

3.3 การแบ่งแยกกีดกันและการรวมกลุ่มเฉพาะในสาขาวิชาที่อยู่อาศัยของเมือง (discrimination and segregation in urban housing)

ปัจจัยสำคัญตัวหนึ่งที่ส่งเสริมให้สัลหรือแหล่งเลื่อมโรมฯ ง่ายขึ้นนานกว่าที่ควรจะเป็นได้แก่ การจำกัดสิทธิ์ไม่ให้ชนกลุ่มน้อยเข้ามา รอบ รองที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่แหล่งเลื่อมโรมฯ เป็นที่เห็นได้ชัดว่า เมื่อสิ่งอื่นๆ ค ที่ไม่เปลี่ยนแปลง การจำกัดใดๆ ก็ตามทางด้านอุปทานยอมผลักดันให้ราก ที่อยู่อาศัยสูงกว่าที่ควรจะเป็นเสมอ โดยปกติการแบ่งแยกกีดกันด้านที่อยู่อาศัยหมายถึงสถานการณ์ที่บุคคลต้อง อยู่ราก สูงกว่าที่ควรสร้างที่อยู่อาศัยหน่วยที่มีคุณภาพในระดับที่กำหนดให้ จึงไม่ใช่เรื่องยากที่จะมองเห็นได้ว่า ความสนใจการอยู่อาศัยในมา กกว่าเดิมอาจจะไม่ใช่วิธีการแก้ไขปัญหาของสัลให้มีมาตรฐานไปโดยเด็ดขาด (นั่นคือ การให้เงินอุดหนุนเสริมรายได้อา ไม่ใช่มาตรการแก้ปัญหาที่ดีสุด)

จุดสำคัญที่ควรทำความเข้าใจแต่เริ่มตนคือ การรวมกลุ่มเฉพาะ (segregation) และการแบ่งแยกกีดกัน (discrimination) ไม่จำเป็นต้องเป็นปราบภารตอย่างเดียว กัน การรวมกลุ่มเฉพาะเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มนี้มีความคล้ายคลึงกันด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้าน เช่น อยู่ใกล้กัน เกินกว่าที่ควรจะเป็นในกรณีของการกระจายของสมาชิกในกลุ่มเป็นไปในลักษณะสุ่ม (random distribution) บุคคลอาจจะเดินไปอยู่ที่ราก ที่สูงกว่าเพื่อให้อยู่ใกล้ๆ กัน กลุ่มนี้มีรายได้เท่าเทียมกันหรือมีชาติพันธุ์เดียวกัน แต่หาก ที่สูงกว่านี้ไม่จำเป็นต้องเป็นผลสืบเนื่องของการจำกัดด้านอุปทาน แต่อาจจะเกิดจากความพอใจ และความต้องการส่วนบุคคลนั้นเอง ซึ่งจะทำให้เกิดการแบ่งแยกกีดกันในทางลบแก่บุคคลผู้นั้น

ประเด็นที่เป็นปัญหาสำคัญประทับใจนั่นในวิชาเศรษฐศาสตร์เมือง ได้แก่ การแบ่งแยกสิ่ง และ/หรือเชื้อชาติในสาขาวิชาที่อยู่อาศัย ซึ่งพบมากในสหราชอาณาจักรและประเทศญี่ปุ่น ปะตู ประเทศไทย แม้ว่าในสหราชอาณาจักรออกกฎหมายห้ามแบ่งแยกสิ่งและ/หรือเชื้อชาติที่เรียกว่า fair-housing legislation มาตั้งแต่ศตวรรษ 1950 และก็ตาม แต่การแบ่งแยกกีดกันในเรื่องที่อยู่อาศัยยังคงมีการปฏิบัติอยู่ทุกวันนี้ในมหานครใหญ่ๆ ของเมืองต่างๆ จึงเป็นเรื่องที่ควรแก้ไขการศึกษาขอเป็นสังเขป

ประเด็นที่มักจะถูกหยิบมาอภิปรายกันเสมอ ได้แก่ ความเชื้อ (และเชื้อเชิงจริง) ที่ว่า การอยพำนักผิวสีอื่นเข้าไปในบริเวณที่เดิมมีแต่คนขาวอาศัยอยู่ จะทำให้

มูลค่าของทรัพย์สิน (บ้านและที่ดิน) ในบริเวณนั้นคล่อง สถานการณ์ เช่นว่านี้เกิดขึ้นได้อย่างไร เป็นคำถามที่น่าสนใจที่เดียว

ถ้าหากว่าไม่ประสบจังหวัดอ้ายอยู่ในลักษณะนักผิวสีอื่น เรายังคงขาดความหมายได้ว่า อุปสรรคสำคัญที่อยู่อาศัยในส่วนของคนขาวในบริเวณพื้นที่ฯ อยู่ปะปนกัน (integrated area) จะลดลงอย่าง และถ้าการวิเคราะห์ของเรามบลงเคนธ์สรุปได้ว่า ความอุปทานของที่อยู่อาศัย เท่าที่มีอยู่ในบริเวณดังกล่าว ราคาของที่อยู่อาศัยก็จะลดลงโดยช้าเห็นจะดึง แต่ว่าเราคงจำนำง ถึงการเพิ่มขึ้นของอุปสรรค้อนสืบเนื่องมาจากการพยายามเข้ามายังคนผิวสีอื่นด้วย ถ้าหากคนผิวสีอื่นพอยู่ที่จะเข้ามายังในบริเวณพื้นที่ฯ อยู่ปะปนกันนี้ ก็เป็นไปได้ที่ผลสูตรของการอยู่ปะปนกัน ระหว่างคนขาวกับคนผิวสีอื่นฯ ต่อราห์ที่อยู่อาศัยจะมีที่เป็นวงมากกว่าเป็นลบ โดยช้าเห็นจะดึงแล้ว การศึกษาเชิงประจักษ์หลายอันได้แสดงให้เห็นกรณีเช่นนี้ในเมืองเป็นจำนวนมากที่เดียว

ความกลัวของคนขาวว่ามูลค่าของคนในบริเวณพื้นที่ซึ่งแต่เดิมมีเฉพาะคนขาว อาศัยอยู่ จะลดลงอย่างช่วงช้านานมีคนผิวสีอื่นเข้ามายู่ปะปน ไคน้ำไปสู่การประพฤติปฏิบูรณ์ อันเก่าแก่ที่มีชื่อเรียกว่า "blockbusting" นั่นคือตัวแทนซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์จะซื้อบ้านอยู่อาศัยในราห์ที่ทำจากคนขาว (ซึ่งกล่าวว่ามูลค่าของบ้านของคนจะลดลงหากมีคนผิวสีอื่นเข้ามายู่ปะปนในละแวกบริเวณ) และนำมาย้ายในราห์ที่สูงกว่าเป็นอันมากแก่คนผิวสีอื่น ที่ต้องการเข้ามายู่ในบริเวณดังกล่าว

เป็นของแนวว่าการกระทำการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ ปล่อยเช่าไว้จะขยายทรัพย์สินให้คนผิวสีอื่นเพื่อแปลงบริเวณพื้นที่ซึ่งแต่เดิมมีเฉพาะคนขาวให้ กลายเป็นบริเวณพื้นที่ฯ มีคนผิวสีต่างๆ อยู่ปะปนกัน จนถูกางให้คนขาวพยายามหักดิบอย่างหนัก ราห์ยังจะลดค่าลงไปอีกมากเมื่อมีคนผิวสีอื่นมาอยู่ปะปนมากขึ้นทุกที่ อย่างไรก็ตามมีข้อจำกัด เกี่ยวกับความสำเร็จของการปล่อยเช่าสร้างความหาดกลัวค้างกล่าวໄคแก่ (ก) ระคับรายได้ ของคนขาว (ข) จำนวนของบ้านและราห์ที่อยู่ในอันที่มีแค่น้ำขาวอาศัยอยู่ล้วนๆ และ (ค) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (จำนวน) สำหรับผู้อยู่ที่เป็นคนขาวและคนผิวสีอื่น

4. นโยบายที่อยู่อาศัย (Housing policy)

เท่าที่ผ่านมาแล้วเราได้ใช้จารณาถึงการทำงานของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตเมือง และได้พบว่ามีความไม่สมบูรณ์เกิดขึ้นในตลาดดังกล่าวมากมาย ซึ่งมีผลกระทบต่อการจัดสรรทรัพยากรและการกระจายรายได้ของเมืองค่าย นโยบายที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปมีจุดมุ่งหมายในการทำงานไว้ซึ่งประสิทธิภาพของ การจัดสรรทรัพยากรในตลาดที่อยู่อาศัย แต่เท่าที่ปรากฏเป้าหมายของนโยบาย โดยมากมักจะส่งผลที่ไม่เป็นกลาง (non-neutral effects) ต่อการกระจายรายได้ โดยมาตรการส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะสนับสนุนครอบครัวที่มีรายได้สูงกว่าครอบครัวเนื่องๆ

อาจกล่าวได้ว่าเป้าหมายหลักสำหรับผู้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยระดับประเทศและระดับเมือง คือเพื่อประกันว่าบ้านทุกหลังจะมีอยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี ถูกสุขลักษณะในราษฎร์ที่พอเหมาะสม (reasonable cost) ปัญหาที่เกิดขึ้นคือราษฎร์ที่พอเหมาะสมมักจะเป็นราษฎร์ที่ต่ำกว่าราคาตลาด (below-market prices) ในเมืองเป็นจำนวนมากเสมอ จึงบั้นทอนแรงจูงใจของผู้เช่าในตลาดที่อยู่อาศัยของเมือง

ดังที่กล่าวมาแล้วว่า ผู้กำหนดนโยบายและนักเศรษฐศาสตร์เมืองบางคนได้อ้างหลักฐานของการลดลงเป็นอย่างมากในสัดส่วนของบ้านอยู่อาศัยที่ไม่สิ่งอันวาย ความสะอาดด้านการประปาอย่างสมบูรณ์ในช่วงปี ก.ศ. 1960-1970 ว่าเป็นผลร่องรอยสูญเสียการบรรลุถึงเป้าหมายของนโยบายการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทย แต่สมดุลส่วนนี้ก็ออกเรากล่าวว่าที่มีสิ่งอันวายความสะอาดด้านการประปาอย่างพร้อมมูลอาจจะไม่ใช่บ้านที่มีคุณภาพดีเสมอไป หรือไม่จำเป็นต้องถูกสุขลักษณะด้านอื่นๆ ด้วย เป็นที่เห็นได้ชัดว่า เราจำเป็นต้องหานิยามเชิงปฏิบัติการที่ค่อนข้างส่วนรับบ้านอยู่อาศัยที่ปลอดภัยและถูกสุขลักษณะ

มาตรการที่เป็นเครื่องมือของนโยบายที่อยู่อาศัย (housing policy tools) เพื่อกำเนิดการตามนโยบายที่อยู่อาศัยให้เกิดประสิทธิผลได้มีการพัฒนามาตรการที่ใช้เป็นเครื่องมือกำเนิดการขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่ที่นิยมใช้กันแพร่หลาย แล้วว่ากล่าวถึงพื้นที่ที่เป็นสังคมประกอบค่วย (1) กฎหมายและข้อบังคับควบคุมการก่อสร้างบ้านเรือนและอาคาร (building and housing codes) (2) ภาษี (taxes) (3) การให้เงินอุดหนุน

(subsidies) (4) การควบคุมค่าเช่า (rent controls) (5) ที่อยู่อาศัยโดยรัฐ (public housing) และ (6) การรื้อถอนเมืองเพื่อสร้าง (urban renewal) เราจะให้ความสนใจเป็นพิเศษกับผลกระทบของมาตรการเหล่านี้ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและชันกลุ่มน้อย ซึ่งเป็นกลุ่มที่มักประสบความยากลำบากในการหาที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและชันกลุ่มน้อย ซึ่งเป็นกลุ่มที่มักประสบความยากลำบากในการหาที่อยู่อาศัยที่ปลดภัยและถูกสั่งห้ามในราคาราคาที่สูงในเมืองต่างๆ อยู่เป็นประจำ

4.1 กฎหมายและข้อบังคับ ว่าด้วยการก่อสร้างบ้านเรือนและอาคาร

เมืองต่างๆ ส่วนมากมีกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับมาตรฐานของบ้านและอาคารที่อยู่อาศัยที่ผูกอสร้างจะต้องปฏิบัติตามให้สอดคล้องกับการกำหนดมาตรฐานของบ้านและอาคารที่อยู่อาศัยไม่แต่เพียงเพื่อประกันความปลอดภัยสำหรับผู้อาศัยอยู่ในบ้านเรือนเหล่านี้ในปัจจุบัน แต่เพื่อคุ้มครองผู้เช่าห้องพัพสินคังกล่าวในอนาคตด้วย กันส่วนมากไม่มีความคุ้นเคยเกี่ยวกับคุณลักษณะทางโครงสร้างที่เป็นที่ยอมรับกันสำหรับบ้านและอาคารที่อยู่อาศัยรูปแบบนี้จริงๆ เป็นทองเข้าแทรกแซงเพื่อคุ้มครองบังคับผู้บริโภคให้หนึ่งจากการถูกหลอกลวงฉ้อฉลที่อาจเกิดขึ้นได้ เพราะความรู้เท่าไม่ถึงกับการณ์

ขอรับทุกที่ได้ยินอยู่เสมอจากแหล่งเลื่อมโพรมก็อไม่ได้มีการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับบ้านเรือนและอาคารอย่างจริงจัง ผลลัพธ์คือประชาชนจำนวนไม่น้อยถูกบังคับให้อพยยในบ้านเรือนและอาคารที่ไม่มีความปลอดภัยและไม่ถูกสุขาภิบาลเท่าที่ควรเป็น ในอีกแห่งหนึ่งด้านการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวอย่างจริงจัง ก็ใช้จ

ในการนำรุ่งรักษากลไกและห้องแม่น้ำเรือนที่เพิ่มขึ้นก็จะถูกผลักภาระไปให้แก่ผู้บริโภคในรูปของภาษีเช่าที่สูงกว่าเดิม เพราะฉะนั้นเจ้าหน้าที่ของรัฐมักจะตอกย้ำในฐานะกลืนไม่เข้าbayไม่อุกเสื่อม เมื่อต้องการทำการหักสินใจว่าจะบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินอย่างศรัทธาด้วยในแหล่งเสื่อม โหรมของเมืองมากน้อยเพียงใด

4.2 ภาษี

ภาษีที่มีผลกระทบโดยตรงต่อตลาดที่ดินอย่างศรัทธาด้วยแก่ภาษีทรัพย์สินของเมือง (local property taxes) และข้อกำหนดของภาษีเงินได้ของรัฐบาลกลาง (central government's income tax provisions) สำหรับภาษีทรัพย์สินของเมือง ภาระจะตกอยู่กับผู้เป็นเจ้าของบ้านหรือผู้เช่า (หรือห้องคน) ในกรณีของผู้เป็นเจ้าของบ้านภาระของเช่าจะน้อยกว่าจำนวนเต็มของภาษีที่เช่าต้องเสียจริงๆ เพราะเช่าสามารถนำไปหักลดหย่อนได้ตามข้อกำหนดของภาษีเงินได้ของรัฐบาลกลางส่วนหนึ่ง แต่สำหรับผู้เช่าบ้านที่มีอุปสงค์สำหรับที่ดินอย่างที่ไม่ยืดหยุ่นเลยหรือยืดหยุ่นอย่างมาก เช่าก็จะต้องรับภาระภาษีส่วนใหญ่ในรูปของภาษีเช่าที่สูงขึ้น โดยที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านบอกว่าภาษีทรัพย์สินเข้าไปเพื่อผลักภาระให้แก่ผู้เช่าบ้านของตน

เมื่อเทียบกับรายได้เป็นตัวเงินของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินพบว่าภาษีทรัพย์สินของเมืองมักจะเป็นภาษีในอัตราลดลง (regressive taxes) กล่าวคือ ผู้มีรายได้สูงกว่าจะเสียภาษีดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าของรายได้โดยปริยายเทียบกับผู้มีรายได้ต่ำกว่า ตัวอย่างเช่น การศึกษาของศูนย์สำรวจและวิจัยของมหาวิทยาลัยมิชิแกนในปี ก.ศ. 1959 พบรายอัตราส่วนโดยเฉลี่ยของภาษีทรัพย์สินประจำรายหอด้วยรายได้ของครอบครัวหัวหนมคิดในสหรัฐอเมริกาเท่ากับ 2.1 เบอร์เซนต์ โดยที่ครอบครัวหัวหนมที่มีรายได้น้อยกว่า \$ 5,000/ปี ต้องจ่ายสูงกว่า 2.1 เบอร์เซนต์ของรายได้เป็นที่ภาษีทรัพย์สินของเมือง ในขณะที่ครอบครัวหัวหนมที่มีรายได้เกินกว่า \$ 5,000/ปี จ่ายน้อยกว่า 2.1 เบอร์เซนต์ของรายได้เป็นภาษีทรัพย์สิน (Netzer, D. 1965 , pp. 789-806)

เห็นได้ชัดว่าภาษีทรัพย์สินของเมืองในอัตราลดลงดังกล่าวเป็นผลเสียต่อการจัดสรรงบประมาณและการกระจายรายได้ หลักการเดียวกันที่สนับสนุนให้มีการจัดเก็บภาษี

ດັ່ງກ່າວຫຼືໄປກົດໆ ການທໍາຮ່າຍໄດ້ໃຫ້ແກ່ການ ຮູບາລຂອງເນື່ອງ ດ້ວຍກະຈະແກ້ມູ້ຫາຂອງແລ້ວເສື່ອມ
ໂທຣມຂອງເນື່ອງກັນຈິງໆ ແລ້ວ ຈະຕ້ອງຫາແລ້ວທໍາຮ່າຍໄດ້ໃຫ້ມຳຫົວໜ້າການ ຮູບາລຂອງເນື່ອງ ເພຣະ
ວ່າການີ້ທີ່ພົມສື່ນໜ້າລາຍແຮງງູງໃຈໃນການບໍາຮຸງຮັກໝາລະປ່ຽນປ່ຽນນ້າມເຮືອທີ່ມີອຸ່ນແລ້ວແລ້ວກ່ອນ
ສ້າງນ້າມເຮືອນໍລັງໃຫມ້ກີດ້ວຍ

ข้อกำหนดในกฎหมายภาษีของรัฐบาลกลางหรือ เมริกาเป็นสิ่งที่จุงใจให้บุคคลเป็นเจ้าของบ้านอยู่อาศัยของตนแทนที่จะเช่าอยู่ เพราะตามกฎหมายปัจจุบันผู้เป็นเจ้าของบ้านสามารถหักลดหย่อนภาษีทรัพย์สินทั้งของเมืองและของรัฐออกได้ทั้งหมดจากการรายได้เพิ่งประเมินเพื่อเสียภาษีเงินได้ให้รัฐบาลกลาง เช่นเดียวกับค่าเบี้ยที่ดูองจ่ายในการจำนำบ้านและที่ดินโดยการที่ล็อกหยอดน้ำภาษีจะมีจำนวนมากกว่า สำหรับผู้ที่มีรายได้สูงกว่า จึงกล่าวได้ว่าข้อกำหนดนี้ได้ก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันในการกระจายรายได้รายอิสระหนึ่ง สำหรับผู้ที่สามารถได้เปรียบจากข้อกำหนดดังกล่าว รากที่อยู่อาศัยต้องหันนยวัสดุหันเข้าสู่ตลาด เป็นผลให้เกิดการจัดสรรทรัพยากรจำนวนมากกว่าที่รวมมาสู่สินค้าประเภทที่อยู่อาศัย H. Aaron ได้ประมาณเอาไว้ว่าจำนวนเงินที่ภาษีที่เจ้าของบ้านหักกันในปี ก.ศ. 1966 ประดับได้ในรูปของค่าเบี้ยการจำนำองและหักลดหย่อนเป็นภาษีทรัพย์สินรวมกันแล้วถึง \$ 2.9 พันล้านบาท ที่เดียว (Aaron, H. 1971 , p. 190.)

ทางค้านผู้เป็นเจ้าของบ้านจะได้รับประโยชน์อีกทางหนึ่งจากกฎหมายภาษีของรัฐบาลกลาง นั่นคือ การคิดค่าเสื่อมราคาให้ต่ำกว่าเร่งดังให้กล่าวมาแล้ว ผลของการยอมให้เจ้าของบ้านตัดค่าเสื่อมราษฎร์เพิ่มสินของตนเร็วกว่าการเสื่อมที่เกิดจากการใช้จริงที่ต้องการเปลี่ยนเมืองบ้านเรือนและบ่อฯ รังกว่าธรรมชาติ ยิ่งกว่านั้นถ้าหากเกิดการเพิ่มน้ำในธรรมลิขที่ของบ้านเรือนและบ่อฯ รังกว่าธรรมชาติ ยิ่งกว่านั้นถ้าหากจะมีผลเป็นการยืดอายุของบ้านเรือนในแหล่งเสื่อมโรมใหญ่วนานพอไปเรื่อยๆ กล่าวได้ว่า ข้อกำหนดของกฎหมายภาษีที่ยอมให้คิดค่าเสื่อมราษฎร์ในอัตราเร่ง ซึ่งทำให้อัตราภาษีที่แท้จริง (effective tax rates) ที่เจ้าของบ้านต้องจ่ายลดลง ยอมจะมีผลกระทบต่อการจัดสรรทรัพยากรให้แก่สชาติอย่างมากและการกระจายรายได้อีกด้วย

การที่รัฐบาลไม่สามารถจัดเก็บภาษีจากชาวเช่าที่เป็น imputed rent (คือบ้านเรือนที่เจ้าของเป็นผู้คนอยู่เอง ซึ่งควรประเมินรายได้ของเจ้าของสมอันหนึ่ง

วิมีการเช่าเกิดขึ้น ทำให้ภาษีที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านต้องจ่ายอย่างที่ควรจะเป็นมากที่เดียว (Aaron, H. 1971, p. 190) Aaron ได้ประมวลว่าถ้าสมมติว่าผลตอบแทนของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 4-6 เปอร์เซ็นต์ต่อปี จำนวนภาษีที่ประหดค่าไปได้เนื่องจากไม่มีการประเมินภาษีจากการให้บริการ imputed rent จะมากถึง \$4-6 พันล้านต่อปี โดยที่ประโยชน์ส่วนใหญ่จะไปตกอยู่กับกลุ่มผู้มีรายได้สูงที่มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านอยู่อาศัยกันนั้น จึงเกิดผลลัพธ์เป็นการจัดสรรทรัพยากรอย่างไม่ถูกต้องและการกระจายรายได้อย่างไม่เป็นธรรม

จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดและขอบเขตพื้นที่ทางภาษี (รวมทั้งการไม่ปฏิบัติคิวช์) ถูกกำหนดจะเข้าช่องกลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่าไปเสียหมด สำหรับมาตรการที่ไม่ใช่ราชการมาเป็นที่คาดหวังกันว่าจะช่วยแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับคนจน โดยที่มาตรการเหล่านี้จะช่วยทัดถ่วงผลเสียของนโยบายภาษีในบางครัวเรือนอยู่กันจะมีผลเป็นกลางๆ ต่อการกระจายรายได้ของเมือง

4.3 การให้เงินอุดหนุน

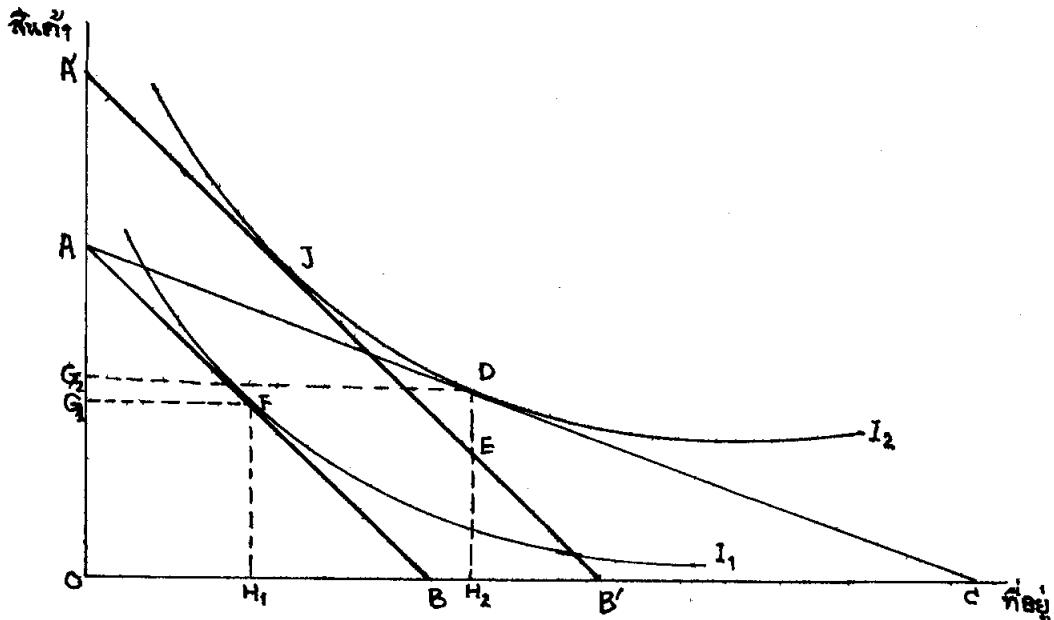
วัตถุประสงค์ของโครงการให้เงินอุดหนุนค้านที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปแล้ว เพื่อช่วยแก้ปัญหา ความจำเป็นและความต้องการค้านี้ของผู้มีรายได้ต่ำ การให้เงินอุดหนุนจะทำได้หลายรูปแบบ แต่ที่นิยมใช้กันอยู่ในปัจจุบันมี 2 รูปแบบคือ

(1) การให้เงินอุดหนุนเป็นค่าดอกเบี้ยและค่าเช่า (interest and rental subsidies) โดยรัฐบาลให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านที่ค่าจันของและค่าเช่าบ้านที่มีรายได้ต่ำเป็นบางส่วน

(2) การให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้ (income subsidies) เป็นการให้เงินเพิ่มแก่บุคคลเป็นรายได้เสริม ส่วนบุคคลที่ได้รับจะนำเงินไปใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยมากขึ้นหรือไม่ เพียงใดขึ้นอยู่กับความโน้มเอียงหน่วยสุคٹ้ายของเขานั้นจะใช้บริการที่อยู่อาศัยซึ่งก็ขึ้นอยู่กับความพอใจที่เขามีต่อที่อยู่อาศัยโดยเบรรี่ยนเทียบกับสินค้าอย่างอื่นๆ

ด้วยการลดลงสวัสดิการที่ผู้มีรายได้ต่ำ เป็นการง่ายที่จะแสดงให้เห็นว่า การให้เงินอุดหนุนเพื่อจ่ายเบี้ยค่าดอกเบี้ยและ/หรือค่าเช่าเป็นโครงการที่ค่อยประสิทธิภาพเมื่อ

เพียงกับการให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้โดยตรง โดยอาศัยรูปที่ 7.3 แสดงคุณภาพของผู้บริโภคในการซื้อท่อระบายน้ำด้วยเงินเดือน เมื่อมีส่วนประมวลเป็นเส้น AB โดยจะเห็นได้ว่ามหอยใจสูงสุดถูกทำทำการซื้อ OH₁ หน่วยของท่อระบายน้ำและ OG₁ หน่วยของสินค้าอื่น



รูปที่ 7.3 ผลทางสังคมของการให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้และการให้เงินอุดหนุนเป็นภาคอเนกประสงค์เช่นนี้

ถ้าหากผู้บริโภคไม่เสริมราษฎร์ในการเลือกซื้อท่อระบายน้ำมากหน่วยขึ้นเท่าไรก็ได้ และถ้ารัฐบาลช่วยลดราคาของท่อระบายน้ำด้วยการให้เงินอุดหนุนเพื่อจ่ายเบี้ยค่าคอกเบี้ยและ/หรือค่าเช่า เส้นงประมวลเส้นใหม่องเจาะกล้ายเป็นเส้น AC ณ จุดคุณภาพใหม่ ผู้บริโภคจะทำการซื้อท่อระบายน้ำและสินค้าอื่นมากหน่วยขึ้นกว่าเดิม (OH₂ และ OG₂) ในทำนองเดียวกันรัฐบาลอาจเลือกให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้ให้แก่บุคลากรโดยตรง (แสดงโดยเส้น A'B') จำนวนเงินอุดหนุนที่ให้จะพอดีกับให้ผู้บริโภคเมื่อสถานะภาพเดิม ทั้งเดียวกับการให้รับเงินอุดหนุนเพื่อจ่ายเบี้ยค่าคอกเบี้ยค่าเช่า นั่นก็อีกจุดคุณภาพ อาจจะให้ความพอใจแก่ผู้บริโภคเท่ากับจุดคุณภาพ D (เพราะต่างก็เป็นจุดที่อยู่บนเส้นความพึงพอใจเท่ากันเส้นเดียวกัน) ค่าใช้จ่ายของภาครัฐบาล (วัดในเทอมของสินค้าอื่น) สำหรับการให้เงินอุดหนุนเป็นภาคอเนกประสงค์คือ DH₂ จะทำให้บุคลากรเมื่อสถานะภาพเดิมเท่ากับการให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้ซึ่งเสียภาษีจำนวนอย่างมาก (EH₂) คั่งน้ำส่วน DE

จึงเป็นการจัดสรรทรัพยากรที่ไม่ถูกต้องอันเกิดจากภาระให้เงินอุดหนุนซึ่งมีผลกระทบต่อราคากลางที่อยู่อาศัย

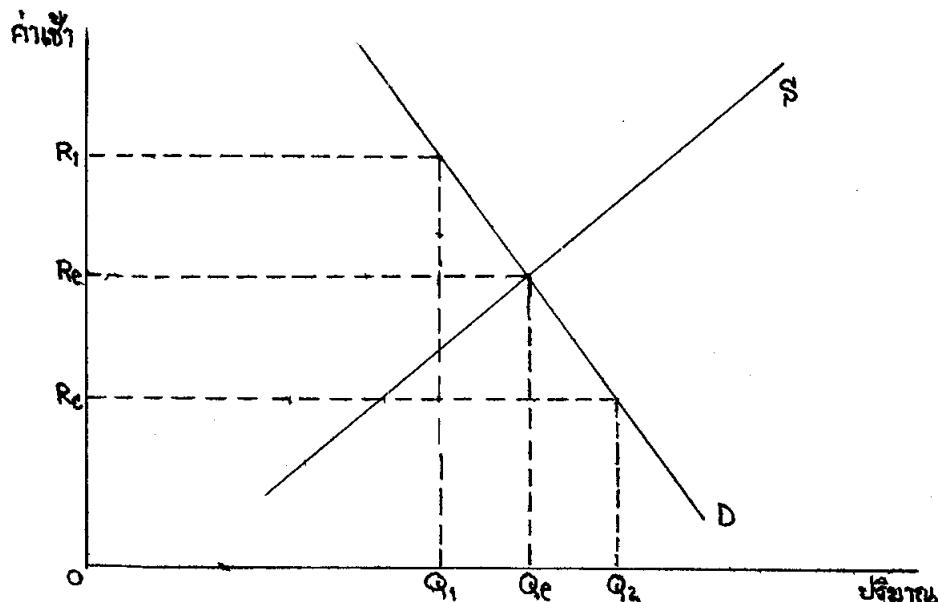
เพียงแต่ว่าโครงการให้เงินอุดหนุนเป็นก้าวที่อยู่อาศัยคือสิทธิภาคภูมิการให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้โดยตรง ไม่ได้หมายความว่าเราจะต้องลงมือโครงการในรูปแบบแรกเลี้ยงหงษ์หมด ผู้กำหนดนโยบายระดับเมืองและท้องถิ่nm ก็จะไ扬งว่า การให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้ไม่ก่อให้เกิดผลสำเร็จตามเป้าหมาย เพราะบุคลากรที่ได้รับเงินอุดหนุนอาจจะ (และมักจะ) เลือกทำการในชั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้นนั่นหงษ์หมดในการขอสินค้าอื่นที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย แต่ขอโtopic แย้งนี้ก็จะไม่ยอมน้ำหนักเมื่อกำนั่งถึงว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยลดรายได้ของครัวเรือนที่มีรายได้ต้นน้ำมีมากเกินกว่า 1 ดังปรากฏในการศึกษาเชิงประจักษ์ที่ผ่านมา H.Aaron และ G.Von Fustenburg ได้ประมาณไว้ว่าถ้าเลิกโครงการให้เงินอุดหนุนเป็นก้าวที่อยู่อาศัย และหันมาใช้โครงการให้เงินอุดหนุนเพื่อเสริมรายได้แทน จะช่วยประหยัดเวลาใช้จ่ายของรัฐบาลได้ 10-15 เปอร์เซ็นต์เดียว (Aaron, H. and Von Furstenburg, G. 1971 , p. 190)

4.4 ภาควิศวกรรมศาสตร์

มาตรการให้เงินอุดหนุนโดยทั่วไปจะไม่ยุ่งเกี่ยวกับทำงานของกลไกตลาด แต่ก็มีบางครั้งที่รัฐบาลตัดสินใจเข้าควบคุมตลาดที่อยู่อาศัยโดยที่เดียว ตัวอย่างเช่น ระหว่างสหกรณ์โภคภัณฑ์ส่อง เมื่อในฤดูหนาวมากของสหัสวรรษ เมริกามีภาควิศวกรรมศาสตร์เข้ามานั้น ทั้งนี้ เพราะอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับฐานที่พำนัชทางทหาร และศูนย์บ่อองกันภัยสหกรณ์เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างมหาศาล ในขณะที่บรรดาสหกุลสร้างและแรงงานก่อสร้างซึ่งตามปกติจะสนองตอบการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ก็ถูกระดมไปไว้ในจีกการที่โดยวัช่องกับสหกรณ์เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น รัฐบาลจึงได้ทำการควบคุมฯ เช่นนั้น เอาไว้ห้อตราชีเป็นอยู่ก่อนเกิดสหกรณ์ โดยมุ่งที่จะช่วยเหลือคนยากจนเป็นสำคัญ หลังสหกรณ์งบลงแล้ว เกือบทุกเมืองยกเว้นหาดรัตนียอร์กได้เลิกภาควิศวกรรมศาสตร์เข้ามานั้น แต่ต่อมาเมืองเมืองเช่นเมืองเดย์บริดจ์ในรัฐแมสซาชูเซตส์ ซึ่งมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยรุนแรงไม่น้อยได้กลับมาใช้นโยบายการควบคุมฯ เช่นนั้นอีก และในช่วงต้นปี ก.ศ. 1973 รัฐฟลอริดาได้จ้างสถาปัต

อย่างเคร่งครัดจ้าว จะจะผ่านกฎหมายว่าด้วยการเช่าเพื่อบังคับให้กัน 48 เมืองในญี่ปุ่นของประเทศคือไม่ เพื่อค้านทานการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าโดยการจ่ายโอกาสของเจ้าของบ้าน เช่าหลังจากมีการยกเลิกการควบคุมราคาในชั้นตอนที่ 2 ของประธานาธิบดี นิสัน

แต่ในแต่ละเมืองที่นักเศรษฐศาสตร์มีความเห็นค้านการควบคุมค่าเช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมเป็นเวลาภารานานกว่า 2-3 ปี เป็นของแนวว่าผู้เช่าบ้านยอมจะพ่อใจให้มีการควบคุมค่าเช่าโดยรัฐ แต่ในแห่งของการจัดสรรทรัพยากรแล้ว การควบคุมค่าเช่าจะมีผลเสียเช่นเดียวกับมาตรการควบคุมค่าแรงอื่นๆ กล่าวคือ ทรัพยากรที่จะถูกจัดสรรมาให้ตลาดบ้านเช่าจะมีจำนวนจำกัด รูปที่ 7.4 แสดงถึงผลลัพธ์ของการควบคุมค่าเช่าที่เกิดกับการจัดสรรทรัพยากร



รูปที่ 7.4 การควบคุมค่าเช่าและการจัดสรรทรัพยากร

ในตลาดบ้านเช่ามีการขยายตัว เรายังพบว่าเกิดอุปสงค์ส่วนเกินสำหรับบ้านเช่า เนื่องจากตระหง่านเช่าถูกควบคุมไว้ที่ระดับ R_c ทำให้ปริมาณความต้องการเช่าสูงถึง OQ_2 และปริมาณเสนอให้เช่า (ณ ค่าเช่า R_c) มีเพียง OQ_1 จึงหากค่าเช่าถูกปลดอย่างปริมาณปรับตัวเช้าสู่คุณภาพตามปกติ ผู้เสนอให้เช่าก็จะเสนอให้เช่าเป็นปริมาณที่เพิ่มขึ้นอีก OQ_e หน่วย ในขณะเดียวกันอุปสงค์สำหรับบ้านเช่าจะลดลงเนื่องจากค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น R_e และจะจุดคุณภาพปริมาณความต้องการเช่าจะเท่ากับปริมาณเสนอให้เช่าอดีต ($= OQ_e$)

การเสนอให้เข้าในปริมาณที่ต่ำ เช่น ๐๑, ภายนอกความคุ้มครองเข้า
ทำให้บาก่อนครัวไม่สามารถหาน้ำเชื้ออยู่ได้ และจะมีบางครองครัวที่เต็มใจจะจ่าย
เข้าในอัตราร้อยสูงกว่าอัตราความคุ้มเช่น R, เพื่อที่ได้เชื้ออยู่ในบ้านเข้าในสถานการณ์นี้
ภาคความคุ้มครองเข้าดังกล่าว

ภาคความคุ้มครองเข้าบ้านช่วยบรรเทาความเครื่องดื่มน้ำของผู้เชื้อให้เป็นการชั่ว
คราว แต่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้เชื้อบ้านในระยะยาวได้เช่นกัน ผู้เป็นเจ้าของบ้านเชื้า
อาจจะหาผลตอบแทนที่สูงกว่าได้จากที่อื่น เช่น การไปสร้างบ้านให้เข้าในเมืองที่ไม่มีภาค
ความคุ้มครองเข้าหรือเอาเงินไปลงทุนทำการอื่น ดังนั้น การสอนงดด้านอุปทานในระยะยาว
อาจจะไม่เกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นแต่้อยมาก นอกจากนั้นภาคความคุ้มครองเข้ายังทำลายแรงงานจริงๆ
ของเจ้าของบ้านเชื้าในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของคน ความไม่มีประสิทธิภาพ
จะเกิดขึ้นเมื่อครองครัวขาดแคลนเดินดินขาดลงเมื่อเวลาผ่านไป (เช่น ลูกๆ ออกไปตั้ง
ครองครัวใหม่ที่อื่น) แต่ยังคงอาศัยอยู่ในบ้านให้ถูกหลังเดินทางที่สุด ความไม่มีเป็นธรรมจะเกิด
ขึ้นกับผู้เชื้อรายใหม่ที่ต้องยอมจ่ายราคาแพง เพื่อเชื้อบ้านหลังที่ไม่มีภาคความคุ้มครองเข้า
ในการเดินอุปทานของที่อยู่อาศัยที่ถูกภาคความคุ้มครองเข้ามีจำนวนจำกัด

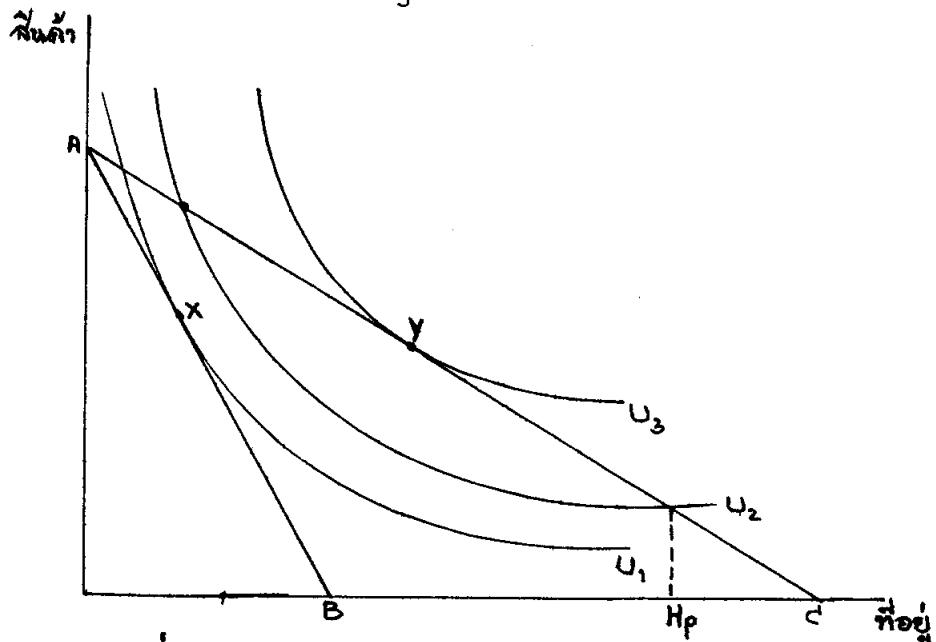
ตัวอย่างที่เป็นหลักฐานพยานได้คือที่สุดเกี่ยวกับผลของการความคุ้มครองเข้าได้แก่
ประสบการณ์ของมหากรนิเวศน์ ดรานจนถึง ก.ศ. 1965 ตลาคท่ออยู่อาศัยของกรนิเวศน์
ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย จำนวนศศคติ ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในขณะที่จำนวนประชากรลดลง
และไม่ใช้จ่ายค่าน้ำที่อยู่อาศัยต่อรายได้ \$ 1 ก็ที่ (Lowry, I. 1970 , pp. 196-227)
แต่เริ่มจากปี ก.ศ. 1965 เป็นต้นมา จำนวนบ้านว่างได้ลดลงอย่างรวดเร็ว อพาร์ทเม้นต์
ต่างๆ ไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควรจะเป็นและบางแห่งถูกทิ้งให้โรมไปเฉยๆ และ
การก่อสร้างบ้านเรือนและอาคารที่อยู่อาศัยใหม่ก็ลดจำนวนลงอย่างมากด้วย ในด้านของที่อยู่
อาศัยหน่วยที่ไม่มีภาคความคุ้มครองเข้า (ประมาณ 70 เปอร์เซ็นต์ของอพาร์ทเม้นต์ทั้งหมดของ
นครในปี ก.ศ. 1968) ราคากำไรเข้าได้ถูกตัวชี้สูงลิว The Rand Corporation และ
เทศบาลกรนิเวศน์ ให้พยายามค้นหาสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงในตลาคท่ออยู่อาศัยของกรนิเวศน์
ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทของภาคความคุ้มครองเข้าต่อการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ และ
พบว่าภาคความคุ้มครองเข้ามีผลโดยตรงต่อการไม่บำรุงรักษาบ้านเข้าเท่าที่ควรเป็นในส่วนของ

เจ้าของทรัพย์สิน แต่ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่มีการควบคุมกับตลาดที่ไม่มีการควบคุมยังไม่เป็นที่ทราบแน่นัก อย่างไรก็มีการศึกษาที่แนะนำว่าการควบคุมทำเช่นไรไม่ได้เปลี่ยนแปลงปริมาณของบริการที่อยู่อาศัยที่ใช้มากนัก เช่น J. DeSalvo พบว่า ครอบครัวจำนวน 1.2 ล้านครัวเรือน ที่อยู่ในที่อยู่อาศัยหน่วยที่มีการควบคุมทำเช่นไวยากราชเช่าเพียง \$ 1.4 พันล้าน แทนที่จะเป็น \$ 2.2 พันล้านถ้าต้องไปอ่าที่อยู่ในที่พักซึ่งไม่มีการควบคุมทำเช่นนั้นก็อีก ครอบครัวรักษาความสามารถในการเพิ่มขึ้นของราเช่าให้รวมแล้วถึง \$ 800 ล้านต่อปี เขาคาดคะเนว่าจำนวนเงินอุดหนุนที่จ่ายให้แก่บรรดาผู้เช่าในที่พักที่มีการควบคุมทำเช่าก็ต่ำอยู่ในราว \$ 800 ล้านต่อปี จึงสรุปได้ว่าผู้เช่าในหน่วยที่มีการควบคุมทำเช่าจะใช้จ่ายเป็นจำนวนเงินพอๆ กับผู้เช่าในหน่วยที่ไม่มีการควบคุม ถ้าหากตัดเงินอุดหนุนออกไป ผลที่เกิดขึ้นคงก็อีก ผู้เช่าในหน่วยที่มีการควบคุมจะไม่ปริโภค (ใช้) บริการที่อยู่อาศัยมากกว่าหน่วยที่ไม่มีการควบคุมทำเช่า ความแตกต่างหลักๆ คือการที่ผู้เช่ามีน้ำหนักหน่วยที่มีการควบคุมทำเช่าอย่างเงินอุดหนุนที่มีค่าใช้จ่ายมากกว่า แต่ลักษณะของบริการที่อยู่อาศัยที่ตนเองใช้อย่างมากที่เดียว (DeSalvo, J. 1970, pp 195-227)

4.5 ที่อยู่อาศัยโดยรัฐ (Public Housing)

โครงการที่อยู่อาศัยโดยรัฐ เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในสหราชอาณาจักรและสหประชาชาติ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อช่วยครอบครัวที่มีรายได้ต่ำแต่ไม่จำเป็นต้องถึงขั้นยากจน (initial capital costs) และให้เจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐระดับหนึ่งดูแลเป็นเจ้าของ และผู้ดำเนินการให้เช่าที่พักในรูปของพาณิชย์ เมนดังกล่าว ค่าเช่าที่เก็บจะถูกตั้งไว้ตามค่าบริการที่ใช้ไปในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารและสิ่งก่อสร้าง ในอีกด้านหนึ่งของรัฐบาลกลางกำหนดไว้ว่า สำหรับการเคหะภาครัฐบาลทุกหน่วยที่จะสร้างขึ้นใหม่หรือปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นในเมืองหนึ่งๆ จะต้องทำการรื้อถอนหน่วยที่ไม่ได้มาตรฐานหรือไม่ปลอดภัยเพียงพอออกไปก่อนในอัตรา 1 : 1 ดังนั้น จึงไม่น่าประท้วงที่โครงสร้างการเคหะของรัฐบาลกลางมีผลเชิงบวกอย่างมากต่อการเพิ่มสุทธิของที่อยู่อาศัยในเมืองส่วนใหญ่

ในทางเดียวกันก็ต้องมีการซื้อขายโดยรัฐไม่จำเป็นต้องสร้างความพอใจให้กับบุคคลในระดับเดียวกันกับการให้เงินอุดหนุนค่าเช่าหรือเสริมรายได้ เพราะว่าบุคคลมักจะถูกบังคับให้จ่ายยอมให้บริการที่อยู่อาศัยเป็นปริมาณมากกว่าที่เข้าต้องการจริงๆ เสมอคูณกับรูปที่ 7.5 จะเห็นว่าผู้บริโภคได้รับความพอใจสูงสุดที่จุด x ถ้าเข้าทำการซื้อบริการที่อยู่อาศัยในตลาดเสรี ภายนอกจะจำกัดด้านงบประมาณและราคาตลาดที่ถูกกำหนดให้ ถ้าผู้บริโภคได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐเป็นค่าเช่า/คอกเบี้ยบ้างส่วน เช่นสามารถเลื่อนขึ้นไปอยู่ที่จุดคุณภาพใหม่ y ซึ่งยังให้ความพอใจสูงกว่าเดิม (บนเส้น U_3)



รูปที่ 7.5 ผลทางสังคมของการซื้อขายของรัฐ

ถ้าจิารณาโดยการการเคหะของรัฐชี้นำบุคคลให้ใช้บริการที่อยู่อาศัยในระดับ OH_P หน่วย มิฉะนั้นคงไม่มีสิทธิ์ได้รับเงินอุดหนุน ชั้นระดับ OH_P หน่วยของบริการที่อยู่อาศัยจะทำให้ผู้บริโภคอยู่บนเส้นความพอใจเท่ากันที่มากกว่าหรือ (U_2) เสนงงบประมาณ AC เป็นเส้นที่ใช้แทนการคำเนินโครงการการเคหะของรัฐได้ เพราะแสดงถึงการที่ผู้เช่าบ้านจะยกเช่าห้ามกว่าคราตลาดเสรี แต่สำหรับผู้บริโภคที่เพชญูหน้ากับเส้นงบประมาณ AC เขายอมจะพอใจมากกว่าที่จ่ายน้ำเงินไปอยู่ที่จุด y (บนเส้น U_3) และบริโภคน้อยกว่า OH_P หน่วยของบริการที่อยู่อาศัย นั่นคือ ถ้าหากไม่ลดเกลี้ยงค่าสุดของบริการที่อยู่อาศัยที่กำหนดไว้ต่อผู้บริโภคแล้วกันจาก OH_P ให้คำลงกว่านั้นแล้วก็จะเกิดการจัดสรรทรัพยากรากันเกินไป

ให้แก่การสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคล หรือกล่าวไก้อ้ออย่างหนึ่งว่า โครงการการเคหะของรัฐ จะจะเสีย ใจจ้ำยมากเกินไปเมื่อเทียบกับสิ่งที่โครงการคังกล่าวจัดหาให้ริงๆ

นอกเหนือจากปัญหาทางการบริหารและปัญหาด้านการผลิตแล้ว ปัญหาสำคัญของโครงการการเคหะของรัฐก็อุปสรรคส่วนเกิน ตัวอย่างเช่น ในครันวัยอีกปี ก.ศ. 1968 พนวนผู้อยู่อาศัยจำนวนของเข้าพักถึง 762 รายทุกๆ หน่วยของที่อยู่อาศัยทั่วทางลงทุกๆ เมือง จะมีอย่างน้อยหนึ่งในร่องรอยที่จะเข้ามาศัยในแต่ละหน่วยของที่อยู่อาศัยทั่วทาง และโดยเหตุที่ส่วนใหญ่คงใช้เวลาขออยู่อาศัยชั่วระยะเวลา การประมาณอุปสรรคส่วนเกินจากบัญชีรายชื่อที่เข้าไว้ (waiting lists) อาจจะให้ตัวเลขที่ทำกว่าความเป็นจริง เทืนไช้ค่าว่าจำเป็นต้องหาระบบการจัดสรรงห้องอยู่อาศัยในโครงการการเคหะของรัฐที่มี ประสิทธิภาพและเป็นธรรมกว่าที่เป็นอยู่ ซึ่งอาจยับบัญชีรายชื่อที่เข้าไว้และการตัดสินของเจ้าหน้าที่ระดับห้องพัทที่ไม่ยอมมีความเที่ยงธรรมนัก

4.6 การรื้อถอนเพื่อสร้างใหม่

การรื้อถอนห้องอยู่อาศัยในเมืองแล้วสร้างขึ้นใหม่เริ่มขึ้นในปี 1949 เพื่อจุดมุ่งเน้นหลักของนโยบายที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนจากก่อสร้างห้องอยู่อาศัยในพื้นที่ใหม่มาเป็นการรื้อแล้วสร้างใหม่ทั้งหมด เป้าหมายสำคัญของราชกิจ การเปลี่ยนแปลงจากห้องอยู่อาศัย ขึ้นมาให้เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นและจะจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้นในบริเวณที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม และสลัมในเมือง และอีกเป้าหมายหนึ่งคือจัดการที่ดินให้เป็นห้องอยู่อาศัยเป็นส่วนประกอบภัยและถูกหลักสุขลักษณะอย่างไรก็ตาม Douglas Commission พนวนาชาลปี 1968 มีห้องอยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอนไปมากกว่าที่เคยสร้างขึ้นมาถึงกว่า 400,000 หน่วย ผลกิจกรรมที่เราได้พบว่ารัวเรือนที่มีรายได้ต่ำได้ถูกจัดให้เข้าไปอยู่ในห้องอยู่ใหม่ในสภาพสลัม "ใหม่" เพราะว่าเข้าเหล่านี้สามารถซื้อได้ที่ห้องอยู่อาศัยคุณภาพดีเท่านั้น ห้องจ่ายยา กิจกรรมการรื้อถอนแล้วสร้างขึ้นใหม่นั้นก็เหมือนว่าจะไม่ได้ช่วยแก้ปัญหาเรื่องห้องอยู่อาศัยของบุคคลที่มีรายได้ต่ำอย่างไร ฉะนั้นความเห็นใจคงเป็นเช่นนั้น

เพื่อตอบปัญหานี้ เราลองมาคูดิงรายละเอียดของรายการคังนี้ก็ โครงการรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองขึ้นใหม่เป็นโครงการรวมระหว่างรัฐบาลส่วนกลางกับหน่วยงานของรัฐ

ในห้องถิน และนักลงทุนพัฒนาที่ดินเอกสารนี้ หน่วยงานรัฐในห้องถินรับผิดชอบในการเลือกพื้นที่ เสื่อมโทรมเพื่อการสร้างขึ้นใหม่และการใช้ในอนาคต เสนอชี้สู่รูปแบบส่วนกลางเพื่อพิจารณา อนุมัติ เมื่อผ่านการอนุมัติจะจัดการซื้อที่ดิน โดยมีทัศน์朷 รองและหลังจากนั้น ภาระน้ำ ของที่ดินจะถูกเรียกทำลาย และทำการปรับพื้นที่ หลังจากนั้นจะขายหรือให้เช่าช่วงแก่นักลงทุน พัฒนาที่ดินเอกสารครอบไป

เท่าที่ประมวลการเอาไว้สูงสุดนักลงทุนเอกสารจะจ่ายเงินเพียงแค่หนึ่งในสาม ของภาษีอาชญากรรมโดยรวมการเท่านั้น (ที่เหลือรูปแบบส่วนกลางเป็นผู้จ่าย) จึงไม่น่าสงสัยเลย ว่ารูปแบบห้องถินจะประมาณการอัตราส่วนผลได้ต่อทุนสุทธิ (Net benefit - Cost ratio) เอาไว้สูงมากทุกราย ผลเสียก็คือ จะเกิดการแทนที่บริเวณเดียวกันเป็นแหล่งเสื่อมโทรมด้วย ศูนย์การค้า และอพาร์ทเม้นต์อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและคนชั้นสูง ดังนั้น ผู้ที่ ได้รับประโยชน์จากการอย่างแหน่งที่นั่น ก็คือ นักลงทุนพัฒนาที่ดินและบรรดาเจ้าของอพาร์ทเม้นต์ เหล่านั้นเอง

5. สรุปบทที่ 7

ในบทนี้เราได้ศึกษาถึงตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง ปัญหา และนโยบายที่อยู่อาศัย ตลาดที่อยู่อาศัยเป็นตลาดที่วิลลัช (dual) กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างสต็อกสำหรับที่อยู่อาศัยกับ บริการด้านที่อยู่อาศัย แนวความคิดด้านการกรองผ่านมือลงทุน กับการกรองผ่านมือชั้นบน ความยึดหยุ่นของอุปสงค์ค่าน้ำและรายได้มีที่เกือนเท่ากัน 1 ในขณะที่ความยึดหยุ่นของ อุปทานค่าน้ำอย่างกว่า 1 ข้อมูลที่สรุปให้นี้เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการกำหนดนโยบาย ค้านที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพ

6. คำศัพท์และแนวคิดที่ควรทราบ

- housing market
- stock of housing
- market for housing services
- undermaintenance

- demolition costs
- filtering concept
- accelerated depreciation
- urban renewal
- dilapidated housing
- blockbusting
- building and housing codes
- local property taxes
- interest and rental subsidies
- rent controls
- public housing
- urban renewal
- blighted area

7. ขอที่ควรนำไปพิจารณาถูกเดียง

- (1) ที่อยู่อาศัยเป็นผลผลิตที่มีลักษณะเป็นเอกลักษณ์แตกต่างไปจากผลผลิตอื่นอย่างไรบ้าง?
- (2) เราสามารถแบ่งตลาดของที่อยู่อาศัยออกให้อย่างไรบ้าง อธิบายให้ละเอียด
- (3) จงอธิบายถึงลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัย
- (4) อะไรมีสัญญาณที่บอกให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในจำนวนสต็อกของที่อยู่อาศัยในระยะยาว และพร้อมกันนั้นก็ทำให้จำนวนหน่วยของบริการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เปลี่ยนแปลงไปด้วย
- (5) การกรองผ่านมือ (filtering) หมายถึงอะไร และการกรองผ่านมือของที่อยู่อาศัย มีลักษณะอย่างไรบ้าง
- (6) มีเหตุผลอย่างไรบ้างที่กล่าวว่าตลาดของที่อยู่อาศัยเป็นตลาดที่ไม่สมบูรณ์
- (7) แนวคิดที่กล่าวถึงการเกิดแหล่งเสื่อมโทรมในเมืองอย่างแย่ๆ ก็เป็นกี่แนวโน้มอะไรบ้าง จงบรรยายให้ชัดเจน

(8) จงบรรยายถึงมาตรการที่เป็นเครื่องมือของนโยบายด้านที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด รวมมีมาตรการที่สำคัญอย่างไรบ้าง

8. หนังสืออ่านประกอบบทที่ 7

Brown, D.M. Introduction to Urban economics. New York and London : Academic Press, 1974.

Rothenberg, J. Economic Evaluation of Urban Renewal. Washington, D.C.: Brookings Inst., 1967.

Muth, R.F., Cities and Housing. Chicago, Illinois : University of Chicago Press, 1966.

Mills, E.S., Urban Economics. Glewview, Illinois: Scott, Foresman, 1972..

Netzer, D., Economics of the Property Tax. Washington, D.C. : Brookings Inst., 1965.

Aaron, H., "Income Taxes and Housing", American Economic Review, 60 1970.

Aaron, H. and Von Furstenburg, G, "The Inefficiencies of Transfers in Kind : The Case of Housing Assistance", Western Economic Journal, 9, 1971.

Lowry, I. "Reforming Rent Control in New York City," Papers, Reginal Science Association, 27, 1970.

DeSalvo, J. "Reforming Rent Control in New York City: The Role of Reserch in Policy Making," Papers, Reginal Science Association, 27, 1970.

Olsen, E. "An Econometric Analysis of Rent Control," Journal of Political Economy, 80, 1972.

Bish, R. "Public Housing: The Magmitude and Distribution of Direct Benefits and Effects of Housing Consumption," Journal of Reginal Science, 9, 1969.

Weimer, A. and Hoyt, H., Principles of Real Estate, London: Ronald Press, 1966.



