



บทที่ 5

การคำนวณต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร”

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” มีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และสามารถรับภาระในการผ่อนชำระเงินได้ ดังนั้นในการกำหนดต้นทุนที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ หลายอย่าง เช่น ความคงทนถาวรของวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดินสำหรับสร้างที่อยู่อาศัย รูปแบบสิ่งก่อสร้าง สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่มีส่วนทำให้ชุมชนสมบูรณ์ขึ้น ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น ประกอบกับความสามารถการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนของผู้เช่าซื้อ โดยจะพิจารณาได้จากช่วงระดับรายได้ของประชาชนผู้จะเข้าอยู่ในโครงการ และระดับรายจ่ายในการอุปโภคและบริโภคต่อเดือน เมื่อเจ้าหน้าที่บุคลากรจากหลายฝ่ายของ กคช. ผู้มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ร่วมกันพิจารณาคำนวณต้นทุนโครงการต้นทุนต่อหน่วยเป็น 470,000 บาท ซึ่งกำหนดราคาขายให้กับประชาชนเป็นราคาเดียวกันทั้งประเทศคือ 390,000 บาท และรัฐบาลสนับสนุนเงินอุดหนุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค จำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย และอุดหนุนค่าก่อสร้างอาคารชุมชนตามขนาดของโครงการ

ในการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” มีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ
2. การคำนวณต้นทุนโครงการ
3. การนำเสนอโครงการคณะกรรมการตามลำดับ เพื่อขอความเห็นชอบในการจัดทำโครงการ ได้แก่ คณะกรรมการ กคช. สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และคณะรัฐมนตรีเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในการจัดทำโครงการ
4. จัดหาผู้ประกอบการในการรับเหมางาน

5. ดำเนินการจัดทำโครงการ
6. เปิดขายโครงการให้กับประชาชน

ในการศึกษาขั้นตอนดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจะขอกล่าวในหัวข้อที่ 1 และ 2 เนื่องจากเป็นกระบวนการสำคัญในการกำหนดรายละเอียดของต้นทุนโครงการที่อยู่อาศัย

5.1 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จะมีบุคคล 3 ฝ่าย คือ สถาปนิก วิศวกร และเศรษฐกร ร่วมกันวางแผนในการกำหนดงบประมาณในส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1. สถาปนิก เป็นผู้วางผังที่อยู่อาศัยบนเนื้อที่โครงการที่กำหนดไว้แน่นอนตามความเหมาะสมของที่ดินพร้อมทั้งกำหนดการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทของบ้าน ถนนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ พร้อมกำหนดจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยของแต่ละประเภทให้เหมาะสมเพื่อให้โครงการสามารถที่จะคุ้มทุนในการลงทุนแต่ละประเภท สถาปนิกจะทำการออกแบบบ้านและประมาณราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วย

2. วิศวกร เป็นผู้ทำการศึกษาถึงโครงสร้างของที่ดินที่จะสร้างโครงการ ว่าควรจะมีการปรับปรุงที่ดินของโครงการอย่างไรบ้าง พร้อมทั้งกำหนดประมาณการต้นทุน หลังจากนั้นก็จะออกแบบและกำหนดขนาด ชนิดของระบบไฟฟ้า น้ำประปา การระบายน้ำ ทั้งน้ำฝน น้ำใช้ และสิ่งสกปรกจากการใช้ของผู้อยู่อาศัย ฯลฯ พร้อมทั้งประมาณค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น

3. เศรษฐกร เป็นผู้นำประมาณการต่าง ๆ ทั้งที่สถาปนิกและวิศวกรกำหนดมาทำการคำนวณเพื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เปรียบเทียบกับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากผู้อยู่อาศัยนั้นคุ้มค่างบกับเงินลงทุนหรือไม่ โดยจะพิจารณาถึงระดับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ (Affordability) ของผู้อยู่อาศัย หากการคำนวณต้นทุนที่สถาปนิกและวิศวกรกำหนดมาสูงเกินกว่าระดับความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อแล้ว ก็จะพิจารณามาตรฐานของบ้านและสาธารณูปโภคใหม่ โดยอาจจะต้องลดมาตรฐานในสิ่งที่ไม่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยลง หรือหากพิจารณาแล้วไม่สามารถลดมาตรฐานของบ้านหรือสาธารณูปโภคลงได้ ก็จะพิจารณาจากรายได้ของผู้เช่าซื้อใหม่โดยให้มีระดับรายได้แต่ละประเภทสูงกว่าที่กำหนดไว้เดิม

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการแล้ววิศวกรและสถาปนิกก็จะกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ส่วนเศรษฐกรก็จะแจกแจงต้นทุนโครงการออกเป็นประเภทต่าง ๆ พร้อมทั้งคำนวณต้นทุนต่อหน่วยตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าเช่าซื้อ และงบกระแสเงินสด

ในการศึกษาความเป็นไปได้โครงการบ้านเอื้ออาทร กคช. ดำเนินการโดยให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จัดแบ่งได้เป็น 2 กรณี ประกอบด้วย

5.1.1 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการโดย กคช. เป็นผู้ดำเนินโครงการ แบ่งเป็น

(ก) จัดทำในที่ดินเดิมของ กคช.

(ข) การจัดซื้อที่ดินใหม่

5.1.2 การศึกษาความเป็นไปโครงการในระบบ Turn Key แบ่งเป็น

(ก) กรณีรับซื้อโครงการรายใหญ่

(ข) กรณีรับซื้อโครงการรายย่อย

5.1.1 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการโดย กคช. เป็นผู้ดำเนินโครงการ

ในการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” การดำเนินงานในระยะเริ่มแรกได้จัดทำโครงการในที่ดินของ กคช. ซึ่งมีอยู่เดิมแล้ว และจัดซื้อที่ดินใหม่มาจัดทำโครงการ โดย กคช. เป็นผู้ดำเนินการเองนั้น มีกระบวนการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

1. จัดหาที่ดินที่ตั้งโครงการตามเป้าหมายของ กคช.
2. สำรวจที่ดิน
3. จัดซื้อที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์
4. จัดทำรายละเอียดโครงการ
5. เสนอที่ประชุมฝ่ายเพื่อความเห็นชอบ
6. เสนอที่ประชุมคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติเพื่ออนุมัติ
7. เสนอสำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
8. เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติ
9. ขยายแบบ
10. เปิดซองลงนามในสัญญา
11. ดำเนินการก่อสร้าง

กระบวนการดำเนินงาน

1. กำหนดบริเวณที่จะก่อสร้างโครงการโดยพิจารณาความเหมาะสมกับแหล่งงาน การคมนาคมและขนส่งรวมทั้งให้มีความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลโดยทำการประสานงาน กับสำนักงานผังเมือง กรมโรงงานอุตสาหกรรม กรุงเทพมหานคร สำนักนโยบายและแผน การนิคมอุตสาหกรรม การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง ผู้แทนสมาคมธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้แทนจากกรมการขนส่ง และผู้แทนจากกรมทางหลวง

2. ออกประกาศให้เจ้าของที่ดิน เสนอขายที่ดินตามบริเวณที่กำหนดไว้แล้ว จึงรวบรวมรายการที่ดินที่มีผู้เสนอขายเพื่อพิจารณาให้ความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับความเหมาะสมของ ที่ดินที่เสนอขายให้ผู้ว่าการรับทราบ ในขณะเดียวกันก็จะเสนอข้อพิจารณาถึงความเหมาะสมเรื่อง ทำเลที่ตั้ง ราคา ลักษณะรูปร่างที่จะจัดทำโครงการในที่ดินแต่ละแปลงที่มีผู้เสนอขาย เพื่อนำเสนอ คณะกรรมการการจัดซื้อที่ดิน

3. คณะกรรมการจัดซื้อที่ดินประชุมพิจารณาคัดเลือกที่ดินแปลงที่เหมาะสม ที่จะ ใช้สร้างโครงการในขณะเดียวกันจะตรวจสอบรายละเอียดในเรื่องโฉนดความเป็นเจ้าของ ตลอดจน ส่งเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพจริงของที่ดินแต่ละแปลง เมื่อได้พิจารณารอบคอบแล้วจึงเชิญผู้เสนอ ขายมาต่อรองราคา เมื่อได้ราคาที่เหมาะสมแล้วจึงเสนอให้ผู้ว่าการ กคช. พิจารณาอนุมัติการจัดซื้อที่ดินแต่ละแปลงต่อไป

4. เมื่อจัดซื้อที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์/หรือทำสัญญาเช่าที่ดินแล้ว กคช. จะจัดทำ รายละเอียดโครงการ ได้แก่ การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพและเศรษฐกิจ การวางผังกำหนดจำนวน หน่วยและแบบอาคารที่จะก่อสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จะจัดให้มีในโครงการ ประมาณราคาต้นทุนทั้งโครงการ ประมาณราคาค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อขั้นต่ำ กำหนดแหล่งที่มา ของเงินทุน ตลอดจนจัดทำกระแสเงินหมุนเวียนของโครงการ ในการจัดทำโครงการดังกล่าวนี้จะ พยายามให้ราคาต้นทุน ค่าเช่า ค่าเช่าซื้อใกล้เคียงกับราคาที่ได้กำหนด

5. เสนอโครงการต่อที่ประชุมฝ่ายและที่ประชุมคณะกรรมการ กคช. ตามลำดับ เพื่อพิจารณาอนุมัติโครงการ หลังจากนั้นจึงเสนอโครงการต่อสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติโครงการ ต่อไป

6. เมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้ดำเนินการโครงการตามที่ได้เสนอ กคช. จะขาย

แบบให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่สนใจเพื่อยื่นประมูลราคา เมื่อเปิดซองเสนอราคาได้ผู้เสนอราคาต่ำสุด ในวงเงินงบประมาณที่ตั้งไว้ ก็จะลงนามสัญญาว่าจ้างผู้เสนอราคาต่ำสุดให้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่อไป

ขั้นตอนในการศึกษาความเป็นไปได้โครงการโดย กคช. เป็นผู้ดำเนินการเอง

(ก) กรณีจัดทำในที่ดินเดิมของ กคช.

ตารางที่ 5-1 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ กรณีจัดทำในที่ดินของ กคช.

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<p>1. การจัดเตรียมข้อมูล</p> <ul style="list-style-type: none"> - ดัชนีทุนค่าที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดที่ดิน - ราคาที่ดิน - วันที่ซื้อ - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ค่าดำเนินการ - อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง - กลุ่มรายได้ - สักรองราคา - ครุภัณฑ์สำนักงาน - ค่าจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม - ศูนย์ชุมชน - ค่าบริหารชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบราคาตามบัญชีจากฝ่ายการบัญชี - กองผลิต - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่าย นผ. กำหนด - กำหนดโดย พธ.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
2. วิเคราะห์ด้านการเงินโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ศูนย์ชุมชน - ค่าดำเนินการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ราคาตามบัญชี - ประมาณจ่ายใช้ S-Curve ตามระยะเวลาก่อสร้าง - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - คิดร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้าง
<ul style="list-style-type: none"> - ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง - สำรองราคา - ค่าจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม - ครุภัณฑ์ - ค่าบริหารชุมชน - แหล่งเงิน <ul style="list-style-type: none"> - เงินอุดหนุนรัฐบาล <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค - ค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน - เงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี - คิดร้อยละ 5 ของค่าก่อสร้าง - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - กำหนดโดย พธ.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - หน่วยละ 80,000 บาท - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - สำหรับค่าที่ดิน, ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าก่อสร้าง (หัก เงินอุดหนุน)
3. ประมาณการเงินสตรีบ – จ่าย	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณการรับ – จ่าย จากงบประมาณโครงการและต้นทุนโครงการ
4. การจัดทำรูปเล่มโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - จัดส่งข้อมูลด้านการเงินให้กองผลิต นำเสนอผู้บริหารพิจารณาก่อนจัดทำเล่มโครงการ - งบ. เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งเล่มโครงการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นผ., บท., บข., กต. และ ชช.

(ข) กรณีจัดทำโครงการโดยจัดซื้อที่ดินใหม่

ตารางที่ 5-2 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ กรณีจัดทำโครงการโดยจัดซื้อที่ดินใหม่

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<p>1. การจัดเตรียมข้อมูล</p> <ul style="list-style-type: none"> - ดัชนีทุนค่าที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดที่ดิน - ราคาที่ดิน - วันที่ซื้อ - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ค่าดำเนินการ - อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง - กลุ่มรายได้ - สักรองราคา - ครุภัณฑ์สำนักงาน - ค่าจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม - ศูนย์ชุมชน - ค่าบริหารชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบราคาตามบัญชีจากฝ่ายการบัญชี - กองผลิต - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่าย นผ. กำหนด - กำหนดโดย พร.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
<p>2. วิเคราะห์ด้านการเงินโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ศูนย์ชุมชน - ค่าดำเนินการ - ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ราคาตามบัญชี - ประมาณจ่ายใช้ S-Curve ตามระยะเวลาก่อสร้าง - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - คิดร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้าง - ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<ul style="list-style-type: none"> - สำรองราคา - ค่าจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม - ครุภัณฑ์ - ค่าบริหารชุมชน - แหล่งเงิน <ul style="list-style-type: none"> - เงินอุดหนุนรัฐบาล <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค - ค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน - เงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> - คิดร้อยละ 4 ของค่าก่อสร้าง - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - กำหนดโดย พธ.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - หน่วยละ 80,000 บาท - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - สำหรับค่าที่ดิน, ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าก่อสร้าง (หัก เงินอุดหนุน)
3. ประมาณการเงินสตรีบ – จ่าย	- ประมาณการรับ – จ่าย จากงบประมาณโครงการและต้นทุนโครงการ
4. การจัดทำรูปเล่มโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - จัดส่งข้อมูลด้านการเงินให้กองผลิต นำเสนอผู้บริหารพิจารณาก่อนจัดทำเล่มโครงการ - งบ. เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งเล่มโครงการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นผ., บท., บช., กต. และ ชช.

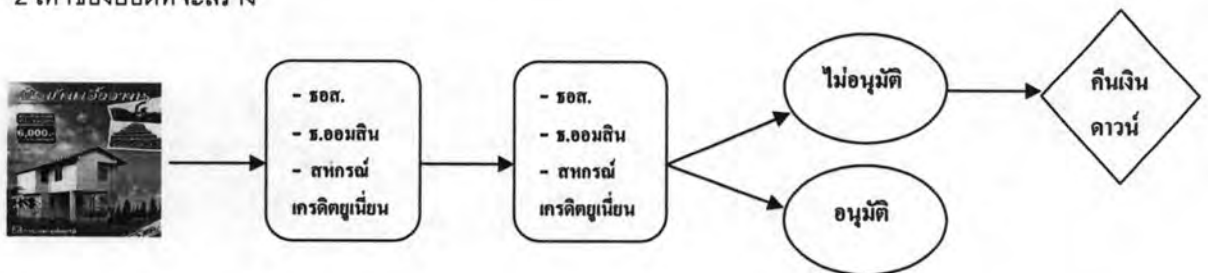
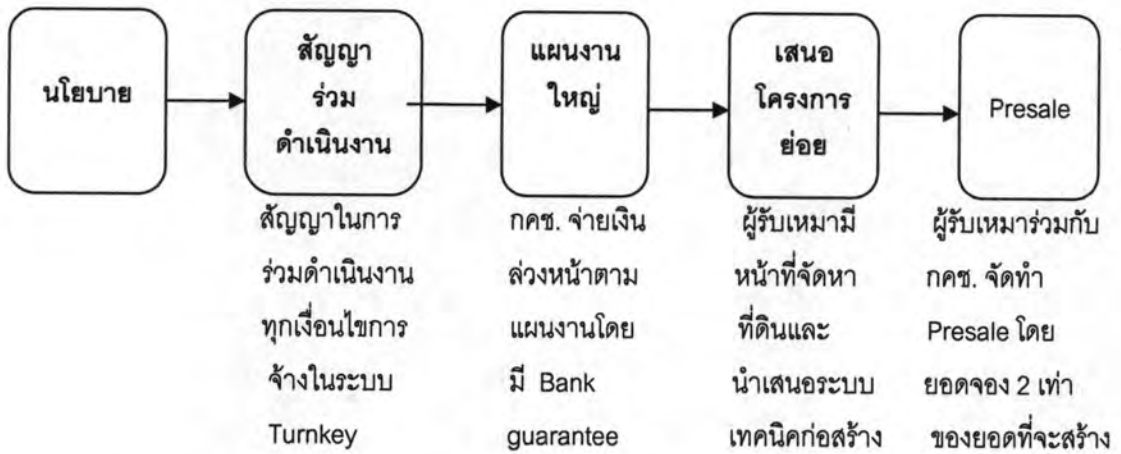
ที่มา : คู่มือปฏิบัติงานฝ่ายบริหารการก่อสร้าง 1-4 การเคหะแห่งชาติ

5.1.2 การศึกษาความเป็นไปโครงการในระบบ Turn Key แบ่งเป็น

- (ก) กรณีรับซื้อโครงการรายใหญ่
- (ข) กรณีรับซื้อโครงการรายย่อย

การจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” โดยการร่วมดำเนินงานกับภาคเอกชนในระบบ TurnKey มีกระบวนการดำเนินงานดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 5-1 แสดงกระบวนการดำเนินงานในระบบ Turn key



ลูกค้าผ่อนดาวน์ (ต่อ)	กคช. ยื่นเสนอขอขอ Post Finance	สถาบันการเงินพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของสถาบันการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ซื้อทำสัญญากับแหล่งสถาบันการเงิน โดย กคช. ชื้อคืน 5 ปี - หากผิดนัดชำระหนี้ 3 เดือนติดต่อกัน กคช. จะต้องซื้อคืนทันที - ผ่อนไปแล้ว 5 ปี ผู้ซื้อจึงได้รับโอนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินเพื่อจำนองกับธนาคาร - กคช. ได้รับเงินค้ำบ้านจากสถาบันการเงิน
-----------------------	--------------------------------	--	---

ที่มา : สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง. โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาทางการเงินบ้านเอื้ออาทรของกรมการเคหะแห่งชาติ. มีนาคม 2551, หน้า 1-4

ขั้นตอนในการศึกษาความเป็นไปได้โครงการในระบบ Turn key

(ก) กรณีการรับซื้อโครงการรายใหญ่

ตารางที่ 5-3 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ กรณีการรับซื้อโครงการรายใหญ่

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<p>1. การจัดเตรียมข้อมูล</p> <ul style="list-style-type: none"> - ต้นทุนค่าที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดที่ดิน - ราคาที่ดิน - วันที่ซื้อ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบราคาตามบัญชีจาก ทป.กม.
<ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ค่าดำเนินการ - อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง - กลุ่มรายได้ - สรรองราคา - ครุภัณฑ์สำนักงาน - ศูนย์ชุมชน - ค่าบริหารชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - เล่มโครงการที่บริษัทจัดทำ (ผ่านกองผลิต) - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่าย นผ. กำหนด - กำหนดโดย พธ.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
<p>2. วิเคราะห์ด้านการเงินโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ศูนย์ชุมชน - ค่าดำเนินการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ราคาตามสัญญา - แผนการเบิกจ่ายตามข้อมูลบริษัท (ผ่านกองผลิต) - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - ให้นำหน่วยละ 21,000 บาท

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<ul style="list-style-type: none"> - ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง - ครุภัณฑ์ - ค่าบริหารชุมชน - แหล่งเงิน <ul style="list-style-type: none"> - เงินอุดหนุนรัฐบาล - ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค - ค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน - เงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี - กำหนดโดย พธ.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - หน่วยละ 80,000 บาท - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - สำหรับค่าที่ดิน, ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าก่อสร้าง (หัก เงินอุดหนุน)
<p>3. ประมาณการเงินสดรับ – จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณการรับ – จ่าย จากงบประมาณโครงการ และต้นทุนโครงการ
<p>4. การจัดทำรูปเล่มโครงการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - จัดส่งข้อมูลด้านการเงินให้กองผลิต นำเสนอผู้บริหารพิจารณาก่อนจัดทำเล่มโครงการ - งบ. เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งเล่มโครงการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นผ., บท., บข., กต. และ ชช.

(ข) กรณีการรับซื้อโครงการรายย่อย

ตารางที่ 5-4 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ กรณีการรับซื้อโครงการรายย่อย

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<p>1. การจัดเตรียมข้อมูล</p> <ul style="list-style-type: none"> - ต้นทุนค่าที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดที่ดิน - ราคาที่ดิน - วันที่ซื้อ - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ค่าดำเนินการ - อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง - กลุ่มรายได้ - สักรองราคา - ครุภัณฑ์สำนักงาน - ค่าจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม - ศูนย์ชุมชน - ค่าบริหารชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบราคาตามบัญชีจาก ทป.กม. - เล่มโครงการที่บริษัทจัดทำ (ผ่านกองผลิต) - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่าย นผ. กำหนด - กำหนดโดย พร.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
<p>2. วิเคราะห์ด้านการเงินโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน - ค่าก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคาร - ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค - ศูนย์ชุมชน - ค่าดำเนินการ - ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ราคาตามเสนอขาย - แผนการเบิกจ่ายตามข้อมูลบริษัท (ผ่านกองผลิต) - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - คิดร้อยละ 7% ของค่าก่อสร้าง - ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี

ขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์โครงการ	หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์/ผู้รับผิดชอบ
<ul style="list-style-type: none"> - สํารองราคา - ครุภัณฑ์ - ค่าบริหารชุมชน - แหล่งเงิน <ul style="list-style-type: none"> - เงินอุดหนุนรัฐบาล <ul style="list-style-type: none"> - ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค - ค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน - เงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> - คิดร้อยละ 2 ต่อปี - กำหนดโดย พธ.กต. - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด - หน่วยงานละ 80,000 บาท - ใช้เงินอุดหนุนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของโครงการ - สำหรับค่าที่ดิน, ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าก่อสร้าง (หัก เงินอุดหนุน)
<p>3. ประมาณการเงินสตรีบ – จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณการรับ – จ่าย จากงบประมาณโครงการ และต้นทุนโครงการ
<p>4. การจัดทำรูปเล่มโครงการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - จัดส่งข้อมูลด้านการเงินให้กองผลิต นำเสนอผู้บริหารพิจารณาก่อนจัดทำเล่มโครงการ - งบ.เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งเล่มโครงการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นผ., บท., บข., กต. และ ชข.

ที่มา : คู่มือปฏิบัติงานฝ่ายบริหารการก่อสร้าง 1-4

5.2 การคำนวณต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในการคำนวณต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กคช. ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการคำนวณหาต้นทุนที่อยู่อาศัยต่อหน่วยในแต่ละประเภท ดังนี้

1. การกำหนดกลุ่มรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ
2. การกำหนดงบประมาณลงทุนในโครงการ
3. การคำนวณต้นทุนอาคารเพื่อคิดการคืนทุนจากผู้เช่าซื้อ

1. การกำหนดกลุ่มรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการ

ก. การกำหนดกลุ่มรายได้

การกำหนดกลุ่มรายได้ของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะพิจารณาจากรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่ในแต่ละจังหวัด โดยการสำรวจของสำนักนโยบายและแผนเพื่อจัดเป็นกลุ่มรายได้ของผู้อยู่อาศัย เพื่อประกอบการกำหนดจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่มรายได้ โดยจะนำข้อกำหนดของเจ้าของแหล่งเงินกู้มาประกอบการพิจารณาด้วย นอกจากนี้ในการคำนวณหาความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อของแต่ละประเภทรายได้นั้น

ในการกำหนดกลุ่มรายได้ของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร กคช. ได้พิจารณาจากความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อของประชากรกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง กลุ่มผู้เช่าบ้านที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรืออาศัยอยู่ในชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐาน กลุ่มผู้ลงทะเบียนคนจนที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีรายได้ตามเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด รวมทั้งกลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจที่เป็นผู้มีรายได้ ซึ่งผลจากการพิจารณากำหนดระดับรายได้คร่าวๆ เป็นดังนี้

ระดับรายได้คร่าวๆ ฅ ปี พ.ศ.2546 – 2547	ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน
ระดับรายได้คร่าวๆ ฅ ปี พ.ศ.2548	ไม่เกิน 17,500 บาท/เดือน
ระดับรายได้คร่าวๆ ฅ ปี พ.ศ.2549 -2550	ไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน
ระดับรายได้คร่าวๆ ฅ ปี พ.ศ.2551	ไม่เกิน 30,000 บาท/เดือน
ระดับรายได้คร่าวๆ ฅ ปี พ.ศ.2552	ไม่เกิน 40,000 บาท/เดือน

ข. การกำหนดความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ

ในการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยจะมีความสามารถในการใช้รายได้ไปเป็นรายจ่ายประเภทต่าง ๆ โดยอาศัยการแยกประเภทรายจ่ายของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ในเขตพื้นที่ในแต่ละจังหวัดของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดต้นทุนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท เช่น ค่าอาหาร เครื่องดื่ม เสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม ค่ายารักษาโรค ค่าที่อยู่อาศัย ค่าพาหนะ ฯลฯ ได้ในอัตราส่วนเท่าไรโดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เพราะหากกำหนดต้นทุนที่อยู่อาศัยและค่าผ่อนชำระสูงเกินกว่าความสามารถในการผ่อนชำระของ

ผู้เช่าซื้อแล้ว ผู้เช่าซื้อที่มีรายได้น้อยก็ไม่สามารถที่จะมีโอกาสได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งก็จะผิดวัตถุประสงค์ของโครงการที่กำหนดไว้

2. การกำหนดงบประมาณลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในการกำหนดงบประมาณลงทุนในโครงการ กคช. ต้องทำงบประมาณเพื่อแสดงรายละเอียดต่าง ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อขออนุมัติโครงการจากคณะรัฐมนตรี เพื่อใช้ดำเนินการและเพื่อขออนุมัติเงินอุดหนุนจากรัฐบาล นอกจากนี้ยังใช้ข้อมูลงบประมาณนี้ในการเสนอขออนุมัติเงินกู้จากสถาบันการเงินอีกด้วย

การกำหนดงบประมาณลงทุนในโครงการ ประกอบด้วยงบประมาณลงทุนโครงสร้างที่อยู่อาศัย เป็นรายการที่ประมาณว่าจะจ่ายเพื่อก่อให้เกิดสินทรัพย์ถาวร เพื่อใช้เป็นการกำหนดประมาณการต้นทุนที่อยู่อาศัยต่อหน่วย การคำนวณต้นทุนที่สำคัญ ๆ รวม 5 หมวด คือ

- (1) หมวดค่าที่ดิน
- (2) หมวดค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค
- (3) หมวดค่าก่อสร้าง
- (4) หมวดค่าดำเนินการ
- (5) หมวดค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 2

3. การคำนวณต้นทุนอาคารเพื่อคิดการคืนทุนจากผู้เช่าซื้อ เพื่อคำนวณต้นทุนที่อยู่อาศัย

ในการกำหนดต้นทุนโครงการที่อยู่อาศัย กคช. ได้ใช้แนวทางในการจัดทำโครงการเพื่อคำนวณต้นทุนโครงการ ดังนี้

1. กำหนดเป้าหมายการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลจากแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของ กคช.
2. แนวทางในการจัดทำโครงการ
 - 2.1 กำหนดกลุ่มเป้าหมายโดยจำแนกตามระดับรายได้ โดยใช้ข้อมูลรายได้ครัวเรือนจากสำนักงานสถิติแห่งชาติเพื่อคาดประมาณการรายได้ต่อครัวเรือน
 - 2.2 กำหนดสัดส่วนการสร้างที่อยู่อาศัยโดยแยกตามประเภทกลุ่มรายได้
 - 2.3 กำหนดเงื่อนไขการเงินโครงการ

ก. ต้นทุนโครงการรวมค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- (1) หมวดค่าที่ดิน
- (2) หมวดค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค
- (3) หมวดค่าก่อสร้าง
- (4) หมวดค่าดำเนินการ
- (5) หมวดค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

ข. แนวทางการคิดต้นทุนโครงการ โดยทำการคิด ณ ปีที่เริ่มก่อสร้าง

ตารางที่ 5-5 แสดงการคำนวณอัตราดอกเบี้ยค่าเช่า/เช่าซื้อ และระยะเวลาการคืนทุน

ราคาฐาน (ค่าก่อสร้างและ สาธารณูปโภค) (1)	ค่า ดำเนินการ (2)	รวม 3)	ดอกเบี้ย ระหว่าง ก่อสร้าง (4)	รวม (5)	สำรองราคา (6)	รวม ต้นทุน (7)
0	7% ของ (1)	(1)+(2)	12% ของ (1)	(3)+(4)	10% ของ (1) (กายภาพ 5% และเงิน เพื่อ 5%)	(5)+(6)

ค. การคิดเงินผ่อนชำระล่วงหน้าค่าเช่าซื้อ เฉลี่ย 25 – 30% ของทุก
กลุ่มรายได้

ง. ดอกเบี้ยค่าเช่า/ค่าเช่าซื้อ และระยะเวลาการคืนทุน/ผ่อนชำระ มี
รายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5-6 แสดงอัตราดอกเบี้ยค่าเช่า/เช่าซื้อ และระยะเวลาการคืนทุน

กลุ่มรายได้	อัตราดอกเบี้ย % ต่อปี	ระยะเวลา (ปี)
ก. (เช่า)	12.5%	20 – 30
ก. (เช่าซื้อ)	12.5%	20
ข.	12.5%	20
ค.	12.5%	20
ง.	13	15
จ.	15	15
อาคารพาณิชย์	15	15

จ. ความสามารถในการจ่าย

- ค่าเช่าซื้อประมาณ 25 – 30% ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน (คิด ณ ปีที่โครงการแล้วเสร็จ)
- ค่าเช่าประมาณ 15 – 20% (รวมค่าดูแลชุมชน) ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

2.4 เงินทุนโครงการ

แหล่งเงินลงทุนโครงการ ประกอบด้วย

- ก. เงินกู้ภายในประเทศ
- ข. เงินรายได้ของโครงการเงินรายได้ของ กคช. รวมประมาณร้อยละ 25 ของเงินลงทุนโครงการ
- ค. เงินอุดหนุนจากรัฐบาลสำหรับกลุ่มรายได้น้อย (ก)
- ง. เงินยืมจากรัฐบาล

2.5 เงินกำไร

การคิดกำไรจากที่อยู่อาศัยระดับรายได้ปานกลางและรายได้สูงประมาณ 10%

3. การวางแผนการขาย

- ก. การขายจะเริ่มดำเนินการหลังจากการก่อสร้างไปแล้วประมาณ 30% ของระยะเวลาก่อสร้าง

ข. การรับชำระเงินล่วงหน้า จะเสร็จพร้อมๆกับระยะเวลาของการก่อสร้าง

4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน ประกอบด้วย

ก. อัตราผลตอบแทนการลงทุนโครงการ (Financial Internal Rate of Return)

ข. อัตราส่วนรายรับต่อรายจ่าย (Benefit/Cost Ratio)

5. แนวทางในการดำเนินโครงการตามแผน มีดังนี้

รูปแบบที่ 1 กคช. ให้การสนับสนุนโครงการเอกชน แบ่งเป็น 2 กรณี
กรณีที่ 1 กคช. เป็นผู้ออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างในที่ดิน
เอกชน

กรณีที่ 2 กคช. เป็นผู้ตรวจสอบเห็นชอบแบบก่อสร้างและ
ควบคุมงานก่อสร้างในที่ดินเอกชน

รูปแบบที่ 2 กคช. ร่วมกับเอกชนลงทุนในที่ดินของ กคช. หรือที่ดินที่ กคช. ถือ
สิทธิครอบครอง

รูปแบบที่ 3 กคช. ร่วมลงทุนในที่ดินเอกชนหรือที่ดินของรัฐเพื่อสร้างที่อยู่
อาศัยให้กับทุกกลุ่มรายได้และผู้ใช้แรงงาน

รูปแบบที่ 4 กคช. ร่วมกับเอกชนพัฒนาที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินให้เหมาะสม

รูปแบบที่ 5 กคช. รับซื้อโครงการเอกชนตั้งแต่เริ่มโครงการ

รูปแบบที่ 6 กคช. รับซื้อโครงการเอกชนที่ก่อสร้างสำเร็จรูปแล้ว

ในการคำนวณต้นทุนที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จะต้องพิจารณาว่า
ผลตอบแทนรวมที่ได้รับจากผู้เช่าซื้อและจากหน่วยงานรัฐบาลนั้น จะต้องสามารถคุ้มกับเงินลงทุน
ของทั้งโครงการและ กคช. มิได้มีผลกำไรจากการดำเนินโครงการ ซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่ช่วยเหลือ
ผู้มีรายได้น้อยให้ได้มีที่อยู่อาศัยในระดับที่สามารถรับภาระได้ เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต
ของประชาชนในชุมชนให้ดียิ่งขึ้น

เมื่อเศรษฐกิจได้คำนวณต้นทุนอาคารทั้งโครงการเรียบร้อยแล้ว ก็จะแปลงต้นทุน
โครงการเป็นต้นทุนต่อหน่วย และกำหนดเป็นกรอบโครงสร้างต้นทุนต่อหน่วยในการดำเนินงาน
โครงการบ้านเอื้ออาทร ดังตารางต่อไปนี้

5.3 กรอบโครงสร้างต้นทุนบ้านเอื้ออาทร

ตารางที่ 5-7 แสดงกรอบโครงสร้างต้นทุนต่อหน่วยในแต่ละรูปแบบอาคาร

หน่วย : บาท

รายละเอียด	รูปแบบอาคาร		
	อาคารชุด 33 ตรม.	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด 21 ตรว.	บ้านแถว 16 ตรว.
ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	86,000	78,000	86,000
ค่าก่อสร้างอาคาร/และสาธารณูปโภค	270,000	278,000	270,000
รวมค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน	356,000	356,000	356,000
บวก ภาษี กำไร ค่าดำเนินการ 18%	64,000	64,000	64,000
รวมราคาที่รับซื้อจากผู้ประกอบการ/จาก การประกวดราคา	420,000	420,000	420,000
ค่าใช้จ่ายส่วนของ กคช.			
ค่าดำเนินการ (ควบคุมงาน/ตรวจงาน)	21,000	21,000	21,000
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4% ต่อปี	14,000	14,000	14,000
ค่าบริหารชุมชน 5 ปี	15,000	15,000	15,000
รวมค่าใช้จ่ายในส่วนของ กคช.	50,000	50,000	50,000
รวมต้นทุนต่อหน่วยทั้งสิ้น	470,000	470,000	470,000

ที่มา : การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5"

เนื่องจากการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร มีการก่อสร้างอาคารใน 2 รูปแบบ คือรูปแบบอาคารแนวราบและอาคารชุดแนวสูง ดังนั้นในการคำนวณต้นทุนโครงการจึงแบ่งตามรูปแบบอาคาร

หน่วย : บาท

1. กรอบต้นทุนเฉลี่ยโครงการอาคารแนวราบ	
ค่าที่ดิน + ค่าถมดิน + สาธารณูปโภคภายนอก	61,000
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน (ดอกเบี้ยค่าที่ดิน + ค่ารั้งวัดแยงแยกโฉนด)	3,000
ค่าก่อสร้างอาคารรวมรั้วและสาธารณูปโภค (รวมค่าดำเนินการ ภาษี กำไร)	345,000
ยอดรวม	409,000
ค่าดำเนินการ 5% (ค่าก่อสร้างอาคาร + สาธารณูปโภค)	23,000
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4% ต่อปี	16,000
สำรองราคา 2% ของค่าก่อสร้าง + สาธารณูปโภค	7,000
ค่าดูแลชุมชน	15,000
รวม	61,000
รวมต้นทุนต่อหน่วย	470,000
2. กรอบต้นทุนเฉลี่ยโครงการอาคารชุด	
ค่าที่ดิน + ค่าถมดิน + สาธารณูปโภคภายนอก	94,000
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน (ดอกเบี้ยค่าที่ดิน + ค่ารั้งวัดแยงแยกโฉนด)	4,000
ค่าก่อสร้างอาคารรวมรั้วและสาธารณูปโภค (รวมค่าดำเนินการ ภาษี กำไร)	311,000
ยอดรวม	409,000
ค่าดำเนินการ 5% (ค่าก่อสร้างอาคาร + สาธารณูปโภค)	22,000
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4%	15,000
สำรองราคา 2% ของค่าก่อสร้าง + สาธารณูปโภค	9,000
ค่าดูแลชุมชน	15,000
รวม	61,000
รวมต้นทุนต่อหน่วย	470,000

หมายเหตุ : ประมาณการต้นทุนของโครงการขนาดเฉลี่ย 500 - 1,000 หน่วย

ที่มา : การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3"

บทวิเคราะห์

1. วิเคราะห์โครงสร้างมาตรฐานต่อหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทร

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์กรอบโครงสร้างมาตรฐานต้นทุนต่อหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้ดังนี้

มาตรฐานการคำนวณต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้วงเงินลงทุนโครงการต่อ 1 หน่วยก่อสร้าง

ต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 470,000 บาท จะประกอบด้วย

ค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง	420,000	บาท
ค่าดำเนินการของ กคช.	<u>50,000</u>	บาท
รวม	<u>470,000</u>	บาท

ค่าดำเนินการของ กคช. จำนวน 50,000 บาท ประกอบด้วย

ค่าดำเนินการ กคช.	21,000	บาท
ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	14,000	บาท
ค่าบริหารชุมชน (5 ปี)	<u>15,000</u>	บาท
รวม	<u>50,000</u>	บาท

ค่าดำเนินการ จำนวน 21,000 บาท ประกอบด้วย

ค่าออกแบบ ควบคุมงาน ตรวจรับงาน	6,000	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,500	บาท
ค่าดำเนินการส่วนกลาง	<u>10,500</u>	บาท
รวม	<u>21,000</u>	บาท

ภาพรวมต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้เงินลงทุนโครงการต่อ 1 หน่วยก่อสร้าง

ประชาชนจ่ายเงินซื้อ	390,000	บาท
รัฐบาลอุดหนุนเงินทุน	<u>80,000</u>	บาท
รวมต้นทุนโครงการ	<u>470,000</u>	บาท

ตามโครงสร้างมาตรฐานต่อหน่วยนั้น กคช. จะมีรายรับเท่ากับรายจ่าย โดยมีรายได้จากการขายและเงินอุดหนุนรวม 470,000 บาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวม 420,000 บาท ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างก่อสร้าง 14,000 บาท (คำนวณที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 4% ต่อปี) กำหนดระยะเวลาก่อสร้างรวม 16 เดือน ค่าดำเนินการ 21,000 บาท (5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) ซึ่งประกอบด้วย ค่าออกแบบ ควบคุมงาน และตรวจรับงาน 6,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 4,500 บาท ค่าดำเนินการส่วนกลาง 10,500 บาท และค่าบริหารชุมชนหลังการขายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเฉลี่ยปีละ 3,000 บาท

เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการที่ กคช. ต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จทันเวลาภายในระยะเวลา 5 ปี (2546 – 2550) จำนวน 600,000 หน่วย ดังนั้นในกรณีที่ กคช. เป็นผู้ดำเนินโครงการเอง ทำให้ต้องระดมทรัพยากรทั้งคน เงิน เครื่องมือ และการบริหารจัดการ เพื่อที่จะดำเนินงานและบริหารจัดการเพื่อการดำเนินให้สำเร็จตามนโยบายที่ตั้งไว้ ซึ่งการกระบวนกรดำเนินการดังกล่าวทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินงาน ไม่สามารถดำเนินการได้ทันต่อการตอบสนองนโยบายรัฐบาลและทันตามต้องการอยู่อาศัยของประชาชน ดังนั้น กคช. จึงต้องเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ในการดำเนินการใหม่ เพื่อให้ผลการดำเนินงานมีความรวดเร็วและความสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินการตามที่กำหนด และเพื่อให้ทันต่อความต้องการเข้าอยู่อาศัยของประชาชน โดยใช้ระบบการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนในการดำเนินโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2546 เป็นต้นมา โดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการตั้งแต่การสำรวจความต้องการ การจัดหาที่ดินเพื่อจัดทำโครงการ ตลอดจนการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ หลังจากนั้น กคช. จะเป็นผู้รับซื้อโครงการเพื่อนำมาขายให้กับประชาชนผู้สนใจและต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อตอบสนองต่อนโยบายของรัฐบาลและให้มีความรวดเร็วทันต่อความต้องการของประชาชนในการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ

2. วิเคราะห์โครงสร้างภาพรวมต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร

นับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2546 เป็นต้นมา กคช. ได้จัดทำโครงการในระบบ Turnkey มาโดยตลอด ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ภาพรวมของกรอบโครงสร้างต้นทุนโครงการตามหลักเกณฑ์ของการกำหนดงบประมาณลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรรวม 5 หมวด คือ

- (1) หมวดค่าที่ดิน
- (2) หมวดค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค
- (3) หมวดค่าก่อสร้างอาคาร

- (4) หมวดค่าดำเนินการ
- (5) หมวดค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

การจัดทำโครงการในระยะเริ่มแรกที่ กคช. เป็นผู้จัดทำโครงการเองนั้น การกำหนดสัดส่วนต้นทุนโครงการนั้น ค่าใช้จ่ายหมวดที่ (1) ค่าที่ดิน (2) ค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค และ (3) ค่าก่อสร้างอาคาร ซึ่งทั้ง 3 หมวดนี้ กำหนดสัดส่วนที่ 85% ของต้นทุนโครงการ

แต่จากการที่ กคช. เปลี่ยนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการจัดทำโครงการในระบบ Turnkey ค่าใช้จ่ายในหมวดที่ (1) (2) และ (3) ปรับเปลี่ยนจากการกำหนดสัดส่วนต้นทุนโครงการเป็นการกำหนดเป็นจำนวนตัวเลข โดยกำหนดให้มีการรับซื้อโครงการจากภาคเอกชนในราคาเย็นที่ 420,000 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะต้องจัดหาที่ดินจัดทำโครงการตลอดการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ จึงขายโครงการให้กับ กคช. จัดได้ว่าเป็นต้นทุนที่ กคช. ต้องจ่ายเงินในราคาคงที่อยู่แล้วตามที่ได้กำหนดไว้ในเงื่อนไขและสัญญาที่ได้จัดทำไว้กับผู้ประกอบการจากภาคเอกชน

ค่าใช้จ่ายในหมวดที่ (4) หมวดค่าดำเนินการ ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการผลิตโดยตรงเป็นโซลูชันการผลิต คือ ค่าออกแบบ ค่าสำรวจ ค่าควบคุมงาน ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง เงินเดือนและค่าจ้าง และค่า Overhead คือดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายดำเนินการในส่วนกลาง เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าจ้างที่ปรึกษา ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นต้น จากเดิมในการจัดทำโครงการในระยะเริ่มแรกโดย กคช. เป็นผู้ดำเนินการเอง กคช. ได้กำหนดอัตราค่าดำเนินการไว้ที่ 7% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค แต่เมื่อ กคช. เปลี่ยนหลักเกณฑ์เงื่อนไขในการจัดทำโครงการเป็นระบบ Turnkey ได้ปรับเปลี่ยนการกำหนดอัตราค่าดำเนินการเป็นตัวเลข จำนวน 21,000 บาท (เท่ากับค่าดำเนินการ 5% ของราคารับซื้อโครงการ 420,000 บาท) สาเหตุที่ปรับค่าดำเนินการลดลง เนื่องจาก กคช. ได้พิจารณาเห็นว่าในการจัดทำโครงการในระบบ Turnkey นั้น ผู้ประกอบการภาคเอกชนจะเป็นผู้รับภาระในการจัดทำโครงการ

ค่าใช้จ่ายในหมวดที่ (5) ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง กำหนดสัดส่วนในอัตรา 4% ต่อปี และในระบบ Turnkey ได้ปรับเปลี่ยนเป็นการกำหนดตัวเลขที่ 14,000 บาท ซึ่งเป็นค่าดอกเบี้ยที่เกิดจากการที่ กคช. กู้เงินจากสถาบันการเงินและการออกพันธบัตรของ กคช. เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการ โดยสถาบันการเงินคิดอัตราดอกเบี้ยกับ กคช. ในอัตราที่ได้ทำสัญญา

คุ้มมโนเวลานั้น ๆ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่วันเริ่มเบิกจ่ายเงินครั้งแรกของโครงการจนถึงวันเบิกจ่ายเงินครั้งสุดท้ายในการจัดทำโครงการ

ทั้งนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอีกส่วนหนึ่งที่จะเกิดขึ้นหลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จคือ ค่าบริหารชุมชน ได้แก่ ค่าเก็บขยะ ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่าดูแลชุมชน ค่าดูแลสวน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ กคช. ต้องรับผิดชอบดูแลจนกว่าจะส่งมอบอาคารให้ลูกค้าได้ ซึ่ง กคช. ได้กำหนดเกณฑ์ไว้ที่ 15,000 บาทต่อหน่วยในระยะเวลา 5 ปี เฉลี่ยปีละ 3,000 บาท

จากการที่ กคช. ได้กำหนดหลักเกณฑ์ค่าใช้จ่ายเพื่อคำนวณต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรรวม 5 หมวดดังกล่าว ผู้วิจัยมีข้อสังเกตว่า ในการกำหนดเกณฑ์อัตราค่าใช้จ่ายดำเนินงานในหมวดที่ (4) หมวดค่าดำเนินการ ซึ่งได้กำหนดเกณฑ์อัตราค่าใช้จ่ายค่าดำเนินการไว้ที่ 7% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค จากการดำเนินโครงการในระยะแรกที่ กคช. เป็นผู้จัดทำโครงการเอง และปรับหลักเกณฑ์ลดลงเหลือ 21,000 บาท (เท่ากับ 5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) จากการดำเนินโครงการในระบบ Turnkey นั้น มีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการจะประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผลิตถือเป็นค่าเสียห่วยการผลิต ซึ่งได้แก่ ค่าสำรวจ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าใช้จ่ายในการตรวจจ้าง ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าที่พัก ค่าเดินทาง ค่าออกแบบ เป็นต้น

- ค่าดำเนินการส่วนกลางที่เป็นค่า Overhead ได้แก่ เงินเดือนค่าจ้าง และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน และค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าโฆษณาเผยแพร่ โบปลิวิ เป็นต้น

ผู้วิจัยตั้งข้อสังเกตว่าค่าใช้จ่ายค่าดำเนินการนี้ จะเป็นค่าใช้จ่ายหลักที่เกี่ยวข้องกับค่าดำเนินการในส่วนกลาง โดยเฉพาะเงินเดือนพนักงานที่มีอัตราแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี หากมีการกำหนดอัตราค่าดำเนินการคงที่ตลอดทุกโครงการ อาจไม่สอดคล้องและเหมาะสมกับการคำนวณต้นทุนในการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในการจัดทำโครงการต่อไปในอนาคตของ กคช. ก็เป็นเป็นได้

ดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาข้อมูลการกำหนดอัตราค่าดำเนินการ ในโครงการเคหะชุมชนของ กคช. ที่ได้จัดทำโครงการที่ผ่านมา โดยศึกษาข้อมูลจากบันทึกของคุณชูศรี ไตรสุวรรณ ขณะดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการคลังและนโยบายการเงินในปี พ.ศ.2542 ในการนำเสนอข้อมูล ผู้ว่าการ กคช. เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2542 ใช้เป็นข้อมูลในการอ้างอิง เพื่อแสดงให้เห็น

ผลการดำเนินโครงการเคหะชุมชนของ กคช. ในปี พ.ศ. 2536 – 2541 กคช. ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนโครงการ โดยกำหนดหลักเกณฑ์ค่าใช้จ่ายดำเนินการในอัตรา 7% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค ตามตารางแสดงอัตราค่าใช้จ่ายดำเนินการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-8 แสดงอัตราค่าใช้จ่ายดำเนินการโครงการเคหะชุมชน ปี 2536 – 2541

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปีงบประมาณ						รวม 2536-2541
	2536	2537	2538	2539	2540	2541	
ค่าก่อสร้างอาคาร และ สาธารณูปโภค	2,573.745	2,162.484	2,978.061	3,867.107	4,587.818	2,344.559	1,8513.733
ค่าดำเนินการโอน จากงบลงทุน	52.593	63.255	81.243	125.754	130.995	67.966	521.805
อัตราร้อยละ	2.04	2.92	2.72	3.25	2.85	2.90	2.82
ค่าดำเนินการโอน จากงบทำการ	129.974	163.484	186.724	218.492	242.761	153.803	1,095.238
อัตราร้อยละ	5.05	7.56	6.27	5.65	5.29	6.56	5.91
ค่าดำเนินการรวม	182.567	226.739	267.968	344.246	373.756	221.769	1,617.045
อัตราร้อยละ	7.09	10.48	8.99	8.90	8.14	9.46	8.73

ที่มา : บันทึกฝ่ายการคลังและนโยบายการเงิน การเคหะแห่งชาติ ที่ มท. 5603/248 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2542 เรื่อง ค่าดำเนินการในส่วนของต้นทุนโครงการเคหะชุมชนและค่าดำเนินการในโครงการบ้านพักข้าราชการ ของคุณชูศรี ไตรสุวรรณ ผู้อำนวยการฝ่ายการคลังและนโยบายการเงิน.

จากตารางค่าใช้จ่ายดำเนินการโครงการเคหะชุมชนของ กคช. ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2541 แสดงให้เห็นว่าการดำเนินโครงการเคหะชุมชนของ กคช. มีอัตราค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา (2536 – 2541) ส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายดำเนินงานสูงกว่าอัตราที่กำหนด โดยอยู่ระหว่างร้อยละ 7.09 - 10.48 หรือเฉลี่ยร้อยละ 8.73 ประกอบด้วยค่าดำเนินการในงบลงทุนซึ่งอยู่ในเกณฑ์ระหว่างร้อยละ 2.04 - 3.25 หรือเฉลี่ยร้อยละ 2.82 และค่าดำเนินการจากงบทำการ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ระหว่างร้อยละ 5.05 - .56 หรือเฉลี่ยร้อยละ 5.91

ตามบันทึกดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า จากการที่ กคช. ได้กำหนดเกณฑ์ในการคำนวณค่าใช้จ่ายดำเนินการในต้นทุนโครงการ เพื่อกำหนดราคาขายโครงการเคหะชุมชนในอัตราร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค ซึ่งรวมค่าดำเนินการที่เบิกจ่ายจากงบลงทุนและค่าดำเนินการส่วนกลางที่โอนจากงบทำการโดยได้ถือปฏิบัติมาจนถึงปัจจุบันนั้น จากผลการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนที่ผ่านมา กคช. กำหนดเกณฑ์ในการคำนวณค่าใช้จ่ายดำเนินการในอัตราร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยต่ำกว่าอัตราค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี และต่ำกว่าอัตราค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงโดยเฉลี่ย มีผลทำให้ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่คำนวณไว้ในต้นทุนโครงการเพื่อกำหนดราคาขายต่ำกว่าต้นทุนจริง โดย กคช. ต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินนี้ ถึงแม้ที่ผ่านมาในโครงการส่วนใหญ่ภาระดังกล่าว จะสามารถชดเชยได้ด้วยรายการอื่นที่ต้นทุนจริงต่ำกว่าต้นทุนที่กำหนดราคาขาย และไม่มีผลทำให้ต้นทุนขายในภาพรวมต่ำกว่าต้นทุนจริงก็ตาม แต่จากการที่ส่วนต่างที่นำมาชดเชยส่วนใหญ่เกิดจากการใช้ที่ดินเดิมซึ่งจัดซื้อในราคาถูกในอดีตมาดำเนินการ และกำหนดราคาไว้ในต้นทุนเพื่อกำหนดราคาขายในราคาตลาด ดังนั้นหากในโครงการปัจจุบัน กคช. มีแนวโน้มต้องจัดซื้อที่ดินใหม่ในราคาปัจจุบันมาดำเนินการ กคช. อาจไม่มีผลต่างสำหรับมาชดเชยค่าดำเนินการส่วนที่เก็บได้ ซึ่งจะมีผลทำให้ต้นทุนที่กำหนดราคาขายต่ำกว่าต้นทุนจริง

จากเหตุผลและปัญหาดังกล่าวผู้วิจัยจึงมีข้อสังเกตจากบันทึกของ คุณชูศรี ไตรสุวรรณ ผู้อำนวยการฝ่ายการคลังและนโยบายการเงิน กคช. ว่าในการดำเนินโครงการเคหะชุมชนที่ผ่านมา กคช. ยังมีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการที่ไม่สอดคล้องและเหมาะสมกับผลการดำเนินงานจริงที่เกิดขึ้นแต่ละโครงการ ซึ่งจะส่งผลทำให้ภาพรวมของโครงสร้างต้นทุนโครงการนั้นไม่สามารถสะท้อนถึงการคำนวณต้นทุนขายที่แท้จริง

จากการนำเสนอข้อมูลตามบันทึกของ คุณชูศรี ไตรสุวรรณ เมื่อปี พ.ศ.2542 ประกอบกับ กคช. มีผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรต้องประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระยะหลัง ผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่า กคช. ควรนำหลักเกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนโครงการดังกล่าว มาพิจารณาทบทวนใหม่ต่อไป เพราะหากต้นทุนโครงการที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายจะทำให้การดำเนินงานมีผลขาดทุน และหากในปีนั้น ๆ กคช. ได้นำที่ดินเก่าที่มีอยู่มาขายและ กคช. มีผลกำไรจากการดำเนินงาน ทำให้ กคช. อาจละเลยถึงความสำคัญในส่วนของต้นทุนโครงการที่ต่ำกว่าราคาขาย และไม่สะท้อนให้เห็นผลขาดทุนจากการดำเนินงานในส่วนของการกำหนดโครงสร้างต้นทุนในส่วนนี้ก็เป็นได้

หลังจากนั้นจึงทำการศึกษาต่อไปว่า ในการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร" นั้น กคช. ยังคงใช้หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนโครงการในส่วนของค่าใช้จ่ายหมวดดำเนินการที่ดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 ถึงปัจจุบัน เพื่อกำหนดวงเงินงบประมาณในหมวดที่ (4) หมวดค่าดำเนินการ ในหลักเกณฑ์เดิมที่อัตรา 7% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค (ในการดำเนินโครงการเริ่มแรกที่ กคช. จัดทำโครงการเอง และปรับหลักเกณฑ์อัตราค่าดำเนินการใหม่เป็น 21,000 บาท (5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) ในระบบ Turnkey โดยกำหนดค่าใช้จ่ายที่ 21,000 บาท) นั้น จะส่งผลให้การคำนวณต้นทุนโครงการไม่เหมาะสมกับราคาขาย (390,000 บาท/หน่วย) หรือไม่ และจากการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีความสอดคล้องและเหมาะสมกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเพียงใด สามารถสะท้อนต้นทุนขายที่แท้จริงหรือไม่ และผลกระทบที่เกิดขึ้นจะเป็นเช่นไร โดยผู้วิจัยจะได้แสดงให้เห็นถึงรายละเอียดผลจากการศึกษาและวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

3. วิเคราะห์การปันส่วนค่าใช้จ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร

ผู้วิจัยขอทบทวนค่าใช้จ่ายในหมวดที่ (4) หมวดค่าดำเนินการของโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ

- ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เป็นโชห่วยการผลิต ได้แก่ ค่าสำรวจ ค่าควบคุมงาน ค่าใช้จ่ายในการตรวจจ้าง ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยเลี้ยงและที่พัก ค่าเดินทาง
- ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เป็นค่า Overhead ได้แก่ ค่าใช้จ่ายดำเนินการในส่วนกลาง ได้แก่ เงินเดือนและค่าจ้าง ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าโฆษณาเผยแพร่ใบปลิว นั้น กคช. จะต้องนำค่าใช้จ่ายเหล่านี้ปันส่วนเพื่อบันทึกบัญชีต้นทุนโครงการ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-9 แสดงวิธีการปันส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร

รายการ	รายละเอียด	วิธีการปันส่วนของ กคช.
ขาย	รายได้จากการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร	บันทึกรายได้จากการขายตามจริงของโครงการบ้านเอื้ออาทร

รายการ	รายละเอียด	วิธีการปันส่วนของ กคช.
ต้นทุนขาย	ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภค	บันทึกค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภคตามจริงของ โครงการบ้านเอื้ออาทร
	ใส่หุ้ยการผลิต : เงินเดือน พนักงานการเงิน บัญชี ฝ่าย กฎหมาย วิศวกร ฯลฯ ที่เกี่ยวกับ การผลิต รวมค่าเสื่อมราคา	ปันส่วนตามจำนวนคนที่ทำงาน ให้โครงการบ้านเอื้ออาทร โดย คำนวณจากจำนวนชั่วโมงการ ทำงานมาคำนวณเป็นจำนวนคน
	ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างก่อสร้าง	คำนวณจากจำนวนเงินกู้ที่ใช้ใน โครงการ กรณี Project Loan หากเป็น Term Loan จะคำนวณ จากเงินกู้ที่ใช้ตามระยะเวลา ก่อสร้างโดยจะหยุดคำนวณดอก เบี้ยเป็นต้นทุนการก่อสร้างในวัน ที่มีการ Post Finance หน่วย แรกของโครงการที่สร้างเสร็จ
รายได้จากการ ดำเนินงาน และ ดอกเบี้ยรับ	รายได้ค่าบริการชุมชนหลังการขาย รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ ประปา รายได้ค่าขายแบบ รายได้ เงินมัดจำบ้านเอื้ออาทร ฯลฯ	บันทึกรายได้ตามจริงที่เกี่ยวข้อง กับโครงการบ้านเอื้ออาทร
ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงาน	เงินเดือนและค่าจ้าง ค่าตอบแทน ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคาร สำนักงาน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	ปันส่วนตามจำนวนหน่วยผลิต เสร็จที่ต้องดูแล โดยใช้จำนวน หน่วย ณ วันสิ้นงวดบัญชี (30 กันยายน)

รายการ	รายละเอียด	วิธีการปันส่วนของ กคช.
ค่าใช้จ่ายบริหาร ชุมชนเอื้ออาทร	ค่าบริการหลังการขาย อาทิ ค่า เก็บขยะ บริการชุมชน ค่าใช้จ่าย เพื่อบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ	บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตาม จริงของโครงการบ้านเอื้ออาทร
ค่าจ้างที่ปรึกษา	ค่าที่ปรึกษาในโครงการที่เกี่ยวกับ บ้านเอื้ออาทร	บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์	บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคาของศูนย์ชุมชน	บันทึกค่าเสื่อมราคาของศูนย์ ชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร
ขาดทุนจากการตี ราคาสินค้าคงเหลือ	ผลต่างของราคาทุนกับราคาตลาด ของบ้านที่ขายไม่ได้ (บันทึกสินค้า คงเหลือโดยใช้ราคาต่ำกว่า)	บันทึกผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจริง จากราคาทุนที่สูงกว่าราคาขาย (390,000 บาทต่อหน่วย) ของ บ้านเอื้ออาทรแต่ละหน่วย
ดอกเบี้ยจ่ายหลังการ ก่อสร้าง	ดอกเบี้ยเงินกู้ที่เกิดขึ้นหลังจาก บ้านสร้างเสร็จแต่ยังขายไม่ได้	คำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ใน โครงการบ้านเอื้ออาทรนับจาก วันที่มีการ Post Finance หน่วย แรกของโครงการที่สร้างเสร็จ

ที่มา : ข้อมูลฝ่ายการบัญชี การเคหะแห่งชาติ

การแยกรายได้และค่าใช้จ่ายตามกิจกรรมที่สามารถระบุได้ ของโครงการบ้านเอื้ออาทรออกจากโครงการอื่น ๆ ของ กคช. ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถระบุหรือแยกได้อย่างชัดเจน อาทิ ใส่หุ้ยการผลิตที่เป็นเงินเดือนและค่าจ้าง ผลตอบแทนของพนักงานที่ทำงานหรือให้บริการทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการอื่นของ กคช. ที่เกี่ยวข้องกับการผลิต จะใช้วิธีการปันส่วนตามจำนวนชั่วโมงการทำงาน แล้วคำนวณเป็นจำนวนคนเพื่อใช้เป็นฐานในการปันส่วนสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิต อาทิ เงินเดือนและค่าจ้าง ค่าตอบแทนค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ฯลฯ จะปันส่วนตามจำนวนหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จที่ต้องดูแลโดยใช้จำนวนหน่วย ณ วันสิ้นงวดบัญชี (30 กันยายน)

4. วิเคราะห์การปิดบัญชีต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร

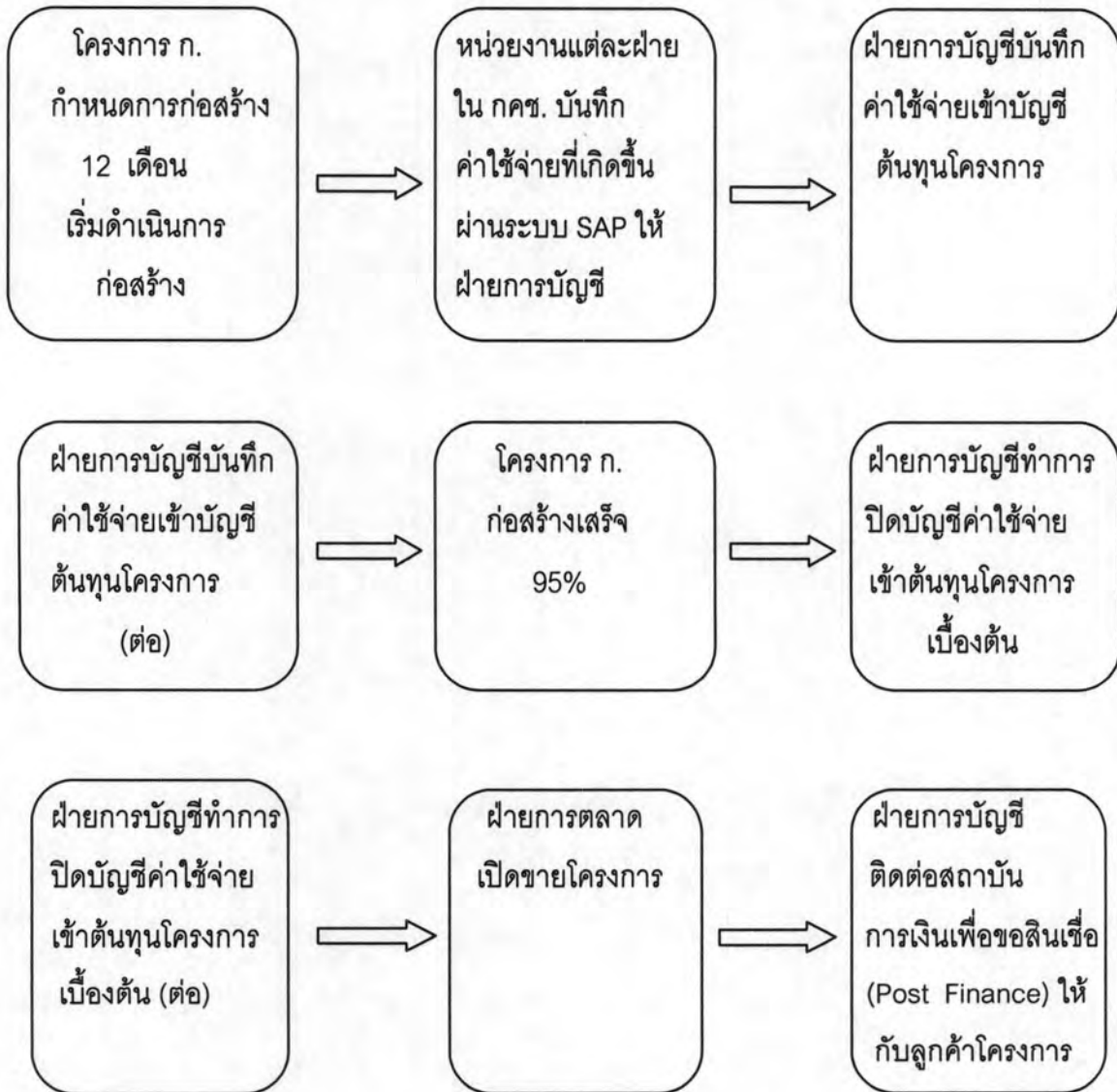
ในการปิดบัญชีต้นทุนโครงการ กคช. จะทำการปิดต้นทุน ดังนี้

รอบแรก เรียกว่า การปิดต้นทุนโครงการเบื้องต้น ก็ต่อเมื่อการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ 95% ขึ้นไป การปิดต้นทุนโครงการในรอบแรกนี้มีจุดประสงค์เพื่อที่ ฝ่ายการตลาดสามารถนำโครงการออกขายแก่ประชาชน และฝ่ายการบัญชีเตรียมการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อทำการขอสินเชื่อให้แก่ลูกค้าโครงการ (Post Finance)

รอบต่อไป การก่อสร้างโครงการยังคงดำเนินต่อและจะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องจนกว่าจะก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ 100% กคช. จะยังคงบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องต่างเข้าบัญชีต้นทุนโครงการต่อไป จนกว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการนั้น จะไม่มีการบันทึกค่าใช้จ่ายเข้ามาในระบบ SAP ซึ่งถือว่าค่าใช้จ่ายหยุดนิ่ง ไม่มีข้อมูลการบันทึกค่าใช้จ่ายจากหน่วยงานต่าง ๆ ใน กคช. บันทึกผ่านในระบบ SAP อีก กคช. จึงจะทำการบันทึกการปิดบัญชีต้นทุนโครงการเสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ การปิดบัญชีต้นทุนโครงการจะต้องสัมพันธ์กับฝ่ายบริหารและการเงินการลงทุนในการกำหนดแผนการเบิกจ่ายงบประมาณโครงการด้วย ว่าจะสามารถเบิกจ่ายเงินงบประมาณลงทุนของแต่ละโครงการภายในกำหนดระยะเวลาที่ปี โดยจะมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดการปิดการเบิกจ่ายงบประมาณลงทุน คือภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ กคช. สามารถ Post Finance หน่วยแรกกับสถาบันการเงินได้ กคช. จึงทำการปิดบัญชีการเบิกจ่ายงบประมาณลงทุนโดยมิให้มีการตัดค่าใช้จ่ายในระบบที่ใช้เงินงบประมาณลงทุนอีกต่อไป

แผนภูมิที่ 5-2 แสดงการบันทึกบัญชีต้นทุนโครงการรอบแรก (เบื้องต้น)



หลังจากการปิดบัญชีต้นทุนโครงการเบื้องต้นแล้ว การก่อสร้างโครงการยังคงดำเนินต่อไปจนกว่าจะก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ 100% ดังนั้นในการดำเนินการต่อย่อมมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้นตามมา กคช. ยังคงบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเข้าบัญชีต้นทุนโครงการต่อ และเมื่อโครงการ ก. สามารถ Post Finance หน่วยแรกกับสถาบันการเงินได้ หลังจากนั้นภายในระยะเวลาหนึ่งปี กคช. จึงจะทำการปิดบัญชีต้นทุนโครงการโดยสมบูรณ์ ดังได้แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 5-3 แสดงการปิดบัญชีต้นทุนโครงการรอบสองโดยเสร็จสมบูรณ์



ดังนั้นค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นหลังจากการปิดบัญชีต้นทุนโครงการโดยสมบูรณ์แล้วจะถูกบันทึกบัญชีไว้ในงบกำไรขาดทุนของ กคช. และ กคช. จะต้องเป็นผู้รับภาระผลกำไรหรือขาดทุนจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ตัวอย่างเช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร ก. มีแผนการก่อสร้างเป็นระยะเวลา 12 เดือน เริ่มต้นการก่อสร้างเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2546 การก่อสร้างจะต้องแล้วเสร็จตามแผนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2546 เมื่อการก่อสร้างดำเนินไปจนถึง 95% กคช. (อาจจะดำเนินการเสร็จตามแผนหรือล่าช้ากว่าแผนก็ตาม) ฝ่ายการบัญชีจะทำการปิดต้นทุนโครงการเบื้องต้นในรอบแรกก่อนเรียกว่าการปิดบัญชีเบื้องต้น เพื่อให้ฝ่ายการตลาดนำโครงการออกขายประชาชน และฝ่ายการบัญชีเตรียมการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อให้กับลูกค้าโครงการ

หลังจากนั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร ก. ยังคงดำเนินการก่อสร้างต่อไป และยังคงมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นตามด้วย กคช. จะยังคงบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเข้าบัญชีต้นทุนโครงการจนกว่าการก่อสร้างโครงการจะเสร็จสิ้น จนกว่าค่าใช้จ่ายในแต่ละหน่วยงานบันทึกเข้ามาในระบบจะหยุดนิ่ง คือไม่มียอดค่าใช้จ่ายเคลื่อนไหวในระบบ SAP แล้ว และการปิดบัญชีต้นทุนในรอบต่อไปนั้นจะต้องสัมพันธ์กับแผนการเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการของฝ่ายบริหารการเงินและการลงทุน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการปิดการเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการคือหลังจากมีการขอสินเชื่อให้ลูกค้าโครงการจากสถาบันการเงิน (Post Finance) หน่วยแรกได้แล้ว หลังจากนั้นอีกหนึ่งปีฝ่ายบริหารการเงินและการลงทุนจะปิดการเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการ

หากแต่ละหน่วยงานใน กคช. ยังคงบันทึกค่าใช้จ่ายเข้ามาทางระบบ SAP หลังจากมีการปิดบัญชีการเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการแล้ว กคช. จะบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากจากนั้นเข้าไว้ในบัญชีงบประมาณทำการต่อไปซึ่งอยู่ในงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นหลังจากการปิดแผนการเบิกจ่ายงบลงทุนแล้วจะไม่บันทึกในบัญชีต้นทุนโครงการ แต่ กคช. จะบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายดังกล่าวในงบประมาณทำการเป็นค่าใช้จ่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนของ กคช. ซึ่งเป็นงบประมาณของ กคช. ที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ต่อไป

5. วิเคราะห์ค่าดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำศึกษาต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรประเภทเช่าซื้อ ที่ปิดต้นทุนโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 โดยได้ทำการตัดแยกค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค และตัดแยกค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการ โดยแยกเป็นค่าใช้จ่ายใน

ส่วนของต้นทุนดำเนินการ (ใส่หุ้ยการผลิต) และค่า Overhead เพื่อแสดงให้เห็นถึงอัตราค่า
ดำเนินการโดยเฉลี่ยของโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

ตารางที่ 5-10 แสดงการคำนวณอัตราค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร
และปิดบัญชีต้นทุนโครงการ ณ 30 กันยายน 2552

หน่วย : บาท								
ลำดับที่	(1) โครงการ บ้าน เอื้อ อาทร	(2) ค่าก่อสร้าง อาคารและ สาธารณูปโภค	(3) ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ที่ตัดจ่าย จากงบลงทุน	(4) อัตราร้อยละ ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (3) * 100 / (2)	(5) ค่าดำเนินการ (Overhead) ที่ตัดจ่าย จากงบทำการ	(6) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ (Overhead) ของค่าก่อสร้าง อาคารฯ (5) * 100 / (2)	(7) ค่าดำเนินการรวม (3) + (5)	(8) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ รวม ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (7) * 100 / (2)
1	A	124,524,210.27	1,033,745.56	0.83	4,171,196.38	3.35	5,204,941.94	4.18
2	B	184,221,338.49	1,175,307.57	0.64	6,646,659.83	3.61	7,821,967.40	4.25
3	C	168,362,800.00	1,000,123.53	0.59	5,880,590.76	3.49	6,880,714.29	4.09
4	D	166,599,694.38	2,092,646.64	1.26	7,671,059.42	4.60	9,763,706.06	5.86
5	E	85,173,572.65	1,247,286.31	1.46	3,040,585.27	3.57	4,287,871.58	5.03
6	F	96,702,227.81	1,463,548.53	1.51	4,650,873.10	4.81	6,114,421.63	6.32
7	G	105,752,398.90	1,158,042.38	1.10	4,937,025.13	4.67	6,095,067.51	5.76
8	H	138,162,997.44	889,859.50	0.64	4,707,545.60	3.41	5,597,405.10	4.05
9	I	124,082,936.44	491,154.68	0.40	5,394,235.76	4.35	5,885,390.44	4.74
10	J	104,991,157.98	1,207,189.21	1.15	4,875,353.46	4.64	6,082,542.67	5.79
11	K	159,716,652.74	645,345.41	0.40	6,858,183.84	4.29	7,503,529.25	4.70
12	L	204,293,721.65	1,767,783.39	0.87	6,868,704.45	3.36	8,636,487.84	4.23
13	M	128,143,265.67	1,784,495.55	1.39	6,311,671.08	4.93	8,096,166.63	6.32
14	N	122,868,177.05	1,673,464.35	1.36	6,163,955.39	5.02	7,837,419.74	6.38
15	O	110,460,427.09	3,490,338.07	3.16	8,954,541.91	8.11	12,444,879.98	11.27
16	P	177,861,805.43	1,381,265.71	0.78	5,015,029.26	2.82	6,396,294.97	3.60
17	Q	132,110,832.21	577,602.76	0.44	4,643,886.44	3.52	5,221,489.20	3.95
18	R	68,017,815.21	284,344.73	0.42	2,565,823.28	3.77	2,850,168.01	4.19
19	S	145,617,950.85	1,522,360.31	1.05	5,569,908.19	3.83	7,092,268.50	4.87
20	T	196,937,419.41	1,515,777.27	0.77	4,214,524.75	2.14	5,730,302.02	2.91
21	U	88,214,724.11	2,241,061.35	2.54	2,318,604.28	2.63	4,559,665.63	5.17
22	V	281,848,422.00	246,847.48	0.09	6,181,358.82	2.19	6,428,206.30	2.28
23	W	481,091,455.00	1,814,768.87	0.38	63,962,406.56	13.30	65,777,175.43	13.67
24	X	475,022,579.00	1,180,898.77	0.25	29,216,139.91	6.15	30,397,038.68	6.40

ลำดับที่	(1) โครงการ บ้าน เอื้อ อาทร	(2) ค่าก่อสร้าง อาคารและ สาธารณูปโภค	(3) ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ที่ตัดจ่าย จากงบลงทุน	(4) อัตราร้อยละ ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (3) * 100 / (2)	(5) ค่าดำเนินการ (Overhead) ที่ตัดจ่าย จากงบท่าการ	(6) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ (Overhead) ของค่าก่อสร้าง อาคารฯ (5) * 100 / (2)	(7) ค่าดำเนินการรวม (3) + (5)	(8) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ รวม ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (7) * 100 / (2)
25	Y	471,542,775.19	1,386,417.03	0.29	23,805,037.37	5.05	25,191,454.40	5.34
26	Z	179,414,083.06	864,914.38	0.48	11,202,180.32	6.24	12,067,094.70	6.73
27	AA	359,459,585.70	966,552.69	0.27	22,478,964.71	6.25	23,445,517.40	6.52
28	AB	166,072,529.67	812,348.32	0.49	6,623,924.63	3.99	7,436,272.95	4.48
29	AC	110,780,282.14	606,411.94	0.55	8,930,635.94	8.06	9,537,047.88	8.61
30	AD	375,935,283.28	2,072,242.69	0.55	11,399,064.57	3.03	13,471,307.26	3.58
31	AE	74,750,648.99	797,099.37	1.07	2,751,149.76	3.68	3,548,249.13	4.75
32	AF	241,121,500.00	498,898.26	0.21	7,125,502.30	2.96	7,624,400.56	3.16
33	AG	180,998,377.97	918,342.04	0.51	6,254,116.86	3.46	7,172,458.90	3.96
34	AH	339,906,454.00	1,276,396.99	0.38	11,531,300.75	3.39	12,807,697.74	3.77
35	AI	278,976,141.00	991,629.49	0.36	16,636,542.63	5.96	17,628,172.12	6.32
36	AJ	146,960,976.97	870,147.96	0.59	5,725,892.97	3.90	6,596,040.93	4.49
37	AK	499,678,088.37	1,346,832.33	0.27	28,452,909.11	5.69	29,799,741.44	5.96
38	AL	952,970,082.50	2,352,981.78	0.25	48,253,304.62	5.06	50,606,286.40	5.31
39	AM	309,111,169.00	788,313.66	0.26	6,916,841.70	2.24	7,705,155.36	2.49
40	AN	99,083,936.17	1,137,640.16	1.15	4,920,914.19	4.97	6,058,554.35	6.11
41	AO	289,289,481.78	493,932.64	0.17	9,176,480.74	3.17	9,670,413.38	3.34
42	AP	168,353,971.53	1,296,339.87	0.77	3,730,310.27	2.22	5,026,650.14	2.99
43	AQ	104,078,697.05	788,179.34	0.76	5,361,638.08	5.15	6,149,817.42	5.91
44	AR	185,391,292.32	1,184,672.89	0.64	7,990,622.48	4.31	9,175,295.37	4.95
45	AS	164,320,682.75	810,783.80	0.49	3,778,358.02	2.30	4,589,141.82	2.79
46	AT	160,998,819.00	1,048,927.16	0.65	5,560,970.96	3.45	6,609,898.12	4.11
47	AU	167,013,414.25	1,958,309.18	1.17	3,826,868.87	2.29	5,785,178.05	3.46

ลำดับที่	(1) โครงการ บ้าน เพื่อ อาชีพ	(2) ค่าก่อสร้าง อาคารและ สาธารณูปโภค	(3) ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ที่ตัดจ่าย จากงบลงทุน	(4) อัตราร้อยละ ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (3) * 100 / (2)	(5) ค่าดำเนินการ (Overhead) ที่ตัดจ่าย จากงบทำการ	(6) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ (Overhead) ของค่าก่อสร้าง อาคารฯ (5) * 100 / (2)	(7) ค่าดำเนินการรวม (3) + (5)	(8) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ รวม ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (7) * 100 / (2)
48	AV	192,513,897.75	1,429,867.68	0.74	4,408,755.53	2.29	5,838,623.21	3.03
49	AW	142,438,083.00	731,762.87	0.51	6,611,716.00	4.64	7,343,478.87	5.16
50	AX	528,657,747.13	1,004,087.50	0.19	26,691,004.20	5.05	27,695,091.70	5.24
51	AY	174,112,288.70	488,721.79	0.28	6,845,986.85	3.93	7,334,708.64	4.21
52	AZ	146,399,193.44	623,777.56	0.43	5,716,728.41	3.90	6,340,505.97	4.33
53	BA	88,885,937.50	685,570.42	0.77	3,328,007.98	3.74	4,013,578.40	4.52
54	BB	272,770,656.00	775,514.07	0.28	15,116,053.54	5.54	15,891,567.61	5.83
55	BC	689,626,695.62	2,689,983.59	0.39	27,492,317.77	3.99	30,182,301.36	4.38
56	BD	318,162,330.00	1,093,022.92	0.34	16,869,240.87	5.30	17,962,263.79	5.65
57	BE	269,079,395.42	1,419,537.53	0.53	6,399,919.37	2.38	7,819,456.90	2.91
58	BF	1,617,967,199.99	1,976,406.94	0.12	32,274,676.81	1.99	34,251,083.75	2.12
59	BG	730,268,490.32	892,596.05	0.12	14,161,184.95	1.94	15,053,781.00	2.06
60	BH	415,357,380.00	1,239,738.78	0.30	7,425,480.23	1.79	8,665,219.01	2.09
61	BI	156,214,700.00	392,706.72	0.25	5,396,899.94	3.45	5,789,606.66	3.71
62	BJ	132,332,967.00	477,220.05	0.36	2,269,665.43	1.72	2,746,885.48	2.08
63	BK	249,878,263.93	927,716.68	0.37	4,276,706.90	1.71	5,204,423.58	2.08
64	BL	391,351,496.00	675,362.51	0.17	9,787,645.70	2.50	10,463,008.21	2.67
65	BM	145,619,748.70	731,159.79	0.50	3,334,904.25	2.29	4,066,064.04	2.79
66	BN	157,554,000.00	210,457.57	0.13	4,008,574.63	2.54	4,219,032.20	2.68
67	BO	212,016,081.00	961,302.12	0.45	6,187,806.25	2.92	7,149,108.37	3.37
68	BP	686,600,832.00	872,112.73	0.13	13,669,263.36	1.99	14,541,376.09	2.12
69	BQ	187,140,675.98	673,272.05	0.36	4,332,392.12	2.32	5,005,664.17	2.67
70	BR	127,190,600.71	519,073.71	0.41	4,257,898.74	3.35	4,776,972.45	3.76

ลำดับที่	(1) โครงการ บ้าน เอื้อ อาทร	(2) ค่าก่อสร้าง อาคารและ สาธารณูปโภค	(3) ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ที่ตัดจ่าย จากงบลงทุน	(4) อัตราร้อยละ ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (3) * 100 / (2)	(5) ค่าดำเนินการ (Overhead) ที่ตัดจ่าย จากงบทำการ	(6) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ (Overhead) ของค่าก่อสร้างอาคารฯ (5) * 100 / (2)	(7) ค่าดำเนินการรวม (3) + (5)	(8) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ รวม ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (7) * 100 / (2)
71	BS	100,853,165.50	516,473.15	0.51	3,442,540.97	3.41	3,959,014.12	3.93
72	BT	108,034,880.00	961,340.85	0.89	3,045,954.86	2.82	4,007,295.71	3.71
73	BU	94,593,551.02	427,438.38	0.45	1,866,759.25	1.97	2,294,197.63	2.43
74	BV	73,466,367.21	348,734.70	0.47	1,843,045.95	2.51	2,191,780.65	2.98
75	BW	1,351,394,172.00	569,078.16	0.04	39,389,686.04	2.91	39,958,764.20	2.96
76	BX	368,025,346.00	466,853.29	0.13	9,913,111.79	2.69	10,379,965.08	2.82
77	BY	210,016,864.00	1,067,495.08	0.51	4,271,836.39	2.03	5,339,331.47	2.54
78	BZ	291,535,700.00	858,365.07	0.29	7,458,551.34	2.56	8,316,916.41	2.85
79	CA	464,920,386.76	2,261,990.92	0.49	11,998,738.76	2.58	14,260,729.68	3.07
80	CB	180,542,229.40	250,276.40	0.14	5,829,317.62	3.23	6,079,594.02	3.37
81	CC	222,755,977.32	163,158.20	0.07	3,864,376.24	1.73	4,027,534.44	1.81
82	CD	207,537,415.42	387,446.59	0.19	12,098,358.02	5.83	12,485,804.61	6.02
83	CE	151,190,422.50	375,472.73	0.25	3,742,817.92	2.48	4,118,290.65	2.72
84	CF	182,599,883.00	771,547.59	0.42	4,394,498.07	2.41	5,166,045.66	2.83
85	CG	813,967,750.00	405,220.11	0.05	16,765,899.31	2.06	17,171,119.42	2.11
86	CH	775,020,000.00	825,633.41	0.11	22,176,351.75	2.86	23,001,985.16	2.97
87	CI	112,433,083.00	740,493.48	0.66	3,613,518.74	3.21	4,354,012.22	3.87
88	CJ	439,570,584.58	874,370.66	0.20	10,888,238.48	2.48	11,762,609.14	2.68
89	CK	130,637,000.00	390,003.76	0.30	3,811,481.71	2.92	4,201,485.47	3.22
90	CL	989,677,875.00	1,163,161.32	0.12	55,377,977.06	5.60	56,541,138.38	5.71
91	CM	172,123,475.00	268,104.92	0.16	3,327,357.30	1.93	3,595,462.22	2.09
92	CN	214,919,960.00	513,496.50	0.24	4,518,736.26	2.10	5,032,232.76	2.34
93	CO	166,249,200.00	816,869.71	0.49	4,445,401.55	2.67	5,262,271.26	3.17

ลำดับที่	(1) โครงการ บ้าน เอื้อ อาทร	(2) ค่าก่อสร้าง อาคารและ สาธารณูปโภค	(3) ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ที่ตัดจ่าย จากงบลงทุน	(4) อัตราร้อยละ ค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (3) * 100 / (2)	(5) ค่าดำเนินการ (Overhead) ที่ตัดจ่าย จากงบท่าการ	(6) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ (Overhead) ของค่าก่อสร้าง อาคารฯ (5) * 100 / (2)	(7) ค่าดำเนินการรวม (3) + (5)	(8) อัตราร้อยละ ค่า ดำเนินการ รวม ของ ค่าก่อสร้าง อาคารฯ (7) * 100 / (2)
94	CP	200,928,740.00	837,819.18	0.42	4,635,893.38	2.31	5,473,712.56	2.72
95	CQ	148,007,504.60	333,050.65	0.23	3,554,550.91	2.40	3,887,601.56	2.63
96	CR	133,549,425.00	405,416.48	0.30	3,039,768.27	2.28	3,445,184.75	2.58
97	CS	192,002,659.86	745,905.87	0.39	4,306,060.46	2.24	5,051,966.33	2.63
98	CT	175,611,081.06	1,080,190.68	0.62	3,533,795.72	2.01	4,613,986.40	2.63
99	CU	323,583,572.00	575,599.27	0.18	7,610,155.16	2.35	8,185,754.43	2.53
100	C V	95,501,316.70	427,352.19	0.45	1,584,188.09	1.66	2,011,540.28	2.11
101	CW	335,922,348.00	172,950.22	0.05	10,817,800.38	3.22	10,990,750.60	3.27
102	CX	1,167,220,000.00	787,991.76	0.07	35,793,376.45	3.07	36,581,368.21	3.13
103	CY	403,743,910.00	831,147.90	0.21	12,127,070.53	3.00	12,958,218.43	3.21
104	D Z	95,286,388.70	660,369.70	0.69	3,706,644.19	3.98	4,367,013.89	4.67
105	DA	297,348,000.00	264,413.49	0.09	13,887,574.02	4.67	14,151,987.51	4.76
106	DB	142,231,650.00	267,288.79	0.19	5,610,805.27	3.94	5,878,094.06	4.13
107	DC	1,156,070,000.00	378,436.59	0.03	42,194,859.60	3.65	42,573,296.19	3.68
108	DD	731,457,500.00	236,202.82	0.03	21,952,418.86	3.00	22,188,621.68	3.03
109	DE	172,620,000.00	242,890.02	0.14	8,160,853.24	4.73	8,403,743.26	4.87
110	DF	363,960,000.00	417,550.55	0.11	11,934,403.03	3.28	12,351,953.58	3.39
111	DG	256,652,000.00	501,145.00	0.20	8,039,632.23	3.13	8,540,777.23	3.33
112	DH	653,572,500.00	333,806.74	0.05	18,411,226.23	2.82	18,745,032.97	2.87
113	DI	1,381,905,000.00	975,156.64	0.07	41,951,376.14	3.04	42,926,532.78	3.11
114	DJ	1,298,865,000.00	672,298.47	0.05	38,869,801.93	2.99	39,542,100.40	3.04
115	DK	621,122,500.00	261,020.33	0.04	19,386,058.15	3.12	19,647,078.48	3.16
รวม		36,298,351,898.29	105,475,571.85	0.29	1,263,309,092.17	3.48	1,368,784,664.02	3.77

วิเคราะห์ภาพรวมค่าใช้จ่ายหมวดค่าดำเนินการ

จากการศึกษาค่าใช้จ่ายหมวดค่าดำเนินการในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยคัดแยกค่าดำเนินการในโครงการที่ปิดต้นทุนแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 จำนวน 115 โครงการ ปรากฏว่ามีอัตราค่าดำเนินงานโดยถัวเฉลี่ยร้อยละ 3.77% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค ซึ่งต่ำกว่าการกำหนดหลักเกณฑ์ของ กคช. ที่ได้กำหนดไว้ และแตกต่างจากการจัดทำข้อมูลเพื่อนำเสนอ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ในปี พ.ศ.2542 ของคุณชูศรี ไตรสุวรรณ เรื่องค่าดำเนินการในส่วนต้นทุนโครงการเคหะชุมชนและโครงการบ้านพักข้าราชการ ปี พ.ศ.2536 - 2541 โดยมีอัตราค่าดำเนินการถัวเฉลี่ยร้อยละ 8.73% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค

เมื่อนำตัวเลขค่าใช้จ่ายค่าดำเนินการในส่วนของค่าดำเนินการ (ต้นทุน) ที่ตัดจ่ายจากงบลงทุน (0.29) เปรียบเทียบกับค่าดำเนินการ (Overhead) ที่ตัดจ่ายจากงบทำการ (3.48) จะเห็นว่าค่าดำเนินการ (Overhead) มีตัวเลขค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าทุกโครงการ ซึ่งค่าดำเนินการในส่วนของ Overhead เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนกลาง ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตโดยตรง ดังนั้นหาก กคช. มีการบริหารและการจัดการที่ดีในการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายในส่วนกลางดังกล่าวให้สามารถลดลงได้ ก็จะทำให้สามารถลดต้นทุนโครงการได้ในระดับหนึ่งเช่นกัน

6. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสม โดยแปรผันไปตามพื้นที่จัดทำโครงการ

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมโดยผันแปรไปตามพื้นที่ของการจัดทำโครงการ โดยใช้กลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจำนวน 5 โครงการ และโครงการที่ก่อสร้างในพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 5 โครงการ รวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ทั้งนี้ผลที่ได้จากการศึกษาถือเป็นข้อค้นพบเบื้องต้นในเชิงตัวเลข (Initial Findings) ที่ควรนำไปสู่การวิเคราะห์อย่างละเอียด โดยได้แสดงผลการศึกษาดังต่อไปนี้

ก. การคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล

ตารางที่ 5-11 โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล

หน่วย : บาท

รายการ	ค่าดำเนินการหรือสิทธิการผลิต (ต้นทุนโครงการ) ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณลงทุน				
	โครงการ 1	โครงการ 2	โครงการ 3	โครงการ 4	โครงการ 5
ค่าออกแบบ ควบคุมงาน	1,626,891.61	1,156,318.77	713,424.91	840,013.68	2,587,739.65
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	-	8,580.00	8,580.00	-	-
ค่าสำรวจที่ดิน	156,823.50	-	90,323.00	-	-
ค่าสำรวจจุดเจาะ	4,800	16,000.00	16,000.00	16,000.00	63,656.96
ค่าประกวดราคา	26,253.76	-	36,586.47	110,539.01	307,818.80
รวมค่าดำเนินการ (ต้นทุนโครงการ)	1,814,768.87	1,180,898.77	864,914.38	966,552.69	2,959,215.41
อัตราร้อยละ	0.38	0.25	0.48	0.27	0.77
รายการ	ค่าดำเนินการ หรือค่า Overhead ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณทำการ				
เงินเดือน	37,130,083.73	18,619,453.10	6,783,127.31	15,033,073.43	15,596,991.92
ค่าตอบแทน	7,171,304.33	3,801,005.96	2,400,443.01	3,395,403.12	2,769,514.84
ค่าพาหนะ	122,940.32	254,393.86	84,006.65	243,831.49	70,321.71
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	1,000,448.17	1,152,524.03	241,693.29	775,644.46	480,102.44
ค่าสาธารณูปโภค	1,181,679.47	357,706.84	92,039.17	281,288.44	335,519.84
ค่าใช้จ่ายอื่น	81,049.83	649,369.24	46,907.28	825,487.38	406,791.32
ค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน	4,062,900.71	1,321,686.88	374,963.61	943,236.39	790,275.72
รวมค่าดำเนินการ (ค่า Overhead)	50,750,406.56	26,156,139.91	10,023,180.32	21,497,964.71	20,449,517.79
อัตราร้อยละ	10.55	5.51	5.59	5.98	5.35
รวมค่าดำเนินการ	52,565,175.43	27,337,038.68	10,888,094.70	22,464,517.40	23,408,733.20
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	481,091,455	475,022,579	179,414,083	359,459,585	381,961,133
ค่าดำเนินการคำนวณอัตราร้อยละ	10.93	5.76	6.07	6.25	6.12
<p>อัตราค่าดำเนินการในพื้นที่ กทม. และปริมณฑลโดยเฉลี่ย $(136,663,559.41 * 100 / 1,876,948,835 = 7.28$ (รวมค่าดำเนินการ * 100 / ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค = อัตราค่าดำเนินการ)</p>					

วิเคราะห์การคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล

ผู้วิจัยได้ศึกษาความเป็นไปได้เพื่อคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสม โดยผันแปรไปตามพื้นที่ของการจัดทำโครงการ ในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล จำนวน 5 โครงการ โดยคำนวณค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงในระบบ SAP เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินการ (ใส่หุ้ยการผลิต) ที่ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณลงทุนซึ่งเป็นต้นทุนโครงการ ประกอบด้วย รายการค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าสำรวจที่ดิน ค่าสำรวจจุดเจาะและงานประกวดราคา ในส่วนของค่าใช้จ่ายดำเนินการ (ค่า Overhead) ที่ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณทำการ(งบกำไรขาดทุน) ประกอบด้วย รายการเงินเดือน ค่าตอบแทน ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาสำนักงาน

ผลที่ได้จากการศึกษาพบว่า การจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล มีอัตราค่าดำเนินการเฉลี่ยร้อยละ 7.28 ซึ่งผู้วิจัยจึงยึดถือเป็นอัตราเพดานสูงสุดในการกำหนดอัตราค่าดำเนินการที่ได้จากผลการศึกษาอยู่ที่ 7% ในความเห็นของผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์ความเป็นไปได้ตามข้อค้นพบตามผลการศึกษาคือ ในการจัดทำโครงการต่อไปของ กคช. ในพื้นที่เขต กทม. และปริมณฑล ควรกำหนดอัตราค่าดำเนินการไม่เกินร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานเพื่อเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดำเนินการเข้าโครงการในสัดส่วนที่เหมาะสม ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้เป็นเพียงข้อค้นพบเบื้องต้นในเชิงตัวเลข (Initial Findings) จากการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการบ้านเอื้ออาทรเพียง 5 โครงการเท่านั้น เนื่องจากผู้วิจัยมีระยะเวลาจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลตัวเลขทั้งนี้ กคช. ควรมีการพิจารณาทบทวนและศึกษาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสม ในการจัดทำโครงการต่อไป

ข. การคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด

ตารางที่ 5-12 โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างในต่างจังหวัด

หน่วย : บาท

รายการ	ค่าดำเนินการหรือต้นทุนการผลิต (ต้นทุนโครงการ) ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณลงทุน				
	โครงการ 6	โครงการ 7	โครงการ 8	โครงการ 9	โครงการ 10
ค่าออกแบบ ควบคุมงาน	3,482,834.07	349,644.70	47,873,169.45	13,047,287.81	-
ค่าจ้างลูกจ้างโครงการ	-	527,172.00	180,913.00	28,607.39	105,684.00
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	-	-	-	-	24,341.48
ค่าสำรวจที่ดิน	-	-	57,017.00	72,186.68	13,766.86
ค่าสำรวจจุดเจาะ	-	6,955.41	-	13,470.76	-
งานลูกค้าสัมพันธ์	-	7,343.43	-	144,625.00	58,235.66
งานประกวดราคา	7,504.00	-	-	20,292.04	-
รวมค่าดำเนินการ (ต้นทุนโครงการ)	3,490,338.07	542,071.54	48,111,099.45	13,326,469.68	202,028.00
อัตราร้อยละ	3.16	1.06	15.57	12.13	0.31
รายการ	ค่าดำเนินการ หรือค่า Overhead ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณทำการ				
เงินเดือน	5,678,971.36	2,553,097.96	4,926,485.49	4,847,312.58	3,263,340.81
ค่าตอบแทน	1,203,685.05	1,150,044.99	1,101,278.23	990,840.02	668,651.15
ค่าพาหนะ	55,189.25	23,283.36	41,817.53	51,543.70	25,565.76
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	228,078.14	153,451.56	224,125.19	297,146.79	179,846.09
ค่าสาธารณูปโภค	71,761.22	55,643.12	90,770.37	109,357.72	62,838.66
ค่าใช้จ่ายอื่น	67,810.06	156,264.45	227,263.80	364,784.38	204,613.51
ค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน	308,046.82	242,338.58	394,189.76	408,948.47	301,498.18
รวมค่าดำเนินการ(ค่า Overhead)	7,613,541.91	4,334,124.02	7,005,930.37	7,069,933.66	4,706,354.16
อัตราร้อยละ	6.89	8.50	2.27	6.43	7.23
รวมค่าดำเนินการ	11,103,879.98	4,876,195.56	55,117,029.82	20,396,403.34	4,908,382.16
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	110,460,427.09	51,003,663.72	308,899,840.50	109,882,732.42	65,063,847.00
อัตราร้อยละ	10.05	9.56	17.84	18.56	7.54
อัตราค่าดำเนินการในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดโดยเฉลี่ย $(96,401,890.86 * 100 / 645,310,510.73 = 14.94$ (รวมค่าดำเนินการ * 100 / ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค = อัตราค่าดำเนินการ)					

วิเคราะห์การคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด

ผู้วิจัยได้ศึกษาความเป็นไปได้เพื่อคำนวณหาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 5 โครงการ โดยคำนวณค่าใช้จ่ายในหมวดค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงในระบบ SAP เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินการ (ใส่หุ้ยการผลิต) ที่ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณลงทุน ซึ่งเป็นต้นทุนโครงการ ประกอบด้วย รายการค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าสำรวจที่ดิน ค่าสำรวจจุดเจาะ งานลูกค้าสัมพันธ์ และงานประกวดราคา ในส่วนของค่าใช้จ่ายดำเนินการ (ค่า Overhead) ที่ตัดค่าใช้จ่ายในงบประมาณทำการ (งบกำไรขาดทุน) ประกอบด้วย รายการเงินเดือน ค่าตอบแทน ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าเสื่อมราคาสินค้า

ผลที่ได้จากการศึกษาพบว่า การจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด มีอัตราค่าดำเนินการเฉลี่ยร้อยละ 14.94 ซึ่งผู้วิจัยจึงยึดถือเพดานสูงสุดของในการกำหนดอัตราค่าดำเนินการที่ได้จากผลการศึกษาอยู่ที่ 15% ในความเห็นของผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์ความเป็นไปได้ตามข้อค้นพบตามผลการศึกษาคือ ในการจัดทำโครงการต่อไปของ กคช. ในพื้นที่ต่างจังหวัด ควรกำหนดอัตราค่าดำเนินการไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงาน เพื่อเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดำเนินการเข้าโครงการในสัดส่วนที่เหมาะสม ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้เป็นเพียงข้อค้นพบเบื้องต้นในเชิงตัวเลข (Initial Findings) จากการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการบ้านเอื้ออาทรเพียง 5 โครงการเท่านั้น เนื่องจากผู้วิจัยมีระยะเวลาจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลตัวเลข ทั้งนี้ กคช. ควรมีการพิจารณาทบทวนและศึกษาอัตราค่าดำเนินการที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการต่อไป

หลังจากนั้นผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อหาสาเหตุที่ทำให้ต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน และส่งผลให้ กคช. ประสบผลขาดทุนจากการดำเนินโครงการเป็นจำนวนมากในปัจจุบัน

เปรียบเทียบต้นทุนการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีก่อสร้างเร็วกว่าแผน และก่อสร้างล่าช้ากว่าแผน

จากการศึกษารายงานสถานการณ์การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ 30 กันยายน 2552 (ในบทที่ 4) มีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จก่อนแผน จำนวน 4 โครงการ ก่อสร้าง

ล่าช้ากว่าไม่เกิน 20% จำนวน 47 โครงการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนเกิน 20.01% - 50% จำนวน 22 โครงการ และก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนเกิน 50% ขึ้นไป จำนวน 17 โครงการ นั้น

ผู้วิจัยจึงศึกษาค้นคว้าต่อหากการดำเนินโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน ส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการอย่างไร เพื่อเปรียบเทียบกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการที่มีความล่าช้ากว่าแผนจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการเช่นไร

ดังนั้นจึงทำการคัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 2 โครงการ เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้ต้นทุนโครงการที่กำหนดสูงหรือต่ำกว่าราคาขาย โครงการที่คัดเลือก ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทร CZ และโครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ โดยได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานกับโครงสร้างต้นทุนที่เกิดจากการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

โครงการที่ดำเนินการเสร็จเร็วกว่าแผน

โครงการบ้านเอื้ออาทร CZ

โครงการบ้านเอื้ออาทร CZ เป็นอาคารพักอาศัยประเภทเช่า-ซื้อ พร้อมระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการสำหรับผู้มีรายได้น้อย (รายได้ครัวเรือน ณ 30 กันยายน 2552 ไม่เกิน 40,000 บาท/เดือน) ขนาดที่ดินมีเนื้อที่ 23.83 ไร่ ประเภทอาคารจัดสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 22.75 ตร.ว. จำนวน 260 หน่วย โดย กคช. รับซื้อโครงการจากผู้ประกอบการในระบบ Turnkey แบบโคเวต้า (โครงการประเภท B)

การเงินโครงการ

หน่วย : บาท

1. งบประมาณโครงการ

1.1 ค่าซื้อโครงการ

- ค่าที่ดิน 22.78 ไร่ @ 600,000 บาท	13,732,200
- ค่างานอาคารและสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	95,467,800
รวมค่าซื้อโครงการ @ 420,000 บาท	109,200,000

1.2 ค่าใช้จ่ายส่วนของ กคช.

ศูนย์ชุมชน

- ค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน, ครุภัณฑ์สำนักงาน	
ลานกีฬากลางแจ้งพร้อมอุปกรณ์เด็กเล่น	4,030,789
- ค่าดำเนินการหน่วยละ 20,000 บาท (ร้อยละ 5 ของค่ารับซื้อ)	5,460,000

หน่วย : บาท

- ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5% ต่อปี	3,456,124
- ค่าครุภัณฑ์สำนักงาน	<u>34,000</u>
รวม	<u>12,980,913</u>
รวมงบประมาณโครงการ	<u>122,180,913</u>

2. แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

แหล่งที่มาของเงินลงทุน		แหล่งที่ใช้ไปของเงินลงทุน	
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล		ส่วนที่พักอาศัย	
- ส่วนที่พักอาศัย	20,800,000	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	13,732,200
- ส่วนศูนย์ชุมชน	4,030,789	ค่าก่อสร้าง อาคาร	95,467,800
เงินกู้	97,350,124	ศูนย์ชุมชน	4,030,789
		ค่าดำเนินการ	5,460,000
		ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	3,456,124
		ค่าครุภัณฑ์สำนักงาน	34,000
รวม	122,180,913	รวม	122,180,913

3. ต้นทุนโครงการ

3.1 ส่วนที่รับซื้อโครงการ	109,200,000
3.2 ส่วนที่ กคช. ดำเนินการ	
- ค่าดำเนินการ	5,460,000
- ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5% ต่อปี	3,456,124
- ค่าครุภัณฑ์สำนักงาน	<u>34,000</u>
รวม	<u>8,950,000</u>
3.3 ค่าบริหารชุมชน @ 15,000 บาท	390,000,000
ต้นทุนโครงการ	<u>122,050,124</u>

หมายเหตุ ต้นทุนโครงการไม่รวมค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน

หน่วย : บาท

4. ต้นทุนและราคาขายต่อหน่วย

ต้นทุนต่อหน่วย		
- ค่าที่ดิน		52,816
- ค่าอาคารและสาธารณูปโภค		367,184
รวม		<u>420,000</u>
- ค่าใช้จ่ายดำเนินการ		34,424
รวม		454,424
หัก เงินอุดหนุนจากรัฐบาล		80,000
		374,424
บวก ค่าดูแลชุมชน เวลา 5 ปี		<u>15,000</u>
ต้นทุนขายต่อหน่วย		<u>389,424</u>
ราคาขายต่อหน่วย	390,000	
หัก ต้นทุนขายต่อหน่วย	<u>389,424</u>	
กำไร (ขาดทุน)	<u>576</u>	ต่อหน่วย

5. ราคาขายและเงื่อนไขการผ่อนชำระ

กลุ่มรายได้	ประเภทอาคาร	ราคาขาย/หน่วย (บาท)	กรณีผ่อนชำระ เริ่มที่	% ของ รายได้
รายได้ไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	390,000	1,800	8

* กรณีผ่อนชำระในอัตราที่กำหนดเพิ่มขึ้นปีละ 2.5% ภายในระยะเวลา 30 ปี ชดเชยดอกเบี้ย 5% ต่อปี ค่าเช่าซื้อ/เดือน

6. ผลตอบแทนจากการดำเนินงาน

รายรับจากการขาย	
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	101,400,000
บวก เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	
- ส่วนที่พักอาศัย	20,800,000
รวมรายรับ	122,200,000
หัก ต้นทุนโครงการ	<u>122,050,124</u>
รวมรายรับมาก (น้อย) กว่าต้นทุน	<u>149,876</u>

เนื่องจากการนำเสนอข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรที่คัดเลือกนี้ เป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนแผน เพื่อแสดงให้เห็นตัวเลขทางการเงินของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่กำหนด ว่ามีต้นทุนที่สูงหรือต่ำกว่าต้นทุนมาตรฐาน ซึ่งจะได้แสดงผลที่เกิด

ตารางที่ 5-13 ผลการดำเนินงานจริงโครงการ CZ ณ 30 กันยายน 2552

หน่วย : บาท

รายการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 21 ตรว.
จำนวนหน่วย	260
เนื้อที่/หน่วย (ตรม.)	23
เนื้อที่รวม (ตรม.)	38,125
ต้นทุนโครงการ-ที่ดิน	13,670,400
ผลรวมค่าที่ดิน	13,670,400
ค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค	95,286,388
รวมค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	95,286,388
รวมค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	108,956,788
ค่าดำเนินการ (ต้นทุน)	660,369
ค่า Overhead	3,796,644
ผลรวมค่าดำเนินการ	4,457,013
ดอกเบี่ยระหว่างก่อสร้าง	2,224,812
รวม	115,638,613
เงินอุดหนุน	-20,800,000
รวมต้นทุน	94,838,613
ต้นทุนต่อหน่วย	364,763

ที่มา : ข้อมูลจากฝ่ายการบัญชี

จากการปิดบัญชีโครงการ ณ 30 กันยายน 2552 จะเห็นได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร CZ มีตัวเลขที่เกิดจากการดำเนินงานจริง มีต้นทุนการผลิตต่อหน่วย 364,763 บาท ซึ่งต่ำกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานต่อหน่วย (390,000 - 364,763) จำนวน 25,237 บาท (ยังไม่

รวมการขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือเพื่อนำกลับมาขายใหม่ (NPA) ค่าใช้จ่ายในการขาย และดอกเบี้ยจ่ายหลังการก่อสร้างโครงการ)

แต่เนื่องจากโครงการ CZ เป็นการดำเนินโครงการแบบ Turnkey แบบโควต้า (Bid Bond) กคช. รับซื้อโครงการในราคาเย็นที่ 420,000 บาท โดยไม่สามารถต่อรองราคาได้ และมีการก่อสร้างโครงการเร็วกว่าแผน จากเดิมกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามแผนที่ 12 เดือน ผู้วิจัยจะทำการเปรียบเทียบโครงสร้างรายได้และโครงสร้างต้นทุนรวมต่อหน่วยของโครงการดังนี้ ตารางที่ 5-14 แสดงรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงาน ณ 30 กันยายน 2552 เฉลี่ยต่อหน่วย

หน่วย : บาท

รายการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 21 ตรว.	เฉลี่ย ต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	260 หน่วย	1 หน่วย
ขายจริง (217 หน่วย x 375,000 บาท)	81,375,000	375,000
รายได้ค่าบริหารชุมชน (217 หน่วย x 15,000 บาท)	3,255,000	15,000
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร-สาธารณูปโภค	108,956,788	420,000
ค่าดำเนินการ (ต้นทุน)	660,369	2,539
ค่าดำเนินการ (Overhead)	3,796,644	14,602
ค่าใช้จ่ายในการขาย (945,912 / 260)	945,912	3,638
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง (2,224,812 / 260)	2,224,812	8,556
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนปีละ 15,000 บาท สำหรับ ระยะเวลา 5 ปี เฉลี่ย 3,000 บาท/หน่วย/ปี 3,000 / 12 เดือน เฉลี่ย 250 บาท/เดือน (1,001,638 / 260 หน่วย = 3,852 บาท/หน่วย) ดังนั้น 3,852 - 3,000 = 852 บาท/หน่วย สูงกว่ามาตรฐานจำนวน 852 บาท/หน่วย/ปี (852 x 5 ปี = 4,260 บาทต่อ 5 ปี) (ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชน 5 ปี = 15,000 + 4,260 = 19,260 บาทต่อ 5 ปี)	1,001,638	

ตารางที่ 5-15 เปรียบเทียบโครงสร้างรายได้และโครงสร้างต้นทุนรวมต่อหน่วย กับผลการดำเนินงานจริง ณ 30 กันยายน 2552

หน่วย : บาท

รายการ	โครงสร้างมาตรฐาน	โครงการบ้าน เอื้ออาทร CZ	ผลต่าง โครงการ CZ (สูง) ต่ำกว่า โครงสร้างมาตรฐาน
รายได้ :			
ขาย	375,000	375,000	-
รายได้ค่าบริการชุมชน 5 ปี	15,000	15,000	-
เงินอุดหนุน	80,000	80,000	-
รวมรายได้	470,000	470,000.00	-
รายจ่าย :			
ค่าที่ดิน	420,000	420,000	-
ค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค			
ดอกเบียจ่ายระหว่างก่อสร้าง	14,000	8,556	5,444
ค่าดำเนินการ :			
1. ค่าดำเนินการที่เป็นต้นทุนผลิต อาทิ ค่าออกแบบ ควบคุมงาน ใส่ห้ยการผลิต	6,000	2,539	3,461
2. ค่าดำเนินการส่วนกลาง (Overhead) อาทิ เงินเดือน พนักงาน ค่าใช้จ่าย - สำนักงาน ฯลฯ	21,000	20,779	221
ค่าใช้จ่ายในการขาย	10,500	14,602	(4,102)
	4,500	3,638	862
รวมค่าที่ดิน ก่อสร้าง ดอกเบียระหว่าง ก่อสร้าง และค่าดำเนินการ	455,000	449,335	5,665
ค่าบริการชุมชน 5 ปี (ระยะเวลา 5 ปี)	15,000	19,260	(4,260)
ต้นทุนรวม	470,000	468,595	1,405
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	0	1,405	

7. วิเคราะห์โครงสร้างรายได้และต้นทุนต่อหน่วยมาตรฐาน กับผลการดำเนินงานจริงโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน

ในการศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างรายได้และต้นทุนต่อหน่วยมาตรฐาน กับผลการดำเนินงานจริงในครั้งนี้ เป็นการเปรียบเทียบระหว่างโครงสร้างรายได้และต้นทุนมาตรฐานกับผลการดำเนินงานจริงของโครงการบ้านเอื้ออาทร CZ ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ซึ่งโครงสร้างรายได้และต้นทุนต่อหน่วยมาตรฐานนั้นได้แยกรายละเอียดแต่ละรายการเพื่อสามารถเปรียบเทียบได้กับข้อมูลจริง สำหรับข้อมูลตัวเลขรายได้ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายจริงที่นำมาวิเคราะห์นั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา หรือวงบัญชีของข้อมูลที่ทำการศึกษา โดยเฉพาะในส่วนของต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายดำเนินการ เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างนั้นขึ้นอยู่กับรูปแบบการทำสัญญากับผู้รับเหมาว่าเป็นแบบใด นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายดำเนินการอื่น ๆ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายยังขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมทั้งยังขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินการของผู้รับเหมา และการที่มีบ้านสร้างเสร็จจำนวนมากโดยการเร่งสร้างแต่ไม่สอดคล้องกับความต้องการจริงจะทำให้ไม่สามารถขายบ้านได้ รวมถึงการที่ผู้ซื้อบ้านไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีผลกระทบทำให้แนวโน้มของผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในอนาคตของ กคช. มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่อหน่วยที่สูงขึ้น

โครงสร้างมาตรฐานต่อหน่วย

ในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรตามโครงสร้างมาตรฐานต่อหน่วยนั้น กคช. จะมีรายรับเท่ากับรายจ่าย โดยมีรายได้จากการขายและเงินอุดหนุนรวม 470,000 บาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวม 420,000 บาท ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างก่อสร้าง 14,000 บาท (คำนวณที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 4% ต่อปี) กำหนดระยะเวลาก่อสร้างรวม 12 เดือน ค่าดำเนินการ 21,000 บาท (5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) ซึ่งประกอบด้วย ค่าออกแบบ ควบคุมงาน และตรวจรับงาน 6,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 4,500 บาท ค่าดำเนินการส่วนกลาง 10,500 บาท และค่าบริหารชุมชนหลังการขายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเฉลี่ยปีละ 3,000 บาท

ยอดขายต่อหน่วย

ยอดขายบ้านตามมาตรฐานกำหนดราคา 390,000 บาทต่อหน่วย โดยการบันทึกบัญชีจะแยกเป็นการขาย 375,000 บาท และส่วนหนึ่งเก็บเป็นค่าบริการชุมชน 15,000 บาท ซึ่งทยอยตัดจ่ายตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จากยอดขายจริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 กคช.

สามารถขายบ้านได้จำนวน 217 หน่วย ๆ ละ 375,000 บาท เป็นเงิน 81,375,000 บาท และ
รายได้ค่าบริการชุมชนหน่วยละ 15,000 บาท เป็นเงิน 3,255,000 บาท ดังนั้นยังคงมีบ้าน
คงเหลือขายไม่ได้จำนวน 43 หน่วย

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ประกอบด้วย ค่าที่ดินและ
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค จำนวน 108,956,788 บาท เฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 419,064
บาท/หน่วย (108,956,788 / 260 หน่วย) ต่ำกว่ามาตรฐาน 420,000 บาท เท่ากับ 936 บาท
แต่เนื่องจากการจัดทำโครงการ CZ เป็นการดำเนินโครงการในระบบ Turn key แบบโควต้า
ดังนั้น กคช. จะต้องรับซื้อโครงการในราคาคงที่ 420,000 บาท/หน่วย โดยไม่สามารถต่อรอง
ราคาได้ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน

ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการก่อสร้าง

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วย ตามมาตรฐานกำหนดไว้
ที่ 14,000 บาท แต่จากผลการดำเนินงานจริง ณ 30 กันยายน 2552 ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเท่ากับ
2,224,812 บาท เฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8,556 บาท (2,224,812 / 260 หน่วย) ดอกเบี้ย
ระหว่างการก่อสร้างของโครงการต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนด เนื่องจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการ
เสร็จเร็วกว่าแผน 10% ของระยะเวลาการก่อสร้าง 12 เดือน ทำให้ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้างจึงมี
ตัวเลขต่ำกว่ามาตรฐาน

ค่าดำเนินการ

ค่าดำเนินการตามมาตรฐานกำหนดไว้ที่ 21,000 บาท โดยแยกเป็นค่า
ดำเนินการที่เป็นต้นทุนการผลิต 6,000 บาท และค่าดำเนินการที่เป็นค่า Overhead 15,000
บาท รวม 21,000 บาท ค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริง ณ 30 กันยายน 2552 เท่ากับ 4,457,013
บาท (660,369 + 3,796,644) โดยแยกเป็นค่าดำเนินการในส่วนของต้นทุนการผลิต 2,539
บาท และค่า Overhead 14,602 บาท ดังนี้

ค่าดำเนินการในส่วนของต้นทุนการผลิต ซึ่งได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน
ค่าเบี้ยเลี้ยงที่พัก ค่ายานพาหนะ ค่าล่วงเวลา ที่ได้ปันส่วนค่าใช้จ่ายให้กับโครงการ จากผลการ
ดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมียอดตัวเลขเท่ากับ 660,369 บาท เฉลี่ยต่อหน่วย 2,539 บาท
(660,369 / 260) ต่ำกว่ามาตรฐานกำหนดไว้ 6,000 บาท จำนวน 3,461 บาท

ค่าดำเนินการ Overhead ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในส่วนกลางของ กคช. ได้แก่ เงินเดือนและผลตอบแทนพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน จำนวน 3,796,644 บาท เฉลี่ยต่อหน่วย 14,602 บาท สูงกว่ามาตรฐาน (10,500 บาท) จำนวน 4,102 บาท และค่าใช้จ่ายในการขาย 945,912 บาท เฉลี่ยต่อหน่วย 3,638 บาท ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ 4,000 บาท จำนวน 362 บาท

จากการที่ กคช. ได้กำหนดเกณฑ์อัตราค่าดำเนินการไว้ที่ 21,000 บาท (5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) เปรียบเทียบกับผลการดำเนินจริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริง 20,779 บาท เฉลี่ยอัตราค่าดำเนินการของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภคในภาพรวมเท่ากับ 4.87% ซึ่งถือว่าต่ำกว่ามาตรฐาน 0.13%

ค่าบริหารชุมชน

ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดให้เงินล่วงหน้าที่ได้รับเป็นค่าบริหารชุมชน จำนวน 15,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลา 5 ปี ทายอรับรู้อยู่ได้เฉลี่ยปีละ 3,000 บาทต่อหน่วย (เฉลี่ย 250 บาทต่อเดือน) ตามจำนวนบ้านที่ขายได้สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 มีรายได้ค่าบริหารชุมชน 3,255,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายบริหารชุมชน 1,001,638 บาท เฉลี่ยปีละ 3,852 บาท ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชน สูงกว่ามาตรฐานที่กำหนด 852 บาทต่อเดือน (3,852 - 3,000) เมื่อดำเนินค่าใช้จ่ายต่อระยะเวลา 5 ปี เท่ากับ 4,260 บาท (852 x 5) ดังนั้นค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนสูงกว่ามาตรฐาน เท่ากับ 19,260 บาทต่อระยะเวลา 5 ปี (15,000 + 4,260) และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากค่าดำเนินการระบบบำบัดน้ำเสีย ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่าดูแลสนาม ฯลฯ ซึ่งทำให้ กคช. มีภาระค่าใช้จ่ายส่วนเกินนี้เพิ่มขึ้นตามจำนวนบ้านที่ขาย

จากการวิเคราะห์โครงสร้างต้นทุนต่อหน่วยที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานต่อหน่วยในกรณีก่อสร้างเร็วกว่าแผน ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 พบว่ามีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ทำให้ต้นทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงสูงเกินกว่ามาตรฐาน ได้แก่ ค่าดำเนินการในส่วน ของ Overhead ค่าบริหารชุมชน แต่เนื่องจากโครงการ CZ ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จก่อนแผน ดำเนินการ จึงทำให้ต้นทุนในภาพรวมต่ำกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน 1,405 บาท ณ 30 กันยายน 2552 แต่หาก กคช. ยังคงขายบ้านที่เหลืออีก 43 หน่วยไม่ได้ และยังมีกรับซื้อคืน ลูกหนี้จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอีก ก็จะทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อ การขาดทุนจากการดำเนินโครงการนี้ได้

สรุปผลการวิเคราะห์ในกรณีโครงการ CZ ได้ว่า ถึงแม้โครงการ CZ จะทำการก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน แต่หาก กคช. ไม่สามารถขายบ้านได้ครบจำนวน 260 หน่วย ภายในแผนการขายที่กำหนดก็จะทำให้ต้องรับภาระขาดทุนจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหลังจากการที่ขายบ้านไม่ได้ครบตามแผนการขาย ดังนั้นในการจัดทำโครงการควรมีการวางแผนที่ดีไม่ว่าจะเป็นในเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการจัดทำโครงการ การบริหารโครงการที่ดี การติดต่อประสานงานทั้งภายในและภายนอกที่ดี การควบคุมงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนที่กำหนด รวมทั้งการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพื่อให้สามารถลดต้นทุนโครงการได้ และรวมไปถึงการบริหารการขายที่ดีเพื่อให้สามารถขายบ้านได้หมดโครงการ ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวต้องมีการบริหารจัดการที่ดีตั้งแต่เริ่มต้นจัดทำโครงการจนถึงกระบวนการสิ้นสุดการดำเนินโครงการ เพื่อให้ประสบความสำเร็จจากการดำเนินโครงการ

โครงการที่ก่อสร้างล่าช้ากว่าแผน

โครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ

โครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ เป็นอาคารพักอาศัยประเภทเช่า-ซื้อ พร้อมระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการสำหรับผู้มีรายได้น้อย (รายได้ครัวเรือนณ 30 กันยายน 2552 ไม่เกิน 40,000 บาท/เดือน) ขนาดที่ดินมีเนื้อที่ 39.66 ไร่ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ กคช. ประเภทอาคารจัดสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 21 ตร.ว. (6.00 x 24.00) จำนวน 412 หน่วย ตามแผนปฏิบัติงานกำหนด 12 เดือน

หน่วย : บาท

(1) การเงินโครงการ

1. งบประมาณโครงการ

1.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน

ค่ารังวัดแบ่งโฉนด	1,245,000	1,245,000
-------------------	-----------	-----------

2. ค่าก่อสร้าง

2.1 ค่าปรับปรุงที่ดินและค่าสาธารณูปโภค

ค่าถมดินปรับเกลี่ย	11,847,000	11,847,000
--------------------	------------	------------

หน่วย : บาท

2.2 ค่าสาธารณูปโภคภายในโครงการ

ถนน ทางเท้า ที่จอดรถ	5,230,000	
ระบบระบายน้ำ	3,440,000	
ระบบประปา	4,944,000	
ระบบไฟฟ้า	4,120,000	
ภูมิสถาปัตยกรรม	300,000	
รั้วโครงการ	230,000	18,264,000

2.3 ค่าสาธารณูปการ

ป้ายชื่อถนน ป้ายจราจร	30,000	
ค่าครุภัณฑ์สำนักงานดูแลชุมชน	35,000	
ถังเก็บขยะ	15,000	215,000

2.4 ค่าก่อสร้างอาคาร

ประเภทอาคาร	จำนวนหน่วย	ค่าก่อสร้าง/หน่วย	รวม
บ้านแฝด 2 ชั้น	412	250,000	103,000,000
ลานเอนกประสงค์		990,000	990,000
	412		103,990,000

รวมค่าก่อสร้าง

134,316,000

3. ค่าดำเนินการ 7%	9,402,000
4. ค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	400,000
5. ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4% ต่อปี	2,930,000
6. สำรองราคา 5%	6,716,000
รวมงบประมาณ	<u>155,009,000</u>

หน่วย : บาท

(2) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

แหล่งที่มาของเงินลงทุน		แหล่งที่ใช้ไปของเงินลงทุน	
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล		ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	1,245,000
- ส่วนที่พักอาศัย	32,960,000	ค่าก่อสร้าง	134,316,000
- ส่วนศูนย์ชุมชน	-	ค่าดำเนินการ	9,402,000
เงินกู้	122,049,000	ค่าจัดทำรายงานฯ สิ่งแวดล้อม	400,000
		ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	2,930,000
		สำรองราคา	6,716,000
รวม	55,009,000	รวม	155,009,000

(3) ต้นทุนโครงการ

4.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน		1,245,000
4.2 ค่าก่อสร้าง		
- ค่าปรับปรุงที่ดิน ถมดิน ปรับเกลี่ย	61,000,000	
- ค่าสาธารณูปโภคภายในโครงการ	18,264,000	
- ค่าสาธารณูปการ	215,000	
- ค่าก่อสร้างอาคาร	103,990,000	128,569,000
4.3 ค่าดำเนินการ (7%)		9,000,000
4.4 ค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม		400,000
4.5 ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง (4%)		2,671,000
4.6 สำรองราคา (5%)		<u>6,428,000</u>
	รวม	148,313,000
บวก ค่าที่ดิน 39.66 ไร่		45,878,000
ค่าสาธารณูปโภคที่ดำเนินการแล้วในโครงการบ้านเอื้อฯ ระยะที่ 2		<u>7,144,000</u>
	ต้นทุนโครงการ	<u>201,335,000</u>

(4) ต้นทุนและราคาขายต่อหน่วย

ก. ประเภทอาคาร

- บ้านแฝด 2 ชั้น 21 ตารางวา จำนวน 412 หน่วย
- ที่ดินส่วนเกินแปลงมาตรฐาน 974 ตารางวา

หน่วย : บาท

ข. ต้นทุนต่อหน่วย	
- ค่าที่ดินที่พัฒนาแล้ว	
- ค่าที่ดิน	104,627
- ค่าสาธารณูปโภค	79,306
- ค่าก่อสร้างอาคาร	<u>286,067</u>
	470,000
หัก - เงินอุดหนุนรัฐบาล/หน่วย	<u>80,000</u>
คงเหลือต้นทุนต่อหน่วย	<u><u>390,000</u></u>
ราคาขายต่อหน่วย	390,000

(5) ราคาขายและเงื่อนไขการผ่อนชำระ

กลุ่มรายได้	ประเภทอาคาร	ราคาขาย/ หน่วย (บาท)	กรณีผ่อนชำระเริ่ม ที่*	% ของ รายได้
รายได้ไม่เกิน 40,000 บาท/เดือน	บ้านแฝด 2 ชั้น ที่ดินส่วนเกินแปลงมาตรฐาน	390,000 7,695,000	1,500 ตรว.ละ 7,900 บาท	10

* กรณีผ่อนชำระในอัตราก้าวหน้าเพิ่มขึ้นปีละ 2.5% ภายในระยะเวลา 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 4% ต่อปี ค่าเช่าซื้อ/เดือน

(6) ผลตอบแทนจากการดำเนินงาน

รายรับจากการขาย

- อาคารบ้านแฝด 2 ชั้น	160,680,000
- ที่ดินส่วนเกินแปลงมาตรฐาน	<u>7,695,000</u>
รวมรายรับจากการขายอาคาร	168,375,000

บวก เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

- ส่วนที่พักอาศัย	32,960,000
- ส่วนศูนย์ชุมชน	<u>-</u>
รวมรายรับ	201,335,000

หัก ต้นทุนโครงการ

	<u><u>201,335,000</u></u>
รวมรายรับจากการบริหารโครงการ	<u><u>-</u></u>

โครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ กำหนดแผนการดำเนินงานในการใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 12 เดือน โดยเริ่มก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2550 สิ้นสุดสัญญาวันที่ 18 เมษายน 2551 แต่เนื่องจากผู้ประกอบการดำเนินการไม่แล้วเสร็จตามแผนการดำเนินงาน ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติอนุมัติให้ กคช. ขยายระยะเวลาการก่อสร้างต่อไปอีกเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ จำนวน 2 ครั้ง ดังนี้

- มติคณะรัฐมนตรีครั้งที่หนึ่ง ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 อนุมัติให้ กคช. ขยายระยะเวลาการก่อสร้างให้กับผู้ประกอบการ จากเดิมกำหนดดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 18 เมษายน 2550 ขยายระยะเวลาการก่อสร้างต่อโดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2551 สิ้นสุดการขยายระยะเวลาในวันที่ 15 ตุลาคม 2551

- มติคณะรัฐมนตรีครั้งที่สอง ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2551 อนุมัติให้ กคช. ขยายระยะเวลาการก่อสร้างต่อในครั้งที่สอง จากเดิมกำหนดการขยายระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 15 ตุลาคม 2551 ขยายระยะเวลาเพิ่มต่ออีกโดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2551 ไปสิ้นสุดการขยายระยะเวลาในวันที่ 13 เมษายน 2552

ทั้งนี้เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ประกอบการซึ่งประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจและการขาดสภาพคล่องทางการเงินในขณะนั้น และจากมติคณะรัฐมนตรีทั้งสองครั้งข้างต้น ทำให้ กคช. ต้องดำเนินการตามมติดังกล่าวคือ ขยายระยะเวลาการก่อสร้างโดยไม่คิดค่าปรับผู้ประกอบการในการดำเนินโครงการล่าช้า

เนื่องจากการนำเสนอข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรจากกลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกนี้ เพื่อนำเสนอให้เห็นถึงต้นทุนโครงการที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ ผู้วิจัยได้คัดเลือกโครงการที่ก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนและเป็นโครงการที่ปิดต้นทุนเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งได้แก่โครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ ด้วยเหตุผลที่ว่า

1. มีการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดมากกว่า 20.01% แต่ไม่เกิน 50%
2. กคช. ได้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีถึงสองครั้ง ในการดำเนินโครงการ ทำให้โครงสร้างต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ
3. ต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่ กคช. กำหนด ในขณะที่โครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ ยังไม่ปิดบัญชีต้นทุนโครงการโดยสมบูรณ์

การคัดเลือกโครงการ ZZZ ในการนำเสนอ เพื่อแสดงให้เห็นว่าถึงแม้โครงการดังกล่าวยังไม่ปิดต้นทุนโครงการโดยสมบูรณ์ แต่ก็มีต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าโครงสร้าง

ต้นทุนมาตรฐานที่ กคช. กำหนด และยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะได้แสดงผลที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-16 ผลการดำเนินงานจริงของต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ ณ 30 กันยายน 2552

หน่วย : บาท

รายการ	บ้านแฝด 2 ชั้น 21 ตรว.
จำนวนหน่วย	412
เนื้อที่/หน่วย (ตรม.)	21
เนื้อที่รวม (ตรม.)	9,626
ต้นทุนโครงการ-ที่ดิน	33,733,225
ต้นทุนโครงการค่าใช้จ่ายที่ดิน	56,673
ดอกเบี้ยค่าที่ดิน	12,681,059
ผลรวมค่าที่ดิน	46,470,958
ค่าก่อสร้างอาคาร	147,690,375
ค่าสาธารณูปโภค	7,757,391
รวมค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค	155,447,766
รวมค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	201,918,724
ค่าดำเนินการ (ต้นทุน)	1,515,034
ค่า Overhead	7,395,595
ผลรวมค่าดำเนินการ	8,910,629
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	3,497,946
ค่าเสื่อม - เครื่องใช้สำนักงาน	1,226
รวม	214,328,527
เงินอุดหนุน	-32,960,000
รวมต้นทุน	181,368,527
ต้นทุนต่อหน่วย	440,214

ที่มา : ข้อมูลจากฝ่ายการบัญชี

ตารางที่ 5-17 แสดงรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงาน ณ 30 กันยายน
2552 เฉลี่ยต่อหน่วย

หน่วย : บาท

รายการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 21 ตรว.	เฉลี่ย ต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	412 หน่วย	1 หน่วย
ขายจริง (139 หน่วย x 375,000 บาท)	52,125,000	375,000
รายได้ค่าบริการชุมชน (139 หน่วย x 15,000 บาท)	2,085,000	15,000
ค่าที่ดิน + ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน + ดอกเบี้ยค่าที่ดิน	46,470,958	112,793
ค่าก่อสร้างอาคาร	147,690,375	358,471
ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค	7,757,391	18,828
ค่าดำเนินการ (ต้นทุน)	1,515,034	3,677
ค่าดำเนินการ (Overhead)	7,395,595	17,950
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48,000	116
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	3,497,946	8,490
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชน ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนปีละ 15,000 บาท สำหรับ ระยะเวลา 5 ปี เฉลี่ย 3,000 บาท/หน่วย/ปี 3,000 / 12 เฉลี่ย 250 บาท/เดือน (901,148 / 412 = 2,187 บาท/หน่วย) ดังนั้น 2,187 - 3,000 = - 813 บาท/หน่วย ต่ำกว่ามาตรฐานจำนวน 813 บาท/หน่วย/ปี (- 813 x 5 ปี = - 4,065 บาทต่อ 5 ปี) (ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชน 5 ปี = 15,000 - 4,065 = 10,935 บาทต่อ 5 ปี)	901,148	

ผู้วิจัยจะทำการเปรียบเทียบโครงสร้างรายได้และโครงสร้างต้นทุนรวมต่อหน่วย เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลต่างของต้นทุนมาตรฐานและต้นทุนที่เกิดจากการดำเนินงานจริงดังนี้

ตารางที่ 5-18 เปรียบเทียบโครงสร้างรายได้และโครงสร้างต้นทุนรวมต่อหน่วย กับผลการดำเนินงานจริง ณ 30 กันยายน 2552

หน่วย : บาท

รายการ	โครงสร้างมาตรฐาน	โครงการบ้าน เอื้ออาทร ZZZ	ผลต่างโครงการ ZZZ (สูง) ต่ำกว่า โครงสร้างมาตรฐาน
รายได้ : ขาย	375,000	375,000	-
รายได้ค่าบริการชุมชน 5 ปี	15,000	15,000	-
เงินอุดหนุน	80,000	80,000	-
รวมรายได้	470,000	470,000	-
รายจ่าย :			
ค่าที่ดิน	}	112,793	} 490,092
ค่าก่อสร้างอาคาร		358,471	
สาธารณูปโภค		18,828	
ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างก่อสร้าง	14,000	8,490	5,510
ค่าดำเนินการ :			
1. ค่าดำเนินการที่เป็นต้นทุนผลิต อาทิ	}	3,677	2,323
ค่าออกแบบ ควบคุมงาน ใส่ห้ยการผลิต			
2. ค่าดำเนินการส่วนกลาง อาทิ	21,000	21,743	(743)
เงินเดือน พนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	10,500	17,950	(7,450)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,500	116	
รวมค่าที่ดิน ก่อสร้าง ดอกเบี้ยระหว่าง ก่อสร้าง และค่าดำเนินการ	455,000	520,325	(65,325)
ค่าบริการชุมชน 5 ปี (ปีละ 3,000 บาท)	15,000	10,935	4,065
ต้นทุนรวม	470,000	531,260	(61,260)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	0	(61,260)	

ที่มา : ข้อมูลฝ่ายการบัญชี

8. วิเคราะห์โครงสร้างรายได้และต้นทุนต่อหน่วยมาตรฐาน กับผลการดำเนินงานจริง โครงการที่ก่อสร้างเสร็จล่าช้ากว่าแผน

ในการศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างรายได้และต้นทุนต่อหน่วยมาตรฐาน กับผลการดำเนินงานจริงในครั้งนี้ เป็นการเปรียบเทียบระหว่างโครงสร้างรายได้และต้นทุนมาตรฐานกับผลการดำเนินงานจริงของโครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ซึ่งโครงสร้างรายได้ ต้นทุนต่อหน่วยมาตรฐานนั้นได้แยกรายละเอียดแต่ละรายการเพื่อให้สามารถเปรียบเทียบได้กับข้อมูลจริง สำหรับข้อมูลตัวเลขรายได้ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายจริงที่นำมาวิเคราะห์นั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา หรือวดับัญชีของข้อมูลที่ทำการศึกษา โดยเฉพาะในส่วนของต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายดำเนินการ เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างนั้นขึ้นอยู่กับรูปแบบการทำสัญญากับผู้รับเหมาว่าเป็นแบบใด นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายการดำเนินการอื่น ๆ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายยังขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินการของผู้รับเหมา และการที่มีบ้านสร้างเสร็จจำนวนมากโดยการเร่งสร้างแต่ไม่สอดคล้องกับความต้องการจริงจะทำให้ไม่สามารถขายบ้านได้ รวมถึงการที่ผู้ซื้อบ้านไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีผลกระทบทำให้แนวโน้มของผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในอนาคตของ กคช. มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่อหน่วยที่สูงขึ้น

โครงสร้างมาตรฐานต่อหน่วย

ในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรตามโครงสร้างมาตรฐานต่อหน่วยนั้น กคช. จะมีรายรับเท่ากับรายจ่าย โดยมีรายได้จากการขายและเงินอุดหนุนรวม 470,000 บาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวม 420,000 บาท ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างก่อสร้าง 14,000 บาท (คำนวณที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 4% ต่อปี) กำหนดระยะเวลาก่อสร้างรวม 12 เดือน ค่าดำเนินการ 21,000 บาท (5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) ซึ่งประกอบด้วย ค่าออกแบบ ควบคุมงาน และตรวจรับงาน 6,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 4,500 บาท ค่าดำเนินการส่วนกลาง 10,500 บาท และค่าบริหารชุมชนหลังการขายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเฉลี่ยปีละ 3,000 บาท

ยอดขายต่อหน่วย

ยอดขายบ้านตามมาตรฐานกำหนดราคาที่ 390,000 บาทต่อหน่วย โดยการบันทึกบัญชีจะแยกเป็นการขาย 375,000 บาท และส่วนหนึ่งเก็บเป็นค่าบริหารชุมชน 15,000 บาท ซึ่งทยอยตัดจ่ายตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จากยอดขายจริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 กคช.

สามารถขายบ้านได้จำนวน 139 หน่วย ๆ ละ 375,000 บาท เป็นเงิน 52,125,000 บาท และรายได้ค่าบริการชุมชนหน่วยละ 15,000 บาท เป็นเงิน 2,085,000 บาท ดังนั้นยังคงมีบ้านคงเหลือขายไม่ได้จำนวน 273 หน่วย

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค จำนวน 201,918,724 บาท เฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 490,092 บาท/หน่วย สูงกว่ามาตรฐาน 420,000 บาท เท่ากับ 70,092 บาท เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ นั้น กคช. เป็นผู้ดำเนินการจัดทำโครงการเอง และได้นำที่ดินที่มีอยู่เดิมซึ่งจัดซื้อในราคาสูงมาจัดทำโครงการ แต่เมื่อต้องนำมาจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นการที่จะกำหนดให้ราคาที่ดินมีมูลค่าตามราคาตลาดเป็นไปได้ค่อนข้างยาก เนื่องจากต้องจัดทำโครงการโดยมีต้นทุนต่ำ เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อโครงการ จึงทำให้เกิดผลขาดทุนค่าที่ดินในการจัดทำโครงการตั้งแต่ต้นแล้ว ทำให้ กคช. ต้องเสียโอกาสที่จะได้รับประโยชน์จากมูลค่าของที่ดินที่นำมาจัดทำโครงการดังกล่าวด้วย

ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการก่อสร้าง

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วย ตามมาตรฐานกำหนดไว้ 14,000 บาท แต่จากผลการดำเนินงานจริง ณ 30 กันยายน 2552 ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 3,497,946 บาท เฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8,490 บาท (3,497,946 / 412 หน่วย) ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างของโครงการต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนด ถึงแม้โครงการ ZZZ จะมีการขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีถึงสองครั้งก็ตาม แต่เนื่องจากตามการต่อสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าว ให้ถือว่าดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เกินจากสัญญานั้นผู้รับเหมาเป็นผู้รับภาระ ทำให้ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างของโครงการไม่เพิ่มสูงขึ้นตามที่ควรจะเป็น

ค่าดำเนินการ

ค่าดำเนินการตามมาตรฐานกำหนดไว้ที่ 21,000 บาท โดยแยกเป็นค่าดำเนินการที่เป็นต้นทุนการผลิต 6,000 บาท และค่าดำเนินการที่เป็นค่า Overhead 15,000 บาท รวม 21,000 บาท ค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริง ณ 30 กันยายน 2552 เท่ากับ 8,910,629 บาท (1,515,034 + 7,395,595) เฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 21,627 บาท โดยแยกเป็นค่าดำเนินการ

ในส่วนของต้นทุนการผลิต (โลหุ้ยการผลิต) 3,677 บาท และค่า Overhead 17,950 บาท ดังนี้

ค่าดำเนินการในส่วนต้นทุนการผลิต ซึ่งได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าเบี้ยเลี้ยงที่พัก ค่ายานพาหนะขนส่ง ที่ได้ปันส่วนค่าใช้จ่ายให้กับโครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ จากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 เท่ากับ 1,515,034 บาท เฉลี่ยต่อหน่วย 3,677 บาท ($1,515,034 / 412$) ต่ำกว่ามาตรฐานกำหนด (6,000 บาท) ถือว่าค่าดำเนินการในส่วนของต้นทุนการผลิตต่ำกว่ามาตรฐานเท่ากับ 2,322 บาท ($6,000 - 3,677$)

สำหรับค่า Overhead ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าดำเนินการส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ เงินเดือนและผลตอบแทนพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน จำนวน 17,950 บาท สูงกว่ามาตรฐาน 15,000 บาท เท่ากับ 4,450 บาท ($17,950 - 10,500$) มาจากเงินเดือน ค่าตอบแทน ค่าใช้จ่ายสำนักงานที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น

จากการที่ กคช. ได้กำหนดเกณฑ์อัตราค่าดำเนินการไว้ที่ 21,000 บาท (5% ของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค) เปรียบเทียบกับผลการดำเนินจริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นจริง 21,743 บาท เฉลี่ยอัตราค่าดำเนินการของค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภคในภาพรวมเท่ากับ 5.73% ซึ่งถือว่าสูงกว่ามาตรฐาน 0.73% แสดงให้เห็นว่าในขณะที่โครงการบ้านเอื้ออาทร ZZZ ยังปิดต้นทุนได้ไม่เสร็จสมบูรณ์ แต่กลับมีค่าใช้จ่ายค่าดำเนินการสูงกว่ามาตรฐาน 743 บาท หากเมื่อมีการปิดต้นทุนโครงการที่สมบูรณ์แล้ว (การปิดต้นทุนโครงการที่สมบูรณ์ได้ก็ต่อเมื่อภายในระยะเวลาหนึ่งปีนับจากวันที่ กคช. Post Finance อาคารหน่วยแรกกับสถาบันการเงินได้) ค่าใช้จ่ายค่าดำเนินการย่อมเพิ่มสูงขึ้นแน่นอน ซึ่งถือว่าการที่ กคช. กำหนดอัตราค่าดำเนินการดังกล่าวนี้ไม่สอดคล้องและเหมาะสมกับภาวะการณ์ที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงาน

ค่าบริหารชุมชน

ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดให้เงินล่วงหน้าที่ได้รับเป็นค่าบริหารชุมชน จำนวน 15,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลา 5 ปี ทายอดรับรัฐรายได้เฉลี่ยปีละ 3,000 บาทต่อหน่วย (เฉลี่ย 250 บาทต่อเดือน) ตามจำนวนบ้านที่ขายได้สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 มีรายได้ค่าบริหารชุมชน 2,085,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายบริหารชุมชน 901,148 บาท เฉลี่ย 2,187 บาทต่อปี ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนด

813 บาทต่อหน่วย เนื่องจากข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงนั้นเป็นโครงการที่ปิดต้นทุนโครงการยังไม่สมบูรณ์ แต่ผู้วิจัยต้องการนำเสนอว่าในเมื่อยังไม่ได้ปิดต้นทุนโครงการ แต่ต้นทุนโครงการ ZZZ กลับมีต้นทุนสูงกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่กำหนด

จากการวิเคราะห์โครงสร้างต้นทุนต่อหน่วยที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 พบว่าค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ทำให้ต้นทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงสูงเกินกว่ามาตรฐาน ได้แก่ ต้นทุนขายซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าที่ดิน ค่าดำเนินการ ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ ซึ่งโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่กำหนดไว้เท่ากับ

สาเหตุหลักที่ทำให้ต้นทุนโครงการ ZZZ เพิ่มสูงกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน เกิดจากการนำที่ดินเดิมของ กคช. ซึ่งจัดซื้อในราคาสูงมาจัดทำโครงการ และจากการดำเนินการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผน จากการที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ กคช. ขยายระยะเวลาการก่อสร้างให้กับผู้ประกอบการถึงสองครั้งในการดำเนินงาน (ครั้งละ 180 วัน รวม 360 วัน) ทำให้ กคช. ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาการก่อสร้างให้กับผู้ประกอบการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการสูงกว่าราคาขายที่กำหนด และแนวโน้มค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานยังคงเพิ่มสูงขึ้นหากยังขายบ้านได้ไม่หมด จะทำให้มีค่าดำเนินการและดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ และ กคช. ต้องรับผลขาดทุนจากการดำเนินงานโครงการ ZZZ นี้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนที่กำหนด จะส่งผลทำให้บ้านขายได้ล่าช้า ประกอบกับการที่ กคช. ยังไม่สามารถขายบ้านได้หมดทั้งโครงการ จึงเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น

9. วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จก่อนแผนและล่าช้ากว่าแผน

จากการศึกษาผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร CZ และ ZZZ พบว่าโครงการ CZ มีต้นทุนโครงการต่ำกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน และโครงการ ZZZ มีต้นทุนโครงการสูงกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน ดังนั้นในการดำเนินการโครงการ CZ ซึ่งมีต้นทุนต่ำกว่าราคาขายที่กำหนด ถือเป็นผลดีต่อ กคช. ในกรณีที่จะมีผลกำไรจากการดำเนินโครงการ ส่วนโครงการ ZZZ มีต้นทุนสูงกว่าราคาขายและสูงกว่าโครงสร้างต้นทุนที่กำหนดไว้ จะส่งผลให้ กคช. ต้องขาดทุนจากการดำเนินโครงการ

สาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ผลการดำเนินงานทั้งสองโครงการ มีต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานแตกต่างกัน สืบเนื่องมาจากการก่อสร้างทั้งสองโครงการใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จที่ต่างกันคือ โครงการ CZ มีการก่อสร้างเร็วกว่าแผน

ที่กำหนด 10% ทำให้สามารถลดค่าดำเนินการและดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างได้ส่วนหนึ่งทำให้มีต้นทุนต่ำกว่าโครงสร้างต้นทุนมาตรฐาน และโครงการ ZZZ มีระยะเวลาการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดมากกว่า 20% ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น การขายบ้านได้ล่าช้ากว่าแผน ทำให้มีค่าดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้นด้วย

หากในการจัดทำโครงการในอนาคตต่อไปของ กคช. ยังไม่มีการบริหารจัดการที่ดีในการควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเป็นไปตามแผนที่กำหนด สิ่งที่น่ากังวลที่สุดคือต้นทุนโครงการจะสูงกว่าราคาขายที่กำหนด และ กคช. จะต้องรับภาระการขาดทุนจากการดำเนินงานในที่สุด

10. วิเคราะห์สถานการณ์ความก้าวหน้าในการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากผลการศึกษาต้นทุนโครงการ CZ และ ZZZ ที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับโครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่กำหนด ก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ดำเนินการแล้วเสร็จเร็วกว่าแผน เสร็จตามแผน และล่าช้ากว่าแผน ณ 30 กันยายน 2552 โดยได้สรุปสถานการณ์ความก้าวหน้าในการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-5 ณ 30 กันยายน 2552 ดังนี้

ตารางที่ 5-19 แสดงความก้าวหน้าการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-5 ณ 30 กันยายน 2552

ระยะ ที่	หน่วยอนุมัติ ตามมติ ครม.			สถานการณ์โครงการ					
	14 มค. 46	18 ธค.50	30 มิย.50	รวมหน่วยดำเนินการ		แล้วเสร็จ		อยู่ระหว่างก่อสร้าง	
				โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
1	4,175	4,131	4,131	5	4,131	5	4,131	-	-
2	7,552	7,100	6,100	13	6,100	11	5,211	2	889
3	100,519	71,300	70,867	80	70,405	68	62,728	12	7,677
4	150,000	118,661	110,867	116	110,498	79	83,462	37	27,036
5	339,481	99,312	89,591	91	90,422	52	57,252	39	33,170
รวม	601,727	300,504	281,556	305	281,556	215	212,784	90	68,772

หมายเหตุ : หน่วยดำเนินการ จำนวน 281,556 หน่วย ได้มีการปรับใหม่ตามมติคณะกรรมการ กคช. เมื่อ 24 กันยายน 2542 โดยปรับลดหน่วย

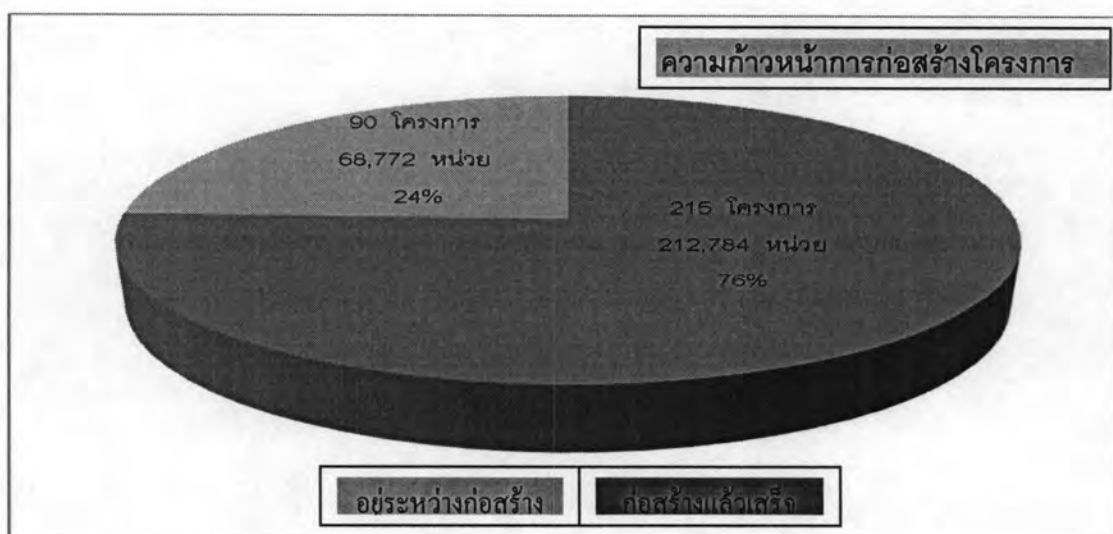
5 โครงการ รวม 1,406 หน่วย ยกเลิกโครงการ 5 โครงการ รวม 1,539 หน่วย และเพิ่มโครงการ 3 โครงการ รวม 2,945 หน่วย

ที่มา : D:\intranet\เอื้ออาทร กย52\intranet-9-52\Mainสรุปเอื้ออาทร-9-52 : 15/02/2010

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีแผนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีจำนวนหน่วยก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 ทั้งสิ้น 601,727 หน่วย โดยมีระยะเวลาก่อสร้าง 5 ปี ระหว่างปี พ.ศ.2546 – 2550 ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 ได้อนุมัติให้มีการปรับลดหน่วยก่อสร้างลดลงเหลือ 300,504 หน่วย และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2550 ให้มีการปรับลดหน่วยก่อสร้างเหลือเพียง 281,556 หน่วย รวม 305 โครงการ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 มีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 212,784 หน่วย จำนวน 215 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 76 ของหน่วยก่อสร้างทั้งหมดที่ได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2550 และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 68,772 หน่วย จำนวน 90 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 24 ของหน่วยก่อสร้างทั้งหมดที่ได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2550 ดังแสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 5-4 แสดงความก้าวหน้าการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ 30 กันยายน 2552



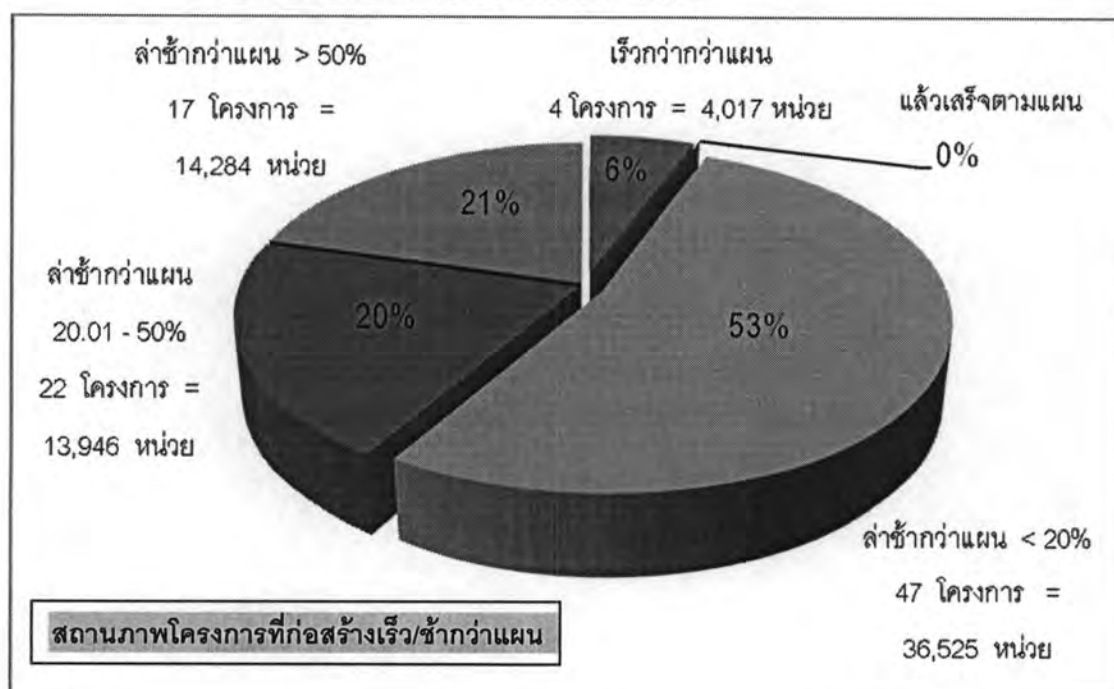
จากแผนภูมิที่ 5-4 สามารถสรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำแนกตามหน่วยรับผิดชอบ และดำเนินการเร็ว / ล้าช้ากว่าแผน ณ 30 กันยายน 2552 ดังนี้

ตารางที่ 5-20 สรุปผลการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเร็ว/ช้ากว่าแผน

ผลการก่อสร้าง	ฝ่ายก่อสร้าง 1		ฝ่ายก่อสร้าง 2		ฝ่ายก่อสร้าง 3		ฝ่ายก่อสร้าง 4		รวม		ร้อยละของหน่วยก่อสร้าง
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	
1.เร็วกว่าแผน	3	3,861	-	-	1	156	-	-	4	4,017	5.84
2.ตามแผน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.ล่าช้ากว่าแผน	28	17,767	13	4,325	23	18,519	22	24,144	86	64,755	94.16
3.1 ล่าช้ากว่าแผน <=20%	18	11,552	8	2,257	8	6,321	13	16,395	47	36,525	53.11
3.2 ล่าช้า 20.01-50%	6	3,258	4	1,569	4	2,256	8	6,863	22	13,946	20.28
3.3 ล่าช้า > 50%	4	2,957	1	499	11	9,942	1	886	17	14,284	20.77
รวม	31	21,628	13	4,325	24	18,675	22	24,144	90	68,772	100
ร้อยละของหน่วยก่อสร้าง		31.45		6.29		27.15		35.11		100	

ที่มา : D:\intranet\เชื้ออาหาร ทย52\intranet-9-52\Mainสรุปเชื้ออาหาร-9-52 : 15/02/2010

แผนภูมิที่ 5-5 แสดงการสรุปผลการก่อสร้างโครงการบ้านเชื้ออาหารที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างเร็ว/ล่าช้ากว่าแผน ณ 30 กันยายน 2552



จากข้อมูลตารางที่ 5-19 และ 5-20 เมื่อนำมาแสดงเป็นตารางแผนภูมิที่ 5-4 และ 5-5 ตามลำดับ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการที่ดำเนินการก่อสร้างแล้ว มีจำนวน 305 โครงการ
2. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 215 โครงการ รวม 212,784 หน่วย คิดเป็น 76% ของโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด
3. โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 90 โครงการ รวม 68,772 หน่วย คิดเป็น 24% ของโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด

จากการศึกษาข้อมูลโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 90 โครงการ รวม 68,772 หน่วย โดยสรุปแยกผลงานการก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน เสร็จตามแผน และล่าช้ากว่าแผน ดังนี้

1. โครงการที่สร้างเสร็จเร็วกว่าแผน มีจำนวน 4 โครงการ รวม 4,017 หน่วย คิดเป็น 6% ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
2. ไม่มีโครงการที่สร้างแล้วเสร็จตามแผน คิดเป็น 0% ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
3. โครงการที่สร้างล่าช้ากว่าแผน < 20% มีจำนวน 47 โครงการ รวม 36,525 หน่วย คิดเป็น 53% ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
4. โครงการที่สร้างล่าช้ากว่าแผน 20.01 - 50% มีจำนวน 22 โครงการ รวม 13,946 หน่วย คิดเป็น 20% ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
5. โครงการที่สร้างล่าช้ากว่าแผน > 50% มีจำนวน 17 โครงการ รวม 14,284 หน่วย คิดเป็น 21% ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ผลการดำเนินงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการ ณ 30 กันยายน 2552 ในจำนวน 90 โครงการนี้ มีเพียง 4 โครงการเท่านั้นที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน ไม่มีโครงการใดที่ดำเนินการแล้วเสร็จเร็วตามแผน และมีโครงการที่ยังคงดำเนินการก่อสร้างอยู่และล่าช้ากว่าแผนโดยภาพรวมถึง 86 โครงการ รวมจำนวน 64,755 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 94.16 ของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด 90 โครงการ เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนโครงการที่ดำเนินการเสร็จเร็วกว่าแผน : เป็นไปตามแผน : ล่าช้ากว่าแผน เท่ากับ 4 : 0 : 86 หรือคิดเป็นร้อยละ 6 : 0 : 94

จากผลการทดสอบโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 2 โครงการ เพื่อเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับต้นทุนมาตรฐานที่กำหนด พบว่า โครงการที่ก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน 10% ของระยะเวลาก่อสร้าง จะทำให้มีกำไร 1,405 บาท/หน่วย หรือเท่ากับ 0.30% ของต้นทุน แต่หากการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผน 20-50% ของระยะเวลาก่อสร้าง จะทำให้ขาดทุน 61,260 บาท/หน่วย หรือเท่ากับ 13.03% ของต้นทุน

ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ณ 30 กันยายน 2552 มีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผน 4 โครงการ จำนวน 4,017 หน่วย จะทำให้มีผลกำไรเฉลี่ยโดยประมาณ 6 ล้านบาท (1,405 บาท x 4,017 หน่วย)

ในส่วนของโครงการล่าช้ากว่าแผน 20.01% - 50% จำนวน 22 โครงการ รวม 13,946 หน่วย จะมีผลขาดทุนเฉลี่ยประมาณ 1 พันล้านบาท และหากคำนวณผลขาดทุนในภาพรวมของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างล่าช้า จำนวน 86 โครงการ รวม 64,755 หน่วย จะมีผลขาดทุนโดยเฉลี่ยประมาณ 4 พันล้านบาท (61,260 บาท x 64,755 หน่วย)

จากการศึกษาโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้างปรากฏว่ามีการดำเนินการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนในเกณฑ์อัตราที่สูงมากถึง 94.16% เท่ากับว่าแทบทุกโครงการไม่เป็นไปตามแผนการที่กำหนด ผลการดำเนินงานที่ล่าช้ากว่าจะทำให้ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น และประมาณการรายรับ-รายจ่ายที่ประมาณการไว้ผิดพลาดหมด และส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้นด้วย ทำให้มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของ กคช. เนื่องจากในการลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร เงินลงทุนส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ถึง 82% ทำให้ กคช. ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะภาระดอกเบี้ยเงินกู้ ปัจจุบันดอกเบี้ยเงินกู้ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่สูงถึง 60% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดในองค์กร และ กคช. ต้องประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานในจำนวนเงินมหาศาลในปัจจุบันนี้