

การเคหะแห่งชาติ



ประเทศไทยได้เริ่มดำเนินการอาคารสงเคราะห์มาตั้งแต่ปี ๒๔๔๓ โดยจัดตั้งกองเคหะสถานสงเคราะห์ขึ้นในสังกัดกรมประชาสงเคราะห์และต่อมาในปี ๒๔๕๓ ได้จัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ในสังกัดกรมประชาสงเคราะห์ขึ้นอีกหน่วยหนึ่ง ครั้นถึงปี ๒๔๕๖ ก็ได้มีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นในกระทรวงการคลัง และหน่วยงานสุดท้ายได้แก่ สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน ในสังกัดเทศบาลนครกรุงเทพฯ ได้จัดตั้งขึ้นในปี ๒๕๐๓ จุดมุ่งหมายของหน่วยงานทั้ง ๕ คือ เพื่อแก้ไขปัญหาคนขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งทวีจำนวนสูงขึ้นทุกปี แต่ปรากฏว่าผลงานคานก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ของหน่วยงานทั้ง ๕ ค้างกลาวไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากหน่วยงานทั้ง ๕ แม้จะรับหน้าที่ในเรื่องเดียวกัน แต่ระบบงานแยกต่างกรม ต่างกระทรวง ทำให้การดำเนินงานขาดเป้าหมาย ขาดการวางแผนระดับชาติในอันที่จะแก้ปัญหา การขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้อย่างแท้จริง ดังนั้น จึงไม่สามารถระดมทุนและสรรพกำลังมาดำเนินงานได้อย่างเต็มที่ การดำเนินงานจึงเป็นไปได้เท่าที่หน่วยงานแต่ละหน่วยนั้นจะได้รับการจัดสรรงบประมาณในวงเงินจำกัด และในระบับความสำคัญต่ำ

จากเหตุผลดังกล่าว การเคหะแห่งชาติจึงได้จัดตั้งขึ้น และได้รับโอนเอากิจการ ทรัพย์สิน หนี้สิน และพนักงานของหน่วยงานเดิมมาเพื่อดำเนินงานแก้ไข้ปัญหา

ความขาดแคลนที่อยู่อาศัย ในฐานะรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย

การเคหะแห่งชาติ

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง การเคหะแห่งชาติก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์

๒๕๑๖ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ ซึ่งประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม

๒๕๑๕ และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เป็นต้นไป โดยมีวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งตามที่แสดงไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๓๑๖ ว่า

๑. จัดให้มีสิ่งเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อหรือขอ
๒. จัดให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้มีวัตถุประสงค์จะมี
เคหะของตนเอง หรือแก่บุคคลผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า
เช่าซื้อหรือขอ
๓. ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน

นโยบาย เพื่อให้การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้
การเคหะแห่งชาติจึงกำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการดำเนินงานไว้โดยสังเขป
ดังนี้ ๒

นโยบายเรื่องที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติได้กำหนดนโยบายเพื่อเป็น
แนวทางในการดำเนินงานและวางแผนในขั้นตอนต่อไปดังนี้คือ

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ, เล่มที่
๑๕๐ (วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕).

๒ การเคหะแห่งชาติ, รายงานแผนหลัก ๒๕๑๔-๒๕๒๕ (อัครสำเนา),
หน้า ๑๕ - ๒๐.

๑. การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการในฐานะหน่วยงานกลางดำเนินกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย มีหน้าที่รับผิดชอบจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และผู้มีรายได้นานกลาง ตามขอบข่ายที่กำหนดไว้ในกฎหมายการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ

๒. การเคหะแห่งชาติกำหนดแผนบรรเทาและขจัดความเดือดร้อนขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และรายได้นานกลางเป็น ๒ ส่วน และได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลเพื่อดำเนินการ

ก. จัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขตผังนครหลวงตามสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้นานกลาง

ข. จัดสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองของภูมิภาคและในชนบทให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้นานกลาง

๓. จัดสร้างที่อยู่อาศัย จะดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับแผนพัฒนา นครหลวง โดยยึดถือผังนครหลวงเป็นเกณฑ์กำหนดที่ตั้งและพัฒนาเคหะชุมชน พื้นฟูหรือปรับปรุงใหม่ที่อยู่อาศัยที่สมควรแก่สภาพ

๔. การเคหะแห่งชาติจะกำหนดโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างมีมาตรฐาน และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีองค์ประกอบชุมชนครบถ้วนสมบูรณ์แบบ ประคบค้ำชูที่อยู่อาศัยหลายขนาดเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมกับขนาดรายได้ของครัวเรือน เพื่อให้ประชาชนที่อยู่อาศัยและเกื้อกูลซึ่งกันและกัน มีแหล่งเพิ่มพูนรายได้ และสถานที่ทำงานของประชาชนในชุมชน

๕. การเคหะแห่งชาติ จะให้ความร่วมมือกับหน่วยงานรัฐมาจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการ พนักงานของรัฐตามกำลังและวิธีดำเนินงานที่กระทำไปตามอำนาจหน้าที่

ในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติจะต้องมีบริการสาธารณูปการซึ่งดำเนินงานโดยหน่วยงานของรัฐ การเคหะแห่งชาติจะกำหนดพื้นที่ตามความต้องการและให้หน่วยงานของรัฐเช่าซื้อที่ดินดังกล่าวในราคาทุน

๖. การเคหะแห่งชาติจะให้ความร่วมมือสนับสนุนและส่งเสริมเอกชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ประหยัด เพื่อให้เช่า เช่าซื้อ และจะสนับสนุนให้มีการจัดตั้งสถาบันการเงิน การค้าประกันการกู้ยืมเพื่อการเคหะในการร่วมมือดำเนินงานดังกล่าว หมายรวมถึงการร่วมทุนหรือร่วมมือบริหารโครงการด้วย

๗. เพื่อให้การดำเนินงานของการเคหะชาติบรรลุวัตถุประสงค์ จะส่งเสริมสนับสนุน แสวงหา และจกมลิตวิสัย คุอบกรณการก่อสร้างที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ราคาถูก ตลอดจนการผลิตช่างฝีมือแรงงานที่มีคุณภาพพอเพียงแก่การจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่กำหนดไว้ในเป้าหมาย

๘. การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการสำรวจ วิจัย เพื่อหาข้อมูลและตัวเลขที่เป็นประโยชน์ต่อการวางแผน ปรับปรุงโครงการ

๙. การเคหะแห่งชาติจะให้ความสนับสนุนส่งเสริมใหญ่อยู่อาศัยในอาคารในโครงการของการเคหะแห่งชาติ หรือโครงการที่การเคหะชาติสนับสนุนได้มีโอกาส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตนอยู่อาศัย

๑๐. การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการปรับปรุงแผน โครงการจัดให้มีที่อยู่อาศัยขึ้นตามวาระและโอกาสอันควร เพื่อกำหนดเป้าหมายหรือเปลี่ยนแปลงเป้าหมายให้สอดคล้องกับแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และสอดคล้องกับกำลังงบประมาณที่รัฐบาลจะให้ความอุดหนุน และแหล่งเงินทุนอื่นที่การเคหะชาติจะจัดหา มาได้เพื่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

๑๑. การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดสร้างเคหะชุมชน รวมทั้งกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยที่จะก่อให้เกิดรายได้ ทั้งนี้เพื่อทำรายได้ที่ได้มามีรายได้อื่น ๆ และนำมาช่วยเป็นค่าดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ

เห็นควานโยบายดังกล่าวข้างต้น มุ่งที่จะจัดที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ โดยจะแยกพิจารณาเป็น ๒ กรณีคือ

๑. การจัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย การดำเนินงานในเรื่องนี้

เป็นหน้าที่สำคัญของการเคหะแห่งชาติ เพราะความสามารถของผู้มีรายได้น้อยในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อไม่เพียงพอที่จะให้การลงทุนของเอกชนในเรื่องนี้ ให้ผลตอบแทนที่คุ้มหรือมากกว่าการลงทุนในเรื่องอื่น ๆ ได้ ดังนั้น จึงไม่ปรากฏว่าเอกชนเข้ามามีส่วนในการลงทุนดังกล่าว การจัดการที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยจึงเป็นเรื่องที่รัฐหรือองค์การของรัฐจะต้องเป็นผู้ดำเนินการเอง องค์การของรัฐที่จะทำหน้าที่นี้ก็คือ การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติเพิ่งเล็งที่จะแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในนครหลวงก่อน แล้วพิจารณาแก้ปัญหาในเมืองอื่นในภูมิภาคและปัญหาที่อยู่อาศัยในชนบทเป็นลำดับถัดไป

๒. การจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อื่นๆ ที่อยู่อาศัยที่เอกชน

สร้างขึ้นจำหน่ายส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือความสามารถของผู้มีรายได้อื่นๆ จะซื้อได้ จึงทำให้ประชาชนกลุ่มนี้ต้องอยู่บ้านเช่าหรือบ้านแบ่งตลอจนข้อสิทธิในการเช่าหรือเช่าที่การเคหะแห่งชาติจัดไว้สำหรับผู้มีรายได้น้อย อนึ่ง ผลของการสำรวจรายได้ของประชากรของนครหลวง ปรากฏว่าผู้มีรายได้อื่นๆ เป็นกลุ่มประชาชนที่ใหญ่ที่สุดคือประมาณ ๕๐ % ของประชากรนครหลวงทั้งหมด และประชาชนกลุ่มนี้

๑ การเคหะแห่งชาติ, รายงานแผนหลัก พ.ศ. ๒๕๑๔ - ๒๕๒๕ (อัคราเนา),

มีความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัยขนาดเล็กได้ โดยรัฐไม่จำเป็นต้องจ่าย
เงินอุดหนุนเสริมให้ถึงกรณีผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงเห็นสมควรให้
มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหญ่มีรายได้ปานกลางส่วนหนึ่ง เพื่อเป็นการขจัดความขาด
แคลนที่อยู่อาศัยโดยรัฐไม่จำเป็นต้องออกเงินช่วยเหลือ และจะชวบลปัญหาการ
เช่าหรือเช่าช่วงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยลงไปได้ แต่ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่า
การเคหะแห่งชาติจะจัดทำที่อยู่อาศัยจำนวนที่ขาดแคลนอยู่ สำหรับผู้มีรายได้น้อย
ทั้งหมด หากแต่จะจัดทำในอัตราที่เหมาะสม เมื่อเทียบกับการจัดทำที่อยู่อาศัยของ
ผู้มีรายได้น้อยตามหลักการชุมชนผสม ส่วนที่เหลือในจำนวนความขาดแคลน
การเคหะแห่งชาติจะให้ความสนับสนุนทางด้านการก่อสร้าง การค้าประกันผู้เช่า และการ
จัดการแก๊สเอ็กซนผู้ประสงค์จะลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในระดับรายได้ปานกลางให้
บรรลุเป้าหมายในการขจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในระดับนี้ต่อไป

นโยบายเรื่องที่ดิน

เนื่องจากการเคหะแห่งชาติต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัย ยังขาดแคลนที่ดินเป็น
จำนวนมาก ดังนั้น จึงจำเป็นต้องจัดหาที่ดินไว้ให้เพียงพอเพื่อจะได้จัดสร้างที่อยู่
อาศัยได้ทันที ซึ่งในการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมนี้การเคหะชาติมีนโยบายดังนี้คือ^๑

๑. จัดซื้อที่ดินตั้งอยู่ในทำเลและมีราคาที่เหมาะสมจากเอกชนในกรณีที่
ราคาที่ดินเป็นอุปสรรคอาจจะเสนอให้รัฐบาลพิจารณาใช้มาตรการเวนคืนที่ดินด้วยก็ได้

^๑ การเคหะแห่งชาติ, โครงการ ๕ ปีในการสร้างที่อยู่อาศัย ๑๒๐,๐๐๐
หน่วย (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ ๒, ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔) (อัครสาเนา), หน้า ๑๖.

๒. ขอเช่าที่ดินระยะยาวจากหน่วยงานของราชการ ซึ่งมีที่ดินจำนวนมาก อยู่ในครอบครอง เช่นสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรมชลประทาน กรมการศาสนา ฯลฯ

๓. ในเขตนครหลวง การเคหะแห่งชาติร่วมมือกับกรุงเทพมหานคร กำหนดเขตทำโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนา กรุงเทพมหานครวางผังเฉพาะสำหรับเนื้อที่นั้น ๆ ให้สอดคล้องกับโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติทั้งทางด้านการใช้ที่ดิน การวางระบบสาธารณูปโภค และการควบคุมการก่อสร้างในเขตโครงการ โดยวิธีนี้จะเป็นการตั้งราคาที่ดินไม่ให้สูงกว่าที่จะสามารถทำโครงการเคหะสงเคราะห์ได้ทางหนึ่ง

๔. ใช้ที่ดินของหน่วยราชการที่มีแหล่งเสื่อมโทรมตั้งอยู่ จัดทำเคหะชุมชน สำหรับผู้มีรายได้น้อยบางส่วน เพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ส่วนที่เหลือทำประโยชน์ทางราชการได้

๕. เมื่อรัฐบาลได้พิจารณาที่ดินของหน่วยราชการต่าง ๆ ที่ยังว่างเว้นอยู่และไม่ได้ใช้ให้เป็นประโยชน์ต่อสังคมแล้ว รัฐบาลโอนที่ดินบางส่วนมาใช้ในการเคหะแห่งชาติก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ต่อไป

๖. สำหรับที่ดินในเมืองที่การเคหะแห่งชาติ อาจได้มาซึ่งเหมาะสมกับการพัฒนา การกิจกรรมอื่น ๆ เช่น การพาณิชย์ ให้การเคหะแห่งชาติพัฒนาโครงการผสม โดยมีที่อยู่อาศัยรวมอยู่กับการใช้เพื่อกิจกรรมอื่น ๆ ผลกำไรที่จะได้มาจากส่วนที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ จะนำมาใช้จ่ายสำหรับก่อสร้างที่อยู่อาศัย

๗. จัดสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของเอกชน โดยร่วมงานกับเอกชนในลักษณะบริษัทมหาชน

๔. ขอความร่วมมือจากธนาคารแห่งประเทศไทย สั่งการไปยังธนาคารพาณิชย์ทั้งหลายให้รายงานที่คินหลุคจำนวนองให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทราบ เพื่อการเคหะแห่งชาติจะได้ขอรับรายงานธนาคารแห่งประเทศไทย และพิจารณาข้อที่คินแปลงที่เหมาะสม ในราคาทีคาคว่าจะต่ำกว่าทองตลาดทั่วไป

ในส่วนที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น การเคหะแห่งชาติมีนโยบายว่าที่อยู่อาศัยที่ใช่ที่ดินของราชการมาทำการก่อสร้าง และที่อยู่อาศัยประเภท แฟลตหรือเรือนแถวที่ใช่ที่ดินคอคอบครัวเล็กมาก จะไม่มีการขายกรรมสิทธิ์ที่ดินใหญ่เช่าขอ แต่จะให้เช่าระยะยาวถึง ๖๐ ปี ทั้งนี้เพื่อสงวนที่ดินไว้เป็นสมบัติส่วนกลางของการเคหะแห่งชาติ เพื่อสะดวกในการพัฒนาภายหลัง และป้องกันที่ดินใหญ่เช่าขอจะนำที่ดินไปแบ่งแยกเป็นแปลงเล็กลงไปอีก

จะเห็นได้ว่า นโยบายเรื่องที่ดินของการเคหะชาตินี้ มุ่งที่จะให้ที่ดินมาในราคาที่ดินที่ต่ำที่สุด เพื่อเป็นการลดต้นทุนในการผลิต ทั้งนี้จะทำให้ราคาเช่าเช่าขอค่าลงกัรบ ซึ่งในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินนี้ การเคหะแห่งชาติได้ตั้งคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินขึ้นเพื่อกำหนดที่โดย เฉพาะ และเพื่อให้การซื้อที่ดินเป็นไปโดยเหมาะสมและสุจริตยุติธรรมที่สุด

นโยบายการเงินและแหล่งที่มาของเงินทุน

ปัญหาเกี่ยวกับการเงินอาจกล่าวได้ว่า เป็นปัญหาที่สำคัญที่สุดของการเคหะแห่งชาติ เพราะการเคหะแห่งชาติต้องสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ดังนั้น จึงต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการจัดหาที่ดินการก่อสร้างอาคาร ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การพิจารณานโยบายจะแยกเป็น ๒ เรื่องคือ

๑. นโยบายทั่วไป การเคหะแห่งชาติมีนโยบายในการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ โดยวางแนวทางในการดำเนินงานไว้ดังนี้คือ

๑.๑ จะมีการศึกษาค้นคว้าทั้งที่ทำเองและร่วมมือกับหน่วยงานอื่นให้ได้มาซึ่งอาคารใหม่ ๆ ซึ่งสามารถจะลดเงินลงทุนในการก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษาลดจนมีความเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยในรัศมีรายได้อ่าง ๆ กันมากขึ้น

๑.๒ จะได้มีการศึกษาและทดลองวิธีการก่อสร้างใหม่ ๆ เช่น การก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม วิธีการก่อสร้างขึ้นส่วนล่วงหน้า หรือการกำหนดมาตรฐานของชิ้นส่วนต่าง ๆ เพื่อที่จะให้สามารถสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารอื่น ๆ ในราคาต่ำลง ลดระยะเวลาการก่อสร้างให้สั้นลงอีกด้วย

๑.๓ จะดำเนินการให้ได้มาซึ่งเงินทุนอุดหนุนจากรัฐ เพื่อนำมาใช้ก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นการลดต้นทุนของการเคหะแห่งชาติลง และมีผลทำให้ราคาเช่าหรือค่าเช่าลดลงในอัตราที่ผู้มีรายได้น้อยจะสามารถชำระได้

๑.๔ จะดำเนินการจัดหาที่ดินของทางราชการในเขตกรุงเทพมหานคร และเมืองหลักในเขตภูมิภาค ที่ยังว่างเปล่ามิได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสมนำมาจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เพื่อเป็นการลดต้นทุน ค่าที่ดินโครงการซึ่งจะมีผลทำให้ค่าเช่า ค่าเช่าซื้อต่ำลงในระดับที่ผู้มีรายได้น้อยจะสามารถชำระได้

๑.๕ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยควบคู่กันไปกับโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะนำเอาผลกำไรจากโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมาลดต้นทุนโครงการของผู้มีรายได้น้อย

๒. นโยบายเรื่องแหล่งที่มาของเงินทุน การเคหะแห่งชาติจะจัดหาทุน
เพื่อใช้ในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้
ปานกลางให้ได้ตามกำหนดไว้ ซึ่งเงินทุนดังกล่าวมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

๒.๑ รายได้ของการเคหะแห่งชาติจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และที่
จะมีต่อไป ซึ่งแบ่งเป็น

- ก. ค่าเช่า
- ข. ค่าเช่าหอ
- ค. เงินรับชำระล่วงหน้า

๒.๒ รายได้จากงบประมาณแผ่นดินในรูปของเงินอุดหนุนสำหรับ
เงินลงทุนและดอกเบี้ยเงินกู้

อนึ่ง ในกรณีที่การเคหะแห่งชาติขาดทุนจากการดำเนินงาน ก็สามารถขอ
งบประมาณจากรัฐบาลมาชดเชยส่วนขาดทุนได้

๒.๓ เงินกู้ทั้งจากสถาบันการเงินในประเทศหรือจากประชาชน
โดยการออกพันธบัตร ตลอดจนการกู้จากรัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐ

๒.๔ เงินกู้จากต่างประเทศ ซึ่งจะรวมถึงเงินกู้จากรัฐบาลต่าง-
ประเทศ จากเอกชนต่างประเทศ สถาบันการเงินต่างประเทศ หรือสถาบันการเงิน
ระหว่างประเทศ เช่นธนาคารโลก หรือธนาคารพัฒนาเอเชีย เป็นต้น

๒.๕ รายได้อื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติ เช่นในเรื่องที่เกี่ยวกับการ
การจัดทำศูนย์การค้า การดำเนินงานค่านการขายวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๑๖, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ,
เล่มที่ ๑๕๐, ขอ ๓๑ วรรค ๓.

จะเห็นได้ว่า การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมาก และส่วนหนึ่งของแหล่งที่มาของเงินทุนคือรายได้จากสินทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและที่จะมีต่อไป ซึ่งได้แก่ ค่าเช่าหอพัก ค่าเช่าซื้อ และเงินชำระล่วงหน้า ซึ่งทั้งหมดนี้ทำให้การบริหารงาน ลูกหนี้ของการเคหะเป็นสิ่งสำคัญอย่างมาก เพราะจะเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุน ที่จะใช้ในการดำเนินงาน และขยายงานสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะให้กว้างขวาง ออกไป

ในขณะนี้โลกต่างถึงความจำเป็นมาของการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งนโยบาย ของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นพื้นฐานในการศึกษา การบริหารงานลูกหนี้ของการเคหะ แห่งชาติในบทความต่อไป

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย