

บทที่ 5

ผลการดำเนินงานและปัจจัยที่ส่งผลกับการดำเนินงาน

5.1 สรุปผลการศึกษาด้านผลการดำเนินงานตามนโยบายบ้านเอื้ออาทรและบ้านบีไอไอ

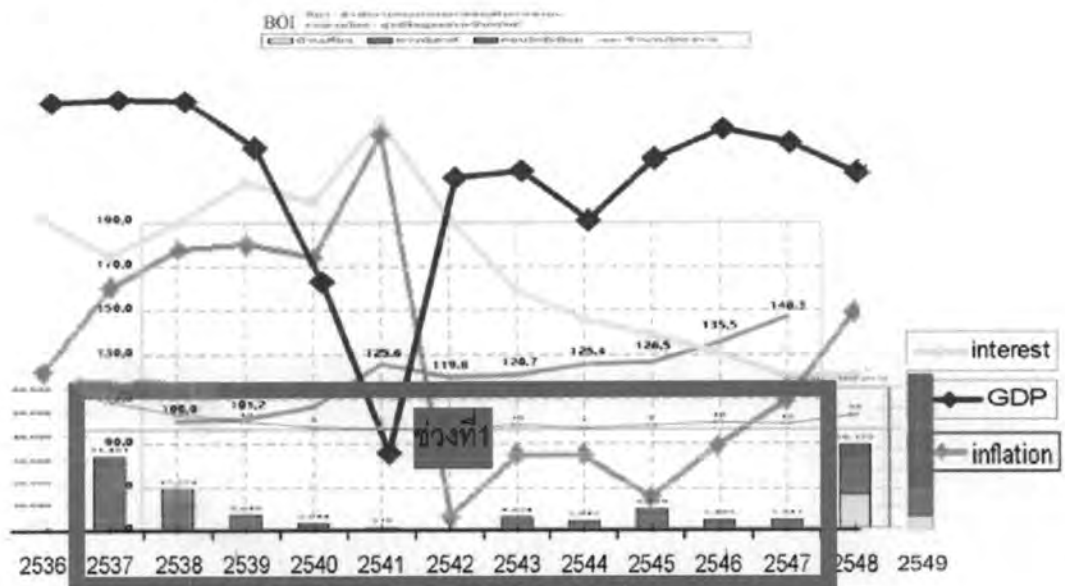
5.1.1 ผลการดำเนินงานด้านปริมาณ

ผลการดำเนินงานด้านปริมาณของนโยบายทั้งบ้านเอื้ออาทรและบ้านบีไอไอ แบ่งเป็นสามช่วงคือ

1. ช่วงแรก ช่วงที่ดำเนินนโยบายบ้านบีไอไอ อย่างเดียวในช่วงปีพ.ศ.2537-2547
2. ช่วงที่สอง ช่วงที่ดำเนินนโยบายบ้านเอื้ออาทร อย่างเดียวในช่วงปีพ.ศ.2546-2547
3. ช่วงที่สาม ช่วงที่ดำเนินนโยบายทั้งสองร่วมกันในช่วงปีพ.ศ.2548-2549

- ช่วงแรก ผลการดำเนินงานตามนโยบายบ้านบีไอไอ อย่างเดียว เริ่มต้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 มีปริมาณผลการดำเนินงานสูงถึง 31,421 หน่วย และลดลงเรื่อยๆจนเท่ากับ 0 หน่วยในปีพ.ศ.2542 แล้วกลับมาปริมาณผลการดำเนินงาน สม่่าเสมอเฉลี่ยปีละประมาณ 3,000 หน่วย ในปีพ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อนำปริมาณผลการดำเนินงานมาเปรียบเทียบกับตัวแปรด้านเศรษฐกิจจะเป็นไปตามแผนภูมิที่ 5.1

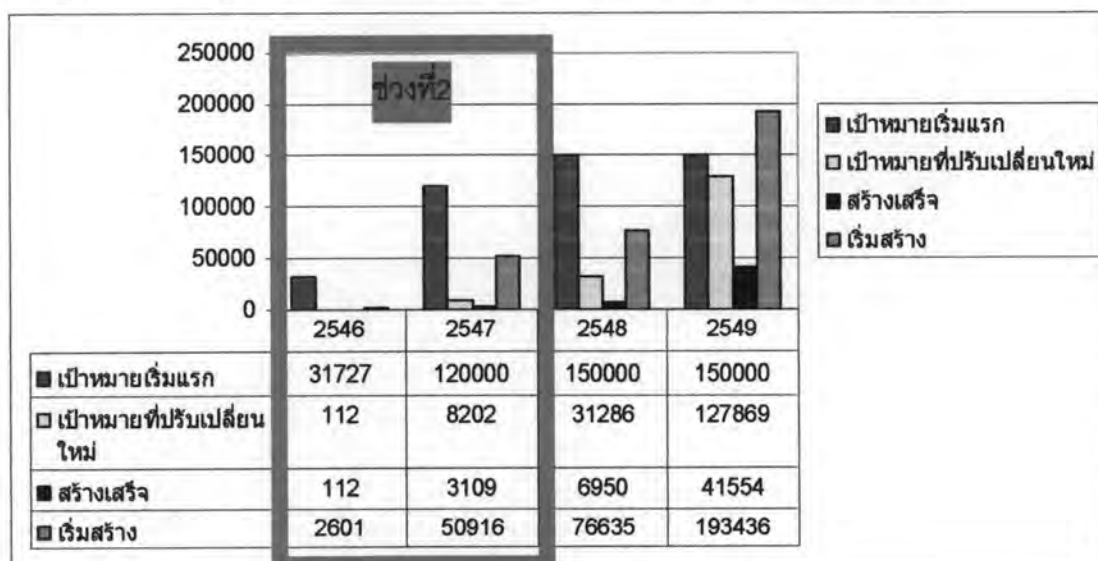
แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมิแสดงผลการดำเนินงานในช่วงแรก



จากแผนภูมิที่ 5.1 แสดงให้เห็นว่าปริมาณผลการดำเนินงานโครงการบ้านป้อไอในช่วงที่ 1 มีความผันผวนแปรผันตามภาวะเศรษฐกิจหรือผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ(GDP) และจะเห็นได้ว่าในช่วงที่อัตราเงินเฟ้อ(Inflation)ต่ำหรือเรียกว่าช่วงเงินฝืดในปีพ.ศ.2542ไม่มีผลการดำเนินงานด้านปริมาณเกิดขึ้นเลย

- ช่วงที่สองการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในปีพ.ศ.2546-2547มีปริมาณผลการดำเนินงานน้อยกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ในตอนแรกมากโดยในปีแรกของการดำเนินงาน(ปีพ.ศ.2546) มีผลการดำเนินงานสร้างเสร็จเพียง112หน่วย จากที่ตั้งเป้าหมายไว้ 31,727 หน่วยทำให้ทางการเคหะแห่งชาติจึงต้องมีการเปลี่ยนแปลงเป้าหมายการดำเนินงานใหม่ ในปีพ.ศ.2547

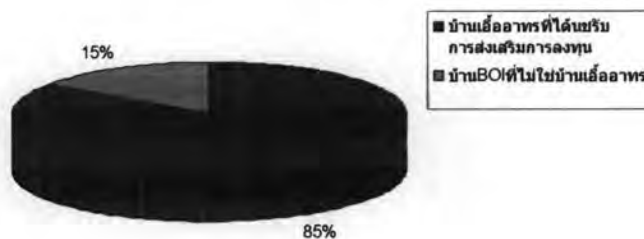
แผนภูมิที่ 5.2 แผนภูมิแสดงผลการดำเนินงานบ้านเอื้ออาทรเปรียบเทียบกับเป้าหมาย



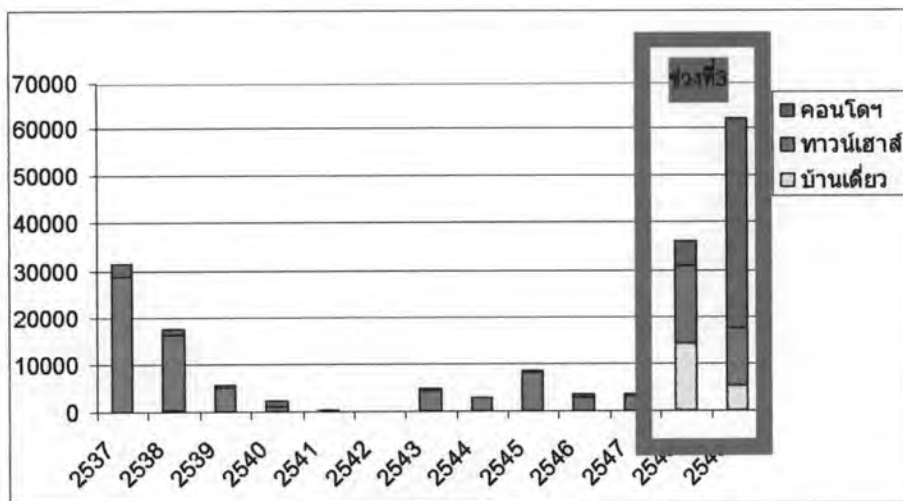
จากแผนภูมิที่ 5.2 แสดงให้เห็นว่าปริมาณผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรมีความแตกต่างจากเป้าหมายที่ตั้งไว้ในตอนแรกมาก เนื่องจากกำลังของการเคหะแห่งชาติมีไม่เพียงพอที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากตามที่ตั้งเป้าไว้ได้ การที่รัฐบาลกำหนดนโยบายมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนถึง 600,000 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี ในขณะที่การเคหะแห่งชาติมีผลการดำเนินงานตั้งแต่ก่อตั้งหน่วยงานจนถึงก่อนได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร(ปีพ.ศ.2519-พ.ศ.2545) มีปริมาณผลการดำเนินงานไม่ถึง 500,000 หน่วย แสดงให้เห็นว่ารัฐบาลกำหนดนโยบายโดยไม่มีความเข้าใจถึงสภาพของหน่วยงานที่ได้รับมอบให้แปลงนโยบายไปปฏิบัติ

- ช่วงที่สาม ตั้งแต่ปีพ.ศ.2548 มีโครงการบ้านเอื้ออาทรได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 47 โครงการรวม 83,635 หน่วย, มูลค่าโครงการ 11,199,000,000 บาทผลการดำเนินงานเมื่อดำเนินนโยบายทั้งสองร่วมกัน มีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากสองนโยบายนี้มีการส่งเสริมกัน สามารถปิดข้อบกพร่องของแต่ละนโยบายทั้งเรื่องความไม่แน่นอนของผลการดำเนินงานอันส่งผลมาจากสภาวะเศรษฐกิจของโครงการบ้านบีไอไอ และจูงใจให้เอกชนเข้ามารับงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

แผนภูมิที่ 5.3 แผนภูมิแสดงสัดส่วนจำนวนบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกับโครงการบ้านบีไอไอที่ไม่ใช่บ้านเอื้ออาทรในช่วงปีพ.ศ.2548-พ.ศ.2549



แผนภูมิที่ 5.4 แผนภูมิแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ.2548-พ.ศ.2549



จากแผนภูมิที่ 5.3 และ แผนภูมิที่ 5.4 แสดงให้เห็นว่าในช่วงที่ปีพ.ศ.2548-พ.ศ.2549 ที่มีผู้ประกอบการโครงการบ้านเอื้ออาทรขอรับการส่งเสริมการลงทุนเป็นจำนวนมาก คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 85 ของโครงการบ้านบีไอไอทั้งหมด ส่งผลให้ปริมาณผลการดำเนินงานของโครงการบ้านบีไอไอในช่วงนี้มีปริมาณสูงกว่าช่วงก่อนมาก และยังมีผลการดำเนินงานในรูปแบบที่

อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดเพิ่มขึ้น จากเดิมที่ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮาส์และมีอาคารชุดบ้างเล็กน้อย

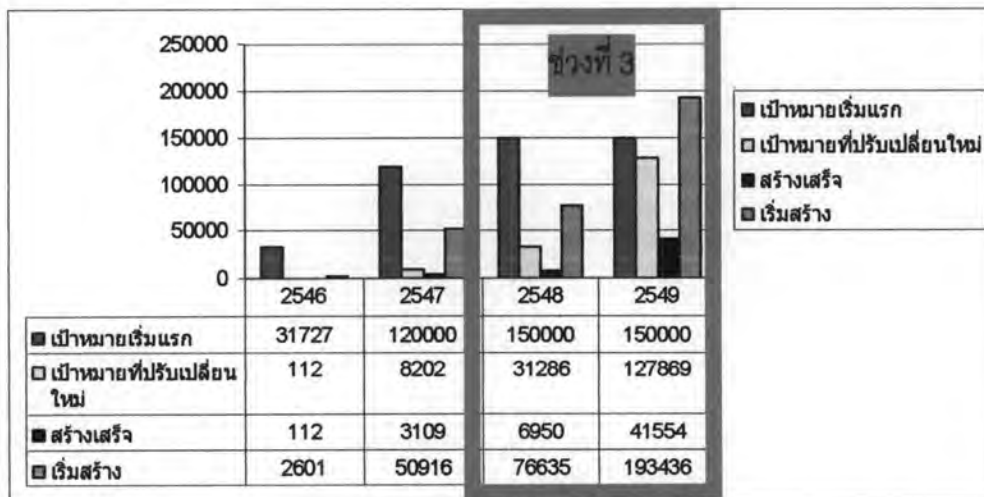
แผนภูมิที่ 5.5 แผนภูมิแสดงสัดส่วนจำนวนบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกับบ้านเอื้ออาทรที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ.2548-พ.ศ.2549



■ เอื้ออาทรที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
□ เอื้ออาทรที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน



แผนภูมิที่ 5.6 แผนภูมิแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรในช่วงปีพ.ศ.2548-พ.ศ.2549



จากแผนภูมิที่ 5.5 และ 5.6 แสดงให้เห็นว่าหลังจากที่ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในปีพ.ศ.2546-พ.ศ.2547 มีความแตกต่างจากเป้าหมายที่ตั้งไว้ เนื่องจากความสามารถในการผลิตของการเคหะแห่งชาติทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนวิธีการดำเนินงานโดยให้เอกชนเข้ามาร่วมดำเนินงานแล้วการเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการจากเอกชนไปขายให้ผู้มีรายได้น้อยอีกที ซึ่งก็มีเอกชนจำนวนไม่น้อยคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ29ของผลการดำเนินงานทั้งหมดของโครงการบ้านเอื้ออาทรในช่วงสองปีหลังนี้ ซึ่งการที่ให้เอกชนที่ทำโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถได้รับการส่งเสริมการลงทุน ถือเป็นปัจจัยส่งเสริมให้เอกชนเข้ามาร่วมดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

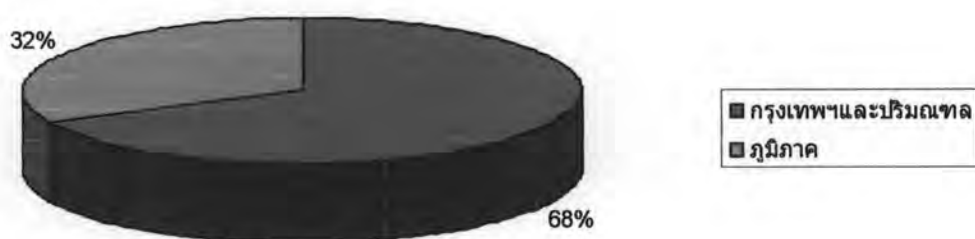
5.1.2 ผลการดำเนินงานด้านพื้นที่

ผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านบีไอไอ ในด้านพื้นที่นั้น มีลักษณะคล้ายคลึงกันคือส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยมากที่สุด แต่สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นได้มีการกำหนดกฎเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ที่จะสร้างโครงการโดยพิจารณาจากยอดจองโครงการทำให้โครงการส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหรือในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แต่ในโครงการบ้านบีไอไอ นั้นมีการกระจายตัวไปในส่วนภูมิภาคมากกว่า สาเหตุเนื่องมาจากกฎเกณฑ์ ข้อจำกัดในเรื่องราคาและพื้นที่ใช้สอย ทำให้เอกชนต้องควบคุมต้นทุนให้ต่ำ และเลือกที่จะลงทุนในต่างจังหวัดหรือในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำ และยังได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนสูงกว่าโครงการในเขตกรุงเทพฯ

- โครงการบ้านบีไอไอ

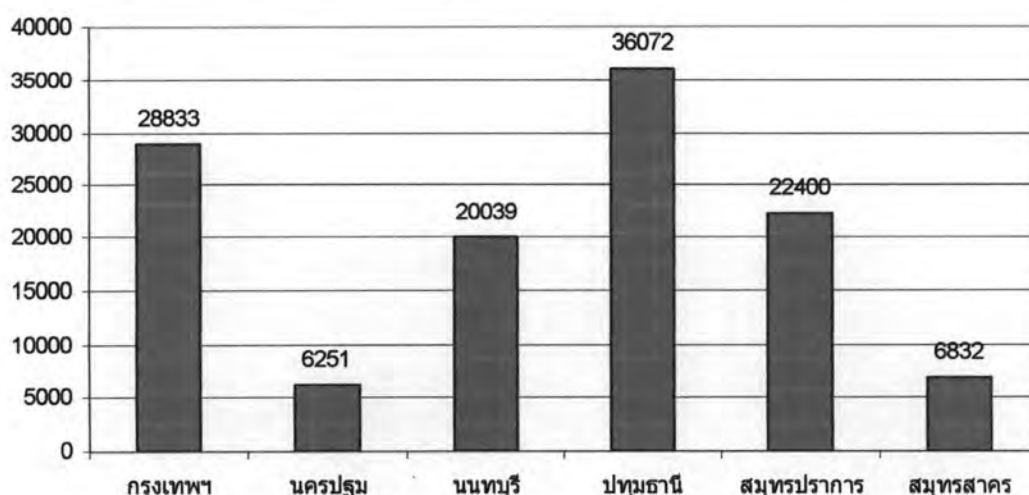
ผลการดำเนินงานโครงการบ้านบีไอไอ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 120,427 หน่วย และอยู่ในเขตภูมิภาค 57,240 หน่วย โดยจังหวัดที่มีโครงการบ้านบีไอไอ ตั้งอยู่มากที่สุดคือจังหวัดปทุมธานี 36,072 หน่วย ในส่วนภูมิภาค ภาคที่มีโครงการบ้านบีไอไอ ตั้งอยู่มากที่สุดคือภาคกลาง รองลงมาคือภาคตะวันออก ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.7 แผนภูมิแสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางแยกตามพื้นที่



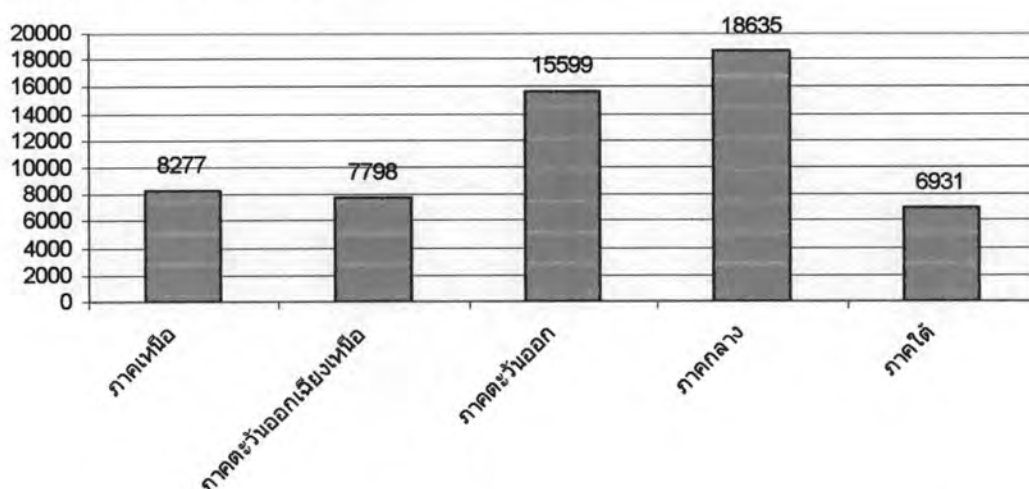
จากแผนภูมิที่ 5.7 แสดงให้เห็นว่าโครงการบ้านบีไอไอส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ร้อยละ 68 และตั้งอยู่ในเขตภูมิภาคร้อยละ 32

แผนภูมิที่ 5.8 แผนภูมิแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางในเขตกรุงเทพและปริมณฑล



จากแผนภูมิที่ 5.8 แสดงให้เห็นว่าโครงการบ้านบีไอไอตั้งอยู่ในที่จังหวัดปทุมธานีมากที่สุด รองลงมาคือในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนผลการดำเนินงานสะสมเพิ่มขึ้นจาก 12,524 หน่วยเมื่อสิ้นปีพ.ศ.2547 มาเป็น 28,833 หน่วย เมื่อสิ้นปีพ.ศ.2549 อันมีผลมาจากการที่โครงการบ้านเอื้ออาทรมาขอรับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งถือเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ผลการดำเนินงานตรงกับความต้องการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น

แผนภูมิที่ 5.9 แผนภูมิแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางในเขตภูมิภาค

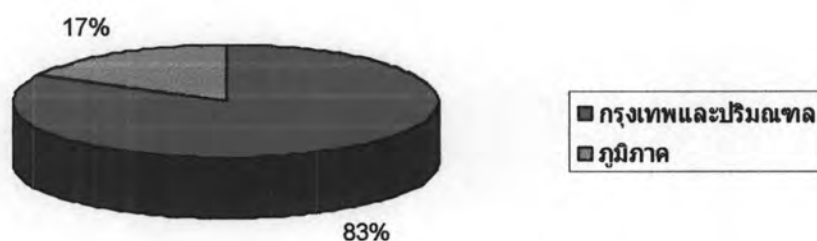


จากแผนภูมิที่ 5.9 แสดงให้เห็นว่าผลการดำเนินงานในเขตภูมิภาคของโครงการบ้านบีไอไอตั้งอยู่มากที่สุดคือภาคกลาง รองลงมาคือภาคตะวันออก ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ตามลำดับ

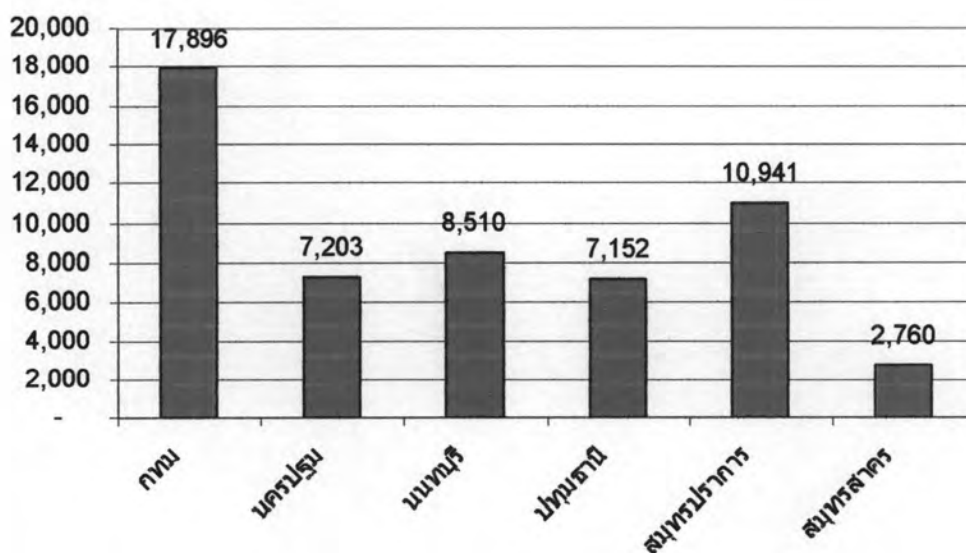
- โครงการบ้านเอื้ออาทร

ที่ตั้งของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างแล้วเสร็จส่วนใหญ่กระจายอยู่ในเขต กรุงเทพฯและปริมณฑล 54,462 หน่วย และ ร้อยละ 11,332 หน่วย อยู่ในภูมิภาคต่างๆ โดยภาคที่มีจำนวนบ้านเอื้ออาทรตั้งอยู่มากที่สุดคือภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก และภาคใต้ ตามลำดับ

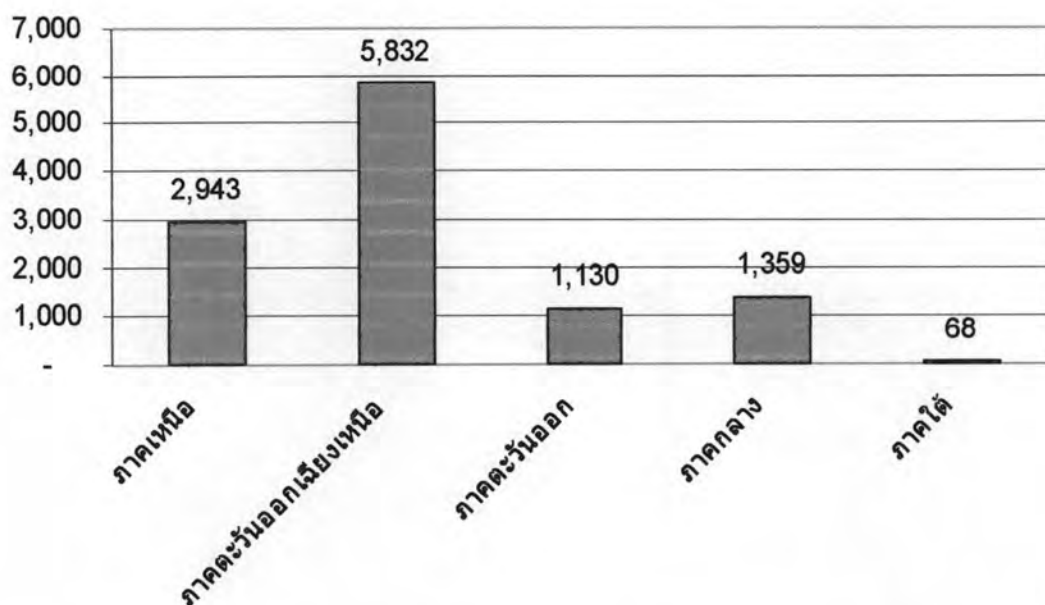
แผนภูมิที่ 5.10 แผนภูมิแสดงผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตามพื้นที่



แผนภูมิที่ 5.11 แผนภูมิแสดงผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล



แผนภูมิที่ 5.12 แผนภูมิแสดงผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตส่วนภูมิภาค



จากแผนภูมิที่ 5.10, 5.11 และ 5.12 แสดงให้เห็นว่าที่ตั้งของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างแล้วเสร็จส่วนใหญ่กระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ร้อยละ 83 และ ในเขตภูมิภาค ร้อยละ 17 ซึ่งยังแตกต่างจากเป้าหมายที่ตั้งไว้คือ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ร้อยละ 79 และ ในเขตภูมิภาค ร้อยละ 21 โดยสาเหตุที่ที่ตั้งโครงการมีการกระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมาก ก็เนื่องจากการที่การเคหะแห่งชาติกำหนดกฎเกณฑ์ว่าจะอนุมัติให้สร้างโครงการที่มียอดจองเกินสองเท่าของจำนวนหน่วยที่จะสร้าง ถือเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ผลการดำเนินโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

5.1.3 ผลการดำเนินงานด้านการอุดหนุน

การศึกษาผลการดำเนินงานด้านการอุดหนุนเพื่อให้ทราบถึงประโยชน์ที่กลุ่มเป้าหมายได้รับ รวมทั้งผลประโยชน์ที่บริษัทเอกชนได้รับ จากเงินอุดหนุนที่รัฐต้องเข้าไปในแต่ละรูปแบบการอุดหนุน ซึ่งมีแนวความคิดดังนี้

- เงินอุดหนุนที่รัฐต้องใช้ในโครงการบ้านเอื้ออาทรคำนวณจากเงินอุดหนุนที่รัฐจ่ายให้การเคหะแห่งชาติแล้วหักเงินภาษีที่รัฐจัดเก็บได้จากเอกชนออก ส่วนในโครงการบ้านบีไอไอคำนวณจากเงินภาษีเงินได้นิติบุคคลที่รัฐยกเว้นให้บริษัทเอกชน

- ผลประโยชน์ที่บริษัทเอกชนได้รับในโครงการบ้านเอื้ออาทรคำนวณจากกำไรที่เอกชนได้ หักภาษีเงินได้นิติบุคคลที่บริษัทต้องจ่ายให้รัฐ ส่วนในโครงการบ้านบีไอไอก็คือกำไรที่เกิดจากการขายที่อยู่อาศัยโดยไม่หักภาษีเงินได้นิติบุคคล

- ผลประโยชน์ที่กลุ่มเป้าหมายได้รับคิดจากส่วนต่างของราคาตลาดของที่อยู่อาศัยกับเงินที่ประชาชนจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

เนื่องจากการคำนวณเงินอุดหนุนต่อหน่วยต้องทราบถึงต้นทุนต่อหน่วยในการผลิตที่อยู่อาศัยซึ่งในความเป็นจริงต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาที่ดินและความสามารถในการบริหารต้นทุนของผู้ผลิต เพื่อให้สามารถศึกษาผลการดำเนินงานของนโยบายทั้งสองได้และสามารถเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของรูปแบบการอุดหนุนจึงจำเป็นต้องใช้สมมติฐานเดียวกันในการคำนวณดังนี้

ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	86,000 บาท
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	270,000 บาท
ต้นทุนต่อหน่วย ¹	356,000 บาท
ราคาที่มีการเคหะฯรับซื้อจากผู้ประกอบการ	420,000 บาท
ราคาตลาดต่อหน่วย	470,000 บาท
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30%ของกำไร

หมายเหตุ เป็นตัวเลขที่สมมติขึ้นเพื่อทำการศึกษเปรียบเทียบซึ่งอาจไม่ตรงกับความเป็นจริง ผลการศึกษาจะเปลี่ยนไปถ้าสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลง

-เงินอุดหนุนต่อหน่วยตามนโยบายบ้านบีไอไอ

ราคาขาย	470,000 บาท (ราคาตลาด)
เอกชนได้กำไร	114,000 บาท
เงินที่รัฐอุดหนุนต่อหน่วย	34,200 บาท (7.3%ของราคาตลาด)
ประชาชนได้ประโยชน์จากการอุดหนุน	0 บาท (0%ของราคาตลาด)
เอกชนได้ประโยชน์จากการอุดหนุน	114,000 บาท (24.3%ของราคาตลาด)

-เงินอุดหนุนต่อหน่วยตามนโยบายบ้านเอื้ออาทร

ราคาขาย	390,000 บาท
รัฐจ่ายให้การเคหะแห่งชาติ	80,000 บาท (ราคาตลาด – ราคาขาย)
ราคาที่มีการเคหะฯรับซื้อจากผู้ประกอบการ	420,000 บาท
เอกชนได้กำไร	64,000 บาท

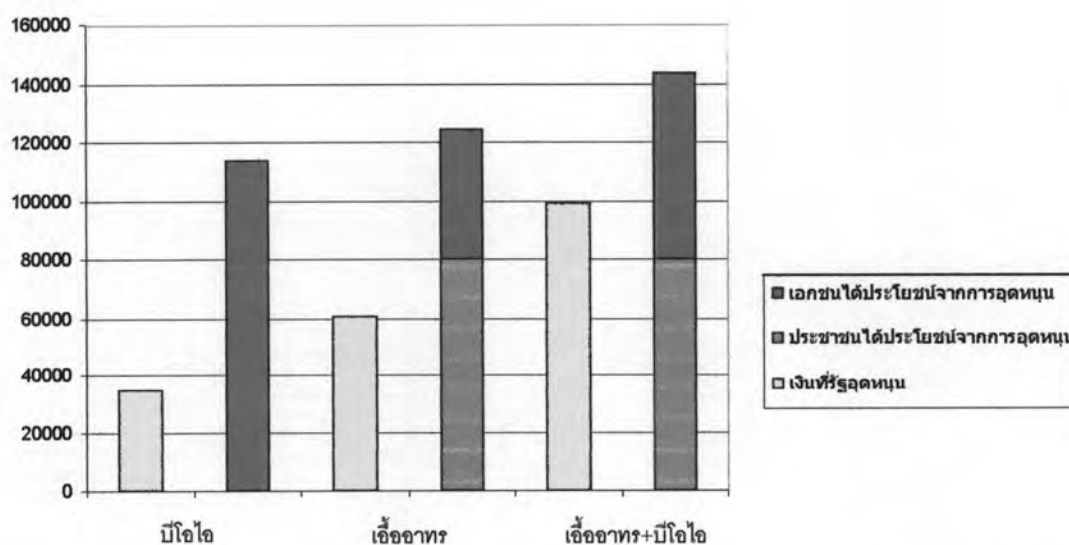
¹ การเคหะแห่งชาติ, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5”, (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2548)

เงินที่รัฐอุดหนุนต่อหน่วย	60,800 บาท (12.9%ของราคาตลาด)
ประชาชนได้ประโยชน์จากการอุดหนุน	80,000 บาท (17.0%ของราคาตลาด)
เอกชนได้ประโยชน์จากการอุดหนุน	44,800 บาท (9.5%ของราคาตลาด)

-เงินอุดหนุนต่อหน่วยของบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ราคาขาย	390,000 บาท
รัฐจ่ายให้การเคหะแห่งชาติ	80,000 บาท (ราคาตลาด – ราคาขาย)
ราคาที่มีการเคหะฯรับซื้อจากผู้ประกอบการ	420,000 บาท
เอกชนได้กำไร	64,000 บาท
เงินที่รัฐอุดหนุนต่อหน่วย	99,200 บาท (21.1%ของราคาตลาด)
ประชาชนได้ประโยชน์จากการอุดหนุน	80,000 บาท (17.0%ของราคาตลาด)
เอกชนได้ประโยชน์จากการอุดหนุน	64,000 บาท (13.6%ของราคาตลาด)

แผนภูมิที่ 5.13 แสดงผลการดำเนินงานด้านการอุดหนุนต่อหน่วย



จากแผนภูมิที่ 5.13 แสดงให้เห็นว่ารูปแบบการอุดหนุนแบบโครงการบ้านบีไอไฮ ใช้เงินอุดหนุนน้อยกว่าแบบโครงการบ้านเอื้ออาทรแต่ผลจากการอุดหนุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร ประชาชนได้รับผลประโยชน์จากการที่ซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ขณะที่โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีไอไฮรัฐต้องใช้เงินอุดหนุนมากที่สุดเพราะต้องใช้เงินอุดหนุนสองทางทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน ในขณะที่ประชาชนได้รับผลจากการอุดหนุนเท่าเดิม

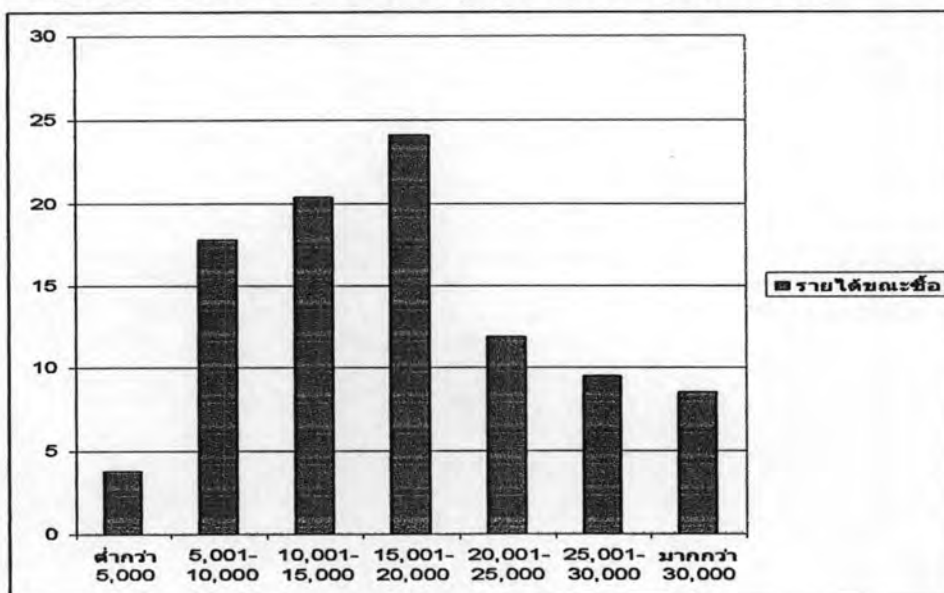
5.1.4 ผลการดำเนินงานด้านกลุ่มเป้าหมาย

การไม่กำหนดระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายอย่างชัดเจนในโครงการบ้านบีไอไอ ทำให้ผู้ที่ไม่ใช่กลุ่มเป้าหมายหรือผู้มีรายได้สูงสามารถซื้อโครงการที่ได้รับการอุดหนุนทางการเงินจากรัฐบาลได้ ซึ่งส่งผลให้การสนับสนุนนั้นไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ แต่การกำหนดเพียงเพดานขั้นสูงของรายได้แต่ไม่ได้กำหนดรายได้ขั้นต่ำ ในกรณีโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการในหลายด้าน เนื่องจากกลุ่มประชากรที่ได้จากการกำหนดในรูปแบบนั้นมีทั้งที่มีความสามารถในการซื้อและไม่มีความสามารถในการซื้อปะปนกันอยู่

- โครงการบ้านบีไอไอ

โครงการบ้าน บีไอไอ ไม่ได้มีการกำหนดรายได้ของผู้ซื้อไว้ว่าต้องมีรายได้เท่าไร แต่จากการสำรวจเรื่องการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน² ได้พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้าน บีไอไอ ส่วนใหญ่มีระดับรายได้อยู่ที่ 5,000-20,000 ซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร และมีอัตราการผ่อนชำระส่วนใหญ่อยู่ที่ 3,000 – 6,000 บาท ระยะเวลา 25 ปี ซึ่งสูงกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่ระยะเวลาสั้นกว่า

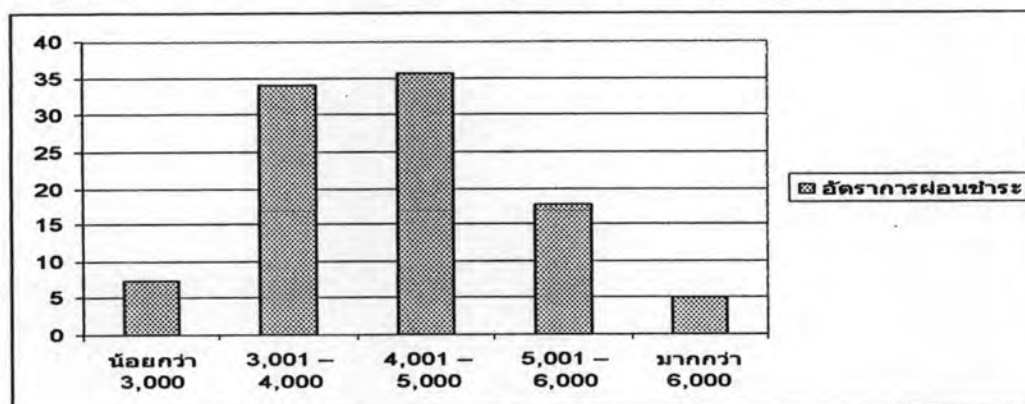
แผนภูมิที่ 5.14 แสดงรายได้ขณะซื้อของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอ



² อติเรก แสงใสแก้ว, “การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548)

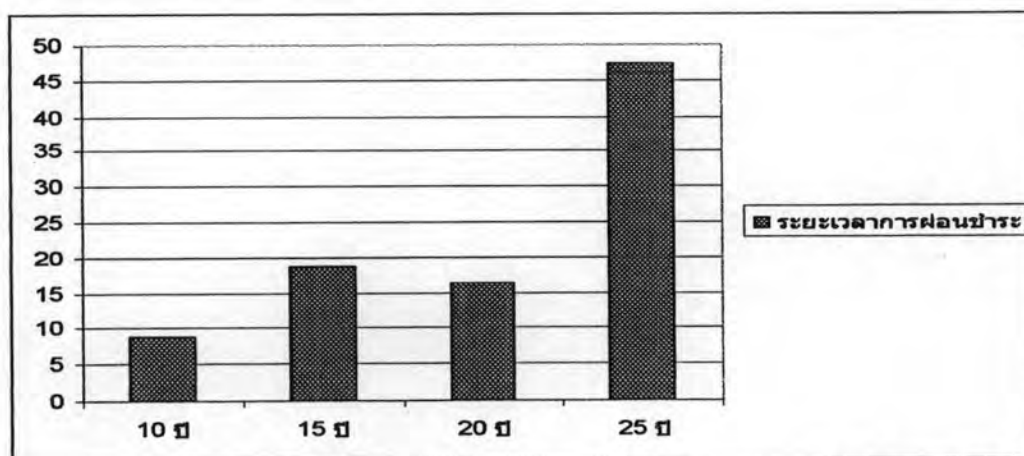
จากแผนภูมิที่ 5.14 แสดงให้เห็นว่าระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอที่ทำการสำรวจส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 5,000-20,000 บาทซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยตามความหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่จะเห็นได้ว่ามีผู้ที่มีรายได้สูงกว่าจำนวนมากถึงประมาณร้อยละ 30 สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการได้

แผนภูมิที่ 5.15 แสดงอัตราการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอ



จากแผนภูมิที่ 5.15 แสดงให้เห็นว่าอัตราการผ่อนชำระต่อเดือนของที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอที่ทำการสำรวจอยู่ที่ช่วง 3,000 - 6,000 บาทต่อเดือน

แผนภูมิที่ 5.16 แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอ



จากแผนภูมิที่ 5.16 แสดงให้เห็นว่าระยะเวลาการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอที่ทำการสำรวจส่วนใหญ่มีระยะเวลาการผ่อนชำระ 25 ปี

- โครงการบ้านเอื้ออาทร

กลุ่มเป้าหมายของโครงการคือกลุ่มผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนในเมือง เช่นกลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อย กลุ่มผู้เช่าบ้าน ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรืออาศัยอยู่ในที่อยู่

อาศัยหรือชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐานและมีระดับรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 10,000 บาท /ต่อเดือน และกลุ่มผู้มีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาท (ณ ปี พ.ศ.2546) ซึ่งได้มีการปรับเพิ่มระดับรายได้ครัวเรือนเป็นไม่เกิน 17,500 ใน ปี พ.ศ. 2548 และปรับอีกที่เป็นไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ณ ปี พ.ศ. 2549 ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงรายได้ของกลุ่มเป้าหมายโครงการบ้านเอื้ออาทร

ปี	2546	2547	2548	2549
กลุ่มเป้าหมาย (รายได้ไม่เกิน)	10,000/15,000	15,000	17,500	22,000
ปรับเปลี่ยนจากปีก่อน (บาท)		0	2,500	4,500
ปรับเปลี่ยนจากปีก่อน (%)		0	16.67%	25.71%

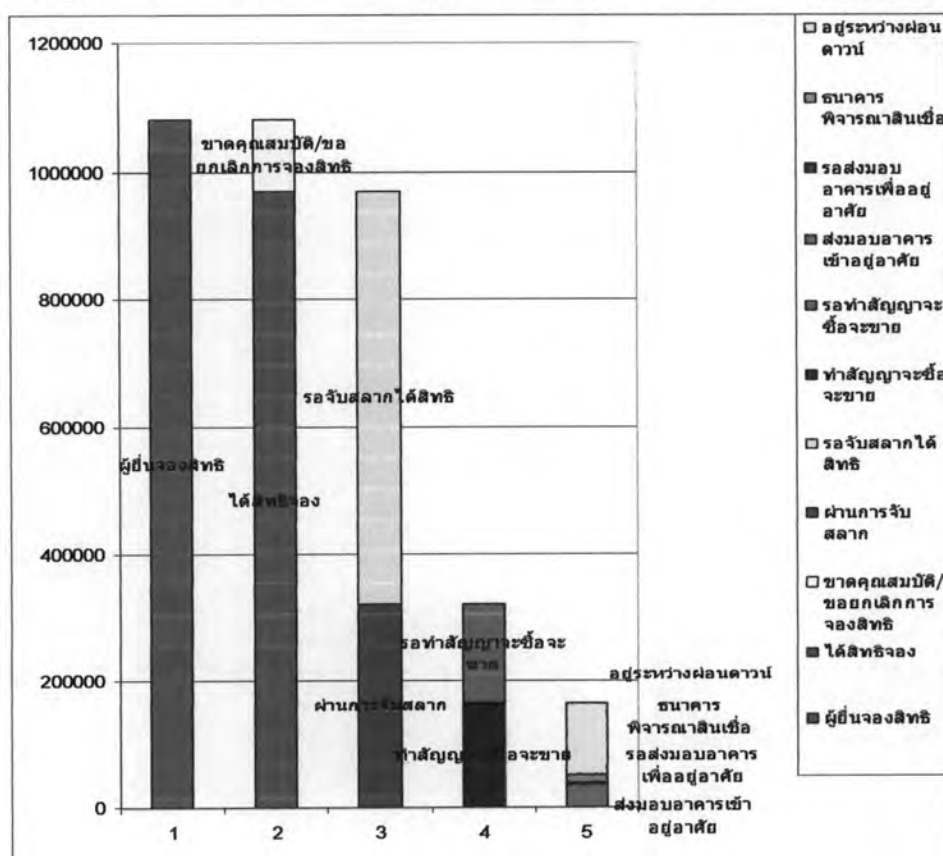
จากตารางที่ 5.1 แสดงให้เห็นถึงการปรับเปลี่ยนระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายในโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งในปีพ.ศ.2547 มีการเปลี่ยนแปลงจากปีพ.ศ.2546 จากไม่เกิน 10,000 บาทสำหรับห้องชุดขนาด 24 ตารางเมตร และไม่เกิน 15,000 บาทสำหรับโครงการในรูปแบบอื่นๆ เปลี่ยนเป็น เหลือแต่ไม่เกิน 15,000 บาท เนื่องจากการที่ประชาชนไม่มีความนิยมในรูปแบบของห้องชุดขนาด 24 ตารางเมตรเพราะมีพื้นที่ใช้สอยเล็กเกินไป จากนั้นในปีพ.ศ.2548ก็ได้มีการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมายอีกร้อยละ 16.67 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2547 และในปีพ.ศ.2549 มีปรับขึ้นอีกร้อยละ 25.71 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2548 ซึ่งการปรับเปลี่ยนระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายในสองปีหลังถือว่าเป็นการปรับขึ้นที่สูงมากทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ส่งผลให้อัตราการผ่อนชำระต่อเดือนสูงขึ้น

การดำเนินงานจนถึงปัจจุบัน มีผู้ยื่นจองสิทธิ 1,081,453 ราย มีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติตั้งไว้ 972,514 ราย ผ่านการจับสลาก 323,474 ราย ได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ 35,993 ราย จากที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วทั้งหมด 65,794 หน่วย โดยสาเหตุที่ทำให้จำนวน ผู้เข้าอยู่อาศัยมีน้อยเมื่อเทียบกับผู้จองสิทธิและจำนวนบ้านที่สร้างเสร็จ เนื่องจาก มีผู้ซื้อบางรายสละสิทธิไม่มาทำสัญญา และบางรายไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร โดยมีลูกค้าที่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อร้อยละ 46, อยู่ระหว่างการตรวจสอบร้อยละ 27 และถูกธนาคารปฏิเสธสินเชื่อร้อยละ 27

ตารางที่ 5.2 ตารางแสดงจำนวนผู้จองสิทธิและผู้ได้สิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร

	จำนวน
ผู้ยื่นจองสิทธิ	1,081,453
ได้สิทธิจอง	972,514
ขาดคุณสมบัติ/ขอยกเลิกการจองสิทธิ	108,939
ผ่านการจับสลาก	323,474
รอจับสลากได้สิทธิ	649,040
ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	163,993
รอทำสัญญาจะซื้อจะขาย	159,481
ส่งมอบอาคารเข้าอยู่อาศัย	35,993
รอส่งมอบอาคารเพื่ออยู่อาศัย	2,114
ธนาคารพิจารณาสินเชื่อ	12,470
อยู่ระหว่างผ่อนดาวน์	113,416

แผนภูมิที่ 5.17 แผนภูมิแสดงจำนวนผู้จองสิทธิและผู้ได้สิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร



จากตารางที่ 5.2 และแผนภูมิที่ 5.17 แสดงให้เห็นว่าจำนวนผู้ที่ได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการแล้วมีจำนวนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนผู้ยื่นจองสิทธิ ทั้งนี้เนื่องมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่าแผนที่ได้ตั้งไว้ แล้วเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้ว 65,794 หน่วย พบว่ายังมีที่อยู่อาศัยที่ยังไม่มีคนเข้าอยู่มากถึง 29,801 หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากการที่ผู้ได้สิทธิจากการจับสลากไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินประกอบกับมีผู้ได้สิทธิบางรายสละสิทธิ

5.1.5 ผลการดำเนินงานด้านความพึงพอใจ

การศึกษาผลการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยนั้น การสำรวจเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่สำคัญมาก แต่เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้มีระยะเวลาที่จำกัดเกินกว่าจะทำการสำรวจความพึงพอใจของโครงการในนโยบายทั้งสองได้ จึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากการทำการวิจัยที่ดำเนินการไปแล้วในอดีต มาตอบคำถามด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งสอง โดยข้อมูลที่นำมาใช้อ้างอิงนั้นจะมีระดับความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับผู้ทำการศึกษา, จำนวนกลุ่มตัวอย่าง, วิธีการเก็บข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล เพราะฉะนั้นผลการศึกษาด้านความพึงพอใจของแต่ละโครงการจึงไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้

- โครงการบ้านบีไอไอ

การติดตามประเมินผลโครงการบ้านบีไอไอมีเพียงการติดตามว่าเอกชนได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนดไว้หรือไม่ ไม่ได้มีการสำรวจด้านความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมาย จากการศึกษาค้นคว้าเอกสารเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอพบเพียงวิทยานิพนธ์เรื่อง การสำรวจเรื่องการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน³ โดยผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอที่ทำการสำรวจมีความพึงพอใจในด้านต่างๆดังนี้

- ผู้ซื้อให้เหตุผลในการซื้ออันดับ 1 คือเรื่องราคา
- ด้านการออกแบบมีความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง
- ด้านคุณภาพที่อยู่อาศัยโดยรวมมีความพอใจ อยู่ในระดับต่ำ
- ด้านสาธารณูปโภค มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับปานกลาง
- ด้านสาธารณูปการ มีความพอใจ อยู่ในระดับต่ำ
- ด้านการบริการผู้อยู่อาศัยมีความพอใจ อยู่ในระดับปานกลาง

³ อติเรก แสงใสแก้ว, "การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน", อ้างแล้ว, หน้า100.

- โครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการสำรวจความพึงพอใจของผู้จองและผู้ซื้อบ้าน โครงการบ้านเอื้ออาทร โดยสถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปี2546⁴และ2547⁵, โดยสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปี2547⁶, ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ในปี2548⁷ และโดยศูนย์วิจัยธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี และสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในปี2549⁸ พบว่าผู้ซื้อที่มีความพึงพอใจในด้านต่างๆ ดังนี้

- ด้านราคามีความพอใจ
- ด้านคุณภาพที่อยู่อาศัยโดยรวมมีความพอใจ ยกเว้นเรื่องการก่อสร้างที่มีความพึงพอใจอยู่ในระดับต่ำ
- ด้านสังคม ความมั่นคงในชีวิต ความน่าอยู่ของชุมชน ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนมีความพึงพอใจ
- ด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ถนน มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับสูง
- ด้านสาธารณูปการ มีความพึงพอใจ อยู่ในต่ำกว่าที่คาดหวังไว้
- ด้านการบริหารชุมชนแบบบูรณาการผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในด้านการบริหารในด้านกายภาพ/สิ่งแวดล้อม แต่ไม่พึงพอใจในด้านการจัดระเบียบชุมชนด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตสมาชิกชุมชนและสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร
- และผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในโครงการที่สร้างใหม่มากกว่าอาคารคงเหลือ

⁴ สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การสำรวจความพึงพอใจของผู้จองและผู้ซื้อบ้านโครงการบ้านเอื้ออาทร, (กรุงเทพฯ: 2546)

⁵ สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การสำรวจความพึงพอใจของผู้จองสิทธิ์โครงการบ้านเอื้ออาทร, (กรุงเทพฯ: 2547)

⁶ สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, การสำรวจทัศนคติและความพึงพอใจในโครงการบ้านเอื้ออาทร, (กรุงเทพฯ: 2547)

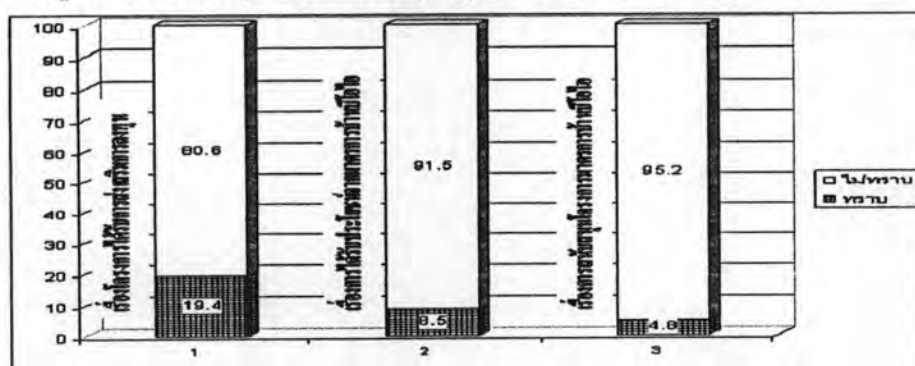
⁷ ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, การสำรวจความคาดหวังและความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายและผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร, (กรุงเทพฯ: 2548)

⁸ ศูนย์วิจัยธุรกิจคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีและสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, การวิจัยเพื่อประเมินผลการบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทรแบบบูรณาการ, (กรุงเทพฯ: 2549)

5.1.6 ผลการดำเนินงานด้านการประชาสัมพันธ์

- โครงการบ้านบีไอไอ

จากการศึกษาเรื่องการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน⁹ พบว่าการรับทราบของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับเรื่องการลงทุนพบกว่าร้อยละ 90 ของผู้ที่อยู่ในโครงการไม่มีความรู้เกี่ยวกับเรื่องการลงทุน และกว่าร้อยละ 80 ไม่ทราบด้วยซ้ำว่าโครงการที่ตนอาศัยอยู่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน แผนภูมิที่ 5.18 แผนภูมิแสดงการรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านบีไอไอ



จากแผนภูมิที่ 5.18 แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอที่ทำการสำรวจมีการรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุนน้อยมาก เนื่องจากการที่โครงการบ้านบีไอไอเป็นโครงการที่รัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่ได้ให้ความสำคัญกับนโยบายนี้เป็นพิเศษ จึงไม่ได้มีการประชาสัมพันธ์โครงการให้ประชาชนได้ทราบถึงข้อมูลของโครงการซึ่งเป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินงาน

- โครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการศึกษาทัศนคติ และความต้องการของประชาชนที่มีต่อโครงการบ้านเอื้ออาทร ในปี 2546¹⁰ โดยสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์พบว่าประชาชนส่วนใหญ่ยังมีข้อมูลไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้อง ซึ่งส่งผลในทางลบต่อความเข้าใจ ความคาดหวัง และภาพลักษณ์ที่ดีต่อโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงควรเผยแพร่ข้อมูลที่จำเป็นผ่านช่องทางสื่อสารรูปแบบต่างๆ ตลอดจนดำเนินการประชาสัมพันธ์เชิงรุก เพื่อให้โครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถตอบสนองความต้องการ และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชนต่อไป

⁹ นายอดิเรก แสงใสแก้ว, การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน, อ่างแล้ว, หน้า 100.

¹⁰ สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, การศึกษาทัศนคติ และความต้องการของประชาชนที่มีต่อโครงการบ้านเอื้ออาทร, (กรุงเทพฯ: 2546)

5.2 สรุปผลการศึกษาด้านปัจจัยที่ส่งกับผลการดำเนินงานตามนโยบายบ้านเอื้ออาทรและบ้านบีไอไอ

5.2.1 ปัจจัยที่ส่งผลกับการดำเนินงานตามนโยบายบ้านบีไอไอ

ประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบนโยบายในระดับบริหาร

ปัจจัยส่งเสริม

- ตั้งแต่ปีพ.ศ.2548จนถึงปัจจุบัน มีผู้ประกอบการเอกชนที่ทำโครงการบ้านเอื้ออาทรเข้ามาขอรับการส่งเสริมการลงทุนเป็นจำนวนมากทำให้ปริมาณผลการดำเนินงานโครงการบ้านบีไอไอเพิ่มสูงขึ้นมาก

ปัจจัยอุปสรรค

- ปีพ.ศ. 2540 มีเอกชนมาขอรับส่งเสริมการลงทุนน้อยลงสาเหตุอาจเกิดมาจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจทำให้คนมีกำลังซื้อน้อยลง

- ผู้ประกอบการเน้นไปทำโครงการที่มีลักษณะที่ไม่เข้าเกณฑ์ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด คือสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงเกิน 600,000 บาทหรือไม่ก็สร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกแต่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า 31 ตารางเมตร

- กฎเกณฑ์ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดไว้ว่าโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสามารถได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้เป็นระยะเวลา สามปี ห้าปี แล้วแต่พื้นที่ที่ตั้งโครงการ ในจำนวนเงินที่ไม่เกินมูลค่าเงินลงทุน ซึ่งสำหรับในกรณีโครงการที่อยู่อาศัยตัวบ้านถือเป็นวัตถุประสงค์ ส่วนที่เป็นเงินลงทุนก็ได้แก่ส่วนของถนน ประปา บำบัดน้ำเสีย พื้นที่ส่วนกลาง การได้รับการส่งเสริมการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับว่าโครงการมีส่วนที่เป็นเงินลงทุนน้อยหรือมาก ถ้าน้อยก็ได้รับส่งเสริมการลงทุนน้อยจึงไม่สามารถจูงใจให้เอกชนซึ่งทำโครงการที่อยู่อาศัยในโครงการได้

ประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบนโยบายในส่วนของการแปลงนโยบายไปสู่การปฏิบัติ

ปัจจัยส่งเสริม

- ในระยะหลังๆที่มีปริมาณผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นมีผลมาจากการที่อนุญาตให้ผู้ประกอบการโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้

- ผู้ประกอบการรายเดิมบางรายที่สามารถบริหารต้นทุนได้ มีการสร้างที่ละมากๆและมีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัยมาใช้

ปัจจัยอุปสรรค

- นโยบายนี้เป็นนโยบายปลีกย่อยมากของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพียงทำไปตามนโยบายของรัฐบาลไม่ได้ให้ความสำคัญอะไรเป็นพิเศษ
- ปัจจุบันนี้มีเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการน้อย แทบจะไม่ถึง 1 คน คือมีคนที่ดูแลสายนี้ 2 คนซึ่งต้องดูแลทั้งเรื่องที่อยู่อาศัย, โรงแรม, โรงพยาบาล
- สภาพเศรษฐกิจ สภาพของตลาดที่อยู่อาศัย ราคาวัสดุ ทำให้เอกชนสร้างบ้านแล้วขายไม่ได้ การลดเว้นภาษีเงินได้จึงไม่สามารถเป็นแรงจูงใจที่เพียงพอให้เอกชนมาสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
- เอกชนที่สร้างบ้านราคาต่ำกว่า 600,000 บาทก็มีเช่นของนิรันดร์ แต่พื้นที่ต่ำกว่าที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดไว้
- ที่อยู่อาศัยที่ขนาดและคุณภาพผ่านตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนดก็มักจะตั้งราคาขายเกิน 600,000 บาท
- การประชาสัมพันธ์ให้เอกชนเข้ามาร่วมโครงการบ้านบีไอไอมีเพียงแค่ประกาศในเอกสารเผยแพร่ตามงานสัมมนาบ้าง ส่วนมากเอกชนรู้จักกันแบบปากต่อปาก
- ปัจจัยอีกประการคือเมื่อเอกชนสร้างบ้านขายเสร็จแล้ว นิติบุคคลก็หายไป เมื่อทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกลับเข้าไปตรวจสอบอีกทีก็ไม่เจอตัวคนของบริษัท
- ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านบีไอไอ มีการขายราคาเกิน 600,000 บาท ซึ่งเอกชนอ้างว่าราคาที่เกินมาเป็นค่าต่อเติม, ตกแต่ง

ประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์พนักงานในบริษัทเอกชนที่เข้าร่วมโครงการ

ปัจจัยส่งเสริม

- โครงการนี้เป็นโครงการที่ดีที่ช่วยเอื้อให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าไปจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย โดยทางผู้ประกอบการจะได้การลดเว้นภาษีเงินได้เป็นแรงจูงใจ
- บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายในการทำโครงการจากการได้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้
- ตลาดผู้มีรายได้น้อยนั้น มีความต้องการมากที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก แต่มีอุปทานน้อย

ปัจจัยอุปสรรค

- ในโครงการมีบ้านบางหลังที่มีที่ดินส่วนเกินใหญ่กว่าแบบบ้านปกติ ซึ่งเมื่อคำนวณราคาที่ดินส่วนเกินบวกเข้าไปแล้วทำให้ราคาขายบ้านหลังนั้นเกินจากเกณฑ์ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนดไว้ คือ 600,000บาท ทำให้แปลงนั้นต้องถูกตัดออกไปจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งส่งผลให้การบริหารการเงินการบัญชีของโครงการมีปัญหา ผิดไปจากที่ได้วางแผนไว้แต่แรก

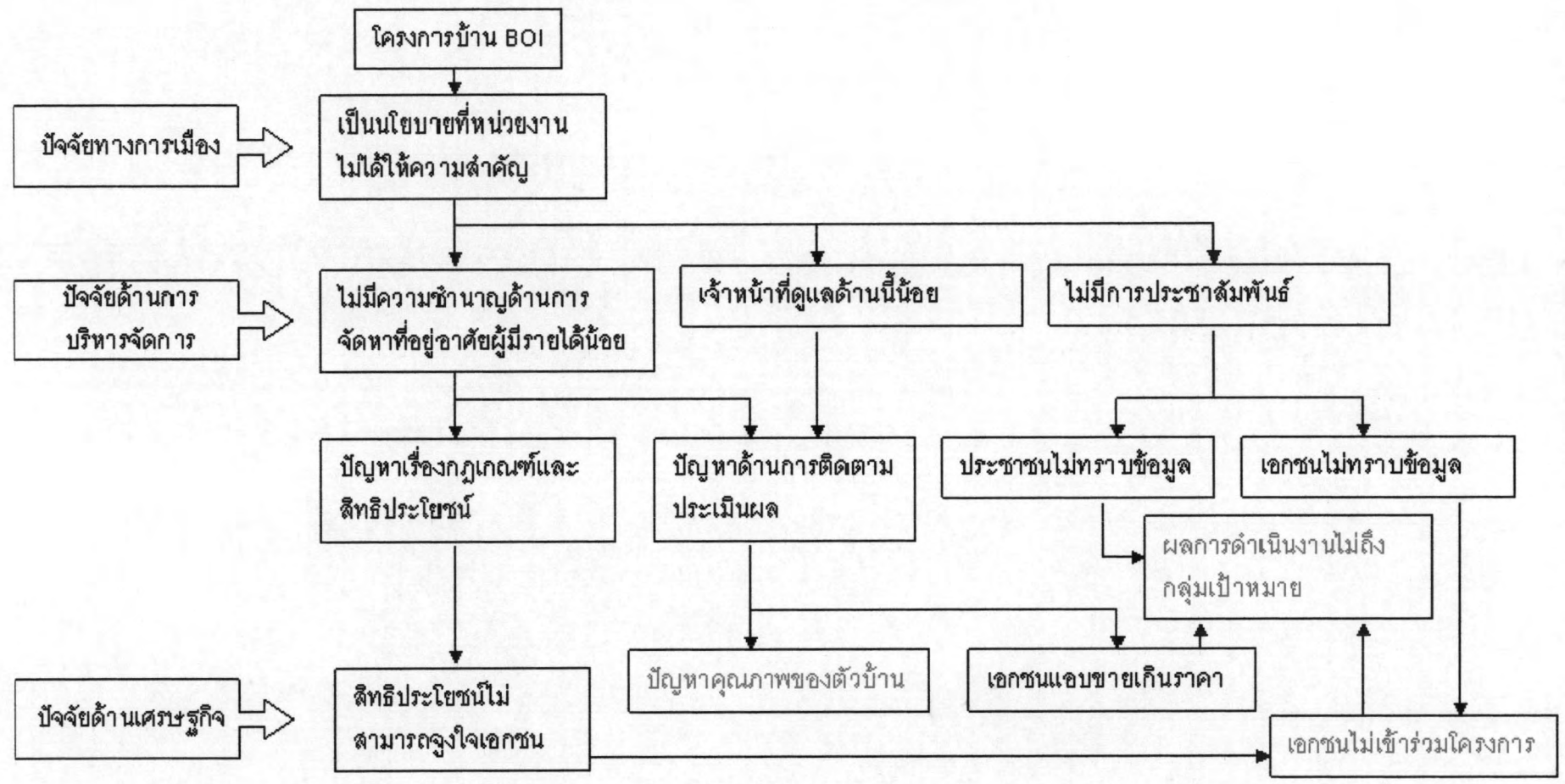
- เจ้าหน้าที่ที่ดูแลเรื่องการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย มีจำนวนน้อย ทำให้การติดตามและประเมินผลโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมีเพียงแค่การติดตามในเชิงปริมาณ ซึ่งควรมีการตรวจสอบในเรื่องของคุณภาพของที่อยู่อาศัยทางกายภาพ และรวมไปถึงคุณภาพในเชิงสังคม ว่าผู้มีรายได้น้อยได้เข้าไปอยู่จริงแล้วทำให้คุณภาพชีวิตของกลุ่มเป้าหมายดีขึ้น
- ผู้ประกอบการที่มีเจตนาดีหลายราย ที่ตั้งใจจะทำประโยชน์ให้สังคมแต่ติดที่ว่าข้อจำกัดที่รัดกุมจนเกินไปทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมโครงการได้

ตารางที่ 5.3 ตารางสรุปปัจจัยที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านป๊อโ

ปัจจัย	ระดับบริหาร	ระดับปฏิบัติ	เอกชน
ปัจจัยที่ส่งเสริม			
ผู้ประกอบการที่มีความสามารถในการบริหาร ต้นทุน มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้		✓	
ผู้ประกอบการโครงการบ้านเอื้ออาทรเข้าร่วม โครงการ	✓		
เอกชนมีต้นทุนต่ำลงจากการได้ยกเว้นภาษี			✓
ตลาดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยเป็นตลาดที่มี อุปสงค์มากอุปทานน้อย			✓
ปัจจัยที่เป็นอุปสรรค			
วิกฤตเศรษฐกิจ	✓	✓	
เอกชนหันไปทำโครงการที่ไม่เข้าเกณฑ์	✓	✓	
กฎเกณฑ์ไม่จูงใจเอกชน	✓		
กฎเกณฑ์เข้มงวดไม่ยืดหยุ่น			✓
เป็นนโยบายที่ทางหน่วยงานไม่ได้ให้ ความสำคัญ		✓	
มีเจ้าหน้าที่ดูแลด้านที่อยู่อาศัยน้อย		✓	✓
ไม่มีการประชาสัมพันธ์		✓	
สร้างบ้านขายเสร็จแล้วผู้ประกอบการหายไป		✓	
เอกชนขายบ้านเกินราคา		✓	

ตารางที่ 5.4 ตารางวิเคราะห์ความเป็นเหตุเป็นผลโครงการบ้านป้อไอ

เหตุการณ์	ผลที่ตามมา
เป็นนโยบายที่รัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่ได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ	-มีเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเรื่องนี้น้อย -ไม่มีความชำนาญด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย -ไม่มีการประชาสัมพันธ์ -สิทธิประโยชน์ไม่สามารถจูงใจเอกชน
มีเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเรื่องนี้น้อย	-มีปัญหาด้านการติดตาม ประเมินผล -เอกชนบางรายขายบ้านเกินราคา
มีปัญหาด้านการติดตาม ประเมินผล	-ผลการดำเนินงานไม่ถึงกลุ่มเป้าหมาย -เอกชนบางรายขายบ้านเกินราคา -ปัญหาคุณภาพของบ้าน
ไม่มีความชำนาญด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	-มีปัญหาด้านการติดตาม ประเมินผล -ผลการดำเนินงานไม่ถึงกลุ่มเป้าหมาย -ปัญหาคุณภาพของบ้าน
ไม่มีการประชาสัมพันธ์	-เอกชนไม่ทราบข้อมูล -ประชาชนไม่ทราบข้อมูล
วิกฤตเศรษฐกิจ	-ประชาชนมีกำลังซื้อน้อย -สิทธิประโยชน์ไม่สามารถจูงใจเอกชน
หลักเกณฑ์ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด	-สิทธิประโยชน์ไม่สามารถจูงใจเอกชน -โครงการมีส่วนที่เป็นเงินลงทุนน้อยก็จะได้รับส่งเสริมการลงทุนน้อยจึงไม่จูงใจให้เอกชนซึ่งทำโครงการที่อยู่อาศัย -เอกชนไม่สามารถเข้าร่วมโครงการ
สิทธิประโยชน์ไม่สามารถจูงใจเอกชน	-เอกชนบางรายขายบ้านเกินราคา -ผู้ประกอบการเน้นไปทำโครงการที่มีลักษณะที่ไม่เข้าเกณฑ์ที่กำหนด
เอกชนบางรายขายบ้านเกินราคา	-ผลการดำเนินงานไม่ถึงกลุ่มเป้าหมาย
เอกชนไม่ทราบข้อมูล	-เอกชนไม่สามารถเข้าร่วมโครงการ
ประชาชนไม่ทราบข้อมูล	-ผลการดำเนินงานไม่ถึงกลุ่มเป้าหมาย -เอกชนบางรายขายบ้านเกินราคา



5.2.2 ปัจจัยที่ส่งผลกับการดำเนินงานตามนโยบายบ้านเอื้ออาทร

ประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบนโยบายในระดับบริหาร

ปัจจัยส่งเสริม

- นโยบายบ้านเอื้ออาทรเริ่มขึ้นในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยห้องตลาดต่ำประมาณร้อยละ 4 ต่อปีซึ่งเมื่อคำนวณอัตราดอกเบี้ยผ่อนชำระแล้วอยู่ที่เดือนละ 1500 บาท ซึ่งอาจถูกกว่าค่าเช่าที่อยู่อาศัยเดิม จึงเป็นผลให้เป็นนโยบายที่ได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก
- เอกชนที่ปฏิบัติงานได้ตามแผนก็คือบริษัทใหญ่ๆ ไม่กี่บริษัท ที่มีทุนมาก และ/หรือ มีระบบการผลิตที่ดี
- ปัญหาการค้างชำระหนี้ถือว่าต่ำโดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3

ปัจจัยอุปสรรค

- การเคหะแห่งชาติจะต้องสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากถึง 600,000 หน่วยในระยะเวลาสั้น
- ปัญหาในการทำงานของการเคหะแห่งชาติทั้งด้านกำลังคนและงบประมาณ
- นโยบายบ้านเอื้ออาทรเป็นนโยบายที่มีการเร่งรัดมากเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่การเคหะแห่งชาติเคยสร้างปีละไม่เกินสองหมื่นหน่วย
- ปัญหาของผู้รับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากต้องบีบราคาให้ต่ำตามที่นโยบายกำหนดในขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงานก็เพิ่มขึ้นไปเรื่อยๆ
- บริษัทเอกชนที่เดิมเคยทำงานรับเหมาก่อสร้างให้กับการเคหะแห่งชาติ กลับไม่ยอมเข้ามารับงานโครงการบ้านเอื้ออาทร เหลือเพียงแค่นอกบริษัทเท่านั้น นอกจากนั้นเป็นบริษัทที่ไม่เคยเข้ามารับงาน หรือเป็นนายหน้าเอาโครงการมาเสนอ แล้วไปจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างมาทำงานอีกที
- ปัญหาประสิทธิภาพของผู้ประกอบการเอกชนส่งผลให้ งานก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้
- ตั้งแต่ใช้ระบบเทิร์นคีย์ การหาอุปสงค์เป็นหน้าที่ของเอกชน โดยอุปสงค์ที่ได้มาก็ไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นอุปสงค์ที่แท้จริงหรือไม่
- ไม่สามารถปรับราคาขายบ้านได้เนื่องจากเป็นนโยบายของรัฐบาล
- การสร้างที่อยู่อาศัยพร้อมกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลกับตลาดวัสดุก่อสร้าง และตลาดแรงงาน เพราะว่าการที่มีความต้องการพร้อมกันมากๆ ทำให้สินค้าขาดแคลนและส่งผลให้ราคาสูงขึ้น
- เนื่องจากตอนที่เปิดจองประชาชนเข้าใจว่าราคาจะเป็น ผ่อนเดือนละ 1,500 บาท แต่ปัจจุบันเปลี่ยนเพราะอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนจากเดิมร้อยละ 4 เปลี่ยนเป็น ร้อยละ 6-7 ราคาผ่อนชำระจึงเปลี่ยนเป็น 2,400 บาทต่อเดือน ทำให้ผู้ซื้อเดิมที่รับภาระได้แค่ 1,500 บาทต้องประสบปัญหา ทั้งๆ ที่ราคาที่อยู่อาศัยไม่ได้ขึ้น ยังขายในราคา 390,000 บาทเหมือนเดิม

- การที่ทำให้ราคาบ้านทุกหลังเท่ากันทุกพื้นที่เป็นเรื่องที่การเคหะแห่งชาติไม่เห็นด้วย แต่เนื่องจากเป็นนโยบายของรัฐบาลที่บังคับให้กำหนดราคาเดียวกันทั่วประเทศ
- ปัญหาการเงินเป็นปัญหาที่น่าเป็นห่วงมากในขณะนี้
- ปัญหาอุปทานสวนเกิน คือสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จแต่ไม่มีผู้อยู่อาศัย จะทำให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาเรื่องการเงินอย่างมากทีเดียว

ประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบนโยบายในส่วนของการแปลงนโยบายมาสู่การปฏิบัติ

ปัจจัยส่งเสริม

- มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานโดยแต่เดิมโครงสร้างองค์กรของการเคหะชาตินั้นแบ่งเป็นฝ่าย ซึ่งแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบงานในหน้าที่ที่ต่างกันไป ภายหลังจากที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรได้มีการปรับเปลี่ยนเป็นแบบที่แบ่งเป็นสายปฏิบัติงานและสายสนับสนุน สายปฏิบัติงานประกอบด้วยหน่วยปฏิบัติงาน 4 กลุ่มแบ่งกันรับผิดชอบโครงการตามพื้นที่ โดยนำฝ่ายบริหารงานก่อสร้างกับบริหารชุมชนมาอยู่ภายใต้กลุ่มเดียวกัน
- นโยบายบ้านเอื้ออาทรเป็นแนวคิดริเริ่มที่ดีที่ทำให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสเข้าถึงตลาดที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งโดยปกติแล้วสถาบันการเงินไม่สามารถอนุมัติสินเชื่อในระดับนี้ได้ แต่เนื่องจากรัฐให้การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการค้ำประกันเรื่องหนี้เสีย โดยการเคหะแห่งชาติจะทำการซื้อคืนในกรณีขาดผ่อนชำระเป็นเวลาสามเดือน แล้วดำเนินการหาผู้ซื้อรายใหม่มาซื้อแทน
- เมื่อประชาชนได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้ว การเคหะแห่งชาติยังมีภาระในเรื่องการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน

ปัจจัยอุปสรรค

- ปัจจัยที่มีผลกระทบอย่างมากกับการดำเนินงานโครงการคือปัจจัยด้านการเมือง กล่าวคือการที่มีนโยบายให้ทางการเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยในจำนวนมากอย่างไม่เคยทำมาก่อน
- โครงการบ้านเอื้ออาทรยังมีความล่าช้าอยู่มาก ผิดไปจากการประมาณการเบื้องต้นที่ว่าจะมีการผลิตในระบบอุตสาหกรรมแล้วจะสามารถร่นระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการสั้นลง จึงได้ประมาณการโดยใช้ระยะเวลาการก่อสร้างไว้ประมาณ 12 เดือนแล้วนำระยะเวลาดังกล่าวมากำหนดเป็นเป้าหมายความสำเร็จ แต่ในทางปฏิบัติจริงกลับทำไม่ได้ตามที่ประมาณการไว้ โดยโครงการส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาเฉลี่ย 18 เดือน

- โครงการบ้านเอื้ออาทรใช้ผู้ประกอบการจำนวนมาก ซึ่งมีทั้งผู้ประกอบการที่มีศักยภาพสูง และผู้ประกอบการที่มีศักยภาพต่ำ ซึ่งเป็นสาเหตุให้การดำเนินงานล่าช้า
- ปัญหาด้านการเงิน เกิดจากการที่ผู้ที่ได้สิทธิจากการจับสลากไปขอสินเชื่อกับธนาคาร แต่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อครบทั้งร้อยละแปดสิบ
- การที่มีผู้ได้สิทธิจำนวนหนึ่งสละสิทธิเนื่องจากผ่อนชำระเงินดาวน์หมดแล้วบ้านยังสร้างไม่เสร็จ ก่อให้เกิดการติดขัดในการหมุนเงินเพื่อเอาไปเปิดโครงการในพื้นที่อื่นต่อไป
- วิธีการซื้อโครงการจากเอกชนก็มีความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาทั้งพื้นที่ที่เหมาะสม และคุณสมบัติของผู้เสนอโครงการ
- ผลอีกประการที่เกิดจากนโยบายที่ต้องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการจัดสรรงบประมาณที่นำมาอุดหนุน ซึ่งเป็นเงินจำนวนมากถึงปีละกว่าหมื่นล้านบาท ซึ่งในทางปฏิบัติขีดความสามารถในการจัดสรรงบประมาณไม่สามารถทำได้ การเคหะแห่งชาติจึงไม่ได้รับเงินอุดหนุนในจำนวนที่ตั้งไว้
- การเปลี่ยนแปลงรัฐบาลอาจนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงนโยบายหากไม่สนับสนุนนโยบายอันเดิมทางการเคหะแห่งชาติก็จะมีปัญหาในการปฏิบัติงานค่อนข้างมากเพราะได้มีการทำสัญญากับเอกชนไว้บ้างแล้ว
- ปัจจัยอีกประการคือระบบการก่อสร้างในตลาด กรณีมีการสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากแล้วระบบการผลิต วัสดุก่อสร้าง ตลาดแรงงาน รวมถึงตัวผู้ประกอบการ ทั้งหมดนี้มันอาจเกิดความไม่แน่นอน
- หากการเมืองมีนโยบาย ควบคุมสถาบันการเงินให้เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ก็จะทำให้ผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรไม่สามารถกู้เงินได้ ส่งผลกระทบกับระบบการเงินของโครงการทั้งระบบ
- บ้านเอื้ออาทรเริ่มมีจำนวนหน่วยที่เพิ่มมากขึ้น แต่บุคลากรที่ทำหน้าที่ในด้านบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติไม่ได้เพิ่มตามไปด้วย การเคหะแห่งชาติจึงมีนโยบายจัดจ้างผู้ชำนาญการในการบริหารจัดการชุมชนจากภายนอก แต่ก็มีปัญหาคือผู้ที่จ้างมานั้นมีความสามารถในเชิงเดียวคือการให้บริการ การดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย แต่ไม่มีความสามารถในด้านการพัฒนาชุมชนให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง และอีกอย่างคือสัญญาว่าจ้างบริษัทเหล่านี้เป็นแบบปีต่อปี บริษัทจึงไม่คิดที่จะวางแผนพัฒนาในระยะยาว

ประเด็นที่ได้จากการสัมภาษณ์พนักงานในบริษัทเอกชนที่เข้าร่วมโครงการ

ปัจจัยส่งเสริม

- แรงจูงใจให้เอกชนมาเข้าร่วมโครงการเนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการเมกะโปรเจกเป็นงานที่มีจำนวนมาก
- มีจำนวนหน่วยที่ก่อสร้างเป็นจำนวนมาก การบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างทำได้ง่าย
- เอกชนไม่มีความเสี่ยงด้านการขายเนื่องจากการเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการทั้งหมด
- โครงการบ้านเอื้ออาทรมีกติกาของหมู่บ้านดีเมื่อเปรียบเทียบกับหมู่บ้านเอกชนในพื้นที่ต่างจังหวัด เนื่องจากมีการกำกับโดยการเคหะแห่งชาติ ในเรื่องความหนาแน่น ถนนมีมาตรฐาน มีศูนย์ชุมชน ร้านค้า ที่จอดรถ ป้ายจราจร รวมถึงมีที่บำบัดน้ำเสียในทุกๆหลัง

ปัจจัยอุปสรรค

- บริษัทต้องมีการเรียนรู้ใหม่เยอะพอสมควร จากเดิมจากเดิมทำงานแบบผู้รับเหมาก่อสร้าง ต้องมาทำงานในลักษณะแบบเทิร์นคีย์ ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับการทำงานแบบผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- เนื่องจากมีผู้ประกอบการหลายรายทำให้มีการแข่งขันเพื่อแย่งที่ดินและยอดจอง
- ประชาชนไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
- ระยะเวลาการก่อสร้างสั้นไป
- มีการกระจุยตัวของโครงการ สาเหตุเนื่องมาจากการคัดเลือกโครงการนั้นพิจารณาจากยอดจอง
- การทำงานโครงการบ้านเอื้ออาทรมีความยืดหยุ่นน้อยกว่างานแบบเอกชน
- การทำงานแบบเอกชนระยะเวลาการก่อสร้างสามารถยืดหยุ่นได้ตามยอดขายโครงการ
- ความเสี่ยงเรื่องการวางมัดจำเพื่อซื้อที่ดินถ้าวางเงินมัดจำก่อนทำ pre-sale แล้วทำ pre-sale ไม่ผ่านเงินมัดจำที่วางไว้ก็เสียเปล่า แต่ถ้าไม่วางเงินมัดจำก่อน แล้วทำ pre-sale ผ่าน เจ้าของที่อาจขึ้นราคาที่ดินได้
- การสำรวจที่ดิน ต้องแข่งกับเวลาและผู้ประกอบการรายอื่นทำให้ไม่มีสำรวจที่ดิน ทั้งเรื่องถนน ไฟฟ้า ประปา ที่ระบายน้ำ ซึ่งต้องใช้เวลาประมาณ 2 เดือน
- ที่ดินในต่างจังหวัดส่วนใหญ่เป็นที่ นส3ก มีความคลาดเคลื่อนของพื้นที่ที่กำหนดไว้กับความเป็นจริง ที่ต้องใช้ความระมัดระวังในการวางผังกับการก่อสร้าง
- ความเสี่ยงในการการก่อสร้าง เนื่องจากเป็นบ้านราคาต่ำต้องมีการบริหารต้นทุนอย่างดี ต้องมีการควบคุมเรื่องการเปลี่ยนแปลงของวัสดุอย่างดี
- ใช้เงินในการทำประชาสัมพันธ์เรื่อง pre-sale อย่างต่ำ 500,000 บาท
- มีผู้ประกอบการรายเก่ามาทำ pre-sale ไว้แล้ว แต่ไม่ได้มีการทำโครงการทำให้เกิดภาพลบกับโครงการ

ตารางที่ 5.5 ตารางสรุปปัจจัยที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

ปัจจัย	ระดับบริหาร	ระดับปฏิบัติ	เอกชน
ปัจจัยที่ส่งเสริม			
ราคาถูกเนื่องจากเริ่มขึ้นในช่วงที่ดอกเบี้ยยต่ำ	✓		
ผู้ประกอบการที่มีความสามารถในการบริหาร ต้นทุน มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้	✓		
ปัญหาการค้างชำระหนี้ต่ำ	✓		
มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรเพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพ		✓	
การเคหะฯ ค้ำประกันสินเชื่อให้ประชาชน		✓	
มีการควบคุมโดยการเคหะฯ			✓
มีการบริหารชุมชนโดยการเคหะฯ		✓	
เป็นโครงการขนาดใหญ่สามารถบริหารต้นทุน ได้ง่าย			✓
เอกชนไม่มีความเสี่ยงในการขาย			✓
ปัจจัยที่เป็นอุปสรรค			
การเคหะฯ ต้องสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากใน ระยะเวลาสั้น	✓	✓	
ความไม่แน่นอนทางการเมือง		✓	
ปัญหาด้านกำลังคน	✓	✓	
ปัญหาด้านงบประมาณ	✓	✓	
ขาดแคลนแรงงาน วัสดุก่อสร้าง	✓	✓	✓
ประสิทธิภาพของผู้ประกอบการเอกชน	✓	✓	✓
การก่อสร้างล่าช้า		✓	
อุปสงค์เทียม	✓		✓
อุปทานส่วนเกิน	✓		
ไม่สามารถปรับราคาขายได้	✓		
อัตราการผ่อนชำระเพิ่มขึ้น	✓		
ผู้ได้สิทธิสละสิทธิ		✓	

ตารางที่ 5.6 ตารางวิเคราะห์ความเป็นเหตุเป็นผลโครงการบ้านเอื้ออาทร

เหตุการณ์	ผลที่ตามมา
คณะแห่งชาติจะต้องสร้างที่อยู่อาศัย 600,000 หน่วยในระยะเวลานั้น	-การคณะแห่งชาติจัดสร้างไม่ทันตามเป้าหมาย -การคณะชาติมีเจ้าหน้าที่ด้านการบริหารชุมชนไม่เพียงพอ -ตลาดที่อยู่อาศัยถูกแทรกแซง
การคณะแห่งชาติจัดสร้างไม่ทันตามเป้าหมาย	-ให้เอกชนมาทำเทิร์นคีย์
ให้เอกชนมาทำเทิร์นคีย์	-เอกชนสร้างล่าช้า ingsงาน -เอกชนแย่งทำเลและดีมานด์
เอกชนสร้างล่าช้า ingsงาน	-เอกชนเสียเครดิต หาแหล่งเงินไม่ได้ -ลูกค้าสละสิทธิ
เอกชนแย่งทำเลและดีมานด์	-ไม่มีเวลาในการสำรวจที่ดิน -เอกชนบางรายสร้างดีมานด์เทียม
ไม่มีเวลาในการสำรวจที่ดิน	-พัฒนาโครงการในพื้นที่ไม่เหมาะสม
เอกชนบางรายสร้างดีมานด์เทียม	-โครงการไม่มีคนเข้าอยู่
ลูกค้าสละสิทธิ	-โครงการไม่มีคนเข้าอยู่
โครงการไม่มีคนเข้าอยู่	-การคณะไม่สามารถนำเงินไปลงทุนในโครงการใหม่
การคณะไม่สามารถนำเงินไปลงทุนในโครงการใหม่	-การก่อสร้างล่าช้า
ปัญหาการจัดสรรงบประมาณจากรัฐบาล	-การคณะไม่สามารถนำเงินไปลงทุนในโครงการใหม่
ประชาชนขอสินเชื่อไม่ผ่าน	-การคณะไม่สามารถนำเงินไปลงทุนในโครงการใหม่
ว่าจ้างเอกชนมาบริหารชุมชน	-ไม่มีความสามารถด้านการบริหารชุมชน -ไม่มีการวางแผนระยะยาว
อปท. ไม่มีความพร้อม	-ปัญหาการพัฒนาเมือง
อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น	-อัตราผ่อนชำระเพิ่ม
อัตราผ่อนชำระเพิ่ม	-ลูกค้าสละสิทธิ -เพิ่มเพดานรายได้กลุ่มเป้าหมาย

