

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การประเมินการลงทุนโครงการเคหะชุมชนของรัฐ กรณีศึกษา : โครงการฟื้นฟูนคร
ร่มเกล้า นี้ ผลการวิเคราะห์ข้อมูล จะนำเสนอแบ่งเป็นหัวข้อ ดังนี้

- ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- ตอนที่ 2 การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย
- ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม
- ตอนที่ 4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นต่อโครงการ
- ตอนที่ 5 การวิเคราะห์ทางการเงิน
- ตอนที่ 6 การประเมินความสำเร็จของการลงทุนโครงการ

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

1.1 เพศของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์สำหรับการศึกษานี้มีจำนวนทั้งสิ้น 314 คน เป็นเพศชาย 113 คน และเพศหญิง จำนวน 201 คน (ตารางที่ 5.1)

1.2 อายุเฉลี่ยของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่อายุระหว่าง 31-40 ปี (ประมาณร้อยละ 43.63) รองลงมาคืออายุ 20-30 ปี (ประมาณร้อยละ 24.84) โดยมีอายุเฉลี่ย 41.1 ปี (ตารางที่ 5.1)

1.3 สถานภาพสมรสของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่อายุมีสถานภาพสมรส (ประมาณร้อยละ 91.08) รองลงมาจะหย่าหรือแยกกันอยู่หรือหม้าย (ประมาณร้อยละ 7.64) และสถานภาพโสด (ประมาณร้อยละ 1.28) ตามลำดับ (ตารางที่ 5.1)

1.4 การศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์

ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์ พบว่า ระดับการศึกษาส่วนใหญ่ของผู้ให้สัมภาษณ์ คือ จบประถมศึกษาตอนต้น ประมาณร้อยละ 61.52 สำหรับระดับการศึกษาที่ผู้ให้สัมภาษณ์จบที่ เหลือจะสำเร็จการศึกษาจะสำเร็จในระดับต่างๆ โดยเป็นผู้จบการศึกษาระดับอุดมศึกษาประมาณ ร้อยละ 0.96 (ตารางที่ 5.1)

1.5 จังหวัดเกิด/ภูมิลำเนาเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนใหญ่ผู้ให้สัมภาษณ์เป็นคนกรุงเทพมหานครและปริมณฑลประมาณร้อยละ 29.94 โดยในจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจรองลงมา ได้แก่ จังหวัดต่าง ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณร้อยละ 27.39 (ตารางที่ 5.1)

1.6 ระยะเวลาในการเข้าอยู่ในโครงการของผู้ให้สัมภาษณ์

โครงการฟื้นฟูธรรมเกล้า เริ่มบรรจุผู้อยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่ เดือนเมษายน 2533 โดยชุมชนดวงพิทักษ์เป็นชุมชนแรก จากการสำรวจระยะเวลาที่ผู้ให้สัมภาษณ์เข้ามาอยู่ในโครงการส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 3 ปี มากที่สุด คิดเป็น ร้อยละ 29.30 รองลงมาเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการ 2 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.84 (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์ จำแนกตามเพศ อายุ สถานภาพสมรส การศึกษา จังหวัดที่เกิด และระยะเวลาในการเข้าอยู่ในโครงการ

สถานภาพ		จำนวน	ร้อยละ
1.1 เพศ	ชาย	113	35.98
	หญิง	201	64.02
	รวม	314	100.00
1.2 อายุ	20-30 ปี	78	24.84
	31-40 ปี	137	43.63
	41-50 ปี	42	13.38
	สูงกว่า 50 ปี	57	18.15
	รวม	314	100.00

สถานภาพ		จำนวน	ร้อยละ
1.3 สถานภาพสมรส	โสด	4	1.28
	แต่งงาน	286	91.08
	หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	24	7.64
	รวม	314	100.00
1.4 การศึกษา	ประถมศึกษา	212	61.52
	มัธยมศึกษาตอนต้น	38	12.10
	มัธยมศึกษาตอนปลาย	25	7.96
	อาชีวศึกษา	24	7.64
	อุดมศึกษา	3	0.96
	ไม่ได้เรียนหนังสือ	12	3.82
	รวม	314	100.00

สถานภาพ		จำนวน	ร้อยละ
1.5 จังหวัดเกิด	กรุงเทพฯ และปริมณฑล	94	29.94
	ภาคกลาง	75	23.88
	ภาคเหนือ	29	9.24
	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	86	27.39
	ภาคใต้	21	6.69
	ภาคตะวันออก	9	2.86
	รวม	314	100.00

สถานภาพ		จำนวน	ร้อยละ
1.6 ระยะเวลา ที่เข้ามาอยู่ ในโครงการ	น้อยกว่า 1 ปี	26	8.28
	1 ปี	56	17.83
	2 ปี	78	24.84
	3 ปี	92	29.30
	4 ปี ขึ้นไป	62	19.75
	รวม	314	100.00

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย

2.1 การมีบ้านเลขที่และลักษณะบ้านพักอาศัย

ลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ทำการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่มีบ้านเลขที่เรียบร้อยแล้ว มีประมาณร้อยละ 93.95 และร้อยละ 6.05 ยังไม่ขอเลขที่บ้าน (ตารางที่ 5.2)

ลักษณะของบ้านพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น คือ 162 หลังคาเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 51.60 และบ้านเดี่ยว 1 ชั้น จำนวน 108 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 34.40 (ตารางที่ 5.3)

2.2 ลักษณะวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

บ้านพักอาศัยภายในโครงการส่วนใหญ่ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นไม้+อิฐ/ปูน คิดเป็นร้อยละ 43.10 รองลงมาจะก่อสร้างด้วยไม้และกระเบื้องคิดเป็นร้อยละ 39.17 และก่อสร้างด้วยอิฐ/ปูนคิดเป็นร้อยละ 10.19 (ตารางที่ 5.4)

2.3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัย

ที่พักอาศัยที่ทำการสำรวจส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 78.66 ใช้สำหรับอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ เช่น ค้าขาย อยู่ซ่อมรถ ฯลฯ คิดเป็นร้อยละ 18.47 (ตารางที่ 5.5)

ตารางที่ 5.2 แสดงร้อยละของการมีเลขที่บ้าน

เลขที่บ้าน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	78	95.12	147	94.84	70	90.91	295	93.95
ไม่มี	4	4.88	8	5.16	7	9.09	19	6.05
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.3 แสดงร้อยละของลักษณะบ้าน

ลักษณะบ้าน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	38	46.34	41	26.45	29	37.66	108	34.40
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	37	45.12	79	50.97	46	59.74	162	51.60
บ้านแฝด 1 ชั้น	1	1.22	8	5.16	-	-	9	2.86
บ้านแฝด 2 ชั้น	4	4.88	10	6.45	1	1.30	15	4.77
บ้านแถว 1 ชั้น	-	-	2	1.29	1	1.30	3	0.96
บ้านแถว 2 ชั้น	2	2.44	15	9.68	-	-	17	5.41
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.4 แสดงร้อยละของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างบ้าน

วัสดุก่อสร้างบ้าน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม้ทั้งหลัง	3	3.65	6	3.87	6	7.79	15	4.77
ไม้+อิฐ/ปูน	30	36.59	76	49.03	29	37.66	135	43.00
อิฐ/ปูน	10	9.76	14	7.10	8	16.88	32	10.19
ไม้+กระเบื้อง	35	45.12	57	38.71	31	33.77	123	39.17
ไม้+สังกะสี	2	2.44	1	0.65	2	2.60	5	1.59
เศษวัสดุ	2	2.44	1	0.65	1	1.30	4	1.28
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.5 แสดงร้อยละของการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัย

การใช้ประโยชน์	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
อยู่อาศัยอย่างเดียว	59	71.95	134	86.45	54	70.13	247	78.66
อยู่+ประกอบธุรกิจ-การค้า	21	25.61	17	10.97	20	25.97	58	18.47
ค้าขายอย่างเดียว	-	-	-	-	-	-	-	-
แบ่ง เป็นห้องเช่า	2	2.44	4	2.58	3	3.90	9	2.87
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100



รูปที่ 15 บ้านพักอาศัย 2 ชั้นที่กำลังปลูกสร้างภายในโครงการพื้นที่นครรมเกล้า
ปลูกสร้างด้วย อิฐ-ปูน



รูปที่ 16 สภาพบ้านพักอาศัยครึ่งไม้ครึ่งปูนภายในโครงการพื้นที่นครรมเกล้า



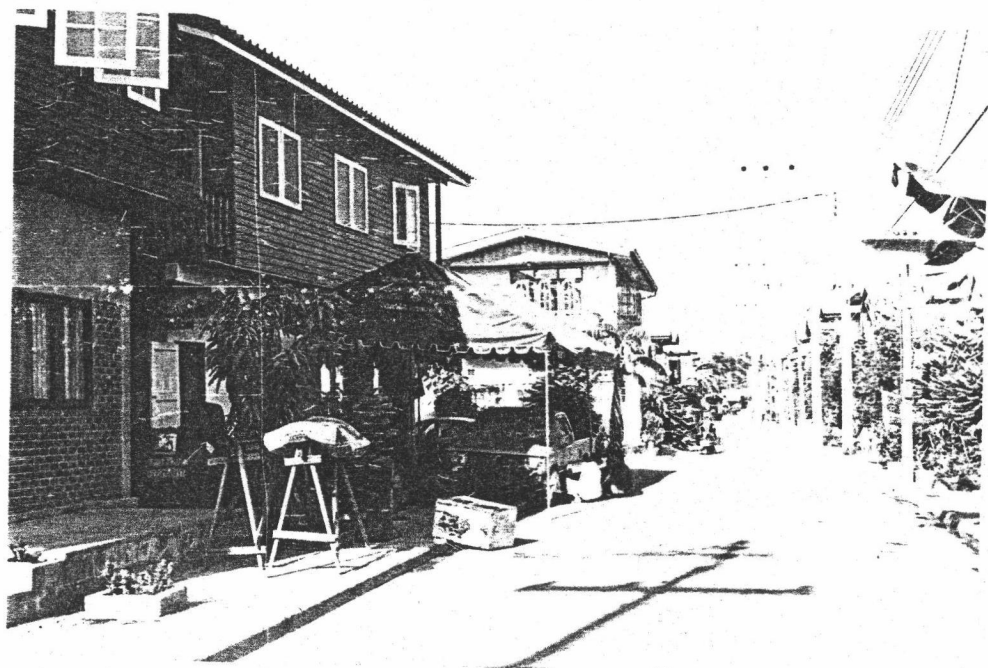
รูปที่ 17 สภาพบ้านพักอาศัยครึ่งไม้ครึ่งกระเบื้อง ภายในโครงการพัฒนากรรมเกล้า



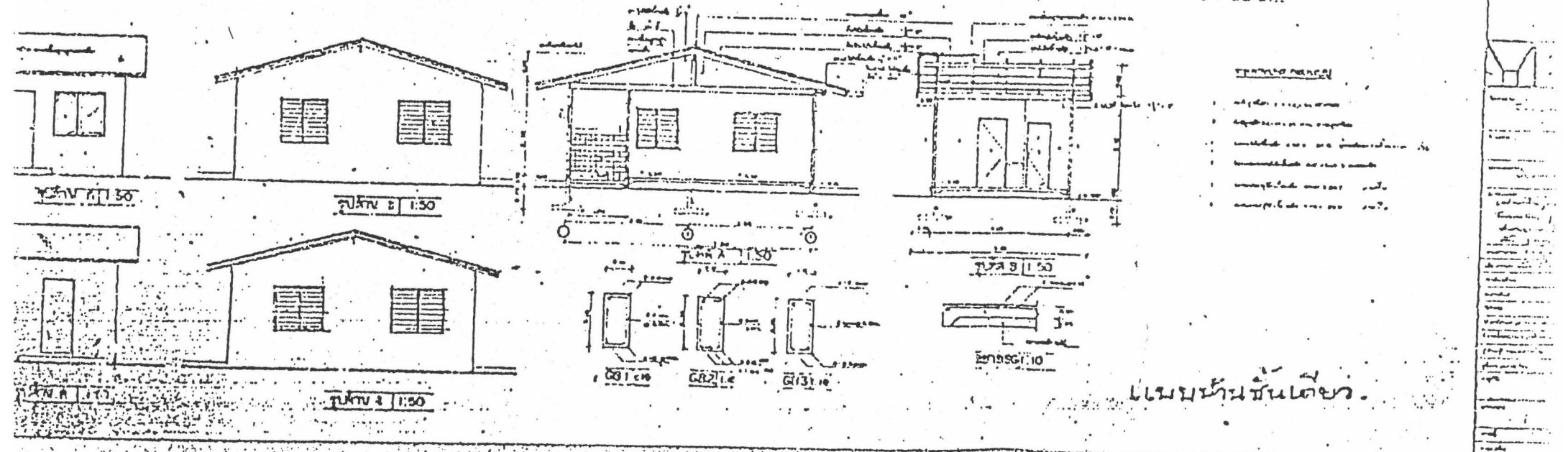
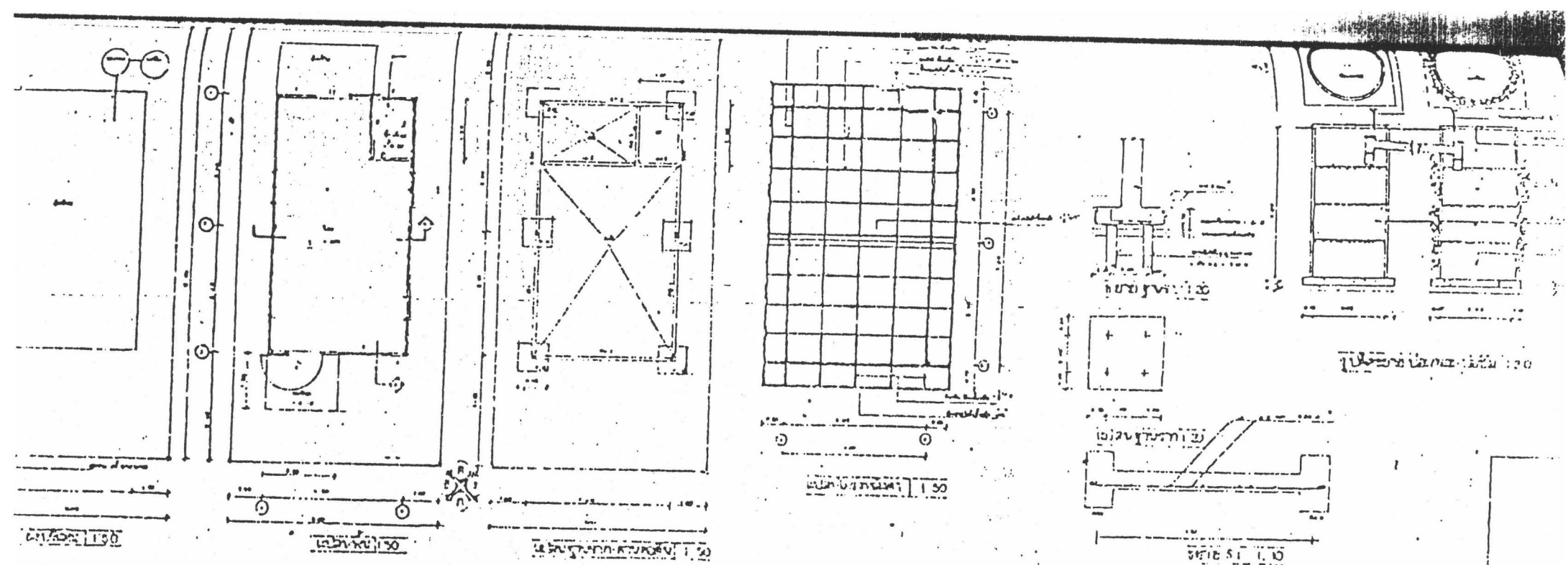
รูปที่ 18 สภาพบ้านพักอาศัยที่ดัดแปลงใช้เป็นห้องแบ่งเช่า



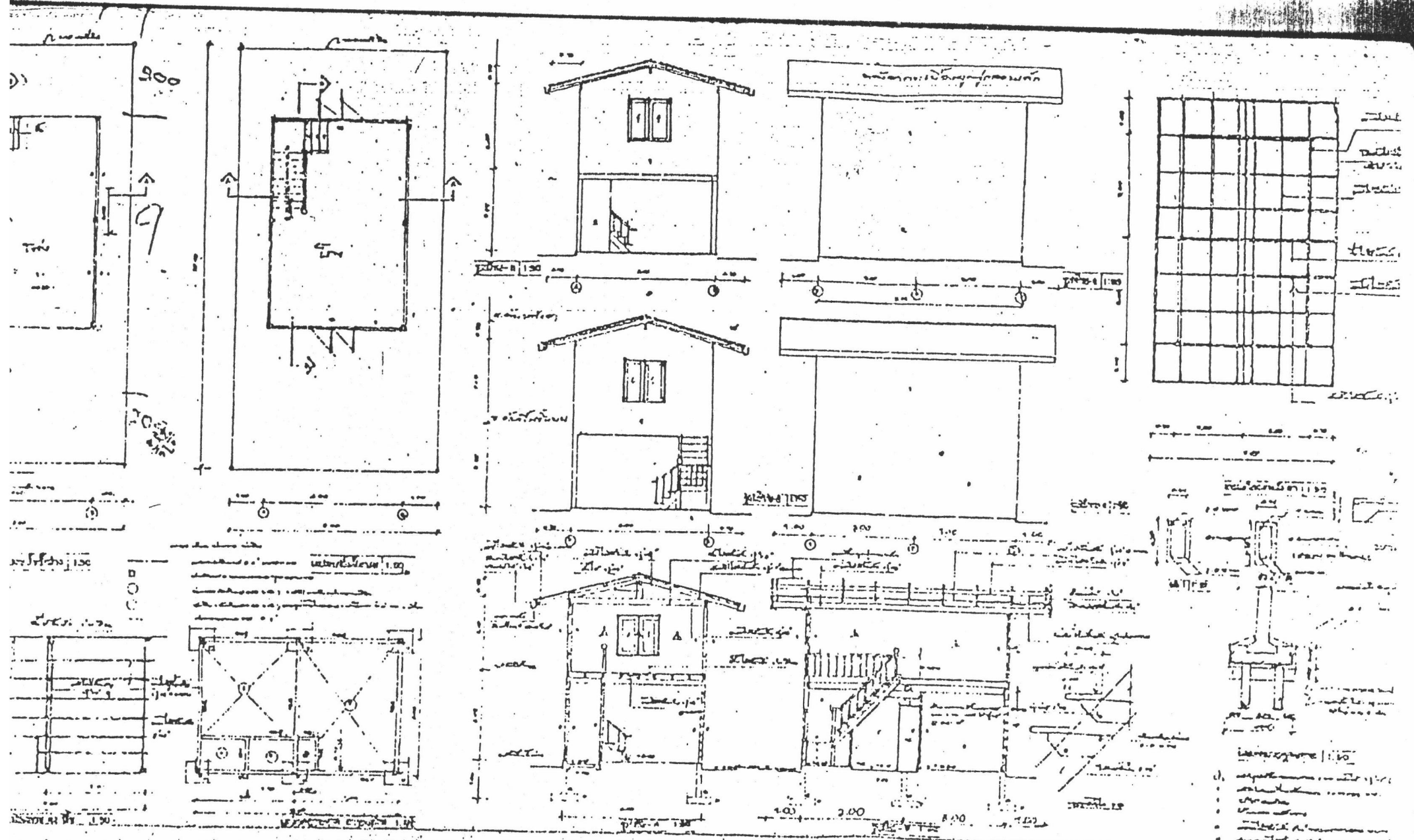
รูปที่ 19 บ้านพักอาศัยที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างทางการค้า



รูปที่ 20 บ้านพักอาศัยที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างทำอู่ซ่อมรถยนต์ รวมทั้งยังใช้พื้นที่ของถนนสาธารณะด้วย



รูปที่ 21 แผนผังบ้านเดี่ยว (แบบมาตรฐานการเคหะฯ)



รูปที่ 22 แบบบ้าน 2 ชั้น (แบบมาตรฐานการเคหะฯ)

ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

3.1 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนตัวอย่าง

จากการสำรวจ พบว่า สมาชิกของครัวเรือนตัวอย่างในโครงการปัจจุบันมี 4-6 คน ร้อยละ 48.41 โดยมีสมาชิกในครัวเรือนก่อนย้ายเข้ามาในโครงการมี 4-6 คน ร้อยละ 41.72 (ตารางที่ 5.6) เมื่อพิจารณาแยกแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 มีจำนวนสมาชิก 4-6 คน ในปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 47.56 เพิ่มขึ้นจากก่อนย้ายเข้ามาในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 46.34 เป็นส่วนมาก

โครงการระยะที่ 3 มีจำนวนสมาชิก 4-6 คน ในปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 43.23 เพิ่มขึ้นจากก่อนย้ายเข้ามาในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00 เป็นส่วนมาก

โครงการระยะที่ 4 มีจำนวนสมาชิก 4-6 คน ในปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 59.74 เพิ่มขึ้นจากก่อนย้ายเข้ามาในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.26 เป็นส่วนมาก

3.2 การประกอบอาชีพของผู้ให้สัมภาษณ์

3.2.1 การประกอบอาชีพ

อาชีพในชุมชนแยกพิจารณาได้เป็น 2 ประเภท คือ

- อาชีพหลัก ส่วนใหญ่อาชีพหลักของผู้ให้สัมภาษณ์ในปัจจุบันที่ทำมากที่สุด คือ อาชีพรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 35.35 รองลงมาได้แก่ อาชีพปลูกจ้างเอกชน คิดเป็นร้อยละ 12.10 (ตารางที่ 5.7) เมื่อพิจารณาแยกแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 39.02 รองลงมาคืออาชีพปลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 12.19

โครงการระยะที่ 3 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 39.35 รองลงมาคืออาชีพปลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 14.28

โครงการระยะที่ 4 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 23.38 รองลงมาคืออาชีพปลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 11.61

- อาชีพเสริม ผู้ให้สัมภาษณ์ปัจจุบันส่วนใหญ่มิได้ประกอบอาชีพเสริม โดยผู้ที่ประกอบอาชีพเสริมมีเพียงร้อยละ 6.37 โดยเป็นการประกอบอาชีพเสริมก่อนย้ายเข้ามาในโครงการเพียง ร้อยละ 6.05 ส่วนใหญ่เป็นงานค้าขายเล็กๆน้อยๆ เขียนภาพ ชักรถรับจ้าง (ตารางที่ 5.8)

3.2.2 การเปลี่ยนอาชีพ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ยังคงประกอบอาชีพเดิม คิดเป็นร้อยละ 68.47 เนื่องจากอาชีพหลักของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นอาชีพรับจ้าง จึงไม่มีผลกระทบเนื่องจากการย้ายที่อยู่ แต่สำหรับผู้ที่เปลี่ยนอาชีพ ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า อาชีพใหม่ดีกว่าอาชีพเดิม (ตารางที่ 5.9)

ผู้ให้สัมภาษณ์ที่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปก่อนย้ายเข้ามาในโครงการร้อยละ 34.09 ในปัจจุบันเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 35.35 รองลงมาคืออาชีพเป็นลูกจ้างเอกชนก่อนย้ายเข้ามาในโครงการร้อยละ 13.37 ในปัจจุบันลดลงเป็นร้อยละ 12.42 (ตารางที่ 5.10) เมื่อพิจารณาแยกแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 35.37 ปัจจุบันเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 39.02

โครงการระยะที่ 3 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 37.42 ปัจจุบันเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 39.35

โครงการระยะที่ 4 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 25.97 ปัจจุบันลดลงคิดเป็นร้อยละ 23.38 โดยอาชีพที่มีเพิ่มมากขึ้นได้แก่ อาชีพอื่น ๆ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.90 ก่อนย้ายเข้ามาในโครงการ เป็น ร้อยละ 12.99 ในปัจจุบัน

3.3 ระยะทาง เวลาที่ใช้ วิธีการและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน

3.3.1 ระยะทางในการเดินทางไปทำงาน

จากข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจพบว่า ก่อนที่จะย้ายเข้ามาในโครงการ คริว-เร็นตัวอย่างส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานห่างจากบ้านประมาณ 1-10 กม. คิดเป็นร้อยละ 22.29 และหลังจากที่ย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการสถานที่ทำงานห่างจากบ้านมากกว่า 30 กม.เฉลี่ยร้อยละ 20.70 (ตารางที่ 5.11) เมื่อแยกพิจารณาแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ส่วนใหญ่ก่อนย้ายเข้าโครงการสถานที่ทำงานห่างจากบ้าน 1-10 กม.คิดเป็นร้อยละ 25.97 เพิ่มขึ้นเป็นสถานที่ทำงานห่างจากบ้านมากกว่า 30 กม.คิดเป็นร้อยละ 19.51 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 3 ส่วนใหญ่ก่อนย้ายเข้าโครงการสถานที่ทำงานห่างจากบ้าน 1-10 กม.คิดเป็นร้อยละ 22.58 เพิ่มขึ้นเป็นสถานที่ทำงานห่างจากบ้านมากกว่า 30 กม.คิดเป็นร้อยละ 24.52 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 4 ส่วนใหญ่ก่อนย้ายเข้าโครงการสถานที่ทำงานห่างจากบ้าน 1-10 กม.คิดเป็นร้อยละ 20.78 เพิ่มขึ้นเป็นสถานที่ทำงานห่างจากบ้าน 21 - 30 กม. คิดเป็นร้อยละ 27.27 ในปัจจุบัน

3.3.2 เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

การเดินทางไปทำงานของคริวเร็นตัวอย่างก่อนที่จะย้ายเข้ามาในโครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาไม่เกิน 1 ชม.คิดเป็นร้อยละ 38.22 และเมื่อย้ายเข้ามาในโครงการจะใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานมากขึ้น คือ ประมาณ 1-2 ชม. เฉลี่ยร้อยละ 37.58 (ตารางที่ 5.12) เมื่อแยกพิจารณาแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 1 ชม. คิดเป็นร้อยละ 36.59 เพิ่มขึ้นเป็น 1-2 ชม.คิดเป็นร้อยละ 39.02 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 3 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 1 ชม. คิดเป็นร้อยละ 39.35 เพิ่มขึ้นเป็น 1-2 ชม.คิดเป็นร้อยละ 38.06 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 4 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 1 ชม. คิดเป็นร้อยละ 37.66 เพิ่มขึ้นเป็น 1-2 ชม.คิดเป็นร้อยละ 35.06 ในปัจจุบัน

3.3.3 วิธีการเดินทางไปทำงาน

จากการสำรวจพบว่า มีการใช้บริการรถรับจ้างหรือรถประจำทางเป็นส่วน ใหญ่ ทั้งก่อนและหลังย้ายเข้ามาในโครงการ โดยก่อนย้ายมีผู้ใช้บริการรถรับจ้างและรถประจำทาง ร้อยละ 36.32 และเมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการมีผู้ใช้บริการ ร้อยละ 38.54 (ตารางที่ 5.13) เมื่อพิจารณาแยกแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ส่วนใหญ่ใช้รถประจำทางเดินทางเพิ่มขึ้นจากอดีต จาก ร้อยละ 28.05 เป็นร้อยละ 30.49 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 3 ส่วนใหญ่ใช้รถประจำทางเดินทางเพิ่มขึ้นจากอดีต จาก ร้อยละ 43.23 เป็นร้อยละ 46.45 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 4 ส่วนใหญ่ใช้รถประจำทางเดินทางเท่าเดิม คิดเป็นร้อยละ 31.17 ทั้งในอดีตและปัจจุบัน

3.3.4 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน

ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานของครัวเรือนตัวอย่างในปัจจุบันพบว่า ค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยเท่ากับ 23.50 โดยคิดเป็นค่าใช้จ่ายต่ำสุดเท่ากับ 7 บาท และค่าใช้จ่ายสูงสุดเท่ากับ 150 บาท เพิ่มขึ้นจากก่อนที่จะย้ายเข้ามาในโครงการ โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 13.80 บาท ค่าใช้จ่ายต่ำสุดเท่ากับ 5 บาท ค่าใช้จ่ายสูงสุดเท่ากับ 100 บาท (ตารางที่ 5.14) เมื่อแยกพิจารณาแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ค่าเดินทางไม่เกิน 15 บาท ร้อยละ 40.24 เพิ่มขึ้นเป็นค่าเดินทาง 16-30 บาท ร้อยละ 30.49

โครงการระยะที่ 3 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ค่าเดินทางไม่เกิน 15 บาท ร้อยละ 24.52 เพิ่มขึ้นเป็นค่าเดินทาง 16-30 บาท ร้อยละ 24.52

โครงการระยะที่ 4 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่ค่าเดินทางไม่เกิน 15 บาท ร้อยละ 29.87 เพิ่มขึ้นเป็นค่าเดินทาง 16-30 บาท ร้อยละ 28.57

3.4 รายได้และรายจ่ายของครัวเรือนตัวอย่าง

3.4.1 รายได้ของผู้ให้สัมภาษณ์

ปัจจุบันส่วนใหญ่ผู้ให้สัมภาษณ์มีรายได้ 4,001 - 6,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 28.34 โดยเป็นรายได้เฉลี่ยเดือนละ 5,313 บาท และก่อนย้ายเข้ามาในโครงการคิดเป็นร้อยละ 26.11 คิดเป็นรายได้เฉลี่ยก่อนย้ายเข้ามาในโครงการเดือนละ 5,116 บาท (ตารางที่ 5.15) เมื่อแยกพิจารณาแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ก่อนย้ายเข้ามาในโครงการส่วนใหญ่มีรายได้ 6,001-8,000 บาทร้อยละ 23.17 ลดลงเป็น 4,001-6,000 บาทร้อยละ 26.83 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 3 ส่วนใหญ่มีรายได้ 4,001-6,000 บาทร้อยละ 31.61 ในอดีต และร้อยละ 29.68 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 4 ส่วนใหญ่มีรายได้ 4,001-6,000 บาทร้อยละ 23.38 ในอดีต และร้อยละ 27.27 ในปัจจุบัน

3.4.2 รายได้รวมของครัวเรือน

รายได้รวมโดยเฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือนในปัจจุบัน พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้รวม 6,001-8,000 บาท ประมาณร้อยละ 25.48 ซึ่งคิดเป็นรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนประมาณเดือนละ 7,160 บาท โดยก่อนที่จะย้ายเข้ามาในโครงการ ส่วนใหญ่มีรายได้รวม 6,001-8,000 บาท ประมาณร้อยละ 28.34 ซึ่งคิดเป็นรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนประมาณเดือนละ 6,804 บาท (ตารางที่ 5.16) เมื่อพิจารณาแยกแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ส่วนใหญ่มีรายได้ 6,001-8,000 บาท ร้อยละ 28.05 คิดเป็นรายได้เฉลี่ย 6,765 บาทในอดีต และร้อยละ 23.17 คิดเป็นรายได้เฉลี่ย 7,082 ในปัจจุบัน โดยพบว่า กลุ่มรายได้ 4,001-6,000 บาท มีเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.20 ในอดีต เป็นร้อยละ 20.73 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 3 ก่อนย้ายเข้ามาในโครงการส่วนใหญ่มีรายได้ 6,001-8,000 บาทร้อยละ 29.68 คิดเป็นรายได้เฉลี่ย 6,855 บาท ลดลงเป็น 4,001-6,000 บาทร้อยละ 25.16 คิดเป็นรายได้เฉลี่ย 7,188 บาทในปัจจุบัน โดยพบว่า กลุ่มรายได้ 4,001-6,000 มีเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.42 ในอดีต เป็นร้อยละ 25.16ในปัจจุบัน และกลุ่มรายได้ 8,001-10,000 บาทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.90 ในอดีต เป็นร้อยละ 14.84 ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 4 ส่วนใหญ่มีรายได้ 6,001-8,000 บาท ร้อยละ 25.97 คิดเป็นรายได้เฉลี่ย 6,792 บาทในอดีต และร้อยละ 24.68 คิดเป็นรายได้เฉลี่ย 7,210 บาทในปัจจุบัน โดยพบว่า กลุ่มรายได้ มากกว่า 10,000 บาท มีเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.29 ในอดีต เป็นร้อยละ 18.18 ในปัจจุบัน

3.4.3 รายจ่ายของครัวเรือน

เพื่อพิจารณาทางด้านรายจ่ายต่อครัวเรือนต่อเดือนตัวอย่างก่อนที่จะย้ายเข้าโครงการพบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่าย 4,001-6,000 บาท ร้อยละ 28.66 คิดเป็นรายจ่ายเฉลี่ย 5,753 บาทซึ่งน้อยกว่ารายจ่ายในปัจจุบัน ซึ่งมีรายจ่าย 6,001-8,000 บาท ร้อยละ 29.22 คิดเป็นรายจ่ายเฉลี่ย 6,458 บาท เนื่องจากต้องรับภาระในการผ่อนชำระค่าที่ดินเพิ่มขึ้น (ตารางที่ 5.17) เมื่อพิจารณาแยกแต่ละโครงการ พบว่า

โครงการระยะที่ 2 ส่วนใหญ่มีรายจ่าย 4,001-6,000 บาท ร้อยละ 31.71 คิดเป็นรายจ่ายเฉลี่ย 5,706 บาทในอดีต และร้อยละ 34.15 คิดเป็นรายจ่ายเฉลี่ย 6,345 บาทในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 3 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่มีรายจ่าย 4,001-6,000 บาท ร้อยละ 25.16 คิดเป็นรายจ่ายเฉลี่ย 5,800 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 6,001-8,000 บาท ร้อยละ 30.32 คิดเป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 6,553 บาท ในปัจจุบัน

โครงการระยะที่ 4 ก่อนย้ายเข้าโครงการส่วนใหญ่มีรายจ่าย 4,001-6,000 บาท ร้อยละ 32.47 คิดเป็นรายจ่ายเฉลี่ย 5,755 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 6,001-8,000 บาท ร้อยละ 33.77 คิดเป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 6,545 บาท ในปัจจุบัน

3.4 ความเพียงพอของรายได้

3.4.1 ความเพียงพอของรายได้ครัวเรือน

จากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 23.88 มีรายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย โดยกลุ่มที่มีรายได้เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 76.12 แบ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ ร้อยละ 44.27 และกลุ่มที่มีรายได้เพียงพอและเหลือเก็บ ร้อยละ 31.85 โดยเหลือเงินเก็บต่ำสุด 100 บาท/เดือน และสูงสุด 5,000 บาท/เดือน (ตารางที่ 5.18)

3.4.2 หนี้สินของครัวเรือน

ในจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ครัวเรือนที่มีหนี้สินจำนวน 170 ครัวเรือน หรือร้อยละ 54.14 วัตถุประสงค์ของหนี้สินส่วนใหญ่ร้อยละ 36.47 นำมาใช้เป็นค่าสร้างบ้าน รองลงมา ร้อยละ 22.94 นำมาใช้ในชีวิตประจำวัน (ตารางที่ 5.19)

ส่วนใหญ่แหล่งที่มาของเงินกู้มาจากการเล่นแชร์ หรือกู้ยืมญาติ ร้อยละ 55.88 รองลงมาคือ กู้ยืมจากคนรู้จัก ร้อยละ 32.35 ซึ่งเป็นแหล่งเงินนอกระบบจึงต้องเสียอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่สูง (ตารางที่ 5.20)

หนี้สินส่วนใหญ่มีประมาณ 6,001-8,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.41 รองลงมาคือ 8,001-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.94 (ตารางที่ 5.21)

3.5 เงินค่าเวนคืน/เงินช่วยเหลือ

จากการสำรวจส่วนใหญ่ครัวเรือนไม่ได้รับเงินค่าช่วยเหลือ มีจำนวน 174 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 46.82 โดยกลุ่มที่ได้รับค่าเวนคืน 117 ครัวเรือนส่วนใหญ่ได้รับค่าเวนคืน 20,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.17 รองลงมาคือ 50,001-100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 (ตารางที่ 5.22 - 5.23)

3.6 ค่าใช้จ่าย แหล่งเงิน และแรงงานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

3.6.1 ค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้าน

ค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้านของครัวเรือนตัวอย่างที่ทำการสำรวจพบว่า ครัวเรือนตัวอย่างก่อสร้างบ้านด้วยวงเงิน 150,001 - 200,000 บาท ร้อยละ 33.76 รองลงมาจะก่อสร้างบ้านด้วยวงเงินต่ำกว่า 50,000 บาท ร้อยละ 21.97 โดยคิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ย 117,515 บาท (ตารางที่ 5.24)

3.6.2 แหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

แหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้านของครัวเรือนตัวอย่างที่ทำการสำรวจพบว่า ครัวเรือนตัวอย่างใช้เงินสะสมและเงินกู้เพื่อการปลูกสร้างบ้าน ร้อยละ 23.57 และใช้เงินกู้ เพื่อการสร้างบ้าน ร้อยละ 22.61 (ตารางที่ 5.25)

3.6.3 แรงงานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

ส่วนใหญ่งานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้านของครัวเรือนตัวอย่างเป็นการจ้างแรงงานจากภายนอกชุมชน ร้อยละ 30.57 และรองลงมาเป็นการสร้างเอง ร้อยละ 28.66 (ตารางที่ 5.26)

3.7 สภาพการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

จากการสำรวจพบว่า ครัวเรือนตัวอย่างส่วนใหญ่เคยค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินคิดเป็นร้อยละ 51.59 โดยระยะเวลาที่ครัวเรือนตัวอย่างค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินมากที่สุด คือ 2 เดือน (ตารางที่ 5.27 - 5.28)

ตารางที่ 5.6 แสดงร้อยละของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้ามา
อยู่ในโครงการ

จำนวนสมาชิก	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
1 - 3 คน	23.17	29.27	22.58	23.23	29.87	25.98	24.55 (77)	25.48 (80)
4 - 6 คน	46.34	47.56	40.00	43.23	40.26	59.74	41.72 (131)	48.41 (152)
7 - 9 คน	15.85	14.63	24.52	21.28	12.99	7.79	19.43 (61)	16.24 (51)
มากกว่า 9 คน	14.64	8.54	12.90	12.26	16.88	6.49	14.33 (45)	9.87 (31)
รวม	100 (82)	100 (82)	100 (155)	100 (155)	100 (77)	100 (77)	100 (314)	100 (314)

ตารางที่ 5.7 แสดงร้อยละการประกอบอาชีพหลักของผู้ให้สัมภาษณ์ในปัจจุบัน

อาชีพ	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ/ลูกจ้างราชการ	9	10.97	17	10.97	10	12.99	36	11.46
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	8	9.76	11	7.10	6	7.79	25	7.96
ค้าขายหาบเร่	6	7.32	16	10.32	8	10.39	30	9.55
ค้าขายมีร้านของตนเอง	8	9.76	12	7.74	8	10.39	28	8.92
ลูกจ้างเอกชน	10	12.19	18	11.61	11	14.28	39	12.42
รับจ้างทั่วไป	32	39.02	61	39.35	18	23.38	111	35.35
ไม่มีงานทำ	4	4.88	9	5.81	6	7.79	19	6.05
อื่นๆ	5	6.09	11	7.10	10	12.99	26	8.28
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

หมายเหตุ อาชีพอื่นๆ ได้แก่ ช่างพืด ช่างซ่อม จิตรกร ขายของเก่า ขับรถรับจ้าง ผู้รับเหมา เป็นต้น

ตารางที่ 5.8 แสดงร้อยละการประกอบอาชีพเสริมเปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้ามาในโครงการ

อาชีพเสริม	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
ไม่มีงานทำ	7.31	6.10	7.10	5.16	6.49	7.79	7.01 (22)	6.05 (19)
ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม	86.59	86.59	87.74	89.03	85.72	85.72	86.94 (273)	87.58 (275)
ประกอบอาชีพเสริม	6.10	7.31	5.16	5.81	7.79	6.49	6.05 (19)	6.37 (20)
รวม	100 (82)	100 (82)	100 (155)	100 (155)	100 (77)	100 (77)	100 (314)	100 (314)

หมายเหตุ อาชีพเสริม ได้แก่ ค้าขายเล็กๆน้อยๆ เขียนภาพ ชักรถรับจ้าง เป็นต้น

ตารางที่ 5.9 แสดงร้อยละของการเปลี่ยนอาชีพหลักหลังย้ายเข้าโครงการ

การเปลี่ยนอาชีพ	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
อาชีพเดิม/ไม่เปลี่ยน	54	65.85	110	70.97	51	66.23	215	68.47
เปลี่ยน – อาชีพใหม่ดีกว่า	13	15.85	28	18.06	18	23.38	59	18.79
เปลี่ยน – อาชีพเดิมดีกว่า	15	18.30	17	10.97	8	10.39	40	12.74
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.10 แสดงร้อยละของอาชีพหลักปัจจุบันเปรียบเทียบกับอาชีพหลักหลังย้ายเข้าโครงการ

อาชีพหลัก	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
รับราชการ/ลูกจ้างราชการ	9.76	10.97	7.74	10.97	12.99	12.99	10.19	11.46
							(32)	(36)
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	9.76	9.76	9.68	7.10	10.39	7.79	9.87	7.96
							(31)	(25)
ค้าขายหาบเร่	10.96	7.32	11.61	10.32	11.69	10.39	11.46	9.55
							(36)	(30)
ค้าขายมีร้านของตนเอง	9.76	9.76	7.10	7.74	10.39	10.39	8.60	8.92
							(27)	(28)
ลูกจ้างเอกชน	15.85	12.19	12.26	11.61	12.99	14.28	13.37	12.42
							(42)	(39)
รับจ้างทั่วไป	35.37	39.02	37.42	39.35	25.97	23.38	34.09	35.35
							(107)	(111)
ไม่มีงานทำ	6.09	4.88	7.74	5.81	11.69	7.80	7.01	6.05
							(22)	(19)
อื่นๆ	2.44	6.09	6.45	7.10	3.90	12.99	4.14	8.28
							(13)	(26)
รวม	100	100	100	100	100	100	100	100
	(82)	(82)	(155)	(155)	(77)	(77)	(314)	(314)

หมายเหตุ อื่นๆได้แก่ ช่างพิต ช่างซ่อม จิตรกร ขายของเก่า ชักรถรับจ้าง ผู้รับเหมา โรงกลึง เป็นต้น

ตารางที่ 5.11 แสดงร้อยละของระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงานเปรียบเทียบระหว่างก่อนย้ายและ
หลังย้ายเข้ามาในโครงการ

ระยะทางในการเดินทาง	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
ไม่ได้ทำงาน	7.31	6.10	7.10	5.16	6.49	7.79	7.01	6.05
ทำงานที่บ้าน	10.98	9.76	9.03	6.45	10.39	10.39	9.87	8.28
ไม่เกิน 1 กม.	13.41	10.98	11.61	9.03	11.69	9.09	12.10	9.55
1 - 10 กม.	23.17	13.41	22.58	14.19	20.78	12.99	22.29	13.69
11 - 20 กม.	15.85	18.29	20.65	20.00	19.48	15.58	19.10	18.47
21 - 30 กม.	9.76	14.63	12.26	16.77	12.99	27.27	11.78	18.79
มากกว่า 30 กม.	13.41	19.51	10.32	24.52	10.39	14.28	11.15	20.70
ไม่แน่นอน	6.10	7.32	6.45	3.87	7.79	2.60	6.68	4.47
รวม	100 (82)	100 (82)	100 (155)	100 (155)	100 (77)	100 (77)	100 (314)	100 (314)

ตารางที่ 5.12 แสดงร้อยละของเวลาที่ใช้เดินทางจากบ้านถึงที่ทำงานเปรียบเทียบระหว่างก่อนย้าย
และหลังย้ายเข้ามาในโครงการ

ระยะเวลาในการเดินทาง	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
ไม่ได้ทำงาน	7.31	6.10	7.10	5.16	6.49	7.79	7.01	6.05
ทำงานที่บ้าน	10.98	9.76	9.03	6.45	10.39	10.39	(22)	(19)
ไม่เกิน 1 ชม.	36.59	26.83	39.35	27.10	37.66	32.47	(31)	(26)
1 - 2 ชม.	24.39	39.02	33.55	38.06	27.27	35.06	(120)	(89)
2 - 3 ชม.	9.76	7.32	7.10	16.77	11.69	6.49	(93)	(118)
มากกว่า 3 ชม.	-	1.22	0.65	1.29	2.60	2.60	(28)	(37)
ไม่แน่นอน	10.98	9.76	3.23	5.16	3.90	5.19	(3)	(5)
รวม	100 (82)	100 (82)	100 (155)	100 (155)	100 (77)	100 (77)	100 (314)	100 (314)

ตารางที่ 5.13 แสดงร้อยละของวิธีเดินทางไปทำงานเปรียบเทียบระหว่างก่อนย้ายและหลังย้าย

วิธีเดินทางไปทำงาน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
ไม่ได้ทำงาน	7.31	6.10	7.10	5.16	6.49	7.79	7.01	6.05
ทำงานที่บ้าน	10.98	9.76	9.03	6.45	10.39	10.39	9.87	8.28
เดิน / ชี้อจักรยาน	3.66	3.66	1.94	5.16	6.49	5.19	3.50	4.79
รถมอเตอร์ไซด์ของตนเอง	24.39	28.05	18.71	19.35	29.87	27.27	22.93	23.58
รถยนต์ของตนเอง	9.76	8.54	4.52	3.87	6.49	6.49	6.37	5.73
รถรับจ้าง/รถประจำทาง	28.05	30.49	43.23	46.45	31.17	31.17	36.32	38.54
รถรถบริการของหน่วยงาน	8.54	3.66	4.52	1.94	6.49	5.19	6.05	3.19
อื่นๆ	7.32	9.76	10.95	11.61	2.60	6.49	7.96	3.19
รวม	100	100	100	100	100	100	100	100
	(82)	(82)	(155)	(155)	(77)	(77)	(314)	(314)

หมายเหตุ วิธีเดินทางอื่นๆ ได้แก่ ทางเรือ รถไฟ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง บขส. เป็นต้น

ตารางที่ 5.14 แสดงร้อยละของค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน เปรียบเทียบระหว่าง
ก่อนและหลังย้ายเข้ามาในโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
ไม่เกิน 15 บาท	40.24	32.93	24.52	19.35	29.87	27.27	29.94	24.84
							(94)	(78)
16 - 30 บาท	30.48	34.15	21.29	24.52	22.08	28.57	24.20	28.34
							(76)	(89)
31 - 45 บาท	14.63	14.63	19.35	20.00	20.78	18.18	18.47	17.83
							(58)	(56)
มากกว่า 45 บาท	6.10	12.20	19.35	24.52	11.69	12.99	14.01	18.47
							(44)	(58)
ไม่แน่นอน	8.54	6.10	14.84	11.61	15.58	12.99	13.38	10.51
							(42)	(33)
รวม	100	100	100	100	100	100	100	100
	(82)	(82)	(155)	(155)	(77)	(77)	(314)	(314)

ก่อนย้าย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 13.80

หลังย้าย ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 23.50

ค่าใช้จ่ายต่ำสุด 5

ค่าใช้จ่ายต่ำสุด 7

ค่าใช้จ่ายสูงสุด 100

ค่าใช้จ่ายสูงสุด 150

ตารางที่ 5.15 แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

รายได้ (บาท/เดือน)	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
น้อยกว่า 2,000	3.66	2.44	2.58	1.94	5.19	5.19	3.51 (11)	2.87 (9)
2,001-4,000	10.98	18.29	30.32	26.45	19.48	22.08	22.61 (71)	23.25 (73)
4,001-6,000	18.29	26.83	31.61	29.68	23.38	27.27	26.11 (82)	28.34 (89)
6,001-8,000	23.17	17.07	12.90	15.48	19.48	18.18	17.20 (54)	16.56 (52)
8,001-10,000	20.73	10.98	13.55	12.90	15.58	16.88	15.92 (50)	12.24 (40)
มากกว่า 10,001	8.54	13.41	5.16	7.74	6.49	10.39	6.38 (20)	9.87 (31)
ไม่มีรายได้	14.63	10.98	3.87	5.16	10.39	1.30	8.28 (26)	6.05 (19)
รายได้เฉลี่ย บาท/เดือน	5,019	5,256	5,069	5,348	5,260	5,337	5,116	5,313

ก่อนย้าย รายได้เฉลี่ย 5,116

หลังย้าย รายได้เฉลี่ย 5,313

รายได้ต่ำสุด 0

รายได้ต่ำสุด 0

รายได้สูงสุด 15,000

รายได้สูงสุด 23,000

ตารางที่ 5.16 แสดงรายได้ต่อเดือนของครัวเรือน เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

รายได้ (บาท/เดือน)	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
น้อยกว่า 2,000	2.44	1.22	3.87	0.65	2.50	2.50	2.55 (10)	1.27 (4)
2,001-4,000	18.29	15.85	12.25	11.61	19.48	18.18	15.61 (49)	14.33 (45)
4,001-6,000	12.20	20.73	17.42	25.16	14.29	12.91	15.29 (48)	21.02 (66)
6,001-8,000	28.05	23.17	29.68	23.87	25.97	24.68	28.34 (89)	23.89 (75)
8,001-10,000	14.63	17.07	12.90	14.84	23.38	23.38	15.92 (50)	17.52 (55)
มากกว่า 10,001	24.39	21.95	23.87	23.87	14.29	18.18	21.66 (68)	21.97 (69)
ไม่มีรายได้	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้เฉลี่ย บาท/เดือน	6,765	7,082	6,855	7,188	6,792	7,210	6,804	7,160

ก่อนย้าย รายได้เฉลี่ย 6,804

หลังย้าย รายได้เฉลี่ย 7,160

รายได้ต่ำสุด 1,000

รายได้ต่ำสุด 1,000

รายได้สูงสุด 15,000

รายได้สูงสุด 23,000

ตารางที่ 5.17 แสดงรายจ่ายต่อเดือนของครัวเรือน เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

รายจ่าย (บาท/เดือน)	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)	ก่อน (คน)	หลัง (คน)
น้อยกว่า 2,000	3.66	3.66	3.87	1.97	5.19	2.60	4.14 (13)	2.55 (8)
2,001-4,000	26.83	17.07	23.87	12.90	24.68	19.48	24.84 (78)	15.61 (49)
4,001-6,000	31.71	34.15	25.16	25.16	32.47	32.47	28.66 (90)	29.29 (92)
6,001-8,000	20.73	24.39	23.23	30.32	29.87	33.77	24.20 (76)	29.62 (93)
8,001-10,000	9.76	12.19	19.35	23.23	7.79	11.69	14.01 (44)	17.52 (55)
มากกว่า 10,001	7.32	8.54	4.52	6.45	-	-	4.14 (13)	5.41 (17)
รายจ่ายเฉลี่ย บาท/เดือน	5,706	6,345	5,800	6,553	5,755	6,545	5,753	6,458

ตารางที่ 5.18 แสดงความเพียงพอของรายได้ในครัวเรือน

ความเพียงพอของรายได้	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพียงพอไม่เหลือเก็บ	34	41.46	68	43.87	37	48.05	139	44.27
เพียงพอเหลือเก็บ	28	34.15	58	37.42	14	18.18	100	31.85
ไม่เพียงพอ	20	24.39	29	18.71	26	33.77	75	23.88
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

หมายเหตุ เหลือเก็บต่ำสุด 100 บาท/เดือน

เหลือเก็บสูงสุด 5,000 บาท/เดือน

ตารางที่ 5.19 แสดงร้อยละของวัตถุประสงค์ของหนี้สิน

วัตถุประสงค์ของหนี้สิน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กู้มาใช้จ่ายประจำวัน	10	23.81	17	21.79	12	24.00	39	22.94
กู้มาสร้างบ้าน	20	47.62	32	41.03	10	20.00	62	36.47
กู้มาลงทุน	2	4.76	6	7.69	8	16.00	16	9.41
กู้มาเป็นค่าเงินค่าน้ำซื้อที่ดิน	4	9.52	11	14.10	9	18.00	24	14.12
กู้มาซื้อ/ผ่อนเครื่องใช้	6	14.29	12	15.38	11	22.00	29	17.06
รวม	42	100	78	100	50	100	170	100

ตารางที่ 5.20 แสดงร้อยละของแหล่งที่มาของเงินกู้

แหล่งที่มาของเงินกู้	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถาบันการเงิน	-	-	1	1.28	3	6.00	4	2.35
คนรู้จัก	15	35.72	23	29.49	17	34.00	55	32.35
สวัสดิการที่ทำงาน	5	11.90	7	8.97	4	8.00	16	9.41
อื่นๆ	22	52.38	47	60.26	26	52.00	95	55.88
รวม	42	100	78	100	50	100	170	100

หมายเหตุ อื่นๆ ได้แก่ เล่นแชร์ ยืมพ่อแม่ เป็นต้น

ตารางที่ 5.21 แสดงร้อยละของภาระหนี้สิน

ภาระหนี้สิน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 2,000	1	2.38	2	2.56	3	6.00	6	3.53
2,001-4,000	8	19.05	15	19.23	4	8.00	27	15.88
4,001-6,000	9	21.43	18	23.08	11	22.00	38	22.35
6,001-8,000	12	28.57	23	29.49	15	30.00	50	29.41
8,001-10,000	9	21.43	16	20.51	14	28.00	39	22.94
มากกว่า 10,000	3	7.14	4	5.13	3	6.00	10	5.88
รวม	42	100	78	100	50	100	170	100

ตารางที่ 5.24 แสดงร้อยละของค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้าน

จำนวนเงิน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 50,000 บาท	16	19.51	37	23.87	16	20.78	69	21.97
50,001-100,000 บาท	19	23.17	27	17.42	10	12.99	56	17.83
100,001-150,000 บาท	8	9.76	18	11.61	8	10.39	34	10.83
150,001-200,000 บาท	18	21.95	37	23.87	17	22.08	72	22.93
มากกว่า 200,001 บาท	13	15.85	25	16.13	24	31.17	62	19.75
ไม่ทราบ	8	9.76	11	7.10	2	2.60	21	6.69
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ค่าปลูกสร้างบ้านเฉลี่ย 117,515 บาท

ตารางที่ 5.25 แสดงร้อยละของแหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

แหล่งเงิน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เงินสะสม	6	7.32	10	6.45	7	9.09	23	7.32
เงินช่วยเหลือ	-	-	5	3.23	5	6.49	10	3.18
เงินกู้	27	32.93	34	21.94	10	12.99	71	22.61
เงินสะสม+เงินช่วยเหลือ	-	-	28	18.06	18	23.38	46	14.65
เงินสะสม+เงินกู้	37	45.12	31	20.00	6	7.79	74	23.57
เงินช่วยเหลือ+เงินกู้	-	-	6	3.87	5	6.49	11	3.50
เงินสะสม+ช่วยเหลือ+กู้	-	-	33	21.29	12	15.58	45	14.33
ไม่ทราบ	12	14.63	8	5.16	14	18.18	34	10.83
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.26 แสดงร้อยละของแรงงานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

แรงงานที่ใช้สร้างบ้าน	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สร้างเอง	25	30.49	47	30.32	15	19.48	87	27.71
ช่วยกันสร้างโดยเพื่อนบ้าน	6	7.32	3	1.94	1	1.30	10	3.19
จ้างแรงงานจากภายใน	13	15.85	46	29.68	23	29.87	82	26.12
จ้างแรงงานจากภายนอก	24	29.27	49	31.61	26	33.77	99	31.53
ไม่ทราบ	14	17.07	10	6.45	12	15.58	36	11.46
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.27 แสดงร้อยละของค่างชားค่าเช่าซื้อที่ดิน

การค่างชား	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เคย	35	42.68	58	37.42	31	40.26	124	39.49
เคย	39	47.56	85	54.84	88	49.35	162	51.59
ไม่ทราบ	8	9.76	12	7.74	8	10.39	28	8.92
รวม	82	100	155	100	77	100	314	100

ตารางที่ 5.28 แสดงร้อยละของระยะเวลาการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

ระยะเวลาการค้างชำระ	ระยะ 2		ระยะ 3		ระยะ 4		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 เดือน	6	15.38	12	14.12	5	13.16	23	14.20
2 เดือน	6	15.38	18	21.18	10	26.32	34	20.99
3 เดือน	8	20.51	6	7.06	5	13.16	19	11.73
4 เดือน	-	-	8	9.41	7	18.42	15	9.26
5 เดือน	2	5.13	7	8.24	3	7.89	11	6.79
6 เดือน	-	-	8	9.41	1	2.63	9	5.56
7 เดือน	-	-	-	-	-	-	-	-
8 เดือน	1	2.56	6	7.06	3	7.89	10	4.32
9 เดือน	4	10.26	5	5.88	-	-	9	3.08
10 เดือน	4	10.26	5	5.88	2	5.26	11	4.94
11 เดือน	-	-	-	-	1	2.63	1	0.62
มากกว่า 12 เดือน	8	20.51	10	11.76	2	5.26	20	12.35
รวม	39	100	85	100	38	100	162	100

ผลกระทบทางสังคม

3.8 กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ลักษณะของการครอบครองที่ดิน และความคิดเห็นต่อการขายสิทธิ์

3.8.1 กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 81.40 ของครัวเรือนตัวอย่างมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง/คนในครอบครัว (ตารางที่ 5.29)

3.8.2 ลักษณะการครอบครองที่ดิน

พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะเช่าซื้อที่ดินจากการเคหะแห่งชาติโดยตรง ร้อยละ 67.52 โดยมีผู้ที่ซื้อสิทธิ์ต่อจากคนอื่นร้อยละ 14.97 (ตารางที่ 5.30)

3.8.3 ความคิดเห็นในการขายสิทธิ์

จากการสำรวจพบว่า ครัวเรือนตัวอย่างร้อยละ 85.71ไม่คิดที่จะขายสิทธิ์ (ไม่รวมบ้านเช่า) โดยเป็นกลุ่มที่คิดจะขายสิทธิ์ ร้อยละ 14.29 ซึ่งให้เหตุผลแตกต่างกันไป เช่น รายได้ไม่เพียงพอกับภาระค่าใช้จ่าย โกลจากตัวเมือง โกลจากที่ทำงาน และหากขายสิทธิ์ได้ราคาเป็นที่พอใจก็จะขาย เป็นต้น (ตารางที่ 5.31)

3.10 การรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วย

ส่วนใหญ่ครัวเรือนที่ทำการศึกษาจะไปรักษาพยาบาลเมื่อเจ็บป่วยที่โรงพยาบาล ร้อยละ 39.81 ไปรักษาที่คลินิกเอกชน ร้อยละ 37.58 และซื้อยามากินเอง ร้อยละ 11.78 (ตารางที่ 5.32)

3.11 ความสะดวกในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภค

จากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่ของครัวเรือนตัวอย่างจะซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภคจากตลาด โดยคิดเป็นกลุ่มที่ซื้อสินค้าบริโภค/อาหาร ร้อยละ 40.13 และกลุ่มที่ซื้อสินค้าอุปโภค/เครื่องใช้ ร้อยละ 50.32 (ตารางที่ 5.33)

3.12 แนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่อื่น

ร้อยละ 86.31 ของครัวเรือนตัวอย่างที่ทำการสำรวจ พบว่า ยังไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย โดยในส่วนของผู้ที่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยไปที่อื่น ให้เหตุผลว่าไกลจากตัวเมือง-ที่ทำงาน รายได้ไม่เพียงพอกับค่าครองชีพ (ตารางที่ 5.34)

3.13 การเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน

จากการสำรวจพบว่า ครัวเรือนที่เป็นสมาชิกในกลุ่มสหกรณ์ เครดิตยูเนียน ชมรม หรือกรรมการ มีเพียง ร้อยละ 35.95 (ตารางที่ 5.35)

ตารางที่ 5.29 แสดงร้อยละของกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย

กรรมสิทธิ์	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เป็นของตนเอง/คนในครอบครัว	287	81.40
เป็นของสหกรณ์/เครดิตยูเนียน	-	-
เช่าอยู่	27	18.60
รวม	314	100.00

ตารางที่ 5.30 แสดงร้อยละของการครอบครองที่ดิน

การครอบครอง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ซื้อสด	6	1.91
เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติ	212	67.52
ซื้อต่อจากผู้อื่น	47	14.97
เช่า	27	8.60
ไม่ทราบ	22	7.01
รวม	314	100.00

ตารางที่ 5.31 แสดงร้อยละของของความคิดเห็นต่อการขายสิทธิ์

ความคิดเห็น	จำนวน (คน)	ร้อยละ
คิดที่จะขายสิทธิ์	41	14.29
ไม่คิดที่จะขายสิทธิ์	246	85.71
รวม	287*	100.00

หมายเหตุ * คิดจากครัวเรือนตัวอย่าง โดยไม่รวมบ้านเช่า

ตารางที่ 5.32 แสดงร้อยละของการรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วย

วิธีการรักษา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ซื้อยามากินเอง	37	11.78
ไปสถานเฝ้าผ้มัย	20	6.37
ไปโรงพยาบาล	125	39.81
ไปคลินิกเอกชน	118	37.58
อื่น ๆ	14	4.46
รวม	314	100.00

หมายเหตุ อื่น ๆ ได้แก่ ใช้วิธีการรักษาหลายวิธีแล้วแต่กรณี เป็นต้น

ตารางที่ 5.33 แสดงร้อยละของสถานที่ซื้อสินค้าอุปโภค/เครื่องใช้ - บริโภค/อาหาร

สถานที่	ร้อยละสินค้าบริโภค (จำนวน)	ร้อยละสินค้าอุปโภค (จำนวน)	ระยะทางเฉลี่ย (กม.)
ตลาดในชุมชน	40.13 (126)	50.32 (158)	0.20
ตลาดนอกชุมชน*	33.44 (105)	24.20 (76)	4.80
ศูนย์การค้า	3.82 (12)	5.10 (16)	5.20
ร้านค้าในชุมชน	19.43 (61)	17.83 (56)	0.15
รถเข้ามาขายในชุมชน	3.18 (10)	2.55 (8)	-
รวม	100.00 (314)	100.00(314)	-

หมายเหตุ * ตลาดนอกชุมชน ได้แก่ ตลาดมินบุรี ตลาดแฮปปี้แลนด์ เป็นต้น

ตารางที่ 5.34 แสดงร้อยละของความคิดเห็นในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็น	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่คิดที่จะย้าย	271	86.31
คิดที่จะย้าย*	43	13.69
รวม	314	100.00

หมายเหตุ * เหตุผลที่คิดจะย้าย ได้แก่ โกลจากตัวเมือง-ที่ทำงาน รายได้ไม่เพียงพอกับค่าครองชีพ เป็นต้น

ตารางที่ 5.35 แสดงร้อยละของการเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน

การเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่เป็นสมาชิก	201	64.02
เป็นสมาชิก*	113	35.98
รวม	314	100.00

หมายเหตุ * กลุ่มสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน ได้แก่ สหกรณ์ออมทรัพย์เครดิตยูเนียนกรรมการชุมชน เป็นต้น

ตอนที่ 4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นต่อโครงการ

4.1 ความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบระหว่างที่อยู่ปัจจุบันกับที่อยู่เดิมก่อนย้าย

จากการสำรวจ พบว่า คร่าวเรือนตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 63.00 มีความคิดเห็นว่า ชุมชนในปัจจุบันดีกว่าชุมชนในอดีต โดยพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพของการอยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่พักผ่อนและเล่นกีฬา และ ความรู้สึกมั่นคงในอนาคต ตามลำดับ

ในส่วนของความคิดเห็นที่ระบุว่า ชุมชนในอดีตดีกว่า จะเป็นในส่วนของ การให้บริการน้ำประปา รongลงมา ได้แก่ ค่าใช้จ่าย ความสะดวก เวลา และการเดินทางไปที่งาน (ตารางที่ 5.36)

4.2 ความคิดเห็นต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ และการโยกย้าย

คร่าวเรือนตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 59.2 มีความเห็นว่าการจัดที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย มีความเหมาะสมดีแล้ว แต่เมื่อพิจารณาถึงส่วนที่ยังมีความคิดเห็นว่าไม่เหมาะสม จะเป็นในส่วนของ การให้ความช่วยเหลือในการขนย้าย และความเหมาะสมของเงินผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 51.9 และ 50.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.37)

4.3 ความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในชุมชน

ส่วนใหญ่ของคร่าวเรือนตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 66.0 มีความคิดเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในชุมชน มีสภาพที่ดี ในส่วนของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่คร่าวเรือนตัวอย่าง ให้ความคิดเห็นว่าควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขมากที่สุด ได้แก่ ระบบประปา (ตารางที่ 5.38)

4.4 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รัฐควรจัดเพิ่มเติมในชุมชน

จากการสำรวจพบว่า คร่าวเรือนส่วนใหญ่ต้องการให้มีการจัดระบบน้ำประปาเข้ามาใช้ภายในโครงการ ถึงร้อยละ 32.2 เนื่องจากปัจจุบันในโครงการยังคงใช้น้ำบาดาล รongลงมา คร่าวเรือนตัวอย่างต้องการให้จัดรถเมล์เพิ่มขึ้นให้เพียงพอ (ตารางที่ 5.39)

4.5 ข้อเสนอแนะต่าง ๆ

จากปัญหาความขาดแคลนในสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในชุมชน พบว่า ปัญหาที่ครัวเรือนเสนอแนะให้แก้ไขมากที่สุด คือปัญหาเรื่องน้ำบาดาลที่มีคุณภาพไม่ดี ไหลบ้างไม่ไหลบ้าง สกปรกและเป็นสนิม การเคหะแห่งชาติควรจะประสานงานกับการประปานครหลวงในการจัดน้ำประปาเข้ามาใช้แทน

ปัญหาการโดยสารประจำทางที่เข้ามาในโครงการไม่เพียงพอ ควรที่การเคหะแห่งชาติจะประสานงานกับกรมการขนส่งทางบกให้จัดสายรถเมล์และจำนวนรถที่เพิ่มมากขึ้น และจัดให้มีรถเมล์วิ่งตลอดทั้งวันและคืน

ปัญหาโทรศัพท์สาธารณะไม่เพียงพอ การเคหะแห่งชาติควรประสานงานกับองค์การโทรศัพท์ในการติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะ เพิ่มขึ้นให้เพียงพอกับความต้องการ

ในส่วนของ การรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยครัวเรือนตัวอย่างต้องการให้จัดให้มีสายตรวจ หรือสถานีตำรวจภายในโครงการ

นอกจากนี้จะเป็นการเสนอแนะ ให้จัดระบบป้องกันอัคคีภัย ป้องกันน้ำท่วม จัดสร้างสถานพยาบาล ตู้ไปรษณีย์ อุกรณ์สนามเด็กเล่น ระบบการจัดสรรที่ดินที่มีความยุติธรรม โดยได้ระบุว่าบางคนได้ที่ดิน 10 แปลง และการประชาสัมพันธ์ในเรื่องการโอนสิทธิ์ว่ามีกฎระเบียบอย่างไร เพราะปัจจุบันมีการซื้อขายกันในรูปแบบต่างๆ เป็นต้น

ตารางที่ 5.36 แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัย
เดิมก่อนที่จะย้ายมา

รายการ	ที่นี่ดีกว่า	ที่เดิมดีกว่า	พอ ๆ กัน	ไม่ทราบ
1. ความกว้างของบ้าน	68.1	26.1	3.2	2.5
2. ความกว้างของที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน	67.8	25.2	4.1	2.9
3. ความมั่นคงแข็งแรงในที่พักอาศัย	73.3	17.2	7.6	1.9
4. รูปทรงของบ้าน	72.3	20.4	6.4	0.9
5. สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย	88.9	4.4	2.9	3.8
6. ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	71.0	17.1	7.3	4.5
7. การกำจัดขยะมูลฝอยในชุมชน	77.1	11.1	8.0	3.8
8. การระบายน้ำเสียในชุมชน	67.2	22.9	8.6	4.5
9. ถนนและการคมนาคมในชุมชน	75.1	15.3	6.7	3.8
10. ความสะดวกด้านบริการน้ำประปา	46.5	50.0	2.2	1.3
11. ความสะดวกด้านบริการไฟฟ้า	72.9	18.2	4.8	4.1
12. ความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลาน	47.1	36.6	10.8	5.4
13. ความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้	66.6	21.0	9.9	2.5
14. ความสะดวกในการเดินทางไปหาหมอ	61.5	24.8	10.5	3.2
15. ความปลอดภัยในทรัพย์สินและของมีค่า	74.8	11.8	9.2	4.1
16. ความปลอดภัยจากไฟไหม้	67.5	20.1	9.5	2.9
17. พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา	86.3	9.3	2.2	2.2
18. ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน	60.2	26.1	9.9	3.8
19. ความใกล้สถานที่ทำงานและแหล่งทำงาน	44.3	49.7	5.4	0.6
20. ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน	42.7	43.6	8.6	5.1
21. ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	43.3	45.5	4.8	6.4
22. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน	40.8	46.8	8.3	4.1

ตารางที่ 5.36(ต่อ) แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัย
เดิมก่อนที่จะย้ายมา

รายการ	ที่นี้ดีกว่า	ที่เดิมดีกว่า	พอ ๆ กัน	ไม่ทราบ
23. โอกาสในการประกอบอาชีพเสริม	53.2	32.8	9.9	4.1
24. รายได้รวมที่ได้รับ	58.0	28.3	9.2	4.5
25. รายจ่ายรวม	49.4	36.6	10.8	3.2
26. การเก็บออม	54.5	29.9	12.1	3.5
27. ภาระหนี้สิน	52.9	29.9	11.8	5.4
28. ความรู้สึกมั่นคงในอนาคตของตนเอง-บุตรหลาน	80.8	9.9	6.1	3.2
รวม	63.0	26.1	7.5	3.4

ตารางที่ 5.37 แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย

ข้อคิดเห็น	เหมาะสม	ไม่เหมาะสม	ไม่ทราบ
1.ทำเลที่ตั้ง	61.1	34.1	4.8
2.ความพร้อมของโครงการตอนย้ายเข้ามา	63.7	30.9	5.4
3.ความเหมาะสมของขนาดที่ดิน	72.0	24.2	3.8
4.ความเหมาะสมของเงินผ่อนชำระค่าที่ดิน	47.1	50.0	2.9
5.ความเหมาะสมของราคาที่ดิน	66.3	29.6	9.1
6.วิธีการเลือกที่ดินโดยการจับฉลาก	65.9	32.5	1.6
7.การได้รับเงินค่าเวนคืน ค่าชดเชยต่างๆ	46.8	49.4	3.8
8.การช่วยเหลือในการขนย้าย	44.6	51.9	3.5
9.การให้ความช่วยเหลือของเขต	49.0	48.4	2.6
10.การดำเนินการของ จนท.การเคหะฯ	61.4	36.0	2.6
11.การดำเนินการของมูลนิธิต่าง ๆ	65.6	32.5	1.9
12.การดำเนินการของกรรมการชุมชน	67.2	29.9	1.9
รวม	59.2	37.5	3.3

ตารางที่ 5.38 แสดงร้อยละของ ความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ภายในชุมชน

รายการ	ดี	พอใช้	ควรปรับปรุง	ไม่มี
1. ถนนภายในชุมชน	81.9	9.6	7.0	1.6
2. ถนนนอกชุมชน	76.1	15.0	7.3	1.6
3. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างในชุมชน	61.5	13.4	18.8	2.2
4. ระบบไฟฟ้าของการไฟฟ้า	79.5	13.0	4.5	3.5
5. ระบบประปา	38.2	14.6	45.0	1.9
6. ระบบระบายน้ำ	53.8	8.3	34.2	3.8
7. การเก็บขยะ	67.2	11.2	17.8	3.8
8. การป้องกันอัคคีภัย	65.0	9.8	19.1	6.1
9. การรักษาความปลอดภัย	62.7	11.2	24.2	1.9
10. สนามเด็กเล่น/สวนสาธารณะ	70.1	10.2	15.9	3.8
รวม	66.0	11.6	19.4	3.0

ตารางที่ 5.39 แสดงร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่รัฐควรจัดเพิ่มเติมในชุมชน

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้ำประปา	40	32.2
รถโดยสารประจำทาง	25	20.2
โทรศัพท์สาธารณะ	22	17.7
ตำรวจสายตรวจ/สถานีตำรวจ	12	9.7
ระบบป้องกันอัคคีภัย	11	8.9
ระบบป้องกันน้ำท่วมขัง	9	7.3
อื่นๆ	5	4.0
รวม	124	100.00

หมายเหตุ อื่นๆ ได้แก่ ต้องการให้สร้างสถานพยาบาล ตู้ไปรษณีย์ อุบกรณ์สนามเด็กเล่น รวมทั้งการเสนอแนะให้จัดระบบการจัดสรรที่ดินให้มีความยุติธรรม โดยได้ระบุว่าบางคนได้ที่ดินถึง 10 แปลง และการประชาสัมพันธ์ในเรื่องการโอนสิทธิ์ว่ามีกฎระเบียบอย่างไร เพราะปัจจุบันมีการซื้อขายกันในรูปแบบต่างๆ เป็นต้น

ตอนที่ 5 วิเคราะห์ทางการเงิน

เงินลงทุนและค่าเช่าซื้อของโครงการร่มเกล้า 2-4 สรุปได้ตามตารางที่ 5.39 และ ตารางที่ 5.40 จากเงินลงทุนและค่าเช่าซื้อดังกล่าว นำมาวิเคราะห์การเงินโดยแยกพิจารณา เป็น 2 กรณี คือ

5.1 อัตราดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 10 ปี

5.2 อัตราดอกเบี้ย 15 % ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 15 ปี

กรณีที่ 1 ดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี

โครงการฟื้นฟูร่มเกล้าระยะที่ 2-3

1. วิเคราะห์งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)

$$\text{งวดเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}} = \frac{88.361}{13.168} = 6.71 \text{ ปี}$$

2. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (Average rate of Return)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์เฉลี่ย}} * 100 \\ &= \frac{43.319}{99.421} * 100 = 43.57 \% \end{aligned}$$

3. วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

$$\begin{aligned}
 NPV &= E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} - Co \\
 &= E \frac{13.168}{(1+0.12)^{10}} - 88.361 \quad \text{ล้านบาท} \\
 &= (13.168 * 5.650) - 88.361 \quad \text{ล้านบาท} \\
 &= -13.96 \quad \text{ล้านบาท}
 \end{aligned}$$

4. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return)

$$\begin{aligned}
 Co &= E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} \\
 IRR &= 8 \%
 \end{aligned}$$

5. วิเคราะห์ดัชนีการทากำไร (Profitability Index)

$$\begin{aligned}
 PI &= \frac{E \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t}}{Co} = \frac{74.399}{99.421} = 0.842
 \end{aligned}$$

โครงการฟื้นฟูเศรษฐกิจระยะที่ 4

1. วิเคราะห์งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)

$$\text{งวดเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}} = \frac{30.035}{4.075} = 7.37 \text{ ปี}$$

2. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (Average rate of Return)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์เฉลี่ย}} * 100 \\ &= \frac{10.715}{33.595} * 100 = 31.89 \% \end{aligned}$$

3. วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} - C_0 \\ &= E \frac{4.075}{(1+0.12)^{10}} - 30.035 \quad \text{ล้านบาท} \\ &= (4.075 * 5.650) - 30.035 \quad \text{ล้านบาท} \\ &= -7.01 \quad \text{ล้านบาท} \end{aligned}$$

4. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return)

$$C_0 = E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} : \text{IRR} = 6.71 \%$$

5. วิเคราะห์ดัชนีการทากำไร (Profitability Index)

$$PI = \frac{E \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t}}{C_0} = \frac{23.023}{33.595} = 0.77$$

กรณีที่ 2 ดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี

โครงการที่ 2 โครงการที่ 3

1. วิเคราะห์งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)

$$\text{งวดเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}} = \frac{88.361}{11.018} = 8.02 \text{ ปี}$$

2. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (Average rate of Return)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์เฉลี่ย}} * 100 \\ &= \frac{76.916}{99.421} * 100 = 77.36 \% \end{aligned}$$

3. วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

$$NPV = E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} - C_0 = E \sum_{t=1}^{n=15} \frac{11.018}{(1+0.15)^t} - 88.361$$

$$= (11.018 * 5.847) - 88.361 \quad \text{ล้านบาท}$$

$$= -23.939 \quad \text{ล้านบาท}$$

4. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return)

$$Co = E \frac{Rn}{t=1 (1+k)^t}$$

$$IRR = 9.1 \%$$

5. วิเคราะห์ดัชนีการทำการกำไร (Profitability Index)

$$PI = \frac{E \frac{Bt}{t=1 (1+k)^t}}{Co} = \frac{64.422}{99.421} = 0.73$$

โครงการพัฒนาระบบเกิ้ลาระยะที่ 4

1. วิเคราะห์งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)

$$\text{งวดเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}} = \frac{30.035}{4.075} = 8.8 \text{ ปี}$$

2. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (Average rate of Return)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์เฉลี่ย}} * 100 \\ &= \frac{21.115}{33.595} * 100 = 62.85 \% \end{aligned}$$

3. วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

$$\begin{aligned}
 NPV &= E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} - Co \\
 &= E \sum_{t=1}^{n=15} \frac{3.41}{(1+0.15)^t} - 30.035 \quad \text{ล้านบาท} \\
 &= (3.41 * 5.847) - 30.035 \quad \text{ล้านบาท} \\
 &= -10.10 \quad \text{ล้านบาท}
 \end{aligned}$$

4. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return)

$$\begin{aligned}
 Co &= E \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} \\
 IRR &= 7.55 \%
 \end{aligned}$$

5. วิเคราะห์ดัชนีการทํากำไร (Profitability Index)

$$\begin{aligned}
 PI &= \frac{E \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t}}{Co} = \frac{23.023}{33.595} = 0.66
 \end{aligned}$$

ตารางที่ 5.40 แสดงอัตราค่าเช่าซื้อจำแนกตามลักษณะแปลงที่ดิน-พื้นที่คร่อมเกล้า 2 - 3

ประเภทที่ดิน	จำนวน (แปลง)	ค่าเช่าซื้อ (ผ่อน10ปี)	ค่าเช่าซื้อ (ผ่อน15ปี)	รวมค่าเช่าซื้อ (ผ่อน10ปี)	รวมค่าเช่าซื้อ (ผ่อน15ปี)
มาตรฐาน 18 วา	254	768	643	2.340	1.959
มาตรฐาน 19.5 วา	593	874	731	6.219	5.201
มาตรฐาน 22.5 วา	8	1,083	906	0.103	0.086
มาตรฐาน 27.0 วา	4	1,397	1,169	0.067	0.056
ขอบที่ดิน 37.5 วา	74	2,130	1,783	1.891	1.583
ถนนหลัก 18 วา	41	2,124	940	0.553	0.462
ถนนหลัก 19.5 วา	132	1,258	1,053	1.992	1.667
รวม ค่าผ่อนชำระ / เดือน(หน่วย:ล้านบาท)				13.168	11.018

พื้นที่ของโครงการ	124,699.31	ตรม.
พื้นที่ขาย	90,036.31	ตรม.
ต้นทุนโครงการทั้งหมด	99,421,603	บาท
เฉลี่ยต้นทุนต่อพื้นที่	4,425	บาท/ตรว.
เงินดาวน์ที่ดินทั้งหมด	11,060,000	บาท

ตารางที่ 5.41 แสดงอัตราค่าเช่าซื้อจำแนกตามลักษณะแปลงที่ดิน-พื้นที่รวมเกล้าระยะที่ 4

ประเภทที่ดิน	จำนวน (แปลง)	ค่าเช่าซื้อ (ผ่อน10ปี)	ค่าเช่าซื้อ (ผ่อน15ปี)	รวมค่าเช่าซื้อ (ผ่อน10ปี)	รวมค่าเช่าซื้อ (ผ่อน15ปี)
มาตรฐาน 18.25 ไร่	111	788	659	1.049	0.877
มาตรฐาน 19.50 ไร่	132	885	741	1.401	1.173
พิเศษ 19.50 ไร่	87	1,162	973	1.213	1.015
พิเศษ 21.17 ไร่	26	1,316	1,101	0.410	0.343
รวม ค่าผ่อนชำระ / เดือน (หน่วย:ล้านบาท)				4.075	3.410

พื้นที่ของ โครงการ	40,046.40	ตรม.
พื้นที่ขาย	27,387.20	ตรม.
ต้นทุนโครงการทั้งหมด	33,595,264	บาท
เฉลี่ยต้นทุนต่อพื้นที่	4,907	บาท/ตรว.
เงินดาวน์ที่ดินทั้งหมด	3,560,000	บาท

ตารางที่ 5.42 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินจำแนกตามโครงการ

อายุโครงการ	โครงการ	IRR	NPV	PI	PB	ARR
10 ปี	ร่วมเก็ล้าระยะที่ 2-3	8.00%	-13.96	0.84	6.71 ปี	43.57%
	ร่วมเก็ล้าระยะที่ 4	6.71%	-7.01	0.77	7.37 ปี	31.89%
15 ปี	ร่วมเก็ล้าระยะที่ 2-3	9.09%	-23.94	0.73	8.02 ปี	77.36%
	ร่วมเก็ล้าระยะที่ 4	7.55%	-10.10	0.66	8.80 ปี	62.85%

ตอนที่ 6 ประเมินความสำเร็จของการลงทุนโครงการ

การประเมินความสำเร็จของการลงทุนโครงการที่เน้นคร่อมเกล้า 2-4 จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- 6.1 การลงทุนทางการเงินของโครงการ
- 6.2 การเข้าอาศัยอยู่จริง
- 6.3 การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์และการย้ายถิ่น
- 6.4 ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย
- 6.5 ความพอใจในด้านต่างๆ ของผู้อยู่อาศัย

6.1 การลงทุนทางการเงินของโครงการ

6.1.1 เงินลงทุนและประมาณการรายรับ

การลงทุนทางการเงินของโครงการที่เน้นคร่อมเกล้าระยะที่ 2-4 ใช้เงินลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 133,016,867.00 บาท โดยแบ่งเป็น

	<u>โครงการระยะที่ 2-3</u>	<u>โครงการระยะที่ 4</u>
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	23,226,000.00	7,476,000.00
เงินยืมจากรัฐ (ไม่มีดอกเบี้ย)	55,181,603.00	17,025,688.00
เงินสมทบจากการทางพิเศษฯ	21,014,000.00	-
เงินรายได้การเคหะแห่งชาติ	-	9,093,576.00
รวม	<u>99,421,603.00</u>	<u>33,595,264.00</u>

จากการประมาณการค่าเช่าซื้อ ตารางที่ 5.39 และ 5.40 นำมาประมาณการรายรับจากค่าเช่าซื้อโครงการพืชนครรมเกล้าระยะที่ 2-4 ในกรณีที่การเคหะแห่งชาติได้รับเงินค่าเช่าซื้อครบตามจำนวนที่บรรจผู้เช่าอยู่อาศัย แบ่งได้เป็น

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี ประมาณการรายรับจากค่าเช่าซื้อ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,069,160,000.00 บาท

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี ประมาณการรายรับจากค่าเช่าซื้อ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,597,040,000.00 บาท

อัตราดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี

	<u>โครงการระยะที่ 2-3</u>	<u>โครงการระยะที่ 4</u>
ค่าเช่าซื้อทั้งสิ้น/เดือน	13,168,000.00	4,075,000.00
ค่าเช่าซื้อทั้งสิ้น 120 เดือน	1,580,160,000.00	489,000,000.00

อัตราดอกเบี้ย 15 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี

	<u>โครงการระยะที่ 2-3</u>	<u>โครงการระยะที่ 4</u>
ค่าเช่าซื้อทั้งสิ้น/เดือน	11,018,000.00	3,410,000.00
ค่าเช่าซื้อทั้งสิ้น 180 เดือน	1,983,240,000.00	613,800,000.00

หากพิจารณาเงินลงทุนโครงการพืชนครรมเกล้าระยะที่ 2-4 เปรียบเทียบกับประมาณการรายรับจากค่าเช่าซื้อ พบว่า

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี การเคหะแห่งชาติจะมีกำไรสุทธิ 1,936,143,133.00 บาท

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี การเคหะแห่งชาติจะมีกำไรสุทธิ 2,464,023,133.00 บาท

แสดงให้เห็นว่าหากการเคหะแห่งชาติสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อครบ ก็จะสามารถทำกำไรได้

ตารางที่ 5.43 เปรียบเทียบการลงทุนทางการเงินของโครงการฟื้นฟูนครร่วมเกล้าระยะที่ 2-4 กับ
 ประมาณการรายรับจากค่าเช่า

อัตราดอกเบี้ย 12% ผ่อน 10 ปี		อัตราดอกเบี้ย 15 % ผ่อน 15 ปี	
เงินลงทุน	133,016,867.00	เงินลงทุน	133,016,867.00
ประมาณรายรับ	2,069,160,000.00	ประมาณรายรับ	2,597,040,000.00
สุทธิ	+1,936,143,133.00	สุทธิ	+2,464,023,133.00

6.1.2 พิจารณามูลค่าการลงทุนโครงการโดยไม่คำนึงถึงค่าเงินตามเวลา

จากการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการพืชนครรุ่มเกล้า 2-4 โดยไม่คำนึงถึงเรื่องค่าของเงินตามเวลาหรือสำหรับโครงการที่ไม่ต้องกู้เงินมาทำโครงการ แบ่งพิจารณาเป็น

1. การคิดงวดเวลาคืนทุน (Payback Period-PB)
2. อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (Average Rate of Return-ARR)

1. การคิดงวดเวลาคืนทุน แยกเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี พบว่า โครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-3 จะสามารถคืนทุนได้ภายใน 6.71 ปี และโครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 4 จะสามารถคืนทุนได้ภายใน 7.37 ปี

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี พบว่า โครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-3 จะสามารถคืนทุนได้ภายใน 8.02 ปี และโครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 4 จะสามารถคืนทุนได้ภายใน 8.80 ปี

หากพิจารณาจากระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติต้องชำระเงินยืมคืนรัฐบาลภายใน 8 ปี แสดงให้เห็นว่าโครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-4 นั้น สามารถคืนทุนได้ทันตามกำหนด

2. อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย แยกเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี พบว่า โครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-3 จะสามารถให้ผลตอบแทนในอัตรา 43.57% และโครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 4 จะสามารถให้ผลตอบแทนในอัตรา 31.89%

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี พบว่า โครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-3 จะสามารถให้ผลตอบแทนในอัตรา 77.36% และโครงการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 4 จะสามารถให้ผลตอบแทนในอัตรา 62.85%

หากพิจารณาอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ในปัจจุบัน (10.5-11.5%) เห็นได้ว่าการพืชนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-4 สามารถให้ผลตอบแทนที่สูงมาก

6.1.3 พิจารณามูลค่าการลงทุนโดยคำนึงถึงมูลค่าเงินตามเวลา

จากการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการพืชนครร่่มเกล้า 2-4 โดยคำนึงถึงเรื่องค่าของเงินตามเวลา หรือสำหรับโครงการที่ต้องกู้เงินมาทำโครงการ แบ่งพิจารณาเป็น

6.2.1 มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value-NPV)

6.2.2 วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return-IRR)

6.2.3 วิธีอัตราผลประโยชน์ต่อทุน (Profitability Index-PI)

6.2.1 มูลค่าปัจจุบัน แยกเป็น 2 กรณี

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี พบว่า เมื่อลดค่าด้วยอัตราดอกเบี้ย 12% โครงการพืชนครร่่มเกล้าระยะที่ 2-3 มูลค่าปัจจุบันของเงินรายรับจากค่าเช่าซื้อจะเหลือมูลค่าปัจจุบันเพียง 77,3399,200 บาท หรือได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -13,960,000 บาท และโครงการพืชนครร่่มเกล้าระยะที่ 4 มูลค่าปัจจุบันของเงินรายรับจากค่าเช่าซื้อจะเหลือมูลค่าปัจจุบันเพียง 23,023,750 บาท หรือได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -7,010,000 บาท

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี พบว่า เมื่อลดค่าด้วยอัตราดอกเบี้ย 15% โครงการพืชนครร่่มเกล้าระยะที่ 2-3 มูลค่าปัจจุบันของเงินรายรับจากค่าเช่าซื้อจะเหลือมูลค่าปัจจุบันเพียง 64,422,246 บาท หรือได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -23,939,000 บาท และโครงการพืชนครร่่มเกล้าระยะที่ 4 มูลค่าปัจจุบันของเงินรายรับจากค่าเช่าซื้อจะเหลือมูลค่าปัจจุบันเพียง 19,266,500 บาท หรือได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -10.10 บาท

6.2.2 วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่า แยกพิจารณา 2 กรณี

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี พบว่า เมื่อลดค่าด้วยอัตราดอกเบี้ย 12% โครงการผ่อนชำระแก่ระยะที่ 2-3 อัตราผลตอบแทนลดค่าซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่สามารถจ่ายให้สถาบันการเงินสำหรับการกู้เงินมาลงทุนตลอดอายุของโครงการโดยไม่ขาดทุน เท่ากับ 8.00% ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินในตลาด และโครงการผ่อนชำระแก่ระยะที่ 4 อัตราผลตอบแทนลดค่าซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่สามารถจ่ายให้สถาบันการเงินสำหรับการกู้เงินมาลงทุนตลอดอายุของโครงการโดยไม่ขาดทุน เท่ากับ 6.71% ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินในตลาดอย่างมาก

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี พบว่า เมื่อลดค่าด้วยอัตราดอกเบี้ย 15% โครงการผ่อนชำระแก่ระยะที่ 2-3 อัตราผลตอบแทนลดค่าซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่สามารถจ่ายให้สถาบันการเงินสำหรับการกู้เงินมาลงทุนตลอดอายุของโครงการโดยไม่ขาดทุน เท่ากับ 9.09% ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินในตลาด และโครงการผ่อนชำระแก่ระยะที่ 4 อัตราผลตอบแทนลดค่าซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่สามารถจ่ายให้สถาบันการเงินสำหรับการกู้เงินมาลงทุนตลอดอายุของโครงการโดยไม่ขาดทุน เท่ากับ 7.55% ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินในตลาดอย่างมาก

6.2.3 วิธีอัตราผลตอบแทนต่อทุน แยกเป็น 2 กรณี

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 12% ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี พบว่า เมื่อลดค่าด้วยอัตราดอกเบี้ย 12% โครงการที่เน้นคร่อมเกล้าระยะที่ 2-3 อัตราผลตอบแทนต่อทุนซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของรายรับกับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ถ้าค่าอัตราผลตอบแทนต่อทุนมากกว่า 1 แสดงให้เห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนจากการลงทุนจะมากกว่ามูลค่าปัจจุบันต้นทุนจากการศึกษา เท่ากับ 0.84 ซึ่งต่ำกว่า 1 แสดงว่าหากคิดมูลค่าปัจจุบันแล้วโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันของรายรับต่ำกว่าเงินลงทุน

โครงการที่เน้นคร่อมเกล้าระยะที่ 4 อัตราผลตอบแทนต่อทุนซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของรายรับกับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ถ้าค่าอัตราผลตอบแทนต่อทุนมากกว่า 1 แสดงให้เห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนจากการลงทุนจะมากกว่ามูลค่าปัจจุบันต้นทุนจากการศึกษา เท่ากับ 0.84 ซึ่งต่ำกว่า 1 แสดงว่าหากคิดมูลค่าปัจจุบันแล้วโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันของรายรับต่ำกว่าเงินลงทุน

กรณีที่ อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี พบว่า เมื่อลดค่าด้วยอัตราดอกเบี้ย 15% โครงการที่เน้นคร่อมเกล้าระยะที่ 2-3 อัตราผลตอบแทนต่อทุนซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของรายรับกับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ถ้าค่าอัตราผลตอบแทนต่อทุนมากกว่า 1 แสดงให้เห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนจากการลงทุนจะมากกว่ามูลค่าปัจจุบันต้นทุนจากการศึกษา เท่ากับ 0.73 ซึ่งต่ำกว่า 1 แสดงว่าหากคิดมูลค่าปัจจุบันแล้วโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันของรายรับต่ำกว่าเงินลงทุน

โครงการที่เน้นคร่อมเกล้าระยะที่ 4 อัตราผลตอบแทนต่อทุนซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของรายรับกับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ถ้าค่าอัตราผลตอบแทนต่อทุนมากกว่า 1 แสดงให้เห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนจากการลงทุนจะมากกว่ามูลค่าปัจจุบันต้นทุนจากการศึกษา เท่ากับ 0.66 ซึ่งต่ำกว่า 1 แสดงว่าหากคิดมูลค่าปัจจุบันแล้วโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันของรายรับต่ำกว่าเงินลงทุน

6.2 การเข้าอยู่อาศัยจริง

6.2.1 การเข้าอยู่อาศัยทั้งหมด

การเข้าอยู่อาศัยในโครงการของผู้ได้รับกรรมสิทธิ์ จะเป็นเครื่องบ่งชี้ส่วนหนึ่งของความสำเร็จของโครงการ เพราะจะแสดงให้เห็นว่า เป้าหมายของโครงการได้รับการตอบสนองจากชุมชนหรือไม่ จากสภาพการเข้าอยู่อาศัยในโครงการที่นครเริ่มก่อสร้างระยะที่ 2-3 ตั้งแต่เริ่มบรรจุผู้อยู่อาศัยในเดือน เมษายน 2533 รวมระยะเวลาถึงปัจจุบันประมาณ 6 ปี ปรากฏว่า จากจำนวนผู้ได้รับกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 1,111 คร่าวเรือน มีผู้เข้าอยู่อาศัย 966 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 86.7 โครงการที่นครเริ่มก่อสร้างระยะที่ 4 ตั้งแต่เริ่มบรรจุผู้อยู่อาศัยในเดือนตุลาคม 2535 รวมระยะเวลาถึงปัจจุบันประมาณ 4 ปี ปรากฏว่า จากจำนวนผู้ได้รับกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 356 คร่าวเรือน มีผู้เข้าอยู่อาศัย 285 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 80.056 พิจารณาโครงการทั้งหมดพบว่า มีผู้ได้รับกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 1,467 คร่าวเรือน มีผู้เข้าอยู่อาศัย 1,251 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 85.6 ซึ่งถือได้ว่าเป็นสัดส่วนที่สูง

6.2.1 การเข้าอยู่อาศัยจำแนกตามระดับรายได้

จากวัตถุประสงค์ในการจัดทำโครงการที่นครเริ่มก่อสร้าง เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยรองรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้กำหนดหลักเกณฑ์การแบ่งกลุ่มรายได้ ดังนี้

ผู้มีรายได้น้อย ระดับ ก.	รายได้	ต่ำกว่า 5,000 บาท/เดือน/ครอบครัว
ผู้มีรายได้น้อย ระดับ ข.	รายได้	5,001-7,200 บาท/เดือน/ครอบครัว
ผู้มีรายได้ปานกลางระดับ ก.	รายได้	7,201-10,300 บาท/เดือน/ครอบครัว
ผู้มีรายได้ปานกลางระดับ ข.	รายได้	10,301-13,500 บาท/เดือน/ครอบครัว
ผู้มีรายได้ระดับสูง ระดับ ก.	รายได้	13,501-22,000 บาท/เดือน/ครอบครัว
ผู้มีรายได้ระดับสูง ระดับ ข.	รายได้	มากกว่า 22,000 บาท/เดือน/ครอบครัว

จากการศึกษาพบว่าระดับรายได้เฉลี่ยของผู้ให้สัมภาษณ์ 7,160.00 บาท ซึ่งยังคงถือว่าเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ น้อย ระดับ ข. จากการศึกษาเมื่อพิจารณาจากรายได้ครัวเรือนต่อเดือน โดยกลุ่มรายได้ที่ทำการศึกษามีรายได้ ตั้งแต่ 8,000 บาท ลงมา มีจำนวนทั้งสิ้น 190 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 60.51 ซึ่งเป็นสัดส่วนของผู้มีรายได้น้อยที่ต่ำ เมื่อเทียบกับความจำเป็นในที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่ถูกไล่ที่

ตารางที่ 5.44 แสดงร้อยละรายได้ต่อเดือนของครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน/เดือน	ระยะ 2	ระยะ 3	ระยะ 4	รวม(คน)	ร้อยละสะสม
น้อยกว่า 2,000	1.22	0.65	2.50	1.27(4)	1.27(4)
2,001-4,000	15.85	11.61	18.18	14.33(45)	15.60(49)
4,001-6,000	20.73	25.16	12.91	21.02(66)	36.62(115)
6,001-8,000	23.17	23.87	24.68	23.89(75)	60.51(190)
8,001-10,000	17.07	12.90	23.38	17.52(55)	78.03(245)
มากกว่า 10,001	21.95	23.87	18.18	21.97(69)	100.00(314)
รายได้เฉลี่ย/เดือน	7,082	7,188	7,210	7,160	-

6.3 การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการย้ายถิ่น

การพิจารณาการเข้าอยู่อาศัยไม่สามารถบอกได้ทั้งหมดว่าโครงการประสบผลสำเร็จหรือไม่ เพราะผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนไม่ได้เป็นกลุ่มเป้าหมายโดยตรง กล่าวคือ อาจซื้อสิทธิ์จากบุคคลอื่น ดังนั้นจึงต้องพิจารณาเรื่องการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการย้ายถิ่น ประกอบด้วย

6.3.1 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า ร้อยละ 81.40 หรือ 287 รายของผู้ให้สัมภาษณ์มีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือคนในครอบครัว โดยเป็นการเข้าซื้อโดยตรงจากการเคหะแห่งชาติร้อยละ 67.52 หรือ 212 ราย และซื้อเงินสดจากการเคหะแห่งชาติร้อยละ 1.91 หรือ 6 ราย ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยโดยตรงที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการรวมคิดเป็นร้อยละ 69.43 หรือ 218 ราย มีผู้ซื้อสิทธิ์ต่อมาจากคนอื่นร้อยละ 14.97 หรือ 47 ราย, เข้าบ้านร้อยละ 8.60 หรือ 27 รายและไม่ทราบร้อยละ 7.01 หรือ 22 ราย ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มที่ไม่ได้เป็นกลุ่มเป้าหมายโดยตรงในการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 30.58 หรือ 96 ราย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ยังไม่สูง แสดงให้เห็นว่ายังมีการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์ในที่ดินไม่สูงนัก

6.3.2 แนวโน้มการขายสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัย

ครัวเรือนตัวอย่างมีความคิดที่จะขายสิทธิ์ในอนาคต ร้อยละ 14.29 หรือ 41 ราย จากเหตุผลแตกต่างกันไป เช่น รายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย ไกลจากตัวเมือง ไกลจากที่ทำงาน และหากขายสิทธิ์ได้ราคาเป็นที่พอใจก็จะขาย เป็นต้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีความคิดในการขายสิทธิ์ไม่สูงนัก โครงการฟื้นฟูนครเกิดขึ้นจากการที่การเคหะแห่งชาติต้องการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัยจึงไม่คิดที่จะขายสิทธิ์ ซึ่งถือได้ว่า โครงการฟื้นฟูนครเริ่มเกล้าที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์นี้

6.3.2 แนวโน้มการย้ายถิ่น

จากการศึกษาพบว่าครัวเรือนตัวอย่างที่ทำการศึกษาคิดที่จะย้ายถิ่นคิดเป็นร้อยละ 86.31 แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัยจึงไม่คิดที่จะย้ายถิ่นไปอยู่ที่อื่น

6.4 ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย

ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่าโครงการประสบผลสำเร็จหรือไม่ เพราะ ถ้าผู้อยู่อาศัยโดยส่วนรวมมีแนวโน้มความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นก็แสดงว่าโครงการจะประสบผลสำเร็จมากขึ้น การพิจารณาความสามารถในการดำรงชีวิตประกอบด้วย

6.4.1 สภาพทางเศรษฐกิจของครอบครัว

1. รายได้ของครัวเรือน จากการศึกษาพบว่า โครงการพืชนครร่มเกล้า 2-4 มีรายได้เฉลี่ยในปัจจุบัน 7,160 บาท เพิ่มขึ้นกว่ารายได้เฉลี่ยก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ 6,804 บาท คิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้คิดเป็นร้อยละ 5.23 หากพิจารณาระยะเวลาที่ย้ายเข้ามาในโครงการส่วนใหญ่ย้ายเข้ามา 3 ปี อัตรารายได้ที่เพิ่มขึ้นต่อปี คิดเป็นร้อยละ 1.74 ซึ่งต่ำมากหากเทียบกับอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีของประเทศไทย ซึ่งแสดงให้เห็นว่า รายได้ที่เพิ่มขึ้นไม่เพียงพอกับค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น

2. รายจ่ายของครัวเรือน จากการศึกษาพบว่าโครงการพืชนครร่มเกล้า 2-4 มีรายจ่ายเฉลี่ยในปัจจุบัน 6,458 บาท เพิ่มขึ้นกว่ารายจ่ายเฉลี่ยก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ 5,753 บาท เนื่องจากต้องรับภาระในการผ่อนชำระค่าที่ดินเพิ่มขึ้น

3. ความเพียงพอของรายได้ จากการศึกษาพบว่า ร้อยละ 23.88 มีรายได้น้อยเพียงพอกับค่าใช้จ่าย โดยกลุ่มที่มีรายได้น้อยเพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 76.12 แบ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยเพียงพอ แต่ไม่เหลือเก็บ ร้อยละ 44.27 และกลุ่มที่มีรายได้น้อยเพียงพอและเหลือเก็บ ร้อยละ 31.85

4. หนี้สินของครัวเรือน ครัวเรือนที่มีหนี้สินมีจำนวนทั้งสิ้น 170 ครัวเรือน หรือร้อยละ 54.14 โดยวัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของหนี้สินนำมาใช้เป็นค่าสร้างบ้าน ร้อยละ 36.47 แสดงให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัยนอกจากจะต้องแบกรับภาระค่าเช่าซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติแล้วยังต้องรับภาระหนี้สินค่าสร้างบ้านเพิ่มขึ้นอีก

5. แหล่งที่มาของเงินกู้ จากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินนอกกระบบ เช่นการเล่นแชร์ คิดเป็นร้อยละ 55.88 ซึ่งทำให้ต้องเสียอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่สูง เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีคุณสมบัติไม่ตรงตามหลักเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนดไว้

6. เปรียบเทียบรายได้และค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือน จากการสัมภาษณ์ เมื่อนำรายได้มาเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่าย โดยเฉลี่ยต่อครัวเรือน พบว่าร้อยละ 22.93 ของกลุ่มตัวอย่างจะมีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 32.17 ของกลุ่มตัวอย่างมีรายได้พอดีกับรายจ่าย และร้อยละ 55.1 ของกลุ่มตัวอย่างมีรายได้มากกว่ารายจ่าย

กลุ่มตัวอย่างที่มีเป็นกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ (รายได้น้อยกว่า 8,000-) จำนวน 190 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 60.51 ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้พอดีกับค่าใช้จ่าย ร้อยละ 22.61 รองลงมาได้แก่ กลุ่มผู้มีรายไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย ร้อยละ 21.97 และ กลุ่มผู้มีรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย ร้อยละ 15.93 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายการเคหะแห่งชาติ ในการจัดหาโครงการพื้่นนครร่มเกล้านี้ น่าจะกำลังประสบปัญหาในการด เรงค์ชีวิต เนื่องจากไม่เงินสะสมนยามฉุกเฉิน และรายจ่ายสูงกว่ารายรับ

ตารางที่ 5.45 แสดงร้อยละเปรียบเทียบรายได้และค่าใช้จ่าย โดยเฉลี่ยต่อครัวเรือน

รายได้ \ ค่าใช้จ่าย	<2,000	2-4,000	4-6,000	6-8,000	8-10000	>10,000	รวม
<2,000	0.32 (1)	0.32 (1)	0.64 (2)	— —	— —	— —	1.28 (4)
2,001-4,000	1.28 (4)	5.09 (16)	6.05 (19)	1.91 (6)	— —	— —	14.33 (45)
4,001-6,000	0.64 (2)	3.50 (11)	8.60 (27)	5.73 (18)	2.55 (8)	— —	21.02 (66)
6,001-8,000	0.32 (1)	2.87 (9)	7.32 (23)	8.60 (27)	3.18 (10)	1.59 (5)	23.88 (75)
8,001-10,000	— —	1.28 (4)	2.55 (8)	6.05 (19)	6.69 (21)	0.96 (3)	17.52 (55)
>10,000	— —	2.55 (8)	4.14 (13)	7.32 (23)	5.09 (16)	2.87 (9)	21.97 (69)
รวม	2.55 (8)	15.61 (49)	29.30 (92)	29.61 (93)	17.52 (55)	5.41 (17)	100.00 (314)

รายได้เฉลี่ย = 7,160.00 บาท

รายจ่ายเฉลี่ย = 6,458.00 บาท

7. ความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัย

จากการพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยตามมาตรฐาน
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้กำหนดให้ใช้รายได้ 25% เพื่อการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัย
จากรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนตัวอย่างที่ทำการศึกษา 7,160 บาท :-

$$(1) \text{ ความสามารถในการผ่อนชำระ} = \frac{7,160 \times 25}{100} = 1,776.25 \text{ บาท/เดือน}$$

(2) มูลค่าที่ดินและบ้าน จากการสำรวจพบว่า

ราคาที่ดินเฉลี่ย แปลงละ	79,610.00 บาท
ราคาบ้านเฉลี่ย	117,551.00 บาท
<u>รวม</u> ค่าที่พักเฉลี่ย (ที่ดิน+บ้าน)	<u>197,125.00 บาท</u>

(3) จำนวนเงินที่จะต้องผ่อนชำระต่อเดือนโดยพิจารณาราคาบ้านของธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ :-

$$\text{Payment} = \frac{P * R}{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}$$

โดย P = เงินต้น

R = อัตราดอกเบี้ย

n = จำนวนเดือนที่ผ่อนชำระ

$$\text{แทนค่า Payment} = \frac{197,125 * 12\%}{1 - \frac{1}{(1+12\%)^{120}}}$$

ประมาณจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระ = 2,828.15 บาท/เดือน

จากการประมาณความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยจากรายได้เฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า มีความสามารถในการผ่อนชำระ 1,776.50 บาท/เดือน แต่จากมูลค่าเฉลี่ยของที่ดินและค่าก่อสร้างบ้านเฉลี่ย พบว่า ผู้อาศัยอยู่ในโครงการจะต้องผ่อนชำระค่าที่ดินให้กับการเคหะแห่งชาติ และผ่อนค่าก่อสร้างบ้านกับแหล่งเงินกู้นอกระบบ อย่างน้อย 2,828.15 บาท/เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชน มีรายได้ไม่เพียงพอกับการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัย ดังจะเห็นได้จากจำนวนผู้ค้างชำระค่าที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 51.59 โดยส่วนใหญ่จะค้างชำระ 2 เดือน ,1 เดือน และ 12 เดือน ตามลำดับ

6.5 ความพอใจของผู้อยู่อาศัย

การวัดความสำเร็จของโครงการ โดยความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์วัดนั้น จะพิจารณาความพอใจในด้านต่าง ๆ ดังนี้

6.5.1 ความพอใจด้านกายภาพทั่วไป ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 63.00 มีความคิดว่าชุมชนในปัจจุบันดีกว่าชุมชนในอดีต โดยพาดำเนินด้าน พื้นที่พักผ่อนและเล่นกีฬา และความมั่นคงในอนาคต มากที่สุด

6.5.2 ความพอใจต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยและการโยกย้าย คราวเรือนตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 59.2 คิดว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้ายมีความเหมาะสมดีแล้ว โดยในส่วนที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่าควรปรับปรุง ได้แก่ การให้ความช่วยเหลือในการขนย้าย และความเหมาะสมของเงินผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

6.5.3 ความพอใจต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน ผลการศึกษาส่วนใหญ่ ร้อยละ 66.0 มีความคิดเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในชุมชนมีสภาพที่ดีแล้ว โดยสาธารณูปโภคที่ต้องการให้มีการปรับปรุงคือ ระบบประปา