ของบ้านเรือนและอาคารอยู่อาศัย

ที่นัก经济学家 อะลี กอร์ลุญญาที่จะกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในจำนวนสหกรณ์ของที่อยู่อาศัยในระยะยาว และพร้อมกันนั้นก็ทำให้จำนวนหน่วยของบริการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เปลี่ยนแปลงไปด้วย?

ถ้าตลาดทำงานอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ในระยะยาวจำนวนสต็อกของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ (desired housing stock) จะเท่ากับจำนวนสต็อกของที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริง (actual stock of housing) ณ จุดคุลissen อัตราผลตอบแทนต่อสต็อกหน่วยสุดท้าย (marginal unit) จะเท่ากับอัตราที่ใช้จ่ายเพื่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยหน่วยเดียว หรืออีกนัยหนึ่ง รายรับหน่วยสุดท้ายเท่ากับค่านุนหน่วยสุดท้ายพอดีนั่นเอง สถานการณ์เช่นที่ว่านี้แสดงให้ด้วยรูปที่ 7.1 (ก) โดยมี MR_H เป็นอัตราผลตอบแทนต่อสต็อกหน่วยสุดท้ายของที่อยู่อาศัย และอัตราผลตอบแทนต่อที่อยู่อาศัยหน่วยเดียว MC_H ก็ตามเท่ากับราคาระบบริการที่อยู่อาศัย (P_h) หากค่าราคาของที่อยู่อาศัยหน่วยตั้งกล่าวของสต็อกที่อยู่อาศัย (P_H) สำหรับ MC_H เป็นอัตราที่ใช้จ่ายเพื่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยหน่วยสุดท้ายของสต็อกที่อยู่อาศัย โดยที่อัตราที่ใช้จ่ายหารายได้จากการรวมของราคากำไร ($\text{กำไร} + \text{ภาษี} + \text{กำไรนำร่องรักษา} + \text{กำไรออมแซม} + \text{ผลตอบแทนสุทธิ หรือ E}$) หากค่า P_H



รูปที่ 7.1 (ก) ตลาดของสต็อกที่อยู่อาศัยเมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น

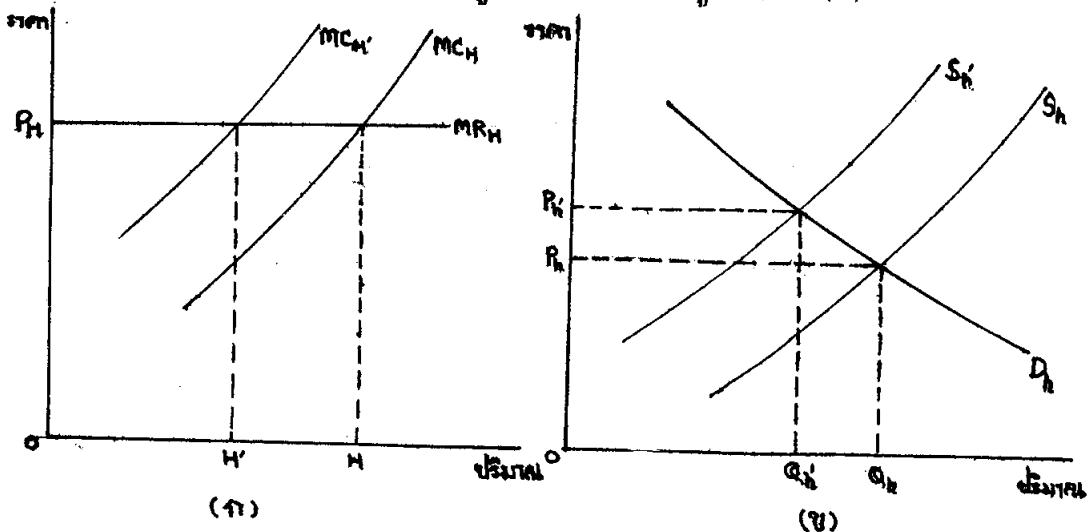
(ข) ตลาดของบริการที่อยู่อาศัยเมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น

เมื่อมีปัจจัยใดก็ตามมาทำให้อัตราผลตอบแทน (P_h/P_H) หรืออัตราที่ใช้จ่าย (E/P_H) เปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้สต็อกที่เกิดขึ้นจริงของที่อยู่อาศัยพอลอยเปลี่ยนแปลงไปด้วย (net migration) ของประชากรเข้าสู่ตัวเมืองเกิดขึ้น อุปสงค์สำหรับบริการที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้น ดูรูปที่ 7.1 (ข) ผลกระทบต่อ ราคาของบริการที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นจาก P_h เป็น P_h'

แต่จะไม่มีผลทำให้ปริมาณของบริการที่อยู่อาศัย Q_h เปลี่ยนแปลง เพราะว่าในระยะสั้น Q_h จะคงที่ค้างกล่าวแล้ว ในขณะเดียวกันเมื่อสิ่งน้ำ ก็ที่ไม่เปลี่ยนแปลง การเพิ่มของ P_h จะทำให้อัตราผลตอบแทนของห้องพักอาศัย (สหค) เพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น ในรูปที่ 7.1 (ก)

เส้น $MR_{H'}$ จึงเลื่อนสูงขึ้นจากเส้นเดิม MR_h เป็นเส้น $MR_{H'}$ ผู้ลงทุนจะมองเห็นกำไรในตลาดห้องพักอาศัย เพราะฉะนั้น ระดับคุณภาพเดิมของสหคห้องพักอาศัย MC_h มากกว่า $MC_{H'}$ นั้นก็คือ เป็นสถานการณ์ปริมาณสหคห้องพักอาศัยที่ต้องการ ($desired H'$) มากกว่าปริมาณสหคห้องพักอาศัยเกิดขึ้นจริง ($actual H$) การลงทุนเพิ่มขึ้นเพื่อหากำไรจะทำให้บ้านและห้องพักอาศัยหน่วยใหม่ๆ เพิ่มจำนวนขึ้น จนกระทั่งอัตราผลตอบแทนเท่ากับอัตราใช้จ่ายนั้นก็คือ $H = H'$ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของห้องพักอาศัยในรูปที่ 7.1 (ก) คือ HH' เป็นการเพิ่มของสหคห้องพักอาศัยที่เกิดขึ้นในระยะยาว และจะมีผลทำให้ปริมาณของบริการห้องพักอาศัย ดูรูปที่ 7.1 (ข) เพิ่มขึ้นจาก Q_h เป็น Q_h' ในที่สุด

อีกตัวอย่างหนึ่ง เมื่อค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมห้องพักอาศัย เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นปรากฏการณ์เกิดขึ้นตามเมืองใหญ่ๆ ทั่วโลกทุกวันนี้ โดยเริ่มจากสถานะคุณภาพ การเพิ่มสูงขึ้นของรายจ่ายในขณะที่สิ่งอื่นๆ ก็ที่ไม่เปลี่ยนแปลง จะทำให้อัตราใช้จ่ายสูงเกินกว่าอัตราผลตอบแทนของห้องพักอาศัย ดังแสดงในรูปที่ 7.2 (ก)



รูปที่ 7.2 (ก) ตลาดของสหคห้องพักอาศัยเมื่อค่าใช้จ่ายสูงขึ้น

(ข) ตลาดของบริการห้องพักอาศัยเมื่อค่าใช้จ่ายสูงขึ้น

ในรูปที่ 7.2 (ก) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยจะทำให้เส้น MC_H เลื่อนที่ขึ้นไปเป็นเส้น MC'_H , ณ จุดนี้ปริมาณส์หอค่าที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริง (actual H) จะมากกว่าปริมาณส์หอค่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการ (desired H) ในสถานการณ์เช่นนี้ เราคาดหมายໄคเลยว่าที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย (housing unit) จะไม่ได้รับการบำรุงรักษาถึงระดับที่ควรจะเป็น (undermaintained) บางหน่วยจะถูกทิ้งให้โกร姆 เหร่าไม่มีใครมาใช้บ้านอาศัยจนในที่สุดจะหมดสภาพการใช้งานไป และในระยะยาวปริมาณส์หอค่าที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริง (และยังเหลืออยู่พอใช้งานได้) ก็จะเท่ากับปริมาณส์หอค่าที่ต้องการ การลดลงของปริมาณส์หอค่าที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริงขึ้นเป็นผลสืบเนื่องจากการบำรุงรักษาที่ดีกว่าระดับ (undermaintenance) จะทำให้ปริมาณอุปทานของบริการที่อยู่อาศัย (supply of housing services) ในรูปที่ 7.2 (ข) ลดลงจาก Q_h เป็น Q'_h , และราคาของบริการที่อยู่อาศัยจะเพิ่มจาก P_h เป็น P'_h

2.2 อุปทานของที่อยู่อาศัย

ถั่งคล้าวมาแล้วในตอนนั้นว่า ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เสียให้เช่าหรือเสียขายในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยที่มือญี่ปุ่นแล้ว (เกือบ 90% ของจำนวนทั้งหมด) หรืออาจเรียกได้วาเป็นบ้านมือสอง (second-handed housing units) ในสหรัฐอเมริกาจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มใหม่แต่ละปีมีไม่นานัก (ประมาณ 2% โดยเฉลี่ย) เพราะฉะนั้นการก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัยหน่วยใหม่ จึงไม่มีผลกระทบมากนักต่อจำนวนส์หอค่าที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้วในขณะใดขณะหนึ่ง

เช่นเดียวกับอุปทานของสินค้าอื่นๆ ส่วนใหญ่ปริมาณเสียขายหรืออุปทานของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์ในทางบวกกับราคากองที่อยู่อาศัย (เมื่อสิ่งอื่นๆ คงที่ไม่เปลี่ยนแปลง) คันนั้น เมื่อราคากองบริการที่อยู่อาศัย (P_h) เพิ่มขึ้น ในขณะที่สิ่งอื่นๆ คงที่ไม่เปลี่ยนแปลง ผู้เสียขายที่อยู่อาศัยจะเพิ่มจำนวนส์หอค่าที่อยู่อาศัยในตลาด ในระยะยาวถ้าพวกราคาเป็นผู้ที่มุ่งหากำไรสูงสุด การเพิ่มขึ้นของอุปทานอาจจะเป็นไปในรูปของการสร้างที่อยู่อาศัยหน่วยใหม่และ/หรือการต่อเติมบ้านหลังเดิมให้กว้างขวาง มีห้องห้ามมากขึ้นก็ได้

ในปัจจุบัน การก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัยในรูปหอรวมอื่นๆ จะมีไช้รายค้านวัสดุอุปกรณ์และค่านแรงงานต่ำเป็น 55-60% ของราษฎร์ และเกือบ 25-30% เป็นค่าที่ดินที่ถูกแล้ว ส่วนที่เหลือเป็นค่าเชื้อครองเรือนและค่าตกแต่งอื่นๆ ในขณะเดียวกันค่าวัสดุอุปกรณ์จะสูงเกือบ 2 เท่าของค่าแรงงานในการก่อสร้าง ดังนั้น จึงเห็นได้ชัดว่าเมื่อราษฎร์ของวัสดุและอุปกรณ์การก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น อุปทานของบ้านและที่อยู่อาศัยหน่วยใหม่จะลดลงและทำให้บ้านใหม่มีราคาสูงไปด้วย เมื่อสิ่งอื่นๆ ก็ที่ไม่เปลี่ยนแปลง

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับ "การกรองผ่านมือ" ("filtering" concept)

เมื่อกล่าวถึงสถานการณ์ด้านอุปทานของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง นักเศรษฐศาสตร์เมือง และผู้เชี่ยวชาญในเรื่องของสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก มีความเชื่อว่าบ้าน/ที่อยู่อาศัยหลังใหม่ฯ เป็นจำนวนมากที่ถูกสร้างขึ้น ณ บริเวณชานเมืองหรือใกล้เคียงกัน เป็นบ้าน/ที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและกลุ่มผู้มีรายได้สูงของเมือง หลังจากห้อง 2 กลุ่มอยพื้นที่อยู่ในบ้านหลังใหม่แล้ว บ้านเก่าขอ verkauft ในศูนย์กลางของเมืองหรือใกล้เคียง ก็จะถูก "กรองผ่านมือ" ("filtered") ลงไปให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ทฤษฎีว่าด้วยการกรองผ่านมือของบ้าน/ที่อยู่อาศัยนี้ได้รับความสนใจจากนักเศรษฐศาสตร์เมืองมากพอควร โดยมีตัวอย่างให้เห็นในสภาพความเป็นจริงของชุมชนเมืองส่วนใหญ่ที่ถูกกลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนมาทางที่มักจะอาศัยอยู่ในบ้านมือสอง มือสาม หรือเก่ากว่านี้อีก ในขณะเดียวกันกลุ่มผู้มีรายได้สูงของเมืองจะกระจายกันอยู่อาศัยในบ้าน/หรือที่อยู่อาศัยที่มีสภาพดีขึ้น ณ บริเวณชานเมืองหรือใกล้เคียง

โดยทั่วไปแล้ว "การกรองผ่านมือ" หมายถึง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าที่แท้จริง (real value) ของสิ่งที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้วแต่เดิม ความคิดเห็นที่เชื่อมโยงกลุ่มผู้มีรายได้น้อยของเมืองเข้ากับบ้าน/ที่อยู่อาศัยที่เป็นมือสอง มือสาม หรือเก่ากว่านั้น จึงแสดงนัยว่ามูลค่าที่แท้จริงของบ้าน/ที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว (existing housing unit) หน่วยหนึ่งฯ จะลดลงตามกาลเวลา จนกระทั่งถึงจุดที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยพอที่จะเข้าอยู่ได้ (affordable) ความคิดเห็นดังกล่าวมีสมมติฐานว่า ที่อยู่อาศัยจะถูกกรองผ่านมือจากกลุ่ม

ผู้มีรายได้สูงกว่าลงมาสู่กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่าลงมา (filtering down) แต่โดยที่แท้จริงแล้ว ด้านหลังกลไกตลาดทำงานอย่างมีประสิทธิภาพจริงๆ ก็อาจเป็นไปได้ว่าจะมีการกรองผ่านมือของท่อระบายน้ำคือ หากกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่าขึ้นไปสู่กลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่า (filtering up) ได้เช่นกัน นั่นคือ มูลค่าที่แท้จริงของบ้าน/ท่อระบายน้ำที่มีอยู่แล้ว (หน่วยเก่า) ก็อาจจะเพิ่มสูงขึ้นตามกาลเวลาได้เหมือนกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ด้านหลังกลไกตลาดทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ

เราลองมาคิดว่า การกรองผ่านมือขึ้นไป (filter up) เกิดขึ้นได้อย่างไร เราทราบว่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งของกาลเวลา สหสัมพันธ์ท่อระบายน้ำคือในเมืองหนึ่งฯ มีจำนวนคงที่ และราคาของบริการท่อระบายน้ำคือที่เกิดจากสหสัมพันธ์ท่อระบายน้ำที่มีอยู่ในเมืองหนึ่งฯ จะถูกกำหนดโดยปริมาณของบริการที่สหสัมพันธ์ดังกล่าวมีให้ (offer) รวมกับปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอื่นๆ เราสามารถสมมติได้ว่า ปริมาณของบริการท่อระบายน้ำคือเป็นสัดส่วนโดยตรงตอบสนองต่อขนาดท่อระบายน้ำคือ (size of housing stock unit) ดังนั้น เมื่อเกิดมือปั๊บสัดส่วนเกิน (excess demand) สำหรับบ้านขนาดใดขนาดหนึ่งเป็นพิเศษ บรรดาผู้เสนอขายบริการท่อระบายน้ำอย่างมีเหตุผลก็จะปล่อยให้นานที่มีขนาดใหญ่กว่าเล็กน้อยกรองผ่านมือลงมา (filter down) โดยการลดจำนวนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมน้ำหลังดังกล่าว (undermaintenance) ในทำนองเดียวกัน บ้านหน่วยที่มีขนาดเล็กกว่าขนาดที่ห้องน้ำต้องการเล็กน้อย ก็จะได้รับการกรองผ่านมือขึ้นไป (filter up) โดยการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมให้มากขึ้น เพื่อที่ว่าผู้เป็นเจ้าของ/ผู้เสนอขายบริการท่อระบายน้ำจะได้สามารถเอากำไรส่วนเกินที่คาดว่าจะได้จากการที่เกิดมือปั๊บสัดส่วนเกินดังกล่าวมาเป็นของตน เพราะฉะนั้นจึงเป็นไปได้ที่เกิดการ filtering up และ filtering down ของบ้าน/ท่อระบายน้ำคือในตลาดเดียวกันพร้อมๆ กัน

3. ความไม่สมมูลของตลาดท่อระบายน้ำคือและผลกระทบ

ที่ผ่านมาแล้ว เราได้พิจารณาแบบจำลองขออุปสงค์สำหรับท่อระบายน้ำคือภายใต้ข้อสมมติว่า ตลาดท่อระบายน้ำคือทำงานในลักษณะที่สมมูลณ์ไม่มากก็น้อย นั่นคือ ถ้าเกิดความแตกต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนและอัตราค่าใช้จ่ายขึ้นในระยะยาวจำนวนสหสัมพันธ์ของท่อระบายน้ำคือจะ

เพิ่มขึ้นไม่นักก็น้อย สุดแท้ที่จริงจำนวนของสต็อกที่คงจะมีอยู่กว่าครึ่งมากกว่าจำนวนสต็อกที่เกิดขึ้นจริงในขณะใดขณะหนึ่งสักเท่าไคร นอกจากนี้ยังมีข้อสมมติคือว่า บุคลากรสามารถแสวงหาความพอใจที่เขามีต่อการให้บริการโดยอยู่อาศัยได้โดยเปิดเผย และทางด้านของผู้เสนอขายบริการที่อยู่อาศัยก็สามารถสนองความพอใจของผู้ใช้บริการได้โดยง่าย นั่นส่วนใหญ่ ข้อสมมติเหล่านี้ล้วนลักษณะพิเศษความเป็นจริงหรือไม่?

เพื่อจะตอบคำถามนี้ เราลองมาพิจารณาในรายละเอียดถึงเงื่อนไขที่จำเป็นสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการแข่งขันอย่างสมบูรณ์ ประกอบด้วยอะไรบ้าง

- (1) ตลาดจะต้องมีผู้ซื้อและผู้ขายเป็นจำนวนมาก
- (2) จำนวนขายของผู้ขายแต่ละรายจะต้องเป็นสัดส่วนอย่างมากของจำนวนรวมทั้ง

ตลาด

- (3) ต้องไม่มีการรวมหัวกันทางด้านผู้ซื้อ/หรือผู้ขาย
- (4) การเข้า-ออกจากตลาด (การแข่งขัน) โดยผู้ซื้อและผู้ขายแต่ละรายสามารถกระทำได้โดยง่าย
- (5) ผู้ซื้อ (และผู้ขาย) ต่างมีความรู้เกี่ยวกับการประมูลราคา/การซื้อขายที่มีอยู่ก่อนแล้วก่อนซึ่งสมบูรณ์ และจะกระทำการโดยมุ่งหาความพอใจสูงสุด (โดยมุ่งหากำไรสูงสุด)
- (6) จะต้องไม่มีข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์อุปทานหรือราคานี้จะมีผลกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย (เช่น ราคาของสิ่งที่ใช้แทนห้องนอนอยู่อาศัยได้ ค่าโรงแรม และราคารถยนต์สุกโกลสร้าง เป็นตน)
- (7) บริการที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ (homogeneous)

เห็นได้ชัดว่า เงื่อนไข 3 ข้อแรกมีปรากฏอยู่ในตลาดที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเป็นส่วนใหญ่ แม้ว่าจะมีความแตกต่างกันตามที่เจริญแล้วผู้ขายไม่ได้รวมหัวกันในการค้าขาย ทั้งที่ข้อพกพาที่คุณเมื่อนั่งลงหัวกันอยู่หนึ่งสอง สำหรับเงื่อนไขข้อที่ 4.7 จะไม่เป็นจริงสำหรับประชากรทุกกลุ่มของเมือง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญได้แก่ดังต่อไปนี้ :-

- (1) แม้ว่าจะมีกฎหมายห้ามการแบ่งแยกพิวหรือเชื้อชาติ ก็พบเสมอในเมืองใหญ่ๆ แบบทุกประเทศว่า ชนกลุ่มน้อยบางกลุ่มโดยเฉพาะจะมีความยากลำบากในการเข้าสู่ตลาดเชิง

พื้นที่ของเขตชุมชนเมืองบางแห่ง

(2) ในสภาพความเป็นจริง เห็นได้ชัดเจนว่า ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างก็ไม่ได้มีความรู้อย่างสมบูรณ์เกี่ยวกับเส้นอุปทานและเส้นอุปสงค์ตามลำดับ

(3) ข้อจำกัดที่ถูกสร้างขึ้นในรูปของการหักลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของบ้าน/ห้องอยู่อาศัย ส่งผลให้เกิดอุปสงค์สำหรับห้องอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้มากพอที่จะซื้อบ้าน/ห้องอยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผลลัพธ์ที่ตามมาคือ อุปทานของบ้าน/ห้องอยู่อาศัยที่เหลืออยู่สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่าจะลดลงจำนวนมากที่เดียว

(4) ในท่านองเดียวกัน นโยบายภาษีที่ยอมให้มีการคิดค่าเชื่อมรากษาของที่อยู่อาศัยในอัตราเร่ง (accelerated depreciation) และการหักภาษีห้องถูน (เทศบาล) ต่อไปนี้การเก็บภาษีจากการหักภาษีห้องถูนเป็นรายได้หลัก มักจะนำไปสู่ปรากฏการณ์บ้านอยู่อาศัยมีอายุการใช้งานยาวนานกว่าปกติและมีการนำรุ่งรักษชา/ซ่อมแซมน้อยกว่าที่ควรในกรณีของบ้านอยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี จึงเท่ากับเป็นการจำกัดอุปทานของบริการห้องอยู่อาศัย ซึ่งจะได้มามากสุดๆ ของห้องอยู่อาศัยซึ่งคงคุณภาพทั้งหลาย

(5) แนวโน้มนโยบายและโครงการการเคหะแห่งชาติในหลายประเทศ จะช่วยเพิ่มจำนวนสหอพัก (จำนวนอุปทาน) ของห้องอยู่อาศัยในเมืองใหญ่ แต่ในขณะเดียวกันโครงการรื้อถอนบ้านเรือนและอาคารอยู่อาศัยในเขตเมือง (urban renewal) ก็มีส่วนทำให้อุปทานของสหอพักห้องอยู่อาศัยลดลงไปไม่น้อยด้วยเช่นกัน

(6) นโยบายและมาตรการควบคุมค่าเช่า (rent control policy and measures) ในเขตเมืองใหญ่ ก็มีส่วนในการจำกัดอุปทานของบริการห้องอยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการเข้ามาใช้ในเขตเมือง โดยเฉพาะบรรดาผู้อพยพเข้ามาในเมืองหลังจากมีการบังคับใช้กฎหมายควบคุมค่าเช่าแล้วจะเกือครึ่นในการต้นหากองห้องอยู่อาศัยที่เหมาะสม

ด้วยเหตุผลข้อ (3) - (6) เป็นที่เห็นเด่นชัดว่า ภารรษบาลได้มีส่วนในการก่อให้เกิด (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) ข้อจำกัดค้านอุปสงค์และอุท罕ของตลาดห้องอยู่อาศัยอย่างสำคัญ

3.1 ปัญหาของผลกระทบ (the problem of externalities)

แม้ว่าจะไม่ปรากฏลักษณะความไม่สมบูรณ์ที่กล่าวมาแล้วในตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง ตลาดก็อาจจะไม่ประสบความสำเร็จในการบรรจุแพทย์อย่างมีประสิทธิภาพในการผลิตที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะบ้านที่อยู่อาศัยของผลกระทบภายนอก ด้วยเหตุที่ว่ามูลค่าของบ้าน/ที่อยู่อาศัยหลังหนึ่งฯ จะถูกผลกระทบค่าใช้จ่ายของลักษณะของลักษณะของบ้านที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อขาย เช่นเดียวกับบริเวณที่บ้านหลังดังกล่าวตั้งอยู่ ไม่สามารถซื้อขายได้ ให้เป็นตัวกำหนดค่าน้ำ แล้ว คันนั้น ถ้า นายก. มีบ้านเป็นของตนเอง มูลค่าของบ้านที่นาย ก. เป็นเจ้าของ จะขึ้นอยู่กับนโยบายการบำรุงรักษาและซ่อมแซมบ้านของนาย ก. ของ และนโยบายที่ดำเนินการโดยรัฐบาลเพื่อบ้านในกลุ่มเดียวกัน เป็นที่เห็นได้ชัดเจ้า ถ้า นาย ก. เป็นผู้มีทางกำไรสูงสุดแล้ว เช่นเดียวกับการบำรุงรักษาบ้านให้ดีกว่าระดับที่ควรจะเป็น (undermaintenance) ทั้งนี้ เพราะอัตราผลตอบแทนตามคาดหวังของ นาย ก. จะสูงกว่าปกติเสมอ ถ้านาย ก. สมมติว่าเพื่อนบ้านในกลุ่มเดียวกันอื่นๆ จะบำรุงรักษาบ้านของ พวกราชเชาเป็นอย่างดี และในกรณีที่เพื่อนบ้านในกลุ่มเดียวกันทำอย่างที่นาย ก. สมมติไว้ มูลค่าของบ้านที่นาย ก. เป็นเจ้าของก็จะเพิ่มสูงขึ้นห้างฯ ที่นาย ก. ไม่ได้จ่ายเงินแรมส์ค่าจด เดียวในการบำรุงรักษาบ้านของตนเอง นั้นก็มีผลกระทบภายนอก (externalities) ของการ กระทำการของเพื่อนบ้านในกลุ่มเดียวกันเกิดขึ้นกับมูลค่าบ้านของ นาย ก. เพราะฉะนั้นเจ้าของบ้านแต่ละ หลังก็มีเหตุผลที่จะทำการบำรุงรักษาและซ่อมแซมบ้านของตนให้ดีกว่าที่ควรมากที่สุด และถ้า หากทุกคนหากันกระทำการอย่างเดียวกันทั่วหมู่ จำนวนของสหกรณ์ที่อยู่อาศัยก็จะลดลงอย่างเมื่อ เทียนกับกรณีที่ไม่มีผลกระทบภายนอกเกิดขึ้น และจะเกิดการจัดสรรทรัพยากรไปให้แก่สาขาที่อยู่อาศัยน้อยกว่าที่ควร ทราบเท่าที่ยังมีผลกระทบภายนอกปรากฏ

ผลในทางลบของผลกระทบภายนอกหรือผลข้างเคียง (neighbourhood effects) ที่มีต่อการจัดสรรทรัพยากรอย่างกว่าที่ควรในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมบ้าน/ที่อยู่อาศัยในการผลิตที่อยู่อาศัยด้วย จะมีมากในบริเวณที่มีบ้าน/ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่หนาแน่นและเป็น บ้านเรือนที่มีคุณภาพต่ำ เป็นส่วนใหญ่ เรามักจะเรียกบริเวณดังกล่าวว่าแหล่งเสื่อมโทรม (slums) หรือชุมชนแออัด ซึ่งเป็นประเด็นที่เราจะพิจารณาต่อไป

3.2 การเกิดแหล่งเสื่อมโทรมและผลกระทบทางเศรษฐกิจ

เม่านักเศรษฐศาสตร์ที่ไปจะไม่เห็นพ้องกันเป็นเอกฉันท์ว่า อะไรคือสาเหตุของการเกิดแหล่งเสื่อมทรุด แต่ก็มีความเห็นพ้องกันในมากก็อย่างกับนิยามว่า สลัม หรือแหล่งเสื่อมทรุดหมายถึงอะไร? นั่นคือ สลัมหรือแหล่งเสื่อมทรุดเป็นการกระจุกตัวของบ้านเรือนและท่อระบายน้ำที่มีคุณภาพชำรุดและเสื่อมทรุด ทำให้การให้บริการด้านการสาธารณูปโภคเป็นไปในระดับค่อนข้างมาตรฐานอย่างมาก แนะนำว่ามีลักษณะและปัจจัยที่ไม่ใช่ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนมากไม่ว่าจะเป็นทางด้านคุณภาพหรือด้านซุ่มชนเป็นส่วนรวม ที่สามารถอธิบายได้ถึงการเกิดและการคงอยู่ของสลัม แต่ในที่นี้เราจะสนใจพิจารณาเฉพาะกระบวนการเชิงเศรษฐกิจเท่านั้น

มีแนวความคิดหลักเกี่ยวกับการกำเนิดของสลัมหรือแหล่งเสื่อมทรุดและขอสรุป ดังนี้
 1. แนวคิดเดิม (the traditional argument) และแนวคิดใหม่ (the non-traditional view)

3.2.1 แนวคิดเดิม (Rothenberg, J., 1967. Ch. 3) ตามแนวความคิดนี้ สลัมหรือแหล่งเสื่อมทรุดก่อตัวได้เนื่องจาก การกรองผ่านมือของบ้านเรือน ภาคภูมิรายได้สูงไปสู่กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำและ/or ชั้นกลุ่มน้อยในเมืองที่เพิ่มมากขึ้นทุกๆ ปี ณ บริเวณใกล้เคียงแหล่งธุรกิจของเมืองต่างๆ ความไม่สมบูรณ์ของตลาดและผลกระทบภายนอกที่มีผลกระทบต่างๆ ที่ส่งเสริมหรือยืนยันว่า (1) เจ้าของบ้านเรือน/ที่ดินจะบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของตนที่ค่อนข้างดีกว่าระดับที่ควรเป็น และ (2) ผู้มีรายได้ต่ำจะยังคงอาศัยอยู่ในบริเวณที่มีบ้านเรือนค่อยๆ ลดลงอย่างต่อไปเรื่อยๆ

เนื่องจากเมืองเจริญเติบโตและขยายตัวออกไปตามลำดับ จะพบว่ามีแนวโน้มของการสร้างบ้านเรือนใหม่ขึ้น ณ บริเวณชานเมืองที่อยู่รอบนอกออกไปเรื่อยๆ (การ filtering down ของตลาดที่อยู่อาศัยคั่งกล่าวอาจอธิบายได้โดยทฤษฎีเชิงกลับของวงแหวนหรือโซนรูปวงกลม - reverse concentric ring) ถ้ากลไกของตลาดที่มีการกรองผ่านมือลงล่าง (filtering down) นี้ทำงานได้แล้ว อุปทานของบ้านเรือนสำหรับให้ผู้มีรายได้ต่ำและ/or ชั้นกลุ่มน้อยเช่นอยู่อาศัยก็จะมีจำนวนมากอย่างไม่ต้องสงสัย โดยบ้านเหล่านี้จะต้องอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจของเมืองต่างๆ เป็นส่วนใหญ่ อาจกล่าวได้ว่า แม้แต่ในกรณีที่มีการอพยพของประชากรเข้า

สูตัวเมืองเป็นจำนวนมากขึ้น เป็นผลให้มีอุปสงค์ที่ต้องการเพิ่มขึ้น การสนับสนุนด้านอุปทานในรูปของ การกรองผ่านมือลงล่างนี้จะช่วยรักษาระดับราคากำเนิดที่อยู่อาศัยในเขตเมือง ไม่ให้เปลี่ยนแปลงมากนักหรือก้อนข้าคงที่

แค่ในขณะเดียวกันก็มีหลักฐานปรากฏว่า ราชาของบริการที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม (สลัม) ได้เพิ่มน้อย่างสม่ำเสมอ จึงเห็นได้ว่าสถานการณ์เป็นอยู่จะจะเป็นอย่างไรอย่างหนึ่งใน 3 สถานการณ์ต่อๆ กันเป็นไปได้ด้วย

- (1) การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
 - (2) อุปทานคงที่ในขณะที่อุปสงค์เพิ่มมากขึ้น
 - (3) อุปสงค์คงที่ในขณะที่อุปทานลดลงเรื่อยๆ

จากหลักฐานในประวัติศาสตร์และเมื่อไม่นานมานี้เองก็พบว่ามีการอพยพของ
ประชาชนจากชนบทเข้าสู่เมือง ทำให้เกิดการเป็นอยู่ที่ค้ากำรมาตรฐาน (คุณภาพ) ใน
บางพื้นที่ของเมืองจึงอาจสมมติได้ว่าในแหล่งสื่อสารมวลชน (สลม.) มีการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์สำหรับ
ห้องอาหาร โดยที่บุคคลที่ทำให้เกิดอุปสงค์สำหรับบริการห้องอาหารเพิ่มมากขึ้น มักจะเป็นผู้ที่มีรายได้
ค่าห้องเช่าสูงอย่างเมืองเป็นส่วนใหญ่

บรรดาเจ้าของที่คืนในแหล่งเสื่อมโทรมและเจ้าของบ้านเรือนที่คือญาติ
คู่พนวานมีทางทำกำไรใจ จากการบำรุงรักษาบ้านเรือน/ทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของให้ทำกว่า
จะดับที่ควรจะเป็น ผลจากการกระทำดังกล่าวก็อ่อนแหนวนสุดคุชชั่งบ้าน/ท่อระบายน้ำที่มีคุณภาพ
ไม่มาตรฐานจะลอกน้อยลง ผลในทางลบของผลกระทบภายนอกหรือผลข้างเคียงกล่าวมาแล้ว
ก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กลไกตลาดล้มเหลว หรือกล่าวได้ว่าเจ้าของทรัพย์สินในแหล่งเสื่อม
โทรมช่วยกันสร้างอุปสรรคส่วนเกินสำหรับท่อระบายน้ำที่ยังคงแหล่งเสื่อมโทรม โดยอาจมีการ
undermaintenance ทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของเพื่อทำให้คุปทานของบริการท่อระบายน้ำอยู่ใน
บริเวณดังกล่าวลดลง และการเพิ่มขึ้นของราษฎรบริการท่อระบายน้ำที่ยังคงแหล่งเสื่อมโทรมก็จะเป็น^{ผล}
ผลที่ตามมา นั่นก็คือ ดำเนินการทำให้กลุ่มนั้นรายได้ต่ำและ/หรือชนกลุ่มน้อยมีทางเลือกน้อยที่สุดในการ
หาท่อระบายน้ำที่มีคุณภาพคือว่าบ้านในแหล่งเสื่อมโทรมแล้วโดยอยู่ในละแวกใกล้เคียงแหล่งธุรกิจ
เมืองกัน อุปสรรคของกลุ่มนี้เหล่านี้ที่อยู่บ้านในแหล่งเสื่อมโทรมก็จะไม่มีความยืดหยุ่น และ

เมื่อรากษาของบริการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น (เนื่องมางานโยนชาย undermaintenance ซึ่งจะลดจำนวนเศษคอก ของที่อยู่อาศัยและปริมาณของบริการที่อยู่อาศัยค่วย) รายรับรวม (total revenue) ของเจ้าของทรัพย์สิน (ที่คืนและบ้านเรือน) ในแหล่งเสื่อมโทรมจะเพิ่มสูงขึ้นค่วย เพราะฉะนั้นการบำรุงรักษาบ้านอยู่อาศัยให้ดีกว่าระดับที่ควรเป็น ทำให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายลดลง ในขณะที่รายรับรวมเพิ่มขึ้นก็จะทำกำไรให้มากเจ้าของทรัพย์สินได้มากกว่าเดิม

นอกจากนี้ยังมี วันไม่สมบูรณ์ของคลาคที่ก่อให้เกิดกำไรจากการมีแหล่งเสื่อมโทรมในกลางเมือง เช่น กฎหมายที่ยอมให้คลาเสื่อมราษากลางบ้านในอัตราเร่ง (accelerated depreciation) ทำให้เจ้าของบ้าน/ที่คืนในแหล่งเสื่อมโทรมสามารถหักลดหย่อนรายได้ที่คงเสียหายลงให้มากที่เดียว เนื่องจากคลาเสื่อมราษากลางบ้านอยู่อาศัยในอัตราเร่งทำให้เป็นเจ้าของสามารถคลาเสื่อมราษากลางทรัพย์สินได้หมดในระยะเวลาอันสั้น ทั้งๆ ที่ทรัพย์สินดังกล่าวมีอายุการใช้งานเหลืออยู่อีกหลายปี ในกรณีมีการเพิ่มข้อจำกัดเนื่องจากอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตเสื่อมโทรมของเมือง และเจ้าของที่คืน/บ้านอยู่อาศัยได้คลาเสื่อมราษากลางทรัพย์สินของตนจนหมดแล้ว เชาก็สามารถถอนภาษีบ้าน/ที่คืนโดยได้กำไรเป็น capital gain อาย่างสบายๆ

อาจมีผู้สงสัยว่าทำในผู้ซื้อดึงยอมเข้าบาราทรัพย์สินที่ไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควร ที่เป็นเช่นนี้ เพราะว่าผู้ซื้อเองก็สามารถคลาเสื่อมราษากลางทรัพย์สินที่ซื้อมาได้ในอัตราเร่งเช่นเดียวกัน และโดยอาศัยการ undermaintenance บ้านที่อยู่อาศัย และขอเท็จจริงที่ว่าอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ผู้ซื้อก็สามารถหาผลตอบแทนสูงสุดได้จากการเป็นเจ้าของบ้านเก่า หรือกล่าวได้ว่า การยอมให้คลาเสื่อมราษากลางทรัพย์สินเก่า (ที่มีอยู่แล้ว) ในอัตราเร่ง ก็จะทำกำไรให้ผู้ซื้อเป็นเจ้าของในทำนองเดียวกับทรัพย์สินใหม่ (ถ้าหากไม่มีการควบคุมค่านการบำรุงรักษา) ผลลัพธ์คือ ทรัพย์สินเก่าในแหล่งเสื่อมโทรมจะถูกเก็บรักษาไว้นานเท่านาน และคุณภาพก็จะยิ่ง劣ลงไปเรื่อยๆ ภายใต้ข้อกำหนดที่ยอมให้คลาเสื่อมราษากลางในอัตราเร่ง นี่คือ สาเหตุที่ทำให้แหล่งล้มอยู่ยังมีอยู่ต่อไปเรื่อยๆ

ภายใต้ทรัพย์สินของเทศบาลเมืองก็มีส่วนจำกัดอุปทานของบ้านที่อยู่อาศัยที่ให้บริการที่มีคุณภาพดีในการอยู่อาศัยเช่นกัน เพราะการ undermaintenance ทรัพย์สินจะทำให้เป็น

เจ้าของเสียภาษีทรัพย์สินน้อยลง และไม่มีแรงจูงใจให้ผู้เป็นเจ้าของทำการปรับปรุงหรือขยาย การผลิตบริการที่อยู่อาศัยด้วย ภายนอกระบบภาษีทรัพย์สิน ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มุ่งหากำไรสูง ศักดิ์จะเลือกใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็น capital intensive ในห้องที่สุด นั่นคือ เข้ามา undermaintain ทรัพย์สินของตนนั่นเอง

กล่าวโดยย่อ แนวคิดคั่งเดิมเกี่ยวกับการกำเนิดของสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรม เริ่มต้นจากการกรองผ่านมือลงล่างของบ้านและท่อระบายน้ำที่อยู่อาศัยเก่าๆ ในบริเวณใกล้เคียงย่านธุรกิจ ของเมืองต่างๆ ซึ่งประสบภาวะการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์สำหรับบริการที่อยู่อาศัยในส่วนของผู้มีรายได้ต่ำและ/หรือชนกลุ่มน้อยของเมือง ผลกระทบภายนอกเป็นสาเหตุสำคัญของการหนี้ที่ ก่อให้เกิดการนำรุ่งรักษาน้ำเรือนน้อยที่สุดที่อาจเป็นไปได้แล้วยังก่อให้เกิดแนวโน้มของ การปฏิวัติคั่งกล่าวต่อไปยาวนาน ผลลัพธ์คือกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำและชนกลุ่มน้อยของเมืองต้อง จ่ายราคาที่สูงขึ้นทุกที่สำหรับบริการที่อยู่อาศัยซึ่งมีจำนวนลดลงและคุณภาพลดลงเป็นลำดับ

3.2.2 แนวคิดใหม่และขอวิจารณ์ (Muth, R. 1966, ch. 6 และ Mill, E. 1972, pp. 165-179) แนวคิดอีกแนวหนึ่งเกี่ยวกับการกำเนิดของสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรม เนื่องจากความยากจนหรือระดับรายได้ต่ำของผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมว่า เป็นศูนย์กลางที่สำคัญ แนวคิดใหม่นี้คือจะผิดแยกไปจากแนวคิดคั่งเดิมเกือบทุกประดิษฐ์ ตัวอย่าง เช่น แนวคิดใหม่ไม่ยอมรับประเด็นการนำรุ่งรักษาน้ำเรือนต่ำกว่าระดับที่ควร เนื่องจากไม่มีเหตุผลอิบยาช้อเท็จจริงที่ว่า焉มีเจ้าของทรัพย์สินบางคนที่นำรุ่งรักษาน้ำเรือนของตนในแหล่งเสื่อมโทรมเป็นอย่างใด ประการที่สอง ตามแนวคิดใหม่การกรองผ่านมือลงล่างของบ้านและท่อระบายน้ำที่อยู่อาศัยเก่าๆ ในทิศทางที่มุ่งเข้าหาอย่างใดอย่างหนึ่ง จะยังคงให้มีการเคลื่อนย้ายของบุคคลออกสู่บริเวณที่ร้อนนอก เพราจะน้ำอุปสงค์สูงซึ่งทำให้ที่ดินในเมืองจะไม่เพิ่มขึ้น กลับเป็นว่า ด้วยจำนวนสัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่กำหนดให้ ราคาของบ้านและบริการที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้นในบริเวณที่ร้อนนอกเมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณใกล้ล่างเมือง ประการที่สาม แนวคิดใหม่ไม่เห็นด้วยกับประเด็นที่ว่าผลกระทบภายนอกจะก่อให้เกิดทรัพย์สินที่ได้รับการนำรุ่งรักษาน้อยกว่าที่ควรเมื่อไปเรื่อยๆ เพราจะว่าผู้เป็นเจ้าของแต่ละคนอาจจะได้รับประโยชน์หรือทำ

กำไรจากการซื้อที่ดินที่อยู่ประชิดติดกับที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์ หรือไม่ก็จะจะเกิดการรวมตัวกันในรูปของสหกรณ์ระหว่างผู้เป็นเจ้าของบ้านเรือนที่อยู่ประชิดติดกันหรืออยู่ในละ>tag>บริเวณเดียวกัน

ในทศวรรษของนักเศรษฐศาสตร์ที่เสนอแนวคิดใหม่ อาจแสดงให้เห็นข้อพิรุณของแนวคิดดังเดิมเกี่ยวกับการดำเนินของสัมคมากาวนไม่สอดคล้องหรือความล้มเหลวของแนวคิดดังกล่าวในการที่จะอธิบายว่า

- (1) บ้านที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมมีราคาแพงโดยเปรียบเทียบกับคุณภาพ
- (2) โครงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ (urban-renewal projects)
- (3) คุณภาพของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองได้เพิ่มสูงขึ้นในหลาย ๆ ทศวรรษที่ผ่านมา (Muth, R. 1966, pp. 121-125)

ณ. ปัจจุบันนี้ อาจเป็นประโยชน์ที่จะพิจารณาคุณภาพแนวคิดใหม่เป็นส่วนที่น่าเชื่อถือหรือไม่ โดยเฉพาะข้อวิจารณ์ดังๆ ของแนวคิดใหม่ที่พื้นฐานที่มีคังเพียงใด เริ่มต้นจากข้อวิจารณ์เกี่ยวกับการนำร่องรักษารัฐพัฒนาที่ต่ำกว่าระดับที่ควร ในข้อเท็จจริงเป็นไปได้ว่าจะมีเจ้าของบ้านและที่ดินบางคนที่นำร่องรักษารัฐพัฒนาของตนเป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่มีอุปทานส่วนเกินของที่อยู่อาศัยปราศจาก แต่ผู้เป็นเจ้าของบ้านซึ่งมีทุนทรัพย์จำกัดมักจะพบว่าเป็นการยากที่จะครับเงินกู้มาปรับปรุงสภาพของบ้านที่อยู่อาศัยของตนให้ดีขึ้นกว่าเดิม และด้วยผลกระทบภายนอกในทางลบต่อราษฎรของที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม การกู้ยืมเงินมาซื้อที่ดินที่ดีจะนำไปเป็นกรรมสิทธิ์เป็นเรื่องยากลำบากเช่นเดียวกัน แม้แต่การคงกรุงรวมตัวกันในรูปของสหกรณ์จะทำให้เกิดมาซึ่งเงินกู้ ก็ต่อเมื่อสามารถประกันให้ธนาคารเชื่อมั่นว่าการคงกรุงรวมตัวกันคงกล่าวเป็นเรื่องดavar ซึ่งไม่น่าจะเป็นไปได้

คำถามที่ว่า คุณสหกรณ์สุดท้ายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหรือคงกันแน่เมื่อเกิดการกรองผ่านมือของบ้านเรือนเก่าลงล่างโดยมีทิศทางเข้าหาศูนย์กลางของเมือง เป็นคำถามเชิงปรัชญาของเมืองทุกเมือง ตัวอย่างเช่น เมืองตอนเหนือของสหรัฐอเมริกาหลังสงครามโลกครั้งที่สอง เท็นได้ซื้อว่าการพยายามสุ่มของคนผิวขาวและชนกลุ่มน้อย กลุ่มนี้ฯ ได้ก่อให้เกิด

การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์สูงส่งบ้านอยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี (เช่นเดียวกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการขยายตัวของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองหลวงทุกปีอย่างสม่ำเสมอ และก่อให้เกิดปัญหาด้านที่ดินอยู่อาศัยขึ้นวิกฤตในปัจจุบัน) เป็นเรื่องแน่นอน เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์อย่างต่อเนื่องเช่นนี้ ราษฎรต้องห่ออยู่อาศัยย่อมจะเพิ่มสูงขึ้น และอาจคาดหมายได้ว่าห่ออยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมจะมีราษฎรต้องชางแหง เมื่อเปรียบเทียบกับสภาคấp (คุณภาพ) ของห่ออยู่อาศัยคังกล่าว ยิ่งมีโครงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ซึ่งลดจำนวนอุปทานของห่ออยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีลง ด้วยแล้วเกือบเป็นการแนนอนว่าการเพิ่มขึ้นของราษฎรจะเกิดขึ้นอย่างไม่สังสัย

ทำไมโครงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่才สูญเสียเงินไปเปล่าๆ โดยไม่ได้ผล เดี๋ยว? ประการแรก มีความต้องการที่โครงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ให้ดีขึ้นตามบริการห่ออยู่อาศัยที่เก็บบวรค่าผู้เช่ารายได้ต่ำ ซึ่งถูกใจให้โดยโครงการคังกล่าว โดยปกติผู้หอถูกใจให้จะต้องหนาแน่นที่มีคุณภาพดีในบริเวณใกล้เคียงกับหออยู่เดิม เพื่อให้ใกล้กับงานของคน ดังนั้น เราจึงมักจะพบว่ามีการคัดแปลงทรัพย์สิน (บ้านและที่ดิน) ในบริเวณใกล้เคียงกับหอ ทำการรื้อถอนสร้างใหม่ เพื่อทำเป็นห่ออยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี เป็นของแนววายานห่ออยู่อาศัยคุณภาพดีห่ออยู่ใกล้เคียงเช่นนี้ยอมเป็นผลกระหน่ำอย่างมากในทางลบต่อธุรกิจการค้าที่จะมาประมูลใช้ที่ดินบริเวณที่มีการรื้อถอนสร้างใหม่ เป็นผลให้การประมูลได้รากษาตัวกว่าที่ควรจะเป็นถ้าปราศจากการกระหน่ำอย่างมากคังกล่าว

เหตุผลอีกข้อหนึ่งที่ทำให้โครงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ประสบความยากทุกครั้งที่มี พังทลายลง เช่น-ระยะทาง มีความชันแบบราบลงเรื่อยๆ เมื่อเวลาผ่านไป กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า เมื่อตลาดต่างๆ เคลื่อนตัวออกจากศูนย์กลางของเมืองเป็นลำดับ ก็เช่นที่ประมูลในบริเวณศูนย์กลางจะลดลงโดยเปรียบเทียบ ปรากฏการณ์ประกอบกัน (1) ข้อเดียวจริงที่ว่าโครงการรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ส่วนใหญ่กินเวลา 10 ปีกว่าจะเสร็จสิ้น และ (2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายสูงมากในการวางแผนการรื้อถอนและการปรับปรุงโดยโครงการส่วนใหญ่ อภินัยได้รับทำในโครงการแบบนี้ส่วนใหญ่ดึงขาดทุน

ประเด็นที่ว่าคุณภาพของห่ออยู่อาศัยในเขตเมืองได้เพิ่มสูงขึ้นกว่าเดิมในหลายๆ ทศวรรษที่ผ่านมาไม่จำเป็นต้องขัดแย้งกับแนวคิดดังเดิมเกี่ยวกับการก่อตัวและการลงอยู่ของสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรม เนื่องจากห้องสลัมไม่เพียงแต่จะก่อตัวกันเนื่องจากความต้องการที่ต้องการไปในเมือง

ต่างๆ ด้วย ในขณะที่คุณภาพของท่อระบายน้ำดีโดยส่วนรวมก็เพิ่มขึ้น แต่น้ำประปาจะเป็นไปได้
จากการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนท่อระบายน้ำที่ไม่ได้อยู่ในสลัมสูงเกินกว่า การเพิ่มขึ้นของท่อระบายน้ำใน
สลัมของเมืองนี้ฯ กำกล่าวหัวข้อคุณภาพของท่อระบายน้ำเพิ่มสูงขึ้นหรือลดลงหรือไม่นั้นยังเป็น
ประเด็นที่ถูกเดียบกันอยู่ ด้วยเรื่องคุณภาพของท่อระบายน้ำที่ความจำนวนของห้องนอน ห้องน้ำ
โรงแรมติดต่อ ฯลฯ และก็เห็นได้ชัดว่าใน 2-3 ทศวรรษที่ผ่านมา บ้านอยู่อาศัยในเขตเมือง
ต่างๆ มีคุณภาพดีขึ้นกว่าเดิมเป็นลำดับ อย่างไรก็ตามที่นี่ยังคงมีห้องน้ำท่อระบายน้ำคุณภาพดีที่รอบ้าน
ที่เสื่อมโทรม (dilapidated housing)* ซึ่งนักศึกษาศาสตร์กลุ่มนี้ภาคใจมาร้องถึงในการ
เสนอความคิดของคน ก็ยังเป็นเรื่องที่น่าสงสัยว่าจะใช้ได้หรือไม่ เพราจะนั้นเมื่อพิจารณา尼ยาม
ของกลุ่มนี้ภาคใจใหม่เกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านอยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงว่า กิจกรรมของ
เป็นร้อยละของบ้านอยู่อาศัยที่ด้อยคุณภาพหรือทำก่อสร้างครรภาน หรือที่เสื่อมโทรม จึงพิจารณาถึง
ประเด็นเกี่ยวกับนิยามของบ้านประเทศาต่างๆ เหล่านี้ด้วยในที่แนะนำของนักศึกษาศาสตร์ที่ว่าไป
ทราบเจนกระทั้งมีเกรทที่ดีกว่านี้เพื่อใช้คุณภาพของท่อระบายน้ำที่ดีในเขตเมือง จึงจะสามารถกล่าว
ถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพของท่อระบายน้ำที่ดีขึ้นได้ยังจริงจัง

ในเมืองผู้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของเมือง จะเป็นองค์ประมีนแนวคิดเกี่ยวกับสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรมแห่ง 2 แนวอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้เพาะประสีทิชิลของนโยบายด้านที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับผลลัพธ์ของการประเมินคังกล่าว สำหรับผู้ที่เห็นด้วยกับแนวคิดใหม่ การให้เงินอุดหนุนเสริมรายได้ (income subsidies) เป็นมาตรการที่ช่วยแก้ปัญหาของสลัมได้ไม่นักก็น้อย เพราะประชาชนที่ยากจนจะมีทุนทรัพย์มากพอที่จะอพยพออกจากบริเวณศูนย์กลางและเข้าบ้านที่มีคุณภาพสูงกว่าอยู่ทางอ้อมๆ ากทุนยังคง ทั้งนี้ภายใต้ข้อสมมติว่าชุมชนอยู่ทางฯ จะสามารถเอาชนะอุปสรรคด้านการแบ่งแยกกันและข้อจำกัดอื่นๆ ได้หมดสิ้น ในทางตรงกันข้ามผู้ที่เชื่อในแนวคิดคิ้งเดิมจะแยงว่า การให้เงินอุดหนุนเสริมรายได้ภายใต้ระบบที่เป็นอยู่และการมีปรากฎขอความไม่สมบูรณ์ของตลาดโดยเฉพาะในรูปของผลกระทบภายนอก รังแตะจะเป็นการเพิ่มทุนรายได้ให้แก่เจ้าของที่ดินในแหล่งเสื่อมโทรมโดยผ่านทางภาษีที่สืบทอดกันนั้นเอง

*ที่อยู่อาศัยที่ไม่คือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายทรัพย์สินที่ทำนายดัง บ้านที่ข้าวคล่องอันวุ่นวาย สะคลูกที่เป็นมาตราฐาน เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น อาจอานนำสวัตวหรือฝักบัว สูบซักก็ได้ กางสวัตว์เป็นคน สวนคำว่างานเสื่อมโทรม (dilapidated housing) นายดึงบ้านที่ไม่สามารถเป็นที่พำนักที่ดีที่ปลอดภัยเพียงพอ