

สรุปการวิจัยและข้อเสนอแนะ

วัตถุประสงค์ของการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ก็เพื่อให้ทราบถึงบทบาทของรัฐบาล ในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัย และการแก้ไขปัญหาคานที่อยู่อาศัย รวมทั้งบทบาทของ ภาคเอกชนในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะของการจัดสรรบ้านและที่ดิน

ในการศึกษาเกี่ยวกับการจัดสรรบ้านและที่ดินของภาครัฐบาลซึ่งดำเนินการโดยการ เทหะแห่งชาติ และของภาคเอกชนนั้น ได้ศึกษาถึงลักษณะทั่วไปของโครงการในด้านขนาด พื้นที่ของโครงการ ลักษณะของบ้าน ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการในโครงการ แหล่ง เงินทุนและการหมุนเวียนของเงินทุน ภาวะทางการตลาด ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ รวมทั้ง ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยคาดว่าข้อมูลดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ผู้สนใจและผู้ที่เกี่ยวข้อง ไปแล้ว เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจว่าควรที่จะมีการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้หรือจะลงทุนเพิ่มขึ้น อีกหรือไม่อย่างไร นอกจากนี้ข้อมูลดังกล่าวยังน่าจะเป็นประโยชน์แก่รัฐบาลในการที่จะพิจารณา ส่งเสริมการลงทุนในด้านการจัดสรรบ้านและที่ดินอีกด้วย

ข้อมูลในด้านบทบาทของรัฐบาลในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยได้จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ และเอกสารวิจัยของสำนักนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ ส่วนข้อมูลในการจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชนได้จากการสัมภาษณ์ผู้ลงทุนหรือผู้บริหารโครงการ เฉพาะโครงการที่ระบุไว้ในขอบเขตของการวิจัย ซึ่งได้แก่โครงการอมรนิเวศน์ รินทร์ จินตานิเวศน์ โยชนานิเวศน์ วิลลาผาพิง ศิริวัฒนานิเวศน์และระมิงคินิเวศน์ รวม 7 โครงการ

ผู้วิจัยประสบอุปสรรคในการรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนของ ภาคเอกชน เพราะส่วนใหญ่ของผู้ลงทุนจัดสรรบ้านและที่ดินไม่เต็มใจที่เปิดเผยข้อมูลในด้านผล ต่อตอบแทนจากการลงทุนเท่าที่ควร ด้วยเหตุดังกล่าวการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนของภาค เอกชนในที่นี้ จึงวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรนิเวศน์ โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ และโครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์เท่านั้น ข้อมูลที่ได้รับจาก

การสัมภาษณ์ของโครงการแต่ละโครงการมีรายละเอียดมากขึ้นขึ้นอยู่กับความร่วมมือของผู้ให้สัมภาษณ์ซึ่งไม่เท่าเทียมกัน

เพื่อให้ได้ข้อมูลเพิ่มเติมในเรื่องแหล่งเงินทุน การหมุนเวียนของเงินทุน ต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุน จึงได้ทำการสัมภาษณ์สถาปนิก ผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้บริหารของธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ศึกษาอยู่

ผลจากการวิจัย

ผลที่ได้จากการวิจัยเกี่ยวกับการวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ของภาคเอกชนและรัฐบาล สรุปได้ดังนี้ คือ

1. การจัดสรรบ้านและที่ดินของภาครัฐบาลโดยการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติเล็งเห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มเติมขึ้น รวมทั้งปัญหาคานที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่ จึงได้ดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ซึ่งเสร็จสิ้นโครงการแล้วเมื่อปี 2522 และมีแผนเร่งรัดที่จะดำเนินการโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ต่อไป

ก. โครงการหนองหอยการเคหะแห่งชาติ โครงการนี้เริ่มประมาณเดือนเมษายน 2521 และดำเนินการเสร็จสิ้นทั้งโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2522 การดำเนินการนี้มุ่งสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง และมีรายละเอียดของโครงการดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของโครงการ - พื้นที่ของโครงการขนาด 45 ไร่ การเคหะแห่งชาติจัดบริการคานสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการรวมทั้งการดูแลชุมชนประเภทของอาคารได้แก่บ้านแฝดชั้นเดียวบนพื้นที่ขนาด 40 ถึง 45 ตารางวา ราคาเงินสดที่จำหน่าย 187,500 บาท สองความต้องการที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง 4,000 บาท จำนวน 164 หน่วย และบ้านเดี่ยวสองชั้นบนพื้นที่ขนาด 60 ตารางวา ราคาเงินสด

ที่กำหนด 273,200 บาท สนองความต้องการที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 4,000 บาท จำนวน 45 หน่วย ระยะเวลาการผ่อนชำระ 15 ปี และผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระเงินล่วงหน้า

2. การก่อสร้าง โครงการนี้ดำเนินการก่อสร้างโดยผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งเสนอราคาต่ำสุดจากผลของการดำเนินการประกวดราคา โดยมีผู้ควบคุมผลงานซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติจำนวน 3 คน

3. ความต้องการเงินทุนและแหล่งเงินทุน ต้นทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 จำนวน 37,264,722 บาท แหล่งเงินทุนของโครงการระยะที่ 1 ได้มาจาก

พันธบัตรเงินกู้ของการเคหะแห่งชาติ	19,000,000 บาท
รายได้ของการเคหะแห่งชาติ	4,604,000 บาท
เงินกู้จากประเทศญี่ปุ่น	6,000,000 บาท
เงินโอนจากงบสำรองราคาลดลง	2,500,000 บาท

สำหรับเงินทุนที่ได้จากพันธบัตรเงินกู้ของการเคหะแห่งชาติ อัตราดอกเบี้ย 6 % ต่อปี ส่วนเงินทุนที่ได้จากเงินกู้จากประเทศญี่ปุ่นอัตราดอกเบี้ย 7.5 % ต่อปี

4. การตลาด เนื่องจากโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติ เป็นรัฐสวัสดิการที่ให้แก่ประชาชน ถึงแม้ว่าโครงการนี้จะมีระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่ดีกว่าโครงการของภาคเอกชนมาก แต่ราคาจำหน่ายค่อนข้างต่ำเนื่องจากไม่ได้คิดกำไรหรือคิดกำไรน้อยมาก ประกอบกับการเคหะแห่งชาติสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ดีกว่าภาคเอกชน ผู้เช่าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร โครงการนี้จึงไม่ต้องชำระเงินล่วงหน้าและมีระยะเวลาผ่อนชำระนานถึง 15 ปี ในขณะที่ผู้เช่าซื้อบ้านและที่ดินของภาคเอกชนจะต้องชำระเงินล่วงหน้าประมาณ 25 - 40 % ของราคาจำหน่ายบ้านและที่ดิน ระยะเวลาผ่อนชำระ 3 ถึง 15 ปี ในปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจอยู่ในภาวะเงินฝืด ธนาคารพาณิชย์บางแห่งไม่ให้สินเชื่อแก่ผู้ที่สนใจจะเช่าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรของภาคเอกชนหรือลดระยะเวลาการผ่อนชำระให้สั้นลงเช่น 3 ปี เป็นต้น

จึงกล่าวได้ว่าการจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ไม่อยู่ในภาวะที่มีการแข่งขันกับภาคเอกชน ภาคเอกชนไม่สามารถดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินเช่นเดียวกันกับการจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1 เพราะอุปสรรคจากการที่ไม่สามารถขอความช่วยเหลือจากสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อแก่ผู้เช่าซื้อในระยะยาวโดยไม่ต้องชำระเงินล่วงหน้า และภาคเอกชนยังต้องการผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุนอีกด้วย

ในด้านความต้องการบ้านและที่ดินจัดสรรที่ดำเนินการจัดสรรในโครงการระยะที่ 1 ปรากฏว่าตลาดมีความต้องการมาก เห็นได้จากในระยะเพียงหนึ่งเดือนที่การเคหะแห่งชาติเปิดให้ส่งจองบ้านและที่ดิน มีผู้ให้ความสนใจส่งจองบ้านแฝดชั้นเดียวสูงกว่าจำนวนบ้านที่มีอยู่ถึง 105 ราย ส่วนบ้านเดี่ยวผู้ที่ส่งจองมีจำนวนสูงกว่าจำนวนที่มีอยู่ถึง 62 ราย

5. ผลตอบแทนจากการลงทุน การประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 เป็นการประเมินอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนรายปี เนื่องจากอายุของโครงการนี้มีเพียง 1 ปี อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการนี้เท่ากับ 1.33 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ได้รับที่ค่อนข้างต่ำ แต่การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการนี้เพื่อแก้ไขปัญหาความที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่โดยไม่ใ้คนหวังกำไร ผลตอบแทนที่ได้รับจึงน่าพึงพอใจและโครงการนี้ได้ผลตอบแทนคุ้มทุน การที่โครงการนี้ได้กำไรเพราะการเคหะแห่งชาติคิดกำไรจากการจำหน่ายบ้านและที่ดินให้แก่ผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 4,000 บาท เพื่อนำกำไรนี้ไปจุนเจือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของการเคหะแห่งชาติเองด้วย

6. ปัญหาและอุปสรรคของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 สรุปได้ดังนี้

ก. ผู้เช่าซื้อบางรายโอนสิทธิ์การเช่าซื้อให้ผู้อื่นโดยคิดกำไร การกระทำเช่นนี้ไม่ใช่วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินโครงการนี้ วัตถุประสงค์ของโครงการนี้เพื่อที่จะแก้ปัญหาเรื่องความขาดแคลนที่อยู่อาศัยไม่ใช่ให้บุคคลใดมาค้ากำไร

ข. ปัญหาจากวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในกรทำผนังบ้าน คือใช้สัตรามีบอร์ด ซึ่งมีลักษณะไม่ทนทาน และเมื่อฝนตกน้ำจะซึมเข้าไปได้

ค. การซ่อมแซมบ้านซึ่งรับประกันการซ่อมแซมในช่วงระยะ 1 ปี ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้า ถึงแม้ว่าการเคหะแห่งชาติจะเร่งรัดก็ตาม

ง. การไฟฟ้าภูมิภาคไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร มีความล่าช้าในการปฏิบัติงาน

จ. การควบคุมดูแลผลงานไม่ทั่วถึง ซึ่งอาจเป็นเพราะจำนวนผู้ควบคุมงาน cánสาธารณสุขปโคต 1 คนและคานอาคาร 2 คน เป็นจำนวนน้อยเกินไปเพราะการก่อสร้างดำเนินงานพร้อม ๆ กันหลายจุด หรืออาจเป็นเพราะผู้ควบคุมขาดประสิทธิภาพ

ข. โครงการหนองหอยระยะที่ 2 การเคหะแห่งชาติมีแผนเร่งรัดที่จะดำเนินการโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ระหว่างปี 2523 เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีรายละเอียดของโครงการดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของโครงการ พื้นที่ของโครงการขนาด 75 ไร่ โดยการจัดสร้างบ้านแบบตอเติมบางส่วนซึ่งมีต้นทุนค่า จำนวน 810 หน่วย เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่าเดือนละ 2,000 บาท จำนวน 351 หน่วย ผู้มีรายได้น้อยละ 2,000 ถึง 3,000 บาท จำนวน 242 หน่วย ผู้มีรายได้น้อยละ 3,000 ถึง 4,000 บาท จำนวน 37 หน่วย และไม่กำหนดรายได้สำหรับบ้านที่อยู่ริมถนนหลักจำนวน 180 หน่วย ในการดำเนินจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการนี้การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะสนับสนุนให้ผู้เช่าซื้อที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ขนาดของที่ดินอยู่ในระหว่าง 56 ตารางเมตรถึง 96 ตารางเมตร การเคหะแห่งชาติให้ความช่วยเหลือในระบบสาธารณสุขปโคตและสาธารณสุขการในชุมชน และมีการฝึกเทคนิคการต่อเติมบ้าน รวมทั้งศึกษาถึงลักษณะและอาชีพของผู้เช่ามาอยู่อาศัยในโครงการ เพื่อที่จะจัดแหล่งงานในโครงการ การเคหะแห่งชาติพยายามที่จะจูงใจให้มีการลงทุนในอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ เพื่อให้ชุมชนช่วยเหลือตนเองได้

การก่อสร้างบ้านแบบต่อเติมบางส่วนในโครงการนี้ มุ่งที่จะให้ผู้เช่าอยู่อาศัยช่วยตนเองในการก่อสร้างเพิ่มเติมบางส่วน แนวนโยบายการออกแบบบ้านพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายเงินของผู้มีรายได้น้อย นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติมีวิธีการใหม่การก่อสร้างในชุมชน โดยคิดค่าเช่าสำหรับผู้เช่าอาศัยของผู้มีรายได้น้อยกว่า และรายได้จากส่วนที่เป็นศูนย์การค้า อุตสาหกรรม เพื่อนำมาเก็บอุดหนุนการก่อสร้างของผู้เช่าอาศัยที่มีรายได้น้อยกว่า การเคหะแห่งชาติจะให้เงินแก่ผู้เช่าอาศัยต่อเติมบ้านในโอกาสต่อไปตามความต้องการของผู้เช่าอาศัย การสร้างบ้านแบบต่อเติมได้ในโครงการเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ มีข้อดีและข้อเสียสรุปได้ดังนี้

ลักษณะของบ้านแบบต่อเติมบางส่วนมีลักษณะที่ว่ามีแต่โครงสร้างสำคัญ ๆ และส่วนที่จำเป็นเช่น เสาอาคาร หลังคามุงกระเบื้อง แต่ไม่มีฝ้าเพดาน มีห้องน้ำห้องส้วม แต่ไม่มีห้องนอนและห้องครัว ผู้เช่าอยู่อาศัยต้องต่อเติมบ้านโดยการเทพื้นและก่อสร้างผนังบ้านด้วยตนเอง

ข้อดีของบ้านแบบต่อเติมบางส่วนมีดังต่อไปนี้ คือ

ก. ต้นทุนก่อสร้างต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายเงินของผู้มีรายได้น้อย และการเคหะแห่งชาติสามารถสร้างบ้านได้จำนวนมากขึ้นด้วยเงินทุนที่มีอยู่จำกัด

ข. ผู้มีรายได้น้อยจะมีสภาพการพักอาศัยที่ดีขึ้น และมีโอกาสที่จะอยู่ในชุมชนที่ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี มีบริการดูแลชุมชน รวมทั้งมีโอกาสได้กรรมสิทธิ์ขอ บ้านที่ดิน ซึ่งมีความเป็นอิสระและเป็นส่วนตัวมากกว่าอยู่เช่า

ค. ผู้เช่าสามารถใช้เวลาว่างในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตน และสามารถใช้เวลาว่างอื่น ซึ่งมีต้นทุนต่ำในการก่อสร้าง

ข้อเสียของบ้านแบบต่อเติมบางส่วน คือ

ก. การที่บ้านแบบนี้ไม่ให้ความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินและร่างกายของผู้อยู่อาศัยเพียงพอถ้าไม่ต่อเติม จึงคาดคะเนได้ว่าผู้เช่ามาอยู่อาศัยจะมีการต่อเติมบ้าน และอาจจะต้องกู้เงินจากการเคหะแห่งชาติ เพื่อซื้อวัสดุก่อสร้าง แต่เนื่องจากเป็นเงินกู้ระยะสั้น ดังนั้นผู้เช่าซื้อจะรับภาระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูงในระยะแรก ๆ จึงอาจนำเอาวัสดุเก่า ๆ ที่มีอยู่มาต่อเติม ซึ่งถ้าหากการเคหะแห่งชาติไม่มีการควบคุมแล้ว ในอนาคตชุมชนนี้จะมีความแออัดและขาดความสวยงาม

ข. ผู้เช่าซื้ออาจจะผิดหวังเพราะคาดหมายว่าจะได้บ้านที่ดีกว่า อย่างไรก็ตามบ้านแบบต่อเติมบางส่วนมีข้อดีมากกว่าข้อเสีย ทั้งมีการเคหะแห่งชาติจะต้องมีมาตรการควบคุมไม่ให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้มีรายได้นปานกลาง รวมทั้งการก่อสร้างเพิ่มเติมให้มีระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติควรมีประชาสัมพันธ์ที่พอ เพื่อให้ประชากรที่สนใจหรือเกี่ยวข้องเข้าใจนโยบายและวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ

2. แหล่งเงินทุนและต้นทุนของโครงการ แหล่งเงินทุนของโครงการนี้ได้จากเงินกู้ธนาคารโลกส่วนหนึ่งและเงินกู้อื่นๆไปอีกส่วนหนึ่ง จากการประมาณต้นทุนของโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2523 ต้นทุนประมาณเท่ากับ 83,000,000 บาท

3. ปัญหาและอุปสรรค ถึงแม้ว่าจะเป็นแผนงานเร่งรัดก็ตาม แต่ก็มีความล่าช้าในการปฏิบัติงาน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาค่าต้นทุนการก่อสร้างที่อาจสูงกว่าต้นทุนที่ประมาณไว้เมื่อปี พ.ศ. 2523 และอาจเกิดปัญหาในด้านเงินทุนที่ต้องใช้เพิ่มขึ้น

2. การจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชน

สำหรับการจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชนนั้น สรุปได้ดังนี้

1. ผู้ประกอบการ ผู้บริหารโครงการจำนวน 4 ใน 7 รายประกอบธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินประเภทเดียว ส่วนอีก 3 ใน 7 รายประกอบธุรกิจประเภทอื่นควบคู่กันไป พื้นที่เพิ่มเติมของผู้บริหารโครงการจำนวน 3 ใน 7 รายเป็นคนท้องถิ่นเชียงใหม่ ส่วนอีก 4 ใน 7 รายมีพื้นที่จากจังหวัดอื่น
2. ลักษณะทั่วไปของโครงการ ขนาดพื้นที่ของโครงการอยู่ระหว่าง 12 ถึง 90 ไร่ จำนวนบ้านในโครงการตั้งแต่ 36 ถึง 400 หน่วย ราคาจำหน่ายบ้านอยู่ระหว่าง 150,000 ถึง 1,200,000 บาท ราคาที่ดินจำหน่ายอยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 3,000 บาทต่อตารางวา จำนวน 2 โครงการใน 7 โครงการได้จัดให้มีสวนสาธารณะ โรงเรียน ศูนย์การค้าภายในโครงการ
3. แหล่งเงินทุน แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ได้จากเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ นอกจากนั้นได้มาจากส่วนของเจ้าของ เงินกู้ยืมจากบริษัทในเครือ และเงินชำระล่วงหน้าของผู้เข้าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์อยู่ในช่วงระหว่าง 5,000,000 ถึง 10,000,000 บาท ทุนเรือนหุ้นจำนวนระหว่าง 250,000 ถึง 20,000,000 บาท
4. การดำเนินการก่อสร้าง กิจการที่ควบคุมและดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเอง มีเพียงรายเดียว ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง 2 ราย กิจการดำเนินการก่อสร้างบางส่วนและให้ผู้รับเหมาก่อสร้างก่อสร้างบางส่วนจำนวน 4 ราย การดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองมีผลดีในแง่คุณภาพที่ดีของบ้าน แต่ต้นทุนสูงกว่าให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้าง การให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างมีข้อดีในแง่ที่ต้นทุนต่ำทำให้สามารถแข่งขันทางด้านราคาในตลาดได้ แต่มีข้อเสียในด้านการคุณภาพบ้านที่ไม่ดีเท่าที่ควรซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการซ่อมแซม นอกจากนี้เกิดปัญหาผู้รับเหมาก่อสร้างจะละทิ้งงานถ้าได้รับค่าแรงงานต่ำหรือกรณีผู้รับเหมาก่อสร้างทิ้งวัสดุและแรงงานจะละทิ้งงานถ้าวัสดุก่อสร้างขึ้นราคา และผู้รับเหมาก่อสร้างคิดว่าผลตอบแทนที่ตนได้รับไม่คุ้มค่ากับการดำเนินการก่อสร้างต่อไป

5. การตลาด ตลาดอยู่ในภาวะที่มีการแข่งขันอย่างเต็มที่ ผู้ลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ในจังหวัดเชียงใหม่มีความเสี่ยงภัยสูงในผลตอบแทนที่ได้รับ ส่วนความต้องการบ้านและที่ดินจัดสรรนั้น ผู้มีรายได้อันดับส่วนใหญ่ไม่ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรเนื่องจากจะพอใจบ้านที่มีเอกลักษณ์ของตนเอง บนพื้นที่ขนาดใหญ่ ผู้มีรายได้อันดับกลางมีความต้องการแต่ส่วนใหญ่ของผู้มีรายได้อันดับกลางมีกำลังซื้อไม่เพียงพอ ในด้านการส่งเสริมการขายจำนวน 3 ใน 7 รายที่มีการโฆษณาทางวิทยุและโทรทัศน์ ทั้ง 7 รายมีพนักงานขายประจำโครงการ

6. ปัญหาและอุปสรรค

ก. อุปสรรคที่สำคัญคือ ธุรกิจประเภทนี้ส่วนใหญ่ไม่สามารถติดต่อสถาบันการเงินที่จะให้สินเชื่อแก่ผู้เช่าซื้อในช่วงระยะเวลาประมาณ 10 ถึง 15 ปี ได้และธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินบางแห่งธนาคารพาณิชย์งดการให้สินเชื่อแก่ผู้เช่าซื้อ

ข. การขาดแคลนเงินทุน ธุรกิจประเภทนี้ต้องใช้เงินทุนสูงในการซื้อที่ดิน การจัดทำระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการก่อสร้าง แต่ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจอยู่ในภาวะเงินฝืด ธนาคารพาณิชย์งดการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการจึงเกิดปัญหาการขาดแคลนเงินทุนที่จะใช้ในการซื้อวัสดุ ก่อสร้าง การจ่ายค่าแรงงานทำให้การก่อสร้างล่าช้ากว่าเป้าหมาย ธุรกิจที่ไม่สามารถแก้ไขปัญหานี้ได้อาจต้องหยุดดำเนินงานทั้ง ๆ ที่โครงการยังไม่เสร็จสิ้น

ค. ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากและรวดเร็ว เนื่องจากการที่วัสดุก่อสร้างมีราคาเพิ่มขึ้นมากและรวดเร็ว รวมทั้งการปรับค่าแรงงานขึ้นทำให้สูงขึ้น

ง. กำลังซื้อของประชากรโดยทั่วไปไม่เพียงพอ และนับวันกำลังซื้อจะลดลง เพราะราคาจำหน่ายสูงขึ้นมากตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้ของประชากรไม่ได้เพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกัน

จ. ธุรกิจขาดประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงิน การบริหารการก่อสร้าง และการจัดการทางการตลาด

ฉ. ปัญหาทางด้านการงานท้องถิ่นที่ไม่มีประสิทธิภาพ เพราะขาดความชำนาญ และมักจะทำเฉพาะในช่วงที่ว่างจากงานทางเกษตรเท่านั้น

ช. ปัญหาด้านค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเป็นจำนวนที่สูง เนื่องจากเงินทุนส่วนใหญ่ได้มาจากการกู้ยืม นอกจากนี้ธุรกิจยังมีภาระค่าใช้จ่ายด้านค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดิน ภาษีการค้า และภาษีเงินได้อีกด้วย

7. ผลตอบแทนจากการลงทุน เนื่องจากข้อจำกัดของข้อมูล ผู้วิจัยจึงศึกษาแต่เพียงผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรินทร์ 1 โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ และโครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ก. โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรินทร์ ภายในช่วงอายุของโครงการ 1 ปี 8 เดือน กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ประมาณ 1,300,000 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งโครงการเท่ากับ 3.7 % ส่วนอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนรายปีเท่ากับ 2.22 % อัตราผลตอบแทนที่ได้รับค่อนข้างต่ำแต่การดำเนินงานโครงการนี้ผลตอบแทนที่ได้รับยังคงคุ้มทุน ผลตอบแทนที่ได้รับไม่มากเท่าที่ควร ทั้งที่กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโครงการนี้ประมาณ 5,550,000 บาท แต่ค่าธรรมเนียมการโอนจำนวน 800,000 บาท ค่าธรรมเนียมอาคารจำนวน 250,000 บาท ภาษีการค้า 1,500,000 บาท และดอกเบี้ยจ่าย 1,700,000 บาท ฉะนั้นกำไรสุทธิหลังค่าธรรมเนียม ภาษีการค้า และดอกเบี้ยจ่ายจึงมีจำนวนเพียงประมาณ 1,300,000 บาท

ข. โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์นั้น กำไรสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 3,393,600 บาท ภายในช่วงอายุโครงการ 1 ปี 6 เดือน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งโครงการเท่ากับ 19.27 % ส่วนอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนรายปีเท่ากับ 12.85 % ผลตอบแทนที่ได้รับประเมินขึ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนหักค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเนื่องจากกิจการนี้ไม่ได้ทำบัญชีและยังไม่ได้เสียภาษี อัตราผลตอบแทนที่ได้รับค่อนข้างต่ำเนื่องจากกิจการนี้ขาดประสิทธิภาพในการจัดการ อย่างไรก็ตามการดำเนินงานโครงการนี้ผลตอบแทนที่ได้รับยังคงคุ้มทุน

ค. โครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์ ภายในระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน กำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวนประมาณ 348,000 บาท ซึ่งเป็นกำไรจากการจำหน่ายบ้าน ในพื้นที่ไม่ได้

คิดกำไรจากการจำหน่ายที่ดินเพราะผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการนี้ซื้อที่ดินแปลงนี้เมื่อ พ.ศ. 2512 ราคาทุนของที่ดินจึงต่ำกว่ามูลค่าปัจจุบันมาก และโครงการนี้จำหน่ายที่ดินในราคาเดียวกันกับราคาซึ่งที่ดินจังหวัดประเม็นขึ้น การประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนในที่นี้จึงเป็นการประเมินผลตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายในในช่วงระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 15.96 % ส่วนอัตราผลตอบแทนรายปีเท่ากับ 5.99 % ผลตอบแทนที่ได้รับประเมินขึ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ก่อนหักค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ยจ่าย และภาษี เพราะไม่ได้ข้อมูลค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้ลงทุน อัตราผลตอบแทนที่ได้รับค่อนข้างต่ำ ซึ่งผู้บริหารโครงการมีความคิดเห็นว่ามันน่าพึงพอใจ ส่วนผลตอบแทนที่ได้รับจากการดำเนินโครงการนี้เมื่อนำค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีไปหักเป็นค่าใช้จ่ายยังคงได้รับกำไรหรือยังคงคุ้มทุน

ส่วนกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินแห่งอื่นนั้นจากการสัมภาษณ์แล้วโดยข้อมูลว่า ส่วนใหญ่ของธุรกิจดังกล่าวได้รับกำไรสุทธิหลังค่าธรรมเนียม ภาษี และดอกเบี้ยจ่ายในจำนวนที่ต่ำ แต่ไม่มีกิจการใดขาดทุน กล่าวคือในสถานการณ์ปัจจุบัน ธุรกิจเพียงแต่ได้รับผลตอบแทนที่ทำให้กิจการอยู่รอด และดำเนินการต่อไปได้เท่านั้น โดยไม่ได้รับผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจ

จากการศึกษาถึงบทบาทของรัฐบาลในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยและการลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินและการแก้ไขปัญหาบ้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ มีข้อคิดเห็นที่พอจะสรุปได้ดังนี้

ภาครัฐบาล

1. รัฐบาลควรที่จะมีนโยบายในการพัฒนาสภาพการพักอาศัยของประชากรในชนบท ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของเชียงใหม่ สภาพการพักอาศัยในชนบทขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่ดี รวมทั้งที่อยู่อาศัยไม่คงทน ไม่ถูกสุขลักษณะ และไม่มีความปลอดภัยต่อทรัพย์สินและร่างกาย รัฐบาลจึงควรที่จะพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชนบทให้เร็วที่สุด และควรที่จะมีการค้นคว้าลักษณะของอาคารที่มีราคาถูก ลงทุนถาวร และเหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอย และความเป็นอยู่ของประชากรในชนบท

2. รัฐบาลควรที่จะพัฒนาชนบทให้มากที่สุดและเร็วที่สุด เพื่อที่จะให้ประชากรซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และเพื่อป้องกันการอพยพของประชากรเข้าสู่แหล่งงานในเมือง ดังนั้นการพัฒนาชนบทเป็นการป้องกันปัญหาคนที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นวิธีที่ถูกต้องกว่า

3. รัฐบาลควรที่จะมีนโยบายในการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชากรให้มากที่สุดและเร็วที่สุด ทั้งนี้เพราะยิ่งระยะเวลาผ่านไป ต้นทุนการก่อสร้างก็ยิ่งสูงขึ้น กำลังซื้อของประชากรก็จะน้อยลงเรื่อย ๆ จนกระทั่งประชากรส่วนใหญ่จะมุ่งอาศัยสวัสดิการของรัฐ ในขณะที่รัฐเองมีความสามารถที่จะสนองความต้องการได้น้อยลง

4. ในการดำเนินการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยควรดำเนินการอย่างเร่งด่วนเช่นกัน เพราะเหตุที่ที่ดินในบริเวณชานเมืองเชียงใหม่ยังมีราคาต่ำอยู่ และการสร้างบ้านแบบตึกเดิมบางส่วนใช้เงินลงทุนต่ำอย่างยิ่งลาซาเท่าใดต้นทุนของโครงการก็เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในการดำเนินโครงการของการเคหะแห่งชาติที่สนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติควรมีมาตรการที่ดีในการป้องกันการโอนสิทธิ์ที่ดิน เพื่อให้การดำเนินโครงการบรรลุวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด เช่น ถ้าผู้มีสิทธิ์ไม่ต้องการเช่าซื้อบ้านและที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ก็ให้สละสิทธิ์นั้น และการเคหะแห่งชาติจะขายให้แก่บุคคลที่อยู่ในรายชื่อถัดไปที่จะเป็นผู้มีสิทธิ์แทน หรือให้ขายคืนแก่การเคหะแห่งชาติเพื่อการเคหะแห่งชาติจะได้จัดจำหน่ายต่อไป และควรมีมาตรการที่ดีในการควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความสวยงามในชุมชน นอกจากนี้ควรมีการประชาสัมพันธ์ที่ดีเพื่อให้ประชากรโดยทั่วไปเข้าใจถึงนโยบายและวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ

5. รัฐบาลควรส่งเสริมและสนับสนุนเอกชนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยปานกลาง โดยแก้ไขอุปสรรคที่สำคัญของภาคเอกชน ซึ่งเป็นปัญหาด้านสินเชื่อที่ให้แก่ผู้เช่าซื้อ โดยรัฐบาลควรที่จะดำเนินการส่งเสริมการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้เช่าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร ทั้งนี้เพราะธนาคารพาณิชย์มีข้อจำกัดในการให้สินเชื่อดังกล่าว เพราะว่าเงินออมของประชากรส่วนใหญ่เป็นเงินออมระยะสั้น ธนาคารพาณิชย์จึงไม่สามารถให้สินเชื่อระยะยาว ดังนั้นรัฐบาลควรที่จะส่งเสริมและให้ความช่วยเหลือในด้านที่จะให้สินเชื่อระยะยาว และควรเร่งระดมเงินออมระยะยาวจากประชากรซึ่งอาจจะจูงใจประชากรโดยการให้ผลตอบแทนสำหรับเงินออมระยะยาวในอัตราที่สูงและเหมาะสมกว่า

ปัจจุบัน นอกจากนี้ควรที่จะขอความช่วยเหลือจากต่างประเทศมากขึ้น

6. เพื่อที่จะส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยกว่ามีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน รัฐบาลอาจสนับสนุนโดยยินยอมให้นำเงินค่าผ่อนชำระบ้านและที่ดินไปหักลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้ ดังที่กระทำกันอยู่ในสหรัฐอเมริกา

ภาคเอกชน

1. การที่ธุรกิจจะดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินต่อไปได้ ธุรกิจจะต้องแก้ไขปัญหาด้านสินเชื่อที่ให้แก่ผู้เช่าซื้อเสียก่อน โดยธุรกิจจะต้องจัดหาสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้เช่าซื้อตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินโครงการของธุรกิจ ทั้งนี้ถ้าธุรกิจไม่สามารถแก้ไขปัญหานี้ ธุรกิจจะจำหน่ายบ้านได้น้อยมาก เพราะประชากรทั่วไปในเชิงใหม่กำลังซื้อไม่เพียงพอในการซื้อบ้านและที่ดินเป็นเงินสด

2. เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในภาวะเงินฝืด ธนาคารพาณิชย์มักจะไม่ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ ดังนั้นธุรกิจควรจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่น เช่น ส่วนของเจ้าของหรือเงินกู้ยืมแหล่งอื่นในสัดส่วนที่เหมาะสมกับเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะเมื่อธนาคารงดการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ ธุรกิจจะได้มีเงินทุนหมุนเวียนใช้ในกิจการ

3. การบริหารโครงการจะต้องมีประสิทธิภาพ การบริหารโครงการรวมทั้งการบริหารด้านการเงิน การบัญชี การก่อสร้าง และการตลาด โดยจะต้องให้มีความสัมพันธ์และสอดคล้องกันเพื่อให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ผู้บริหารโครงการจะต้องมีการวางแผนงานไวล่วงหน้า ธุรกิจจะต้องมีการควบคุมภายในที่ดี และมีระบบบัญชีที่ดีในการบริหารเงินทุนนั้นธุรกิจไม่ควรนำเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาที่ดิน การจัดทำระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทั้งโครงการพร้อมกันในระยะเดียวกัน ควรที่จะดำเนินการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ เพราะเงินทุนส่วนใหญ่ได้มาจากการกู้ยืม ดังนั้นเมื่อใช้เงินทุนมากเท่าใดก็จะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสูงขึ้นเท่านั้น ในด้านการควบคุมภายในที่ดีนั้นก็เพื่อที่จะได้มีการควบคุมการใช้ทรัพย์สิน การควบคุมแรงงาน การควบคุมต้นทุน และการควบคุมค่าใช้จ่ายซึ่งจำเป็นจะต้องมีระบบบัญชีที่ดีด้วย ในการวางแผนทางการเงินล่วงหน้านั้น นอกเหนือจากการจัดทำงบประมาณเงินสด กิจการควรที่จะมีการคาดคะเนแหล่งที่มาและการใช้เงินทุน งบกำไรขาดทุนและงบดุล โดยประมาณ

4. ในภาวะที่ตลาดมีการแข่งขันอย่างเต็มที่ การให้สินเชื่อของธนาคารมีขอบเขตจำกัดมากและกำลังซื้อของประชากรไม่เพียงพอ ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าผู้ที่สนใจจะลงทุนยังไม่สมควรที่จะลงทุน ในระยะนี้ ส่วนผู้ที่ลงทุนอยู่ควรที่จะจัดสรรมานและที่ดินขนาดเล็กและจำหน่ายในราคาต่ำที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้ราคาบ้านและที่ดินควรอยู่ในระดับราคาประมาณ 300,000 บาท โดยธุรกิจจะต้องดำเนินโครงการในบริเวณชานเมืองซึ่งราคาที่ดินยังต่ำอยู่ และเพื่อที่จะให้ดึงดูดใจผู้ซื้อและได้เปรียบคู่แข่ง ธุรกิจควรจัดให้มีส่วนสาธารณะภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครอบคลุมทั้งการบริการหลังการจำหน่ายที่สะดวก