

การคำนวณต้นทุนก่อสร้างในโครงการตามแผนงานต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ

ในการพัฒนาประเทศนั้นสิ่งหนึ่งที่รัฐบาลจะต้องคำนึงถึงคือ การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม โดยมีการกำหนดเป้าหมายในการพัฒนาให้ประชาชนได้มีการอยู่ดีกินดี มีความเป็นอยู่ในสังคมที่ดีขึ้น เพื่อเป็นแรงผลักดันให้ประชาชนพัฒนาตนเอง ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาประเทศในที่สุด ดังนั้นรัฐบาลจึงได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่ในด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยของประชาชน

ในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาตินั้น ได้กำหนดหลักการและนโยบายต่าง ๆ ตามแผนงานที่วางไว้ เท่าที่ผ่านมการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินงานตามแผนงานดังนี้

1. แผนงาน 5 ปี กำหนดให้ใช้แผนนี้ในปี 2519-2523 เป็นแผนงานที่รัฐให้ความช่วยเหลือผู้เช่าซื้อที่มีรายได้น้อยอย่างเต็มที่
2. แผนงานเร่งรัด กำหนดให้ใช้แผนนี้ในปี 2522-2525 เป็นแผนงานที่รัฐให้ความช่วยเหลือเฉพาะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นเท่านั้น เช่น ถนนเข้าออกโครงการ ส่วนสาธารณะ โรงเรียน ฯลฯ

1. แผนงาน 5 ปี* (2519-2523)

แผนงานนี้ได้กำหนดหลักการจากนโยบายของรัฐบาลสมัย ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช เป็นนายกรัฐมนตรี ซึ่งได้แถลงแก่สภาผู้แทนราษฎรเมื่อเดือน มีนาคม 2518 ในการจะจัดให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 160,000 หน่วย โดยรัฐจะจัดสร้างขึ้น 120,000 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละ 24,000 หน่วย ให้แก่ครอบครัวที่มีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน ส่วนที่เหลืออีก 40,000 หน่วยนั้นคาดว่าจะให้เอกชนเป็นผู้จัดสร้าง และเพื่อเป็นการสร้างงานด้านการก่อสร้าง

*โครงการ 5 ปี ในการสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย ของการเคหะแห่งชาติ

ให้ประชาชนมีงานทำเพิ่มขึ้น อีกทั้งเป็นการช่วยเหลือผู้ว่างงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างด้วย

จากการสำรวจของหน่วยงานรัฐบาลร่วมกับองค์การช่วยเหลือระหว่างประเทศ ปรากฏผลว่า ในขณะที่มีประชาชนทุกระดับรายได้ที่กำลังประสบปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองหลวง ประมาณ 110,000 หน่วย ในจำนวน 100,000 หน่วยนี้เป็นผู้มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือน และความต้องการจะเพิ่มขึ้นปีละ 10 % ผลจากการสำรวจจึงได้ประมาณความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในอีก 5 ปีต่อมาว่าจะมีจำนวนถึง 160,000 หน่วย ซึ่งในจำนวน 120,000 หน่วย การเคหะแห่งชาติจะรับหน้าที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ต่าง ๆ ตามผลที่ได้จากการสำรวจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การกำหนดประเภทรายได้ของผู้อยู่อาศัย ที่มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือน แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- 1.1 ประเภท ก. คือ ผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 1,500 บาทต่อเดือน
- 1.2 ประเภท ข. คือ ผู้ที่มีรายได้ระหว่าง 1,500-3,000 บาทต่อเดือน
- 1.3 ประเภท ค. คือ ผู้ที่มีรายได้ระหว่าง 3,000-5,000 บาทต่อเดือน
- 1.4 ประเภท ง. คือ ผู้ที่มีรายได้มากกว่า 5,000 บาทต่อเดือน

2. การกำหนดงบประมาณโครงการ การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในงบประมาณโครงการ เพื่อนำไปคิดการคืนทุน และการเล่นรัฐบาลเพื่อรับเงินอุดหนุน ตามประเภทค่าใช้จ่ายที่เป็นอยู่และคาดว่าจะมีขึ้น โดยกำหนดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังนี้

2.1 ค่าที่ดินในโครงการ ในการจัดทำโครงการใดก็ตาม ต้องมีที่ดินที่จะจัดทำซึ่งอาจจะซื้อมาจากเอกชนหรือส่วนราชการ ในกรณีซื้อที่ดินมา ค่าที่ดินก็คือ ค่าซื้อที่ดินตลอดจนค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อที่ดินด้วย แต่ถ้าเป็นที่ดินของส่วนราชการอื่น ๆ โครงการนั้น ๆ ก็จะไม่ให้เข้าซื้อแต่เฉพาะอาคาร ถึงแม้ไม่ปรากฏค่าที่ดิน แต่จะมีค่าเช่าที่ดินระหว่างดำเนินการ

2.2 ค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับปรับปรุงที่ดินในโครงการ เช่น ค่าถมดิน ทำเขื่อน ถนน ทางเข้า ท่อระบายน้ำ

ภูมิสถาปัตยกรรม ฯลฯ และค่าสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น ไฟฟ้า ประปาในโครงการ

2.3 ค่าก่อสร้างอาคาร เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทที่กำหนดไว้ในโครงการต่าง ๆ

2.4 ค่าอำนวยความสะดวกสร้าง เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการ ฯ โดยคิดมาจากอัตราร้อยละ 1-5 ของค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างอาคาร

2.5 ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างก่อสร้าง ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะจ่ายให้กับแหล่งเงินกู้ที่กู้มาเพื่อดำเนินงานในโครงการนั้น ๆ วิธีคำนวณดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง จะกำหนดจากดอกเบี้ย 12 % ของค่าที่ดินรวมกับค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร และค่าอำนวยความสะดวกสร้าง สำหรับการกำหนดระยะเวลาในการคิดดอกเบี้ยระยะเวลาเพียง 2 ใน 3 ของระยะเวลาในการก่อสร้างทั้งหมด

เนื่องจากการกู้เงินเพื่อดำเนินการก่อสร้างไม่ได้ทำการกู้ยืมทั้งจำนวนที่ต้องการในครั้งเดียว แต่จะกู้เพียงเท่าที่จำเป็นในแต่ละช่วงเวลา ดังนั้นดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระหว่างก่อสร้างจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของฝ่ายดำเนินการสามารถประมาณได้เท่ากับ 2/3 ของระยะเวลา ในการก่อสร้างทั้งหมด¹

2.6 สำรองราคา (Contingency) เป็นการสำรองราคาไว้เผื่อความคลาดเคลื่อนในการคำนวณประมาณ 10 % ของค่าปรับปรุงที่ดินและค่าก่อสร้างอาคาร ซึ่งในแผนงาน 5 ปีนี้ มิได้แยกสำรองราคาทางกายภาพ² (Physical Contingency) และสำรองราคาค่าเผื่อวัสดุขึ้นราคาแต่จะคิดรวมกัน

¹ ปานทิพย์ อมตวรกุล. เศรษฐกร 4 สำนักบริหารโครงการ 4 ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 19 พฤศจิกายน 2524

² สำรองเผื่อความคลาดเคลื่อนในการกำหนดตัวเลข

3. การกำหนดค่าก่อสร้างอาคารแต่ละประเภท

- รายได้ประเภท ก. กำหนดค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วยไร่ไม่เกินหน่วยละ 70,000 บาท โดยคาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารสำหรับผู้มีรายได้ระดับนี้เป็นจำนวน 50,000 หน่วย ประเมินได้ว่าจะเป็น 42 % ของจำนวนตามเป้าหมายที่วางไว้
- รายได้ประเภท ข. กำหนดค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วยไร่ไม่เกินหน่วยละ 100,000 บาท โดยคาดว่าจะก่อสร้างให้ได้ 56,000 หน่วย คิดเป็น 46 % ของจำนวนตามเป้าหมายที่วางไว้
- รายได้ประเภท ค. กำหนดค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วยไร่ไม่เกินหน่วยละ 150,000 บาท คาดว่าจะก่อสร้างให้ได้ 14,000 หน่วย คิดเป็น 12 % ของจำนวนตามเป้าหมายที่วางไว้
- รายได้ประเภท ง. กำหนดค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วยไร่ไม่เกินหน่วยละ 220,000 บาท และจะส่งเสริมให้เอกชนดำเนินการไปเนื่องจากเป็นผู้มีรายได้สูงกว่าเป้าหมายที่วางไว้

ตารางที่ 2.1 ปริมาณอาคารตามประเภทที่จะก่อสร้างในแต่ละปี

ปี พ.ศ.	ประเภทอาคารที่จะก่อสร้าง (หน่วย)			รวม
	ประเภท (ก)	ประเภท (ข)	ประเภท (ค)	
2519	11,000	10,000	3,000	24,000
2520	11,000	10,000	3,000	24,000
2521	10,000	12,000	2,000	24,000
2522	10,000	12,000	2,000	24,000
2523	8,000	12,000	4,000	24,000
รวม	50,000	56,000	14,000	120,000

4. แผนการเงิน การก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแผนงาน 5 ปี ประเมินว่าจะใช้เงินรวมทั้งสิ้น 13,466.00 ล้านบาท โดยมีเงินลงทุนของแต่ละปีจะเป็นไปตามตารางที่ 2.2 และ 2.3 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.2 ค่าก่อสร้างต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในแต่ละปี (หน่วย:บาท)

ประเภท	ปี 2519	ปี 2520	ปี 2521	ปี 2522	ปี 2523
ก.	70,000	77,000	84,000	91,000	98,000
ข.	100,000	110,000	120,000	130,000	140,000
ค.	150,000	165,000	180,000	195,000	210,000

หมายเหตุ ตารางข้างต้นนี้กำหนดโดย ประเมินว่าค่าก่อสร้างจะสูงขึ้นปีละ 10 % ของค่าก่อสร้างของปีแรก

เมื่อนำจำนวนหน่วยอาคารในตารางที่ 2.1 ไปคูณกับค่าก่อสร้างต่อหน่วยในตารางที่ 2.2 จะได้ปริมาณเงินทุนที่ต้องใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในตารางที่ 2.3 ข้างล่างนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.3 ปริมาณเงินลงทุนที่จะต้องใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท
ในแต่ละปี

ปี พ.ศ.	เงินลงทุนการก่อสร้างอาคาร (ล้านบาท)			รวม
	ประเภท (ก)	ประเภท (ข)	ประเภท (ค)	
2519	770.00	1,000.00	450.00	2,220.00
2520	847.00	1,100.00	495.00	2,442.00
2521	840.00	1,440.00	360.00	2,640.00
2522	910.00	1,560.00	390.00	2,860.00
2523	784.00	1,680.00	840.00	3,304.00
รวม	4,151.00	6,780.00	2,535.00	13,466.00

เงินลงทุนเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยนี้ การเคหะแห่งชาติและ/หรือกระทรวงการคลัง จะต้องพยายามสืบหาแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยไม่เกิน 7 % ต่อปี (หากหาในอัตรานี้ไม่ได้ดอกเบี้ยของส่วนที่เกิน 7 % ขอให้รัฐบาลช่วย) และในปีแรกคือ ปี 2519 ส่วนหนึ่งของเงินลงทุนจะได้จากเงินจำหน่ายพันธบัตรที่มีดอกเบี้ย 5.5 % ให้แก่ธนาคารพาณิชย์

5. หลักการ คำนวณและนโยบายการอุดหนุนของรัฐ และการกำหนดค่าเช่าและค่าเช่าซื้อตามประเภทรายได้

รายได้ประเภท ก. รัฐจะรับภาระการอุดหนุนโดยการให้คืนเงินลงทุนทั้งหมดเป็นเวลา 10 ปี ในอัตรา 10 % ต่อปี โดยผู้อาศัยจะรับภาระเฉพาะดอกเบี้ยเงินลงทุนในอัตรา 6 % ต่อปี และผ่อนชำระเป็นเวลา 20 ปี โดยไม่มีเงินชำระล่วงหน้า ซึ่งจากข้อกำหนดดังกล่าวก็พอจะสรุปได้ว่าค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ จะอยู่ในอัตรา 300-400 ต่อเดือน

- รายได้ประเภท ข. รัฐจะรับภาระการอุดหนุนเงินลงทุนครึ่งหนึ่ง โดยจะใช้คืนในเวลา 10 ปี ในอัตรา 10 % ต่อปี ส่วนผู้อยู่อาศัยจะรับภาระอัตราดอกเบี้ย ส่วนที่รัฐรับภาระพร้อมทั้งเงินทุนอีกครึ่งหนึ่งและดอกเบี้ย 8 % ต่อปี เป็นเวลา 20 ปี โดยมีเงินรับชำระล่วงหน้า 5 % ซึ่งจะสรุปได้ว่าค่าเช่าซื้อประมาณ 400-800 บาทต่อเดือน
- รายได้ประเภท ค. สำหรับรายได้ประเภทนี้รัฐจะไม่อุดหนุนเงินลงทุนและดอกเบี้ยเลย โดยผู้อยู่อาศัยจะรับภาระทั้งหมด ด้วยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือน ในอัตราดอกเบี้ย 10 % ในเวลา 20 ปี และมีเงินชำระล่วงหน้าอีก 15 % ของเงินลงทุน และได้รวมค่าใช้จ่ายในการขาย 5 % ของเงินลงทุนด้วย ซึ่งประมาณค่าเช่าซื้อได้ 800-1,500 บาทต่อเดือน
- รายได้ประเภท ง. รายได้ประเภทนี้รัฐจะไม่อุดหนุนเงินลงทุนและดอกเบี้ยเลย โดยผู้อยู่อาศัยจะรับภาระทั้งหมดโดยจะผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือน ด้วยอัตราดอกเบี้ย 12 % เป็นเวลา 20 ปี และมีเงินชำระล่วงหน้า 20 % ของเงินลงทุน และได้รวมค่าใช้จ่ายในการขาย 5 % ของเงินลงทุนด้วย ซึ่งประมาณค่าเช่าซื้อ 1,200 บาทต่อเดือน ขึ้นไป

ตารางที่ 2.4 การคิดค่าเช่า ค่าเช่าซื้อต่อเดือนตามราคาค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และประมาณว่า รายได้ของประชากรต่อปีควรจะมีรายได้เพิ่มขึ้นตามอัตราเช่นนี้ (หน่วย:บาท)

ประเภท	2519	2520	2521	2522	2523
ก. (ค่าเช่า)	300	320	340	360	380
ข. (ค่าเช่าซื้อ)	750	800	850	900	950
ค. (ค่าเช่าซื้อ)	1,450	1,580	1,710	1,840	1,970

อนึ่งค่าเช่าซื้อที่ปะมาณได้นั้น ยังไม่ได้รวมค่าดูแลชุมชนไปด้วย ซึ่งกำหนดค่าดูแลชุมชนไว้ดังนี้คือ

รายได้ประเภท ก. หน่วยละ	100 บาท ต่อเดือน
รายได้ประเภท ข. หน่วยละ	110 บาท ต่อเดือน
รายได้ประเภท ค. หน่วยละ	140 บาท ต่อเดือน
รายได้ประเภท ง. หน่วยละ	150 บาท ต่อเดือน

วิธีการคำนวณการคืนทุนในรูปของค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ*

วิธีการคำนวณการคืนทุนประเภท ก.

ต้นทุนต่อหน่วย 70,000 บาท รัฐรับภาระคืนทุนทั้งหมดเป็นเวลา 10 ปี ในอัตรา 10 % ต่อปี เพราะฉะนั้น จะคืนทุนปีละ 7,000 บาท ส่วนผู้อาศัยจะรับภาระเฉพาะดอกเบี้ยเงินลงทุนในอัตรา 6 % ต่อปี ในเวลา 20 ปี ผู้อาศัยต้องชำระค่าเช่าเดือนละ

ปี 1	$(70,000 \times 6 \%)$
ปี 2	$\{70,000 - (7,000)\} \times 6 \%$
ปี 3	$\{70,000 - 2(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 4	$\{70,000 - 3(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 5	$\{70,000 - 4(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 6	$\{70,000 - 5(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 7	$\{70,000 - 6(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 8	$\{70,000 - 7(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 9	$\{70,000 - 8(7,000)\} \times 6 \%$
ปี 10	$\{70,000 - 9(7,000)\} \times 6 \%$

* พินิตา ระดมกลยุทธ์ เคอร์ซูลกร 5 สำนักงานบริหารโครงการที่ 1 การเคหะแห่งชาติ

$$\begin{aligned}
 \text{ผลรวมของดอกเบี้ย} &= \Sigma [70,000 \times 6\% + (70,000 - 7,000) \times 6\% + \\
 &+ \{70,000 - 2(7,000)\} \times 6\% \text{ -----} \\
 &+ \{70,000 - 9(7,000)\} \times 6\%] \\
 &= (70,000 \times 6\%) \left[1 + \left(1 - \frac{1}{10}\right) + \left(1 - \frac{2}{10}\right) + \text{-----} + \left(1 - \frac{9}{10}\right) \right] \\
 &= (70,000 \times 6\%) \left(1 + \frac{9}{10} + \frac{8}{10} + \frac{7}{10} + \frac{6}{10} + \frac{5}{10} + \frac{4}{10} + \right. \\
 &= \left. \frac{3}{10} + \frac{2}{10} + \frac{1}{10} \right) \\
 &= (70,000 \times 6\%) \times \frac{55}{10}
 \end{aligned}$$

ดอกเบี้ย 10 ปี	= 23,100		
ดอกเบี้ย 1 เดือน	= 23,100/120	= 192.5	๕ 200 บาท
รวมค่าดูแลรักษา			<u>100</u> บาท
ค่าเช่าประมาณเดือนละ			<u>300</u> บาท

วิธีการคำนวณการคืนทุนประเภท ข.

ต้นทุนต่อหน่วย 100,000 บาท รัฐบาลรับประกันเพียงครั้งหนึ่งเป็นเวลา 10 ปี ในอัตรา 10 % ต่อปี เพราะฉะนั้นจะคืนทุนปีละ 5,000 บาท ส่วนผู้อยู่อาศัยจะรับประกันดอกเบี้ยเงินลงทุนที่รัฐบาลรับประกัน และเงินลงทุนอีกครั้งหนึ่งที่เหลือพร้อมดอกเบี้ย 8 % ต่อปี ในเวลา 20 ปี โดยชำระเงินล่วงหน้า 5 % ดังนั้นผู้อยู่อาศัยต้องชำระค่าเช่าซื้อเดือนละ

<u>50,000</u>	ส่วนที่รัฐอุดหนุน	ปีที่ 1	50,000 x 8 %
		ปีที่ 2	{ 50,000 - (5,000) } x 8 %
		ปีที่ 3	{ 50,000 - 2(5,000) } x 8 %
		⋮	
		⋮	
		⋮	
		⋮	

$$\begin{aligned}
 & \text{ปีที่ 10} \quad \{50,000 - 9(5,000)\} \times 8\% \\
 \text{ผลรวมของดอกเบี้ย} &= \sum [(50,000 \times 8\%) + (5,000 - 5,000) \times 8\% \\
 & \quad + \{50,000 - 2(5,000)\} \times 8\% \text{ -----} \\
 & \quad + \{50,000 - 9(5,000)\} \times 8\%] \\
 &= (50,000 \times 8\%) \left[1 + \left(1 - \frac{1}{10}\right) + \left(1 - \frac{2}{10}\right) + \text{-----} + \left(1 - \frac{9}{10}\right) \right] \\
 &= (50,000 \times 8\%) \left(1 + \frac{9}{10} + \frac{8}{10} + \frac{7}{10} \text{ -----} + \frac{1}{10} \right) \\
 &= (50,000 \times 8\%) \left(\frac{55}{10} \right) \\
 \text{ดอกเบี้ย 10 ปี} &= 22,000 \\
 \text{ดอกเบี้ย 1 เดือน} &= 22,000/120 = 183.33 \quad \text{บาท}
 \end{aligned}$$

50,000 บาท ส่วนที่ผู้ยู่อาศัยรับภาระ จะคำนวณดอกเบี้ยโดยการเปิดตารางดอกเบี้ย
ดังแสดงในภาคผนวก ค.

จากตาราง เงินต้น 1,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 8 % ในเวลา 20 ปี จะชำระดอกเบี้ยพร้อม
เงินต้น เดือนละ 8.364401 บาท และถ้าเงินต้น 50,000 - 2,500 = 47,500 บาท
จะชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้น

$$= \frac{47,500}{1,000} \times 8.364401 = 397.31$$

นั่นคือค่าเช่าซื้อของประเภท ข. จะเป็น 183.33 + 397.31 = 580.64 บาท

รวมค่าดูแลรักษาชุมชน 110.00 บาท

ค่าเช่าซื้อประมาณเดือนละ 690.64 บาท

วิธีการคำนวณการคืนทุนประเภท ค.

ต้นทุนต่อหน่วย 150,000 บาท ชำระเงินล่วงหน้า 15 % ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็น
รายเดือน ในเวลา 20 ปี ด้วยดอกเบี้ย 10 % ต่อปี การคำนวณค่าเช่าซื้อโดยเปิดตาราง
ดอกเบี้ยในภาคผนวก ค. ดังนี้

จากตาราง เงินต้น 1,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 10 % ในเวลา 20 ปี จะชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย เดือนละ 9.650216 บาท

เงินต้น 150,000 บาท หัก เงินชำระล่วงหน้า 15 % จะเหลือ 127,500 บาท
จะต้องชำระค่าเช่าซื้อเดือนละ

$$= \frac{127,500}{1,000} \times 9.650216 = 1,240.50 \text{ บาท}$$

$$\text{ค่าดูแลรักษา} = \underline{140.00} \text{ บาท}$$

$$\text{ค่าเช่าซื้อประมาณเดือนละ} = \underline{\underline{1,370.40}} \text{ บาท}$$

2. แผนงานเร่งรัด * (2522-2525)

แผนงานนี้มีเป้าหมายในการกำหนดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยระดับต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน ในระหว่างปี 2522-2525 โดยกำหนดจะสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งแฟลตและอาคารสร้างบางส่วน และปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมในกรุงเทพมหานครด้วย

การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม

จากการศึกษาผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร พบว่าผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ยังพอใจที่จะอยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม เพราะอยู่ใกล้ที่ทำงาน และไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมาก เช่น ไม่ต้องเสียค่าเช่าบ้าน ฯลฯ ดังนั้นแหล่งเสื่อมโทรมจึงเป็นที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานครมากกว่า 1.2 ล้านคน ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยจากจำนวนผู้มีรายได้น้อยทั้งสิ้นประมาณ 1.6 ล้านคน ในการนี้ถ้าหากทำการปรับปรุงทางสภาพแวดล้อมการครอบครองที่ดินและให้โอกาสบุคคลในแหล่งเสื่อมโทรมที่จะปรับปรุงตนเองแล้วแหล่งเสื่อมโทรมเหล่านี้ก็จะมีสภาพที่น่าอยู่อาศัยต่อไป

* แผนแม่บทการก่อสร้างที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2521-2525 ของการเคหะแห่งชาติ

ในการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย โดยปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมนี้ การเคหะแห่งชาติยังมีบทบาทสำคัญอีกประการหนึ่งคือ เป็นผู้สนับสนุนหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ- ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้บริการด้านต่าง ๆ เข้ามาให้บริการของตนในชุมชนแหล่งเสื่อมโทรม เช่น งานไฟฟ้า ประปา สิ่งเสริมอาชีพ วางแผนครอบครัว ขยายสินค้าราคาถูก สาธารณสุข โรงเรียน และเงินกู้เพื่อประกอบธุรกิจขนาดย่อย เป็นต้น

ในการดำเนินการทางด้านปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม บุคคลผู้ที่มีบทบาทมากที่สุดก็คือ ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยสำคัญที่สุด เพราะการดำเนินนโยบายให้คนในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเท่ากับเป็นการส่งเสริมให้บุคคลเหล่านั้นได้ทำการพัฒนาชุมชนของตนเอง อันจะมีผลต่อการพัฒนาสังคมในอนาคต

การจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (Sites and Services)

สำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งไม่ต้องการจะอยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม สามารถย้ายมาอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างให้บางส่วนได้ (รายละเอียดความเป็นมาของโครงการนี้ได้กล่าวไว้ใน ภาคผนวก จ.) ทั้งนี้ต้องขึ้นกับความสามารถในการจ่ายของครอบครัวเป็นตัวกำหนดขนาดที่ดิน โครงสร้าง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จุดมุ่งหมายของที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนี้ก็เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของที่ดินก่อน ส่วนตัวอาคารนั้นสามารถต่อเติมได้เมื่อฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น การจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างเองบางส่วนนี้รัฐบาลจะช่วยอุดหนุนเฉพาะด้านสาธารณูปโภคภายนอกคือ ถนนทางเข้าโครงการ ส่วนในด้านสาธารณูปการซึ่งได้แก่ โรงเรียน ศูนย์อนามัย สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ ฯลฯ นั้นเป็นหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐอยู่แล้ว

เมื่อเปรียบเทียบแผนงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2519-2523 จำนวน 120,000 หน่วย กับแผนงานเร่งรัด พ.ศ. 2522-2525 ซึ่งเห็นความสำคัญในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและสร้างบ้านบางส่วนแล้ว จะเห็นได้ว่านโยบายและแผนงานเร่งรัดนี้ มุ่งหมายช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยเป็นจำนวนมากขึ้น ทั้งนี้ เพราะนโยบายดังกล่าวมุ่งหวังกระจายทรัพยากรที่มีอยู่ไปยังกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในจำนวนที่มากกว่า เช่น ถ้าใช้แผนเดิมก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท ก. ต้องเสียค่าก่อสร้างต่อหน่วยประมาณ 100,000 บาท แต่การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมต่อหนึ่งหน่วยเสียค่าใช้จ่ายประมาณ 8,000 บาท เป็นต้น

นอกจากนั้นนโยบายและแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติปัจจุบันยังสนองความต้องการ - การผู้มีรายได้น้อยมากกว่าแผนระยะเวลา 5 ปี เพราะสิ่งที่มีรายได้น้อยต้องการนั้นไม่ใช่เพียงแต่ที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่ยังรวมถึงโอกาสต่าง ๆ ในการเลื่อนขั้นทางสังคม ดังนั้นการเคหะแห่งชาติ จึงพยายามจัดหาสิ่งที่มีรายได้น้อยต้องการ คือ ที่ดิน ล่าธารอุปโภค ล่าธารอุปการ จัดระเบียบ ชุมชน การเงิน โครงการทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเพื่อเพิ่มพูนรายได้และลดรายจ่ายของผู้มี รายได้น้อย นอกจากนี้ นโยบายและแผนงานปัจจุบันยังช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้ใช้แรงงานความ สามารถและแรงจูงใจที่จะพยายามปรับปรุงสภาวะการดำรงชีวิต และสภาพที่อยู่อาศัยของตนให้ ดีขึ้นด้วย

หลักการและนโยบายที่กำหนดไว้ในแผนงานเร่งรัด จะยึดหลักการสำคัญ 5 ประการ คือ

1. ให้ความสำคัญในการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อจัดสร้างแฟลตขึ้นแทน และ ให้ความสำคัญในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน
2. พิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อกำหนดจำนวนที่จะสร้างให้อยู่ใน วงเงิน 1,500 ล้านบาท
3. จัดที่อยู่อาศัยแบบผสม คือ มีทั้งแฟลต อาคารแบบสร้างบางส่วน และปรับปรุง แหล่งเสื่อมโทรม

หลักการคืนทุนและการอุดหนุนของรัฐในแผนงานเร่งรัด

1. การจัดสร้างแฟลตสำหรับผู้มีรายได้น้อย รัฐจะอุดหนุนโดยรับภาระเงินลงทุน ทั้งหมด และจัดเป็นอาคารเช่า
2. จัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน รัฐจะอุดหนุนโดยรับภาระในส่วน- ล่าธารอุปโภค 56 % ของเงินลงทุน และล่าธารอุปการทั้งหมด ส่วนผู้อยู่อาศัยจะรับภาระ ส่วนที่เหลืออีก 44 %
3. จัดปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม รัฐจะอุดหนุนเงินลงทุนหน่วยละ 5,000 บาท โดยผู้อยู่อาศัยจะรับภาระหน่วยละ 3,000 บาท และให้ใช้คืนภายในเวลา 5 ปี

ตารางที่ 2.5 สัดส่วนการอุดหนุนของรัฐในแผนงานเร่งรัด

ประเภทการก่อสร้าง	จำนวนหน่วย	จำนวนเงินลงทุน/หน่วย	รัฐอุดหนุนหน่วยละ	จำนวนเงินอุดหนุน (ล้านบาท.)	% การอุดหนุนของรัฐ/หน่วย
แพลตฟอร์มเข้า	5,596	100,000	100,000	559.6	100 %
อาคารสร้างบางส่วน	19,160	75,000	42,000	804.7	56 %
ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมในกรุงเทพมหานคร	26,000	8,000	5,000	130.0	62.5 %
การตัดซื้อที่ดิน	-	5.4 ล้านบาท	5.4 ล้านบาท	5.4	100 %
รวม	50,756	-		1,499.7	-

การประมาณการงบลงทุน

ในการดำเนินการตามแผนงานนั้นจะต้องกำหนดประมาณการงบลงทุนของแต่ละโครงการก่อน แล้วจึงจะกำหนดวิธีจัดสรรต้นทุนแต่ละประเภทเข้าเป็นต้นทุนที่อยู่อาศัยของแต่ละหน่วย สำหรับงบลงทุนในโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพียงบางส่วนนี้ จะใช้หมวดค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกับในโครงการแผนงาน 5 ปีที่ใช้ และได้เพิ่มค่าใช้จ่ายบางอย่างขึ้นตามเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น แยกสำรองราคาเป็น 2 ประเภทคือ สำรองราคาทางกายภาพ (Physical Contingency) และสำรองราคาเพื่อวัลดูขึ้นราคาด้วย นอกจากนั้นยังได้กำหนดอัตราการคิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายในหมวดนั้น ซึ่งจะได้เห็นได้จากตารางที่ 4.9 ในหน้า 64 ได้แสดงที่มาของสัมประสิทธิ์ที่ใช้กับต้นทุนขั้นต้น (Base Cost) เพื่อหาต้นทุน ขั้นสุดท้ายก่อนรวมสำรองราคาเพื่อวัลดูขึ้นราคา (Final Cost) ในการตั้งงบลงทุนนั้นจะตั้งงบลงทุนที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ถือเป็นงบลงทุนจริง (Base Cost) และจะใช้สัมประสิทธิ์ในการหางบลงทุนรวม (Final Cost) คือ รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและสำรองราคาต่าง ๆ ทั้งหมด ซึ่งสัมประสิทธิ์รวมนั้นก็มาจากการคิดอัตราร้อยละของค่าใช้จ่ายในแต่ละหมวดค่าใช้จ่ายนั้นเอง

การกำหนดค่าก่อสร้างอาคารและการคิดค่าเช่าซื้อ

ในการคำนวณหาค่าก่อสร้างและงบลงทุนต่อหน่วยสำหรับอาคารประเภทต่าง ๆ นั้น จะใช้การพิจารณาความสามารถในการจ่าย (Affordability) ในด้านที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มรายได้ ว่ากลุ่มรายได้ใดมีความสามารถในการจ่ายอยู่ในอัตราเท่าใด แล้วคิดย้อนหลังกลับมาว่าในอัตรการจ่ายนั้น ในระยะเวลา 20 ปี และอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดจะเป็นเงินลงทุนหน่วยละเท่าไร แล้วจึงจะดำเนินการตามงบลงทุนต่อหน่วยที่กำหนดไว้

ส่วนในการคิดอัตราค่าเช่าซื้อนั้นก็ใช้หลักการเดียวกับการหางบลงทุนต่อหน่วยเช่นกัน คือ พิจารณาจากความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยแต่ละกลุ่มรายได้นั้นเอง ทั้งนี้ เพื่อให้การเรียกทุนคืนนั้นได้รับผลที่ตั้งเป้าหมายไว้ เพราะผู้อยู่อาศัยสามารถชำระค่าเช่าซื้อได้แน่นอน สิ่งสำคัญในการดำเนินงานเพื่อกำหนดงบลงทุนต่อหน่วย หรือค่าเช่าซื้อ คือ การแบ่งกลุ่มรายได้ที่ถูกต้องและจะต้องปรับปรุงอยู่เสมอ เนื่องจากมนุษย์เราย่อมมีการพัฒนาตนเอง ประกอบกับได้มีการเปลี่ยนแปลงภาวะการณ์ต่าง ๆ อยู่ตลอดเวลา ดังนั้นในโครงการสร้างอาคารแบบสร้างบางส่วนนี้จึงได้กำหนดกลุ่มรายได้ขึ้นจากรายได้ประจำชาติ (Income Distribution Curve) ที่มีอยู่ในแต่ละเขตหรือภาคที่โครงการนั้นจะดำเนินการ ทั้งนี้เพราะรายได้ประจำชาติที่เป็นอยู่ในต่างจังหวัดกับในเขตกรุงเทพมหานครนั้นไม่เหมือนกัน ซึ่งการสกัดกลุ่มรายได้นี้จะทำให้กลุ่มรายได้แตกต่างกันไปจากที่กำหนดไว้ในแผนงานเดิมบ้าง

การคิดค่าเช่าซื้อที่กำหนดไว้ไม่เกินอัตราร้อยละ 20-25 ของรายได้เฉลี่ยของแต่ละประเภทรายได้ การบริการของผู้อยู่อาศัยนั้นแบ่งออกในรูป

1. เงินชำระล่วงหน้า กำหนดให้

- ประเภท ก. จะชำระเงินล่วงหน้า 5 % ของเงินลงทุนต่อหน่วย
- ประเภท ข. จะชำระเงินล่วงหน้า 10 % ของเงินลงทุนต่อหน่วย
- ประเภท ค. จะชำระเงินล่วงหน้า 15 % ของเงินลงทุนต่อหน่วย
- ประเภท ง. จะชำระเงินล่วงหน้า 20 % ของเงินลงทุนต่อหน่วย

2. เงินผ่อนชำระรายเดือน โดยผู้อยู่อาศัยจะต้องผ่อนชำระค่าเช่าซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราตามประเภทรายได้คือ

- ประเภท ก. จะรับภาระดอกเบี้ย 10 %
 ประเภท ข. จะรับภาระดอกเบี้ย 11 %
 ประเภท ค. จะรับภาระดอกเบี้ย 12 %
 ประเภท ง. จะรับภาระดอกเบี้ย 12 %

3. ค่าดูแลชุมชน ผู้อยู่อาศัยจ่ายค่าดูแลชุมชนรวมไปในค่าเช่าซื้อประมาณเดือนละ 50-80 บาท/เดือน

ตารางที่ 2.6 ความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้ตามประเภทรายได้

(หน่วย:บาท)

รายจ่าย	ประเภทรายได้/ระดับรายได้/รายได้เฉลี่ย			
	(ก)	(ข)	(ค)	(ง)
	1,500-2,000 (1,750)	2,001-3,000 (2,500)	3,001-4,000 (3,500)	4,001-6,000 (5,000)
สัดส่วนรายได้ที่จะจ่าย	20 %	20 %	22 %	22 %
เป็นค่าที่อยู่อาศัยได้	350	500	770	1,110
ประมาณค่าดูแลชุมชน	50	50	80	80
จำนวนสุทธิที่สามารถ จ่ายเป็นค่าที่อยู่อาศัยได้	300	450	690	1,020
จำนวนเงินต้นที่สามารถ จะถอนคืนได้ภายใน 20 ปี ตามอัตราส่วนดอกเบี้ย				
10 %	31,087	-	-	-
11 %	-	43,597		
12 %	-	-	62,665	92,636
สัดส่วนของเงินชำระ ล่วงหน้า	5 %	10 %	15 %	20 %
	1,554	4,360	9,400	18,527
รวมวงเงินค่าก่อสร้างที่ ผู้อยู่อาศัยจะรับภาระได้	32,641	47,957	72,065	111,163

งบลงทุนต่อหน่วยและการอุดหนุนจากรัฐบาล

ตารางที่ 2.7 สัดส่วนการรับภาระของรัฐบาลและผู้อยู่อาศัยตามประเภทรายได้

ผู้รับภาระ	ประเภทค่าใช้จ่าย	สัดส่วนของการรับภาระคิดเป็นร้อยละของแต่ละหมวดค่าใช้จ่ายและสัดส่วนของการช่วยเหลือโดยรัฐ			
		(ก)	(ข)	(ค)	(ง)
ผู้อยู่อาศัย ⁽¹⁾	1. ค่าที่ดิน	100	100	100	100
	2. ค่าสาธารณูปโภค	0	25	50	100
	3. ค่าก่อสร้างอาคาร	100	100	100	100
	4. ค่าอำนวยความสะดวก- สร้าง ⁽²⁾	0	100	200 ⁽³⁾	200
	5. ดอกเบี้ยระหว่าง ก่อสร้าง	100	100	100	100
รัฐบาล	6. ค่าสาธารณูปโภค	100	75	50	0
	7. ค่าสาธารณูปการ	100	100	100	100
	8. ดอกเบี้ยระหว่าง ก่อสร้าง	100	100	100	100
	9. ค่าอำนวยความสะดวก- สร้าง	100	100	100	100

- หมายเหตุ (1) ในส่วนที่เป็นภาระของผู้อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายทั้งหมดรวมกันแล้วต้องไม่เกินความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยแต่ละกลุ่มรายได้
- (2) ค่าอำนวยความสะดวกสร้าง (คิดเป็นร้อยละ 5 ของงบลงทุน) และดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างนั้น คิดตามสัดส่วนของวงเงินที่ผู้อยู่อาศัยและรัฐบาลรับภาระ
- (3) ในหมวดค่าอำนวยความสะดวกสร้างที่เป็นภาระของผู้อยู่อาศัย ถ้าหากคิดลุ่ม่าเล่มอเกินทุก ๆ กลุ่มรายได้แล้วประเภท ก. จะได้งบที่เป็นตัวที่อยู่อาศัยน้อยมากเกินไป จึงใช้ระบบการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน คือให้รายได้ประเภท ค. และ ง. นั้นช่วยรับภาระค่าอำนวยความสะดวกแทนรายได้ประเภท ก.

โครงการลาดกระบังเป็นโครงการหนึ่งในแผนงานเร่งรัดและได้รับการสนับสนุนจาก IBRD¹ ด้วยการให้เงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ โดยมีหลักการที่โครงการจะต้องดำเนินการตามข้อตกลงดังนี้คือ

1. ประมาณการงบลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนี้ได้กำหนดงบลงทุนตามหมวดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าสาธารณูปโภคและค่าสาธารณูปการ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง โดยกำหนดจากการประมาณเกี่ยวกับภาวะเงินเฟ้อในเวลาย่างหน้า เช่น ในโครงการลาดกระบังประมาณว่าปี 2524 จะมีภาวะเงินเฟ้อในอัตราร้อยละ 13 และปี 2525 จะเป็นร้อยละ 12 เป็นต้น นอกจากนี้มีการคิดอัตราค่าใช้จ่ายที่ต่ำเป็นของการดำเนินการเป็นสัมประสิทธิ์ร่วม (Coefficient) ตามหมวดค่าใช้จ่ายที่ต่ำเป็นและเพื่อให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

2. การกำหนดเงินลงทุนต่อหน่วยและค่าเช่าซื้อในแต่ละประเภทรายได้ สำหรับโครงการลาดกระบังมีการพิจารณาประเภทรายได้ของผู้เช่าซื้อจากรายได้ประจำชนในบริเวณที่ก่อสร้างโครงการ ส่วนอัตราความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจะพิจารณาจากรายจ่ายในการอุปโภคและบริโภคของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร โดยได้จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในการนี้ได้กำหนดให้อัตราความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อเป็นร้อยละ 20-30 ของรายได้ในแต่ละประเภทรายได้

ส่วนการอุดหนุนของรัฐจะอุดหนุนเงินลงทุนในโครงการ เฉพาะส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคภายในและภายนอกโครงการบางส่วนเท่าที่จำเป็นและเห็นสมควร และค่าสาธารณูปการบางอย่าง เช่น โรงเรียนประถม ศูนย์อนามัย ที่ทำการไปรษณีย์ สถานีตำรวจ ฯลฯ ส่วนผู้อยู่อาศัยจะรับภาระเงินลงทุนทั้งหมดนอกเหนือจากที่รัฐได้ช่วยอุดหนุน

¹IBRD ย่อมาจาก International Bank For Reconstruction and Development.

ในการคิดเงินโครงการจะใช้วิธีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในระหว่างกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ในโครงการ (Cross Subsidy) เป็นการกำหนดให้ผู้มีรายได้สูงมีส่วนรับภาระช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย โดยจะได้รับผลประโยชน์ในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มากกว่า

การใช้วิธีช่วยเหลือซึ่งกันและกันนี้จะกระทำโดยการกำหนดราคาที่ดินตามเขตที่ตั้ง (Pricing Zone) คือการกำหนดที่ตั้งของส่วน Zone) ตามความจำเป็นและเหมาะสม เขตใดใดบ้างควรจะได้รับความช่วยเหลือและสาธารณูปการน้อยกว่ากันเพียงใด กำหนดให้เขตนั้น ๆ เป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่าง ๆ กัน และกำหนดราคาที่ดินในแต่ละเขตนั้นให้มีราคาต่างกัน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้มีรายได้สูงอยู่ในเขตราคาที่ดินที่สูงกว่า เป็นผู้รับภาระต้นทุนที่สูงกว่าผู้มีรายได้น้อย แต่ก็ได้รับประโยชน์จากความสะดวกสบายจากสาธารณูปโภคมากกว่า

การกำหนดราคาที่ดินตามเขตที่ตั้ง (Pricing Zone) นั้นจะแบ่งเขตที่ดินในโครงการออกเป็นเขตต่าง ๆ ดังนี้คือ

1. เขตที่เป็นศูนย์กลางการค้า ตลาดสด อาคารพาณิชย์ ฯลฯ ซึ่งเป็นเขตที่ควรได้รับความสะดวกจากการใช้บริการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวแก่กิจการนั้น ๆ ราคาที่ดินในเขตนี้สูงสูงกว่าเขตนอื่น ๆ เนื่องจากสามารถประกอบอาชีพได้และสะดวกในการเดินทางขนส่งด้วย
2. แหล่งอุตสาหกรรมขนาดย่อม กำหนดให้เป็นเขตที่ได้รับความสะดวกจากการใช้บริการสาธารณูปโภคบ้างพอสมควร
3. เขตที่กำหนดเป็นที่ตั้งของส่วนราชการ กำหนดให้เป็นเขตที่สะดวกต่อการที่ประชาชนจะมาติดต่อและใช้บริการได้
4. เขตที่อยู่อาศัย กำหนดให้ที่ตั้งของกลุ่มรายได้ต่างกัน โดยผู้มีรายได้สูงซึ่งรับภาระมากกว่าให้อยู่ในบริเวณที่ได้รับความสะดวกสบายมากกว่า เช่น อยู่ใกล้ถนนใหญ่ซึ่งรถสามารถเข้าออกได้สะดวก หรืออยู่ใกล้ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น ส่วนผู้มีรายได้น้อยก็จะกำหนดให้อยู่ในบริเวณที่ได้รับความสะดวกจากสาธารณูปโภคน้อยกว่า เช่น ตั้งอยู่บนถนนที่เล็กกว่า หรือเป็นถนน ซอย หรือห่างจากถนนใหญ่ เป็นต้น

*สาธารณูปโภค หมายถึงสาธารณูปโภครวมกับสาธารณูปการ

เมื่อได้กำหนดราคาที่ดินต่าง ๆ ทั้งโครงการแล้ว จะมีการพิจารณารายได้จากการขายทั้งโครงการว่าจะคุ้มกับเงินลงทุนของโครงการหรือไม่ หากรายได้ที่ได้รับน้อยกว่าเงินลงทุนแล้วจะมีการพิจารณาราคายขายใหม่ เพราะแสดงว่าโครงการนั้นขาดทุน แต่อย่างไรก็ตามการกำหนดราคาที่ดินนั้นจะทำการเปรียบเทียบราคาที่ดินในโครงการกับบริเวณรอบ ๆ โครงการซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงประกอบด้วย



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย