

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความสำคัญและความเป็นมาของปัญหา

ปัญหาของ เศรษฐกิจไม่ว่าจะเป็นของบุคคล หน่วยธุรกิจ และสถาบัน ทั้งของภาครัฐบาล หรือภาคเอกชน ที่สำคัญและเป็นพื้นฐานอันหนึ่งก็คือ จะทำอย่างไรหน่วยงานเศรษฐกิจเหล่านั้นจะ ใช้ทรัพยากรของคนที่มืออยู่อย่างจำกัดให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ วิธีการที่จะช่วยให้การจัดสรร ทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด คือการพิจารณาความเหมาะสม และประเมินการลงทุน และ เลือกโครงการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด

การลงทุนโครงการธุรกิจเอกชนจุดมุ่งหมายที่สำคัญคือกำไรสูงสุด ซึ่งอัตราผลตอบแทนดังกล่าวพิจารณาได้จากการเปรียบเทียบรายได้ที่ได้รับจากโครงการโดยตรง และรายจ่ายต่าง ๆ ที่ ลงทุนไปในโครงการนั้น ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในโครงการของรัฐบาล โดยจะพิจารณาโครงการที่ให้ประโยชน์สูงสุดแก่สังคม โดยหลักการแล้วจะพิจารณาผลประโยชน์และต้นทุนทางการเงิน เศรษฐกิจและสังคม ซึ่งมีทั้งที่สามารถวัดมูลค่าออกมาเป็นตัว เลขหรือตัวเงินได้ และที่ไม่สามารถ วัดมูลค่าออกมาเป็นตัว เลขหรือตัวเงินได้

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐ มีหน้าที่ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชาติ โดยครอบคลุมถึงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วย การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย อันได้แก่ ชุมชนแออัด นั้น มีการพัฒนาเรื่อยมาจากการรื้อสร้างชุมชนแออัดเพื่อสร้างแฟลต ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในเวลาต่อมาว่าไม่ประสบความสำเร็จ ต่อมาจึงใช้วิธีการปรับปรุงทางกายภาพและ เศรษฐกิจสังคมในชุมชนแออัดเดิม แต่ก็ยังมีปัญหาการขาดความมั่นคงในที่ดิน แม้ว่าจะมีการปรับปรุงแล้วก็ยังคงมีปัญหาการไล่รื้ออยู่

ปัจจุบันจึงมีการใช้แนวทางใหม่ คือการสร้างความมั่นคงในที่ดินก่อนแล้วจึงสร้างที่อยู่อาศัยอย่างถาวร ดังเช่นโครงการฟื้นฟูนคร ซึ่งเป็นโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดที่เน้นการให้ความมั่นคงและการมีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นสำคัญ โดยให้ผู้อาศัยจากชุมชนแออัดที่ถูกไล่รื้อ ซึ่งไม่มีความมั่นคงในที่ดิน มาอยู่ในที่ดินซึ่งมีความมั่นคงแล้ว และพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนขึ้น

โครงการฟื้นฟูนครร่มเกล้า เป็นหนึ่งในโครงการฟื้นฟูนคร ของฝ่ายปรับปรุงชุมชน การเคหะแห่งชาติที่ได้ดำเนินการเพื่อสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่ชาวชุมชนที่ถูกไล่รื้อโดยรัฐบาลได้ให้เงินอุดหนุนส่วนหนึ่ง ซึ่งเป็นที่ยอมรับว่าสามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในระดับหนึ่ง เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับสิทธิ์ในที่ดินโครงการฟื้นฟูนครดังกล่าวมีการขายสิทธิ์ของตนให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้สูง เกินกว่าที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้

เพื่อให้การลงทุนในโครงการเคหะชุมชนของรัฐ สามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย และ เกิดประโยชน์แก่สังคมสูงสุด จึงควรทำการประเมินการลงทุนในโครงการดังกล่าว โดยทำการวิเคราะห์ทั้งทางด้านการเงิน เศรษฐกิจและสังคมควบคู่กัน เพื่อเป็นการประกอบการพิจารณาการลงทุนของโครงการให้เหมาะสมและ เกิดประโยชน์สูงสุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาวิธีการประเมินการลงทุนโครงการเคหะชุมชนของรัฐโดยพิจารณาปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเงิน
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนโครงการเคหะชุมชนของรัฐ เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ-สังคม ว่ามีปัจจัยอะไรบ้างที่ควรจะนำมาประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

1.3 ขอบเขตที่ทำการศึกษา

1. ในการศึกษาครั้งนี้กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่อาศัยในโครงการพื้นที่นคร
ร่มเกล้า ถนนร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ ซึ่งแบ่งออกเป็น

1.โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะ 1 จำนวน	412	แปลง
2.โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะ 2 จำนวน	381	แปลง
3.โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะ 3 จำนวน	725	แปลง
4.โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะ 4 จำนวน	356	แปลง
5.โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะ 5 จำนวน	1,029	แปลง
6.โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะ 6 จำนวน	342	แปลง

2. การศึกษาทบทวนหลังที่โครงการได้บรรจุผู้อยู่อาศัยจนหมดทั้งโครงการแล้ว

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. โครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะที่ 1 เริ่มดำเนินการโดยกรุงเทพมหานคร แล้วโอน
การดำเนินการบริหารโครงการให้กับการเคหะแห่งชาติ จึงทำให้ฐานการประเมินทางการเงิน
ไม่ตรงกับโครงการอื่น อีกทั้งในระหว่างที่ทำการสำรวจภาคสนาม ภายในโครงการพื้นที่นครร่มเกล้า
ระยะที่ 1 เกิดปัญหาเสาเสตติคและอาชญากรรมในพื้นที่บ่อยครั้ง จึงไม่นำโครงการพื้นที่นครร่มเกล้า
ระยะที่ 1 มาประเมิน

2. เนื่องจากการประเมินโครงการมีหลายวิธี แต่การประเมินภายหลังการดำเนินการ
จะทำให้ได้ข้อมูลมาประเมินทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเงิน อย่างถูกต้อง จึงยึดหลักการประ
เมินภายหลังการดำเนินการ ดังนั้นสำหรับโครงการพื้นที่นครร่มเกล้าระยะที่ 5 และ 6 ยังคงอยู่ใน
ระหว่างการดำเนินการย้ายชาวบ้านเข้ามาอยู่ภายในโครงการ จึงไม่นำโครงการทั้ง 2 มา
ประเมิน

3. ข้อมูลทางการเงินในการดำเนินการโครงการพื้นที่นครร่มเกล้า การเคหะแห่งชาติไม่
อนุญาตให้หน้าออกเผยแพร่ ดังนั้นการวิเคราะห์ทางการเงิน จึงใช้งบประมาณการในการวาง
โครงการในการประเมิน

1.5 ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

1. ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาครั้งนี้ คือ ประชากรในโครงการฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยจะทำการศึกษาในโครงการฟื้นฟูเศรษฐกิจระยะที่ 2 , 3 และ 4

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลของพื้นที่ทำการศึกษา แบ่งเป็นข้อมูล 2 ชนิด คือ

2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Sources) หมายถึง ข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานที่เขียนบันทึกกล่อมมาจากข้อมูลที่เป็นหลักฐานเดิมอีกที เช่น หนังสืออ้างอิง รายงาน การวิจัย เป็นต้น

2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Sources) โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม ข้อมูลเก็บรวบรวมมาจากหน่วยตัวอย่าง หรือประชากรที่ทำการศึกษา โดยมีเครื่องมือช่วยในการศึกษา คือแบบสัมภาษณ์ ซึ่งมีขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

ก. การกำหนดข้อมูลที่ต้องการ การวิจัยครั้งนี้เป็นการประเมินการลงทุนในโครงการฟื้นฟูเศรษฐกิจ ดังนั้นข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาแยกออกเป็น

1. การประเมินทางการเงิน ได้แก่ การวิเคราะห์เงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย

- 1.วิเคราะห์งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)
- 2.วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (Average rate of Return)
- 3.วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
- 4.วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return Method)
- 5.วิเคราะห์อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio or Profitability Index)

2. การประเมินทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม แยกออกได้เป็น

- ข้อมูลเกี่ยวกับกายภาพและที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะของที่อยู่อาศัย วัสดุที่ใช้ก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น
- ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ได้แก่ เพศ อายุ ศาสนา สถานภาพสมรส การศึกษา เป็นต้น
- ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร ได้แก่ รายรับ รายจ่าย ในครอบครัว เป็นต้น

2.3 การกำหนดแหล่งข้อมูล การวิจัยครั้งนี้แหล่งข้อมูล ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ และประชากรในโครงการพหุวัฒนธรรมเกสรระยะที่ 2-4

2.4 การเลือกกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากจำนวนประชากรที่ทำการวิจัยในครั้งนี้มีจำนวน 1,462 คน ในการเลือกตัวอย่างเพื่อทำการศึกษา ซึ่งขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษามีการกำหนดว่าจะ เป็นจำนวนเท่าไรจึงจะเป็นขนาดของตัวอย่างที่เหมาะสมที่จะทำการศึกษา ดังนั้นในการทำการวิจัยครั้งนี้ได้ทำการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษาจากสูตร 1 ดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + N (E)^2}$$

โดย n = จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

N = จำนวนประชากร

E = ความคลาดเคลื่อน = 0.05 (5 %)

1 ภาควิชาวิจัยการศึกษา คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย "การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง : มโนทัศน์แนวคิดและแนวปฏิบัติ" วารสารวิธีวิทยาการวิจัย (กรกฎาคม 2533) : 85-97

$$\text{แทนค่าจากสูตร} \quad n = \frac{1462}{1 + 1462(0.05)^2}$$

$$\text{จำนวนกลุ่มตัวอย่าง} = 314$$

ดังนั้นการกำหนดขนาดของตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ คือ 314 ตัวอย่าง ของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กลุ่มตัวอย่างมีความถูกต้องมากขึ้น

2.5 การเก็บแบบสัมภาษณ์ มีการกำหนดสัดส่วนของแบบสัมภาษณ์คิดตามสัดส่วนของโครงการที่เน้นक्रमเกล้าแต่ละระยะ (Quato) และการเก็บแบบสุ่มในแต่ละโครงการโดยวิธีการสุ่มตัวอย่างอย่างมีระบบ (Systematic Random Sampling) โดยเลือกครัวเรือน 1 หลัง วัน 3 หลัง ให้หัวหน้าครอบครัวหรือสมาชิกที่สามารถให้ข้อมูลของครอบครัวได้เป็นผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ หากบ้านที่เลือกไม่สามารถให้ข้อมูลได้ก็จะใช้วิธีการเลือกบ้านถัดไปตามความเหมาะสม

3. ในการวิเคราะห์ข้อมูล หลังจากการเก็บแบบสัมภาษณ์ ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์จะนำมาแปรรูปในรูปตัวเลข โดยใช้คอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS*PC ในการประมวลผลข้อมูล

4. การวิเคราะห์ข้อมูล เมื่อประมวลผลข้อมูลจากคอมพิวเตอร์แล้วจะนำข้อมูลมาแจกแจงในรูปตารางแจกแจงความถี่ และตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปร และคำนวณข้อมูลในรูปของร้อยละ

5. สรุปผลการศึกษา เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลเรียบร้อยแล้วจึงนำผลการวิเคราะห์มาสรุปเป็นผลการศึกษา

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผลการวิจัยจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการประเมินการลงทุนคณะชุมชนของรัฐ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

2. ผลการวิจัยช่วยเพิ่มพูนความรู้แก่ผู้ที่สนใจในการศึกษาเรื่องการประเมินการลงทุนคณะชุมชนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีลักษณะแตกต่างไปจากการประเมินการลงทุนในธุรกิจเอกชน