

ปัญหาและข้อเสนอแนะ

เมื่ออัตราการเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติสูงขึ้นประกอบกับมีการอพยพย้ายถิ่นจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานครในอัตราสูงด้วยแล้วจึงทำให้เกิดปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยและเกิดแหล่งเสื่อมโทรมขึ้นในกรุงเทพฯ ซึ่งรัฐบาลได้พยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยสนับสนุนการวางแผนครอบครัว ใช้นโยบายพัฒนาส่วนต่าง ๆ ในภูมิภาคให้มีความเจริญขึ้นในทุก ๆ ด้าน เพื่อยับยั้งการอพยพเข้ากรุงเทพฯ ตลอดจนการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเพื่อให้ดำเนินการในด้านการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายไดปานกลางซึ่งไม่สามารถจะช่วยเหลือตัวเองได้ เพราะเอกชนไม่สนใจการลงทุนดังกล่าว

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการดำเนินงาน ขั้นตอนตลอดจนหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนในโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงเหตุผลและความเหมาะสมในการลงทุนดังกล่าวทั้งในแง่ของนักธุรกิจและในแง่ของรัฐบาล ตลอดจนต้องการจะศึกษาถึงอุปสรรคในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นด้วย

จากการศึกษาดังกล่าว ผู้วิจัยพบว่า การเคหะชาติรับนโยบายของรัฐบาลในอันที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายไดปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยเพียงพอกับความต้องการ โดยกำหนดแผนงานไว้ว่าจะสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย ภายในเวลา 5 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2519 - 2523 โดยการเคหะชาติหาแหล่งเงินทุนเองและรัฐบาลจะอุดหนุนเงินลงทุน 10 % ของจำนวนเงินลงทุนทั้งหมดเป็นเวลา 10 ปี กล่าวคือรัฐบาลจะให้เงินอุดหนุนสำหรับเงินที่นำมาลงทุนเพื่อผู้มีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือนและอุดหนุนดอกเบี้ยส่วนที่เกิน 7% ต่อปี สำหรับโครงการในปี 2519 กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและจากการวิเคราะห์การลงทุนในโครงการเคหะชุมชน ผู้วิจัยพบว่า การลงทุนในส่วนของผู้มีรายได้น้อยประเภท ก. และ ข. จะขาดทุน ส่วนการลงทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อยประเภท ค. และ ง. จะได้รับ

กำไร จากผลที่ได้ช่วยให้อุบัติภัยที่ร้ายแรงที่สุดคือการเคหะแห่งชาติลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยบางส่วน แทนที่จะสร้างเพื่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลางทั้งหมดก็เพื่อเหตุผลกำไรที่ได้จากผู้มีรายได้น้อยช่วยเหลือส่วนขาดทุนที่เกิดจากผู้มีรายได้น้อยและรายได้อันปานกลางนั่นเอง แม้ว่าจะไม่สามารถช่วยเหลือได้ทั้งหมดแต่ทำให้ส่วนขาดทุนลดน้อยลง ซึ่งถ้าหากว่าเอกชนเป็นผู้พิจารณาการลงทุนดังกล่าวนี้จะไม่ยอมลงทุนในโครงการส่วนที่จะกองขาดทุน จะเลือกลงทุนเฉพาะส่วนที่จะให้ผลกำไรเท่านั้น แต่เหตุที่การเคหะแห่งชาติต้องลงทุนในโครงการที่ขาดทุนก็เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการให้เป็นสวัสดิการอย่างหนึ่งแก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้อันปานกลาง เพื่อให้ประชาชนมีความมั่นคงในชีวิตและเป็นช่องทางในการพัฒนาคนด้วย¹

ปัญหาและอุปสรรค

การดำเนินงาน

ในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างที่อยู่อาศัยปีละไม่ต่ำกว่า 20,000 หน่วย โดยต้องใช้เงินทุนกว่า 2,000 ล้านบาทต่อปีนั้น การเคหะแห่งชาติได้ประสบปัญหาและอุปสรรคหลายประการดังต่อไปนี้

1. ค่านกฎหมาย ปรากฏว่าในปัจจุบันยังขาดกฎหมายอีกหลายฉบับที่จะทำให้การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติมีประสิทธิภาพขึ้น ได้แก่

1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับแก้ไขใหม่ พระราชบัญญัติฉบับที่ ๒๕ บังคับใช้ปัจจุบันจัดทำขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2479 แต่ในปัจจุบันความก้าวหน้าทางวิชาการด้านการก่อสร้างและความต้องการอาคารที่จะสนองประโยชน์ใช้สอยด้านต่าง ๆ ได้ขยายตัวกว้างขวางและสลับซับซ้อนยิ่งขึ้น ทำให้กฎหมายที่มีอยู่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการควบคุม

¹การเคหะแห่งชาติ, โครงการ 5 ปี ในการสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย ของการเคหะแห่งชาติ, (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 วันที่ 16 มีนาคม 2519) หน้า 17 (อัครสำเนา)

อาคารและสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรม อาคารที่ผุพัง
 สุขลักษณะสภาพการจราจรขัดข้อง อากาศเป็นพิษ น้ำเสีย ฯลฯ ซึ่งเท่ากับเพิ่มภาระให้
 การเคหะแห่งชาติในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยขึ้นอีก

1.2 พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติต้องการที่ดิน
 จำนวนมากในการก่อสร้างอาคารตามโครงการเคหะชุมชนต่อไป ซึ่งการที่จะได้ที่ดิน
 ซึ่งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมในเชิงผังเมืองและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน รวมทั้ง
 ช่วยในการผ่อนคลายปัญหาของเมือง และเพื่อใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อม
 โทรม ยังเป็นไปโดยยาก เพราะไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้มีการเวนคืนที่ดินเพื่อกิจการเคหะ
 ใด

1.3 พระราชบัญญัติอาคารชุด การเคหะแห่งชาติได้สร้างอาคารชุดเพื่อให้
 เช่าซื้อในหลายโครงการ โดยกำหนดหลักการไว้ว่า เมื่อผู้เช่าซื้อผ่อนชำระค่าเช่าซื้อครบ
 จำนวนแล้ว จะโอนกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารใหญ่เช่าซื้อแต่ละรายไป ส่วนที่ดินนั้นจะไม่เป็น
 กรรมสิทธิ์ของคนใดคนหนึ่งเท่านั้น แต่จะมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินทั้งแปลง ซึ่งการที่จะทำ
 ตามหลักการดังกล่าวได้จะต้องอาศัยอำนาจจากพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่ในปัจจุบันยัง
 ไม่ได้ประกาศใช้แต่อย่างใด ซึ่งถ้าหากมีการจำหน่ายอาคารชุดเป็นเงินสดก็จะเกิดความ
 ยุ่งยากเกิดขึ้นได้

1.4 กฎหมายที่ให้อำนาจการเคหะแห่งชาติดำเนินการกับผู้เช่า-เช่าซื้อได้เอง
 ปรากฏว่าการเคหะแห่งชาติมีลูกหนี้เช่า-เช่าซื้อ ค่างชำระเป็นจำนวนมาก ซึ่งเมื่อถึง
 ชั้นดำเนินการคดีในชั้นศาลต้องใช้เวลานานกว่าคดีจะถึงที่สุด และในการจับกุมผู้เช่า-เช่าซื้อ
 ก็ต้องอาศัยกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ ซึ่งมีภาระท่านอื่น ๆ ที่มีความจำเป็นมากกว่า เช่น
 การจับคนร้าย เป็นต้น ทำให้เสียเวลามากกว่าจะได้ตัวผู้เช่า-เช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติ
 ต้องขาดรายได้ที่ควรจะได้รับและมีหนี้สูญเกิดขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายที่ให้อำนาจ
 เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินการจับกุมผู้เช่า-เช่าซื้อ และบังคับให้ปฏิบัติ
 ตามสัญญาได้

ในเรื่องกฎหมายนี้การเคหะแห่งชาติควรจะเสนอแนะรัฐบาลให้ดำเนินการเร่งรัดให้มีกฎหมายต่าง ๆ ออกใช้บังคับโดยเร็วที่สุด

2. ความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน จุดมุ่งหมายในการตั้งการเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจเพื่อให้ปฏิบัติงานไต่รวดเร็ว คล่องตัวและหลีกเลี่ยงความล่าช้าของระเบียบราชการ แต่ปรากฏว่าในทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติก็ยังคงใช้ระเบียบราชการและต้องเสนอเรื่องผ่านหรือประสานงานกับหน่วยราชการซึ่งมีวิธีการทำงานแบบราชการซึ่งต้องผ่านหลายขั้นตอน ทำให้การปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติไม่รวดเร็วและคล่องตัว ตามที่มุ่งหวังไว้

3. ขาดการประสานงานที่มีประสิทธิภาพ การดำเนินงานของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในการเคหะชาติยังไม่มีมีการประสานงานกันเท่าที่ควร ทำให้มีการทำงานซ้ำซ้อนกันเป็นการสิ้นเปลืองแรงงานไปโดยเปล่าประโยชน์ การสื่อสารข้อมูลระหว่างหน่วยงานก็ยังไม่ดี ทำให้การดำเนินงานของแต่ละหน่วยงานเป็นไปโดยไร้ข้อมูลที่สมบูรณ์และการจัดแบ่งแยกหน้าที่ในการทำงานของแต่ละหน่วยงานก็ยังไม่ชัดเจนพอ ทำให้เกิดความขัดแย้งกันระหว่างหน่วยงานในกรณีที่ต้องทำการจะทำงานหน้าที่เดียวกันนั้น ซึ่งผลจากความบกพร่องต่าง ๆ ดังกล่าวนั้น ทำให้การทำงานเกิดความผิดพลาดในส่วนที่ไม่น่าจะเกิดขึ้นได้ อาทิเช่น จำนวนหน่วยอาคารที่จะทำการก่อสร้างในแต่ละปี ในรายละเอียดปรากฏว่าข้อมูลที่ได้จากแต่ละหน่วยงานในการเคหะแห่งชาติไม่ตรงกัน และยังทำให้การดำเนินงานล่าช้าด้วย เพราะกว่าจะได้ออกข้อมูลที่ถูกต้องก็ต้องเสียเวลานาน

อนึ่งการประสานงานกับหน่วยงานภายนอก ซึ่งการเคหะชาติจะต้องประสานงานในคานาสถาบรรพโลก, สาธารณูปการเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานคานการก่อสร้างของการเคหะชาติ ก็ปรากฏว่ายังไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร ซึ่งจะมีผลกระทบกระเทือนการดำเนินงานของการเคหะชาติ

การแก้ไขปัญหาการประสานงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภายนอกนั้น ทำได้ในลักษณะของการประสานแผนงาน โดยอาศัยการบริหารผังนครหลวงและการบริหารผังขั้นตอนการพัฒนาครหลวง ซึ่งมีผังเมืองหลักและผังเฉพาะกำหนดพื้นที่ไว้ล่วงหน้าพื้นที่ดิน

บริเวณใดจะใช้เพื่อกิจการใด แต่เนื่องจากการบริหารให้หน่วยงานทุกหน่วยทำงานประสานไปพร้อมกันใดเป็นสิ่งที่ต้องการเวลาและความเข้าใจวิธีทำงานในอันที่จะประสานแผนของทุกหน่วยงานเข้าด้วยกัน ดังนั้นในระยะที่ยังไม่สามารถจะประสานแผนของทุกหน่วยงานเข้าด้วยกันได้นี้ การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องใช้วิธีพยายามให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องของเข้าใจและขอร้องให้ร่วมมือเป็นรายหน่วยงาน

ในกรณีเกี่ยวกับหน่วยงานภายในนั้น การเคหะแห่งชาติควรจะพบทวนการจัดแบ่งส่วนงานเสียใหม่โดยศึกษาว่ามีหน่วยงานใดทำงานซ้ำซ้อนกันก็รวมกันเป็นหน่วยงานเดียวเสียหรือมีฉันทันทีกระบวนหน้าที่ของแต่ละหน่วยงานให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ปรับปรุงระบบการสื่อสารให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น ซึ่งอาจจะใช้รายงานเป็นเครื่องมือในการสื่อสารใดกล่าวคือส่งรายงานทุกชนิดที่เพิ่มขึ้นใหญ่ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบด้วย ซึ่งจะทำให้แต่ละหน่วยงานได้ทราบข้อมูลและความเป็นไปในหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้การทำงานมีประสิทธิภาพและเกิดความผิดพลาดคนอยลง

4. ปัญหาการจับเก็บรายได้ โดยเฉลี่ยแล้วการจับเก็บค่าเช่าในแต่ละเดือนจะเก็บได้ประมาณ 41%² ของค่าเช่าประจำเดือนนั้น ส่วนค่าเช่าข้อเก็บได้ประมาณ 70%³ ของค่าเช่าข้อประจำเดือน ดังนั้นจึงทำให้มีลูกหนี้ค้างชำระเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีลูกหนี้ค่าน้ำประปาค้างชำระจำนวนมากอีกด้วย ทั้ง ๆ ที่ในบางโครงการการจับเก็บค่าน้ำประปาไม่ใช่หน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ อาทิเช่น โครงการแฟลตดินแดง, ห้วยขวาง เป็นต้น ซึ่งใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวงโดยตรง แต่การเคหะแห่งชาติรับภาระในการจัดเก็บแทนการประปานครหลวง โดยการเคหะแห่งชาติชำระค่าน้ำประปาคตามมาตรฐานที่คิดตั้งไว้ให้แก่การประปานครหลวงไปก่อน แล้วการเคหะแห่งชาติจึงติดตามเก็บค่าน้ำประปาจากผู้ใช้น้ำรายย่อยจำนวนพัน ๆ ราย ซึ่งเก็บตามมาตรเล็กของแต่ละ

² แผนกบัญชีลูกหนี้ กองบัญชี ฝ่ายการคลัง, แฟ้มรายงานผลงานประจำเดือน

³ เรื่องเดียวกัน

ห้องที่ไชน่า ปรากฏว่าวิธีการคิดค่าน้ำจากมาตรรวมทำให้การเคหะแห่งชาติต้องจ่ายเงิน
ในอัตราที่สูงกว่ารายได้ที่การเคหะแห่งชาติเก็บได้จากมาตรเล็กและหน่วยตามที่เป็นจริง⁴
ทำให้การเคหะแห่งชาติขาดทุน และยิ่งเก็บเงินไคลาซาและมีหนี้สูญเกิดขึ้นด้วย ซึ่งการ
เคหะแห่งชาติก็คองเป็นผู้รับส่วนขาดทุนจากหนี้สูญดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ในการจัดเก็บค่า
น้ำประปาดังกล่าวยังต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยไม่เป็นการสมควรด้วย ตั้งแต่การจาง
พนักงานจกมาตร คูแผลและชอมมาตรชำรุด การจัดพิมพ์ใบเสร็จค่าน้ำ จางพนักงานจัด
เก็บและติดตามทวงถาม เห็นไควว่า นอกจากจะเสียเวลาและเสียเงินค่าใช้จ่ายโดยไม่จำ
เป็นแล้วยังต้องถูกต่อว่าจากผู้เช่าในกรณีค่าน้ำแพงอีกด้วย

ปัญหาการจัดเก็บค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อ จะต้องอาศัยกฎหมายที่จะออกมาให้อำนาจ
แก่การเคหะแห่งชาติในคานการค้ำเนินการกับผู้เช่า-เช่าซื้อดังไคกล่าวมาแล้ว ส่วนใน
คานการจัดเก็บค่าน้ำประปาในส่วนที่เป็นหน้าที่ของการประปานครหลวงนั้น การเคหะแห่ง
ชาติควรจะค้ำเนินการเจรจากับการประปานครหลวงให้รับหน้าที่นี้ไคนไปไคแล้ว เพราะ
การเคหะแห่งชาติยังมีภาระคานอื่นที่จะต้องค้ำเนินงานอีกมาก

ในส่วนที่เกี่ยวกับปัญหาการจัดเก็บค่าน้ำประปานั้น การเคหะแห่งชาติค้ำดิ่งค้ำเนิน
การแก้ไขอยู่ แต่ยังไม่สำเร็จลุล่วงตามความประสงค์การเคหะแห่งชาติค้ำคว่าจะสามารถ
แก้ไขปัญหาดังกล่าวไคสำเร็จในระยะเวลาอันไคลนี้

โครงการเคหะชุมชน

ในคานโครงการเคหะชุมชนนับตั้งแต่เริ่มพิจารณาที่ค้ำงจนกระทั่งค้ำเนินการก่อสร้าง
สำเร็จนั้น มีปัญหาและอุปสรรคเกิดขึ้นค้ำงต่อไปนี้

1. การวางผังและสำรวจที่ดิน ค้ำงไคกล่าวแล้วว่าในการจัดเตรียมโครงการเพื่อ
เสนอรายละเอียดไคคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัตินั้น เป็นการวางผังอย่างคร่าว ๆ โดยไม่

⁴การเคหะแห่งชาติ, ข่าวสารภายในของการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 8 สิงหาคม

ได้สำรวจที่คืนจริง ๆ ทั้งนี้เพราะต้องการความรวดเร็วในการทำงานกล่าวคือต้องการให้โครงการพร้อมที่จะนำเสนอขออนุมัติโดยเร็ว แต่กลับต้องเสียเวลาภายหลังได้รับอนุมัติให้ดำเนินงานได้เป็นเวลานานกว่าจะจัดวางผังโครงการในรายละเอียดเสร็จเรียบร้อย ซึ่งบางครั้งก็ต้องแก้ไขผังเดิมที่วางไว้ทำให้เสียเวลาเพิ่มขึ้นอีก ทั้งยังทำให้การคำนวณต้นทุนโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณไว้เดิมอีกด้วย

2. การดำเนินการก่อสร้างล่าช้า จากโครงการเคหะชุมชนในปี 2519 ที่แสดงไว้ในบทที่ 4 จะพบว่าการทำงานแทบทุกโครงการไม่เป็นไปตามแผนการดำเนินการก่อสร้างที่วางเอาไว้ ผลการดำเนินงานล่าช้ากว่าที่ควรจะเป็น มีการต่ออายุสัญญา ซึ่งเป็นผลให้ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น และประมาณการรายรับ-รายจ่ายที่ทำได้ผิดพลาดหมด สาเหตุที่ทำให้การก่อสร้างล่าช้าขึ้นนั้นพอจะสรุปได้ดังนี้

2.1 ฤดูกาล ในช่วงฤดูฝนการก่อสร้างอาจจะทำไม่ได้เลยหรือทำได้ช้า และถ้าหากเกิดภาวะน้ำท่วมก็จะทำให้การก่อสร้างหยุดชะงัก

2.2 การขาดแคลนแรงงานและวัสดุในการก่อสร้าง จากการศึกษาโครงการเคหะชุมชน ปี 2519 พบว่า ความล่าช้าส่วนใหญ่เกิดจากวัสดุในการก่อสร้างและคนงานไม่เพียงพอกับปริมาณงาน ซึ่งอาจจะเนื่องมาจากการที่ผู้รับเหมารายเดียวรับงานหลายโครงการในเวลาเดียวกัน ทำให้คนงานตลอดจนวัสดุซึ่งมีอยู่จำกัดไม่เพียงพอที่จะใช้ในการก่อสร้างหลายโครงการพร้อมกันได้

นอกจากนี้อาจจะพิจารณาอีกด้านหนึ่งได้ว่า แผนการดำเนินการก่อสร้างที่วางเอาไว้ในแต่ละโครงการ อาจจะไม่เหมาะสม เป็นเหตุให้ไม่สามารถจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานดังกล่าวได้ ดังนั้นเมื่อมีกรณีโครงการเคหะชุมชนใด ล่าช้ากว่าแผนการดำเนินการก่อสร้างที่กำหนดไว้ ก่อนอื่นควรจะพิจารณาว่าแผนงานที่วางไว้เหมาะสมหรือไม่ ต่อจากนั้นจึงพิจารณาถึงสาเหตุอื่น ๆ ที่ทำให้งานล่าช้า ผลที่ได้จากการพิจารณาดังกล่าวจะช่วยให้ทราบถึงประสิทธิภาพในการทำงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย

3. ราคาค่าก่อสร้างอาคาร จากการเปรียบเทียบราคาค่าก่อสร้างอาคารแสดงให้เห็นว่าทุกประเภทมีราคาคอนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารประเภทแฟลตมีราคาสูง

มากเมื่อเปรียบเทียบกับราคาอาคารประเภทอื่น และการลงทุนในค่าก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติเป็นไปอย่างไม่สมเหตุผล กล่าวคือตามหลักการแล้วการลงทุนในอาคารสำหรับผู้มีรายได้น้อยกว่า ควรจะใช้งบลงทุนน้อยกว่าด้วย แต่ในการลงทุนจริงปรากฏว่า มิได้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ซึ่งด้วยเหตุที่การก่อสร้างอาคารกำหนดมาตรฐานสูงเกินไป จึงทำให้การลงทุนไม่คุ้มค่าตามวัตถุประสงค์กล่าวคือมีการเช่าว่างเกิดขึ้น เพราะผู้ที่มีรายได้น้อยกว่ากลุ่มผู้อยู่เดิมที่ต้องการจะอยู่ในที่อยู่อาศัยซึ่งการเคหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้น เช่น แฟลตในเมืองซึ่งการคมนาคมสะดวก มาตรฐานการก่อสร้างสูงแต่ค่าเช่าถูก ส่วนผู้อยู่เดิมก็ยอมกลับไปอยู่ในที่เดิมซึ่งอาจเป็นแหล่งสลัม ทำให้เกิดปัญหาขึ้นอีก และต้องติดตามแก้ไขโดยไม่หมดสิ้น

4. เงินลงทุน ตามตารางที่ 14 เห็นได้ว่าการเคหะแห่งชาติจะต้องหาเงินกู้จากแหล่งอื่น ๆ เพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการเคหะชุมชนต่าง ๆ ปี 2519 เป็นจำนวนประมาณ 850 ล้านบาท ซึ่งในขณะนี้ยังไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ครบจำนวนดังกล่าว เพียงแต่อยู่ในระหว่างการเจรจาขอเงินจากธนาคารกรุงไทยบางส่วนเท่านั้น และถึงแม้ว่าในขณะนี้การเงินของการเคหะแห่งชาติจะยังไม่ขาดมือก็ตาม แต่ต่อไปในอนาคตในระยะหลัง ๆ ของการก่อสร้าง ซึ่งจะต้องใช้งบลงทุนทั้งหมดตามโครงการ ถ้าหากว่ายังไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้จะทำให้เงินขาดมืออย่างแน่นอน นอกจากนี้ยังต้องเตรียมหาแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างโครงการปีต่อ ๆ ไปด้วย

5. เงินอุดหนุน แม้รัฐบาลจะมีนโยบายที่จะให้เงินอุดหนุน เงินลงทุนและดอกเบี้ยแก่การเคหะแห่งชาติโดยจัดสรรงบประมาณแผ่นดินให้ทุกปี แต่เงินลงทุนที่จะต้องใช้แต่ละปีเป็นเงินจำนวนมาก ซึ่งทำให้เงินอุดหนุนที่รัฐบาลจะต้องจัดสรรใช้กินเงินลงทุนเป็นเงินจำนวนมาก เช่นกันดังจะเห็นได้จากตารางที่ 10 ว่ารัฐบาลจะต้องจัดสรรงบประมาณให้ไม่ต่ำกว่าปีละ 200 ล้านบาท และตั้งแต่ พ.ศ. 2523-2530 เป็นเวลา 8 ปีที่รัฐบาลจะต้องจัดสรรเงินงบประมาณให้เป็นจำนวนสูงถึงกว่า 1,000 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเป็นปัญหาว่ารัฐบาลจะสามารถอุดหนุนโครงการของการเคหะแห่งชาติเป็นจำนวนเงินดังกล่าวได้หรือไม่ เพราะรัฐบาลยังมีภาระในการพัฒนาประเทศด้านอื่น ๆ อีกหลายด้านที่จะต้องดำเนินงาน

จากข้อสังเกตดังกล่าวประกอกับการเคหะแห่งชาติจะต้องหาเงินมาใช้ใน การลงทุนเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นจึงควรพยายามปรับปรุงฐานะทางการเงินให้ดีขึ้นเพื่อให้ สถาบันการเงินต่าง ๆ สนใจที่จะให้เงินมาลงทุน ทั้งนี้โดยการโฆษณาการเงินที่ได้รับ การอุดหนุนจากรัฐบาลน้อยที่สุด เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระการจัดสรรงบประมาณรายจ่าย ในคานนี้ของรัฐบาลและเพื่อให้การเคหะแห่งชาติช่วยตัวเองได้มากขึ้น

6. ราคาค่าเช่า-เช่าซื้อ จากการพิจารณาโครงการทำทราขาย ผู้วิจัยพบว่าอัตรา ค่าเช่าซื้ออาคารทุกประเภทอยู่ในระดับสูงมาก และค่าความที่อยู่ในระดับรายได้ตามที่การ เคหะแห่งชาติระบุไว้ให้เช่าซื้ออาคารประเภทต่าง ๆ นั้น จะไม่สามารถจ่ายค่าเช่าซื้อได้ ดังนั้นผู้ที่เช่าซื้อจะต้องมีระดับรายได้สูงกว่าที่โครงการระบุไว้อย่างแน่นอน อันเป็นการผิด วัตถุประสงค์ในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางของการเคหะแห่งชาติ

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาการลงทุนในโครงการเคหะชุมชนและการดำเนินงานของการเคหะ แห่งชาติ ตลอดจนการพิจารณาถึงอุปสรรคและปัญหาที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะบางประการ ดังต่อไปนี้

การวางผังโครงการ

ก่อนที่จะเสนอโครงการให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ ควรจะทำการวางผังโครง การในรายละเอียดให้เรียบร้อยเสียก่อนแล้วจึงประมาณต้นทุนโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ต้นทุน โครงการใกล้เคียงกับงบประมาณที่ได้รับอนุมัติและราคาปัจจุบันมากที่สุด เพราะถึงอย่างไร ก็จะต้องวางผังในรายละเอียดอย่างแน่นอน แม้ว่าการวางผังคร่าว ๆ จะทำให้ได้รับ อนุมัติเร็วกว่า แต่จะเกิดการผิดพลาดได้มากกว่าและอาจต้องเสียเวลาภายหลังได้รับอนุมัติ มากกว่าควย นอกจากนี้ในระหว่างรอการอนุมัติโครงการ ก็ควรจะเตรียมที่ดินให้อยู่ในสภาพ ที่พร้อมที่จะลงมือก่อสร้างตามโครงการได้ทันทีที่ได้รับอนุมัติเพื่อประหยัดเวลาในการสำรวจ และเตรียมที่ดินในภายหลัง ซึ่งการดำเนินงานต่าง ๆ ดังกล่าวจะสำเร็จได้ก็ด้วยการประ สานงานอย่างมีประสิทธิภาพของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัโครงการดังกล่าวนั่นเอง

การก่อสร้าง

เหตุที่วิศวกรก่อสร้างไม่เพียงพอในการก่อสร้างนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะรัฐบาลไม่ได้จัดวางแผนพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างไว้วงหนา จึงทำให้การผลิตวิศวกรก่อสร้างไม่ทันกับความต้องการและราคาสูงขึ้นด้วย ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงควรเสนอรัฐบาลให้สนับสนุนอุตสาหกรรมวิศวกรก่อสร้างให้ขยายกำลังผลิตขึ้น ตลอดจนสนับสนุนอุตสาหกรรมผลิตวิศวกรก่อสร้างชนิดใหม่ ๆ ที่จะเข้ามาแทนที่วิศวกรที่หายาก เช่นไม้

สำหรับปัญหาเรื่องคนงานไม่เพียงพอจะคงแก้ไขทางด้านการพัฒนาฝีมือแรงงาน ตลอดจนการนำระบบก่อสร้างแบบอุตสาหกรรมเข้ามาใช้เพื่อประหยัดการใช้คนงานซึ่งเป็นเรื่องที่การเคหะแห่งชาติจะคงเสนอแนะรัฐบาลเพื่อดำเนินการ เพราะถ้าหากว่ามีกรรมแรงงานก่อสร้างจากชนบทเข้ามาสร้างโครงการในกรุงเทพมหานคร ก็อาจจะสร้างปัญหาที่อยู่อาศัยและการบริการด้านอื่น ๆ ทัพบก และสืบเนื่องต่อไปอีกได้

คานเงินลงทุน

ขอเสนอแนะในการหาแหล่งที่มาของเงินลงทุน มีดังนี้

1. รัฐบาลควรเป็นผู้คิดจัดหาแหล่งเงินทุนให้การเคหะแห่งชาติทั้งภายในและภายนอกประเทศ เนื่องจากการกู้โดยรัฐบาลน่าจะได้รับความเชื่อถือมากกว่าการกู้ในนามของการเคหะแห่งชาติเอง
2. เงินที่กองทุนเงินทดแทน กรมแรงงาน เก็บจากนายจ้างเพื่อประกันการทำงานของลูกจ้างนั้น รัฐบาลควรจะนำมาให้การเคหะแห่งชาติกู้โดยคิดดอกเบี้ยต่ำ
3. การเคหะแห่งชาติควรขอความร่วมมือจากสถาบันการเงินที่เป็นของรัฐบาล เช่นธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใหญ่ที่โครงการจะชื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติเปิดบัญชีเงินฝากกับสถาบันการเงินดังกล่าวในรูปของ Compulsory Savings โดยการเคหะชาตินำเงินดังกล่าวมาลงทุนก่อน ในกรณีที่ผู้ฝากไม่ต้องการบ้านจากการเคหะแห่งชาติแล้ว ก็สามารถถอนเงินคืนโดยได้รับดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำด้วย

วิธีนี้ นอกจากจะเป็นการช่วยผู้ร้อบานในการหาเงินที่จะซื้อแล้ว ยังเป็นการช่วยการเคหะแห่งชาติหาเงินลงทุนในอัตราคอกเบี้ยต่ำด้วย

นอกจากนี้ธนาคารดังกล่าวยังควรจะให้ความช่วยเหลือการเคหะแห่งชาติโดยให้กู้เงินในอัตราคอกเบี้ยต่ำ เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยโครงการต่าง ๆ ด้วย เพราะเป็นหน่วยงานของรัฐบาล เช่นเดียวกัน ควรจะให้ความช่วยเหลือสนับสนุนซึ่งกันและกัน แต่ในปัจจุบันนี้ธนาคารออมสินให้การเคหะแห่งชาติกู้เงินในวงเงิน 200 ล้านบาทเท่านั้น ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ให้การเคหะแห่งชาติกู้เงินเลย

เมื่อศึกษาผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในปี 2519 แล้วได้พบปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ซึ่งทำให้แผนการเงินไม่เป็นไปตามที่ใดกำหนดไว้ การเคหะแห่งชาติก็ควรจะหาทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว และปรับปรุงแผนการเงินในปีต่อไปเพื่อให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและเพื่อให้ทราบว่า การเคหะแห่งชาติมีเงินสกรับ-จ่ายเท่าใด มีเงินขาดมือในระยะใด จำนวนเงินเท่าใด จะหาเงินจากแหล่งใด เพื่อชดเชยส่วนที่ขาดดังกล่าว การปรับปรุงแผนการเงินนี้ควรจะทำตลอดเวลาโดยกำหนดระยะเวลาไว้ว่าจะปรับปรุงตัวเลขทุกเดือน ทุก 3 เดือน ทุก 6 เดือน หรือ ทุกปี แล้วแต่ความเหมาะสมและความจำเป็นซึ่งขึ้นอยู่กับอุปสรรคที่เกิดขึ้นว่าจะมีผลกระทบกระเทือนแผนการเงินหรือไม่ เพียงใด ประโยชน์ที่ใดจากการปรับปรุงแผนการเงินดังกล่าวจะทำให้ผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติทราบว่าเงินลงทุนในระยะเวลาต่อไปนั้นจะได้อมาจากเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติเท่าใด เหลือส่วนที่จะต้องกู้มาลงทุนเท่าใด นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติสามารถจะใช้แผนการเงินดังกล่าวเป็นเอกสารประกอบการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินใดอย่างหนึ่งด้วย

ตามตารางที่ 28 แสดงให้เห็นถึงประมาณการเงินสกรับ-เงินสกรจ่ายประจำปีงบประมาณ 2520 ของการเคหะแห่งชาติว่าเดิมประมาณว่าจะต้องทำเงินกู้จากแหล่งอื่น ๆ มาใช้ในการดำเนินงานประมาณ 991 ล้านบาท แต่เมื่อได้พิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแล้ว ทำให้การวางแผนการเงินเปลี่ยนแปลงไปและต้องทำประมาณการเงินสกรับ-จ่ายใหม่ ปรากฏว่าจะต้องหาเงินกู้เพื่อใช้ในการดำเนินงานเพียง 804 ล้านบาทเท่านั้น

ตารางที่ 28 ประมาณการเงินสดรับ - เงินสดจ่าย ประจำปีงบประมาณ 2520

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ยอดรวม		งวดที่ 1		งวดที่ 2		งวดที่ 3		งวดที่ 4		
			ต.ค. 19 - ม.ค. 20		ก.พ. 20 - มี.ค. 20		เม.ย. 20 - มิ.ย. 20		ก.ค. 20 - ก.ย. 20		
	(5)	(6)	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง ⁽⁷⁾	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง	
ประมาณการเงินสดรับ											
เงินสดคงเหลือต้นงวด	84,565	84,565	84,565	84,565	93,871	45,940	87,076	371,191	89,060	518,158	
รายรับค่าเช่า	16,048	14,614	5,116	5,234	2,558	2,435	4,012	3,471	4,362	3,474	
รายรับค่าเช่าอาคาร, ที่ดินและอาคารพร้อมที่ดิน	50,380	49,570	15,114	16,770	7,557	8,200	12,595	12,300	15,114	12,300	
รายรับชำระล่วงหน้า	82,953	51,452	24,885	427	1	4,287	24,886	23,368	33,181	23,370	
รายรับอื่น ๆ	30,191	32,061	9,057	13,186	-	5,343	9,057	6,766	12,077	6,766	
รายได้ของการเคหะแห่งชาติ	รวม	264,137	232,262	138,737	120,182	103,987	66,205	137,626	417,096	153,794	564,068
เงินงบประมาณแผ่นดิน - ถูกพันยกมา	51,186	51,186	31,707	18,063	2,928	15,033	16,551	18,090	-	-	
- อุดหนุนคอกเบี้ยพันธบัตร	27,500	27,500	-	-	13,750	21,246	-	-	13,750	6,254	
เงินงบประมาณแผ่นดิน	รวม	78,686	78,686	31,707	18,063	16,678	36,279	16,551	18,090	13,750	6,254
รับคืนจากการลงทุนหาผลประโยชน์ระยะสั้น	400,000	677,327	-	126,000	100,000	96,114	150,000	180,274	150,000	274,939	
เงินกู้ - ธนาคารออมสิน	87,849	134,840	33,572	33,000	19,796	33,327	11,433	41,489	23,048	27,024	
- ธนาคารไทยพาณิชย์	45,219	83,001	12,499	7,235	13,012	14,491	13,800	34,238	5,908	27,037	
- ธนาคารกรุงไทย	246,710	236,965	8,077	-	24,729	8,280	82,248	76,038	131,656	152,647	
- พันธบัตรเงินกู้ พ.ศ. 2519 ครั้งที่ 2	500,000	500,000	500,000	500,000	-	-	-	-	-	-	
เงินกู้	รวม	879,778	954,806	554,148	540,235	57,537	56,090	107,401	151,765	160,612	206,708
เงินสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล	34,467	-	21,278	-	13,189	-	-	-	-	-	
เงินกู้จากแหล่งอื่น ๆ	990,290	803,516	328,923	-	38,047	450,000	339,163	200,000	284,157	153,516	
ประมาณการเงินสดรับ	รวม	2,647,358	2,746,597	1,974,793	804,480	329,438	704,696	750,851	967,225	762,313	1,205,485

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

(5) ประมาณการเมื่อ พฤศจิกายน 2519

(6) ประมาณการเมื่อ กุมภาพันธ์ 2520

(7) ตัวเลขจริง

ตารางที่ 28 ประมาณการเงินสกรับ - เงินสกรจ่าย ประจำปีงบประมาณ 2520 (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ยอดรวม		งวดที่ 1		งวดที่ 2		งวดที่ 3		งวดที่ 4	
			ท.ค. 19 - ม.ค. 20		ก.พ. 20 - มี.ค. 20		เม.ย. 20 - มิ.ย. 20		ก.ค. 20 - ก.ย. 20	
	(5) ก่อนปรับปรุง	(6) หลังปรับปรุง	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง (7)	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
ประมาณการเงินสกรจ่าย										
รายจ่ายลงทุนที่เข้าเป็นโครงการ										
-โครงการเคหะส่วนกลางและส่วนภูมิภาคของ การเคหะแห่งชาติ										
โครงการปี 2519	1,339,363	903,898	526,594	182,185	185,294	177,561	292,067	270,310	335,408	273,842
โครงการปี 2520	456,139	636,733	4,303	250,936	13,658	129,518	257,772	61,517	180,406	194,762
-โครงการแพลตฟอร์ม	246,710	236,965	8,077	910	24,729	7,369	82,248	76,038	131,656	152,648
รวม	2,042,212	1,777,596	538,974	434,031	223,681	314,448	632,087	407,865	647,470	621,252
รายจ่ายงบทำการ (รวมค่าครุภัณฑ์)	94,854	114,854	35,272	27,305	14,881	14,960	22,335	34,680	22,366	37,909
รายจ่ายชำระคืนบริษัท เมโทร	8,760	8,744	2,920	2,914	1,460	1,458	2,190	2,186	2,190	2,186
รายจ่ายชำระคืนต้นเงินกู้	8,044	8,044	2,181	2,181	1,091	1,090	3,136	3,136	1,636	1,637
รายจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้เดิม	2,723	2,724	475	475	949	949	-	-	1,299	1,300
สำรองราคา และสำรองกรณีจำเป็นและเร่งด่วน	3,247	-	500	-	-	-	1,500	-	1,247	-
รายจ่ายอื่น ๆ	2,054	7,308	600	4,307	300	600	513	1,200	641	1,201
ลงทุนหาผลประโยชน์ระยะสั้น	400,000	287,327	400,000	287,327	-	-	-	-	-	-
ประมาณการเงินสกรจ่าย	2,561,894	2,206,597	980,922	758,540	242,362	333,505	661,761	449,067	676,849	665,485
เงินสกรคงเหลือปลายงวด	85,464	540,000	93,871	45,940	87,076	371,191	89,060	518,158	85,464	540,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

(5) ประมาณการเมื่อ พฤศจิกายน 2519

(6) ประมาณการเมื่อ กุมภาพันธ์ 2520

(7) ตัวเลขจริง

ดังนั้นการปรับปรุงประมาณการเงินสตรีบ-เงินสจจ่ายอยู่ตลอดเวลาจึงเป็นสิ่งสำคัญที่การเคหะแห่งชาติควรจะทำให้ความสนใจเพื่อให้มีความคล่องตัวทางการเงินยิ่งขึ้น

เงินอุดหนุน, ต้นทุนอาคารและอัตราค่าเช่า-เช่าซื้อ

ปัญหาทั้งสามข้อนี้เป็นปัญหาซึ่งมีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือเมื่อต้นทุนอาคารสูง อัตราค่าเช่า-เช่าซื้อและเงินอุดหนุนก็จะสูงด้วย ในทางตรงข้ามถ้าต้นทุนต่ำ อัตราค่าเช่า-เช่าซื้อและเงินอุดหนุนก็จะต่ำด้วย ดังนั้นการแก้ปัญหาเหล่านี้จึงต้องกระทำไปพร้อมกัน ซึ่งมีแนวทางดังนี้

1. การเคหะแห่งชาติควรจะเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าก่อสร้างเสียใหม่ โดยใช้ตัวเลขค่าเช่า-เช่าซื้อ ที่มีรายได้ระดับต่าง ๆ จะสามารถจ่ายได้ในแต่ละเดือน โดยไม่ได้รับความเดือดร้อนเป็นหลัก ซึ่งจะทำให้การลงทุนได้รับเงินคืนทุนเมื่อครบกำหนดเวลา โดยให้รัฐบาลช่วยเหลือเฉพาะส่วนที่จำเป็นเท่านั้น เช่นช่วยเหลือค่านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งรัฐบาลจะต้องกระทำอยู่แล้ว แทนที่จะให้เงินช่วยเหลือทั้งหมดเช่นในปัจจุบัน หรือถ้าเป็นไปได้ ควรจะให้หน่วยงานของรัฐซึ่งจะต้องทำเป็นงานค่านสาธารณูปโภคอยู่แล้ว เช่นการไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง เป็นผู้ลงทุนค่านนี้เองโดยใช้งบประมาณของหน่วยงานนั้น ๆ แต่ในทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติอาจจะสำรองจ่ายเงินไปก่อน และให้หน่วยงานค่านสาธารณูปโภคตั้งงบประมาณใช้คืนให้การเคหะแห่งชาติในปีต่อไป

2. การเคหะแห่งชาติควรจะโอนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางอย่างที่จัดให้มีในโครงการให้เป็นของรัฐบาลท้องถิ่นโดยเร็วที่สุดเมื่อการก่อสร้างโครงการใดเสร็จเรียบร้อยแล้ว เช่น ถนน ทางระบายน้ำ สวนสาธารณะ รวมทั้งบริการเก็บขยะด้วย โดยการเคหะแห่งชาติจัดให้บริการเฉพาะส่วนที่นอกเหนือจากที่รัฐบาลท้องถิ่นให้บริการอยู่แล้วเท่านั้น ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเสียค่าดูแลชุมชนลดลงได้ โดยเก็บเฉพาะส่วนที่การเคหะแห่งชาติเสียค่าใช้จ่ายในการให้บริการเท่านั้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น ผลก็คือมาตรฐานที่อยู่อาศัยที่จะก่อสร้างให้โดยอาศัยตัวเลข ค่าเช่า-เช่าซื้อที่มีรายได้ระดับต่าง ๆ สามารถจะจ่ายได้เป็นหลักนั้นจะลดลงด้วย

ในการดำเนินการเพื่อหาต้นแบบอาคารใหม่ดังกล่าวข้างต้นนั้น ควรจะยึดสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้มีรายได้อะทิคมต่าง ๆ เป็นมาตรฐานต่ำสุด ไม่ควรตั้งมาตรฐานสูงเกินความสามารถของผู้อยู่อาศัยที่จะจ่ายค่าเช่า-เช่าซื้อโดยนกระทั่งรัฐบาลต้องจ่ายเงินอุดหนุนให้จำนวนมาก อาทิเช่น ต้นทุนแฟลตต่อหน่วยที่การเคหะแห่งชาติประมาณขึ้นสำหรับใหม่มีรายได้อะทิคม ก. โคเฮา คิดเป็นเงินลงทุน 70,000 บาทนั้น ถ้าหากคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ย 6 % ต่อปี ระยะเวลาใช้คืน 20 ปี จะได้ผลลัพธ์เป็นค่าเช่ารวมค่าดูแลชุมชนเดือนละ 600 บาท ซึ่งเท่ากับ 40 % ของเงินรายได้ 1,500 บาท แต่การเคหะแห่งชาติจะให้เช่าในอัตรา 300 บาทต่อเดือนเท่านั้น สำหรับโครงการที่ก่อสร้างตามแผนงาน 5 ปี และเมื่อพิจารณาถึงค่าเช่าอัตราเดิมสำหรับแฟลตที่สร้างเสร็จและมีผู้อยู่อาศัยครบแล้ว เช่นแฟลตบอนโก อัตราค่าเช่า 150 บาทต่อเดือนแล้ว จะทำให้เห็นได้ชัดเจนขึ้นว่า การเช่าช่วงจะต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอน ดังนั้นการเคหะแห่งชาติควรจะพิจารณาต้นทุนอาคารเสียใหม่ ดังเช่นที่ผู้วิจัยได้แสดงตัวอย่างการคำนวณต้นทุนอาคารไว้ในตารางที่ 29

ตารางที่ 29 ตัวอย่างการคำนวณต้นทุนอาคารโดยพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่า-เช่าซื้อของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก

ระดับรายได้ ต่อเดือน บาท	ความสามารถในการชำระค่าเช่า-เช่าซื้อต่อเดือน		ต้นทุนอาคาร มีระยะเวลาคืนทุน 20 ปี			ต้นทุนอาคาร มีระยะเวลาคืนทุน 25 ปี		
	%	บาท	อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย		
			6%	8%	10%	6%	8%	10%
1,000	20	200	27,916	23,910	20,724	31,041	25,913	22,009
1,500	20	300	41,874	35,866	31,007	46,562	38,869	33,014
2,000	20	400	55,832	47,821	41,450	62,083	51,826	44,019
2,500	20	500	69,790	59,777	51,812	77,603	64,782	55,024
3,000	20	600	83,748	71,732	62,175	93,124	77,739	66,028
3,500	20	700	97,706	83,688	72,537	108,645	90,695	77,033
4,000	20	800	111,665	95,643	82,900	124,165	103,652	88,038
4,500	20	900	125,622	107,598	93,262	139,686	116,608	99,043
5,000	20	1000	139,580	119,554	103,625	155,207	129,565	110,047

หมายเหตุ : สมมุติว่าความสามารถในการชำระค่าเช่า-เช่าซื้อต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยทุกระดับรายได้เท่ากับ 20% ของรายได้ต่อเดือน

เห็นได้ว่าราคาต้นทุนอาคารจะเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาคืนทุนและอัตราดอกเบี้ยที่คิด ซึ่งเป็นเรื่องที่การเคหะแห่งชาติจะพิจารณาว่าควรจะใช้หลักเกณฑ์อย่างไรจึงจะเหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่าง ๆ สำหรับอาคารที่สร้างนั้นควรจะให้อยู่ในลักษณะ

ที่จะต่อเติมให้มีมาตรฐานสูงขึ้นได้เมื่อผู้อยู่มีรายได้เพิ่มขึ้น ในที่สุดก็จะทำให้มาตรฐานอาคารสูงถึงระดับที่การเคหะแห่งชาติต้องการ

วิธีการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้การก่อสร้างโครงการของการเคหะแห่งชาติบรรลุวัตถุประสงค์ในอันที่จะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางมีที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานพอสมควร โดยให้เขาช่วยตัวเองด้วยเพราะเขาสามารถจะจ่ายค่าเช่า-เช่าซื้อได้ตามอัตราที่กำหนด ทำให้รัฐบาลได้ลดภาระในการให้เงินอุดหนุนลง และการเคหะแห่งชาติสามารถใช้จ่ายเงินลงทุนจำนวนเท่าเดิมสร้างอาคารได้จำนวนมากขึ้น เป็นการช่วยประชาชนได้จำนวนรายเพิ่มขึ้นด้วย

การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย

ข้อมูลการเคหะแห่งชาติใช้เป็นฐานในการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยตามที่อยู่ปัจจุบันเป็นข้อมูลที่ไ้จากการสำรวจเมื่อ พ.ศ. 2503 ดังนั้นจึงควรจะมีการปรับปรุงตัวเลขข้อมูลดังกล่าวเสียใหม่ให้ใกล้เคียงกับสภาพความเป็นจริง โดยวิธีการออกสำรวจใหม่ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

สำหรับปริมาณที่อยู่อาศัยที่จะก่อสร้างตามประเภทผู้อยู่อาศัยนั้น ก็ควรปรับปรุงหาข้อมูลเพิ่มขึ้นให้เพียงพอและเหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริง เช่น ชนิดของที่อยู่อาศัยที่ต้องการและราคาเป็นต้น มิฉะนั้นอาจจะทำให้ประสบปัญหาเรื่องสร้างที่อยู่อาศัยไม่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ควรจะต้องสำรวจถึงปริมาณการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นโดยรวมทั้งผู้อยู่อาศัยสร้างขึ้นเอง เอกชนสร้างขึ้นเพื่อจำหน่ายตลอดจนการก่อสร้างโดยหน่วยงานอื่น ๆ ทั้งของเอกชนและของรัฐ เพื่อเป็นสถิติการของพนักงานของแต่ละหน่วยงาน ซึ่งข้อมูลต่าง ๆ ที่สำรวจได้จะทำให้การเคหะแห่งชาติประมาณได้ว่าจะก่อสร้างที่อยู่อาศัยปริมาณเท่าใด เพื่อผู้มีรายได้ระดับใด อันจะทำให้การเคหะแห่งชาติดำเนินงานโดยมีเป้าหมายที่เหมาะสมและสมเหตุสมผลกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติควรพิจารณาปรับปรุงอัตราส่วนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : ผู้มีรายได้ปานกลาง : ผู้มีรายได้สูง ซึ่งปัจจุบันกำหนดไว้เท่ากับ 35 : 50 : 15 เสียใหม่ โดยสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้แต่ละประเภทว่ามีมากน้อยเพียงใด

คิดเป็นอัตราส่วนเท่าใด ข้อมูลที่ได้จะนำมาใช้ปรับปรุงอัตราส่วนเดิมที่กำหนดไว้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น อนึ่ง ในการกำหนดอัตราส่วนที่จะก่อสร้างที่อยู่อาศัยจริงบนที่ดินแต่ละแปลงควรจะได้ประสานงานกันระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ ในการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ นอกจากจะพิจารณาถึงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่จะก่อสร้างได้สำหรับผู้มีรายได้แต่ละประเภทแล้ว ควรจะพิจารณาคำนวณเงินลงทุนที่จะต้องใช้ด้วยว่ามากน้อยเพียงใด การเคหะแห่งชาติจะสามารถหาเงินมาลงทุนดังกล่าวได้หรือไม่ รายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนเป็นจำนวนเท่าใด ช่วยลดภาระของรัฐบาลในการให้เงินอุดหนุนแก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้เพียงใด

การกำหนดอัตราส่วนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : ผู้มีรายได้ปานกลาง : ผู้มีรายได้สูง ในโครงการเคหะชุมชนแต่ละโครงการ การเคหะแห่งชาติก็ไม่ควรที่จะยึดอัตราส่วน 35 : 50 : 15 เสมอไป แต่ควรจะพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบด้วย กล่าวคือ ในกรณีที่โครงการเคหะชุมชนตั้งอยู่ในทำเลที่ไกลจากแหล่งงาน การเคหะแห่งชาติควรจะพิจารณาสรางที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงในอัตราที่สูงขึ้น เพราะในทำเลดังกล่าวผู้มีรายได้สูงสามารถเดินทางไปประกอบอาชีพได้สะดวกกว่าผู้มีรายได้น้อย เมื่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงในอัตราส่วนที่สูงขึ้นสำหรับโครงการเคหะชุมชนดังกล่าวจะทำให้ผู้มีรายได้สูงไม่ไปแย่งที่อยู่อาศัยที่สร้างสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในโครงการอื่น ๆ