

## บทที่ 6

### บทสรุป อภิปรายผล และเสนอแนะ

มาตรการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นมาตรการหนึ่งที่เกิดขึ้นจากการที่รัฐบาลมีนโยบายการกระจายการถือครองทรัพย์สินที่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มประชากรผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ถึงระดับสูงให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ภายใต้ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้ถูกบรรจุอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 – 2539) ที่ถือเป็นนโยบายสาธารณะ แต่การจัดสร้างที่อยู่อาศัยในราคาสำหรับผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้นหากดำเนินการเฉพาะหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ในการจัดสรร เช่น การเคหะแห่งชาติ ก็อาจจะดำเนินการได้ไม่ทันกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นควรให้นโยบายดังกล่าวบรรลุวัตถุประสงค์ได้เร็วยิ่งขึ้นจึงได้มีการเสนอให้ภาคเอกชนที่ประกอบธุรกิจในการสร้างที่อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยดังกล่าวโดยภาคเอกชนจะได้รับสิทธิประโยชน์เพื่อเป็นการส่งเสริมการลงทุน ดังนั้นสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงเป็นหน่วยงานหนึ่งที่ได้รับมอบหมายให้นำนโยบายดังกล่าวไปสู่แนวทางการดำเนินการเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์จึงได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ และขั้นตอนในการให้การสนับสนุนภาคเอกชนซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญ ๆ อยู่หลายประการ เช่น

1. ต้องมีการจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย ในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วย ในเขต 2 และ 3
2. พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
3. ต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 600,000 บาท (รวมราคาที่ดิน)
4. แผนผังและแบบแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
5. ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ภาคเอกชนที่เข้าร่วมโครงการจะได้รับสิทธิพิเศษในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ดังนี้โครงการที่ตั้งในเขต 1 หรือเขต 2 จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี และโครงการที่ตั้งในเขต 3 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี และเพื่อให้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนดังกล่าวมีความมั่นคงยิ่งขึ้น จึงได้กำหนดให้ ภาคเอกชนที่เข้าร่วมโครงการจะต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น และต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างก่อนขอรับบัตรการส่งเสริมด้วย

บริษัท พฤษา เรียลเอสเตส จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินกิจการในด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกิจการบ้านจัดสรร และบริษัท.....ที่เข้าร่วมโครงการตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์มาตรการส่งเสริมการลงทุนแล้วทั้งสิ้น 17 โครงการ รวมทั้งสิ้น 24,886 หน่วย และโครงการหมู่บ้านพฤษา 9 และ 11 ก็เป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการ

จากการศึกษาเรื่อง การตอบสนองของความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกรณีศึกษา : โครงการหมู่บ้านพฤษา จังหวัดปทุมธานี เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และเพื่อศึกษาว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นตามมาตรการส่งเสริมการลงทุน สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางตามแนวทางของรัฐบาล พบว่า

## 6.1 สรุปผลการศึกษา

### 6.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน ส่วนใหญ่ เป็นเพศชาย มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีสถานภาพสมรส ภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพมหานคร และมีสถานภาพเป็นเจ้าของบ้าน

### 6.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพ ทำงานบริษัทเอกชนผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-รายได้ปานกลาง ตามคำนิยามที่การเคหะแห่งชาติ กำหนดผู้มีรายได้น้อย ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจะมีรายได้อยู่ระหว่าง 8,000-16,800 บาทจำนวน 113 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 38.4 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม และมีรายจ่ายต่อครัวเรือนประมาณ 5,001-10,000 บาท ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีภาระหนี้สินอื่น นอกจากการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อบ้าน ค่าเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ และการผ่อนชำระค่าบัตรเครดิต เดือนละเฉลี่ยประมาณ ต่ำกว่า 5,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่มีรายรับ และรายจ่ายเพียงพอต่อครัวเรือน และมีเงินออมซึ่งเป็นการออมโดยการฝากธนาคาร และการเล่นแชร์

โดยสรุปจะเห็นได้ว่าปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษา อยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ทั่วไปตามคำนิยามของการเคหะแห่งชาติประมาณร้อยละ 38.4 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม



### 6.1.3 ด้านสังคม

พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน ส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี และจากการสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน ทำให้ทราบว่าผู้อยู่อาศัยมีการเข้าร่วม กิจกรรมชุมชนในระดับปานกลาง และมีความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในระดับดี

### 6.1.4 ด้านสถานภาพการอยู่อาศัย

พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน มีสภาพการอยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภา และหลังเข้าอยู่ในโครงการหมู่บ้านพฤษภา ดังนี้

#### 6.1.4.1 สภาพการอยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภา

ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน ส่วนใหญ่เดิมอยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมโดยการเช่า มีจำนวนสมาชิก ประมาณ 3 - 5 คน มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิม คือ ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ขนาดที่พักเดิมคับแคบ และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม

#### 6.1.4.2 สถานภาพที่อยู่อาศัยหลังเข้าอยู่ในโครงการหมู่บ้านพฤษภา

ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน พบว่า ส่วนใหญ่ อยู่อาศัยในสภาพเป็นเจ้าของบ้าน คิดเป็นร้อยละ 76.2 มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ประมาณ 3 - 5 คน ระยะเวลาการอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภา ประมาณ 1 - 3 ปีมี ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญในอันดับแรก ได้แก่ ปัญหาารถสาธารณะไม่เพียงพอ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ และปัญหาในเรื่องโทรศัพท์สาธารณะไม่เพียงพอ

### 6.1.5 การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจเกี่ยวกับโครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน

#### 6.1.5.1 การรับทราบเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมการลงทุน

ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 294 คน พบว่า ส่วนใหญ่ ไม่ทราบว่าโครงการหมู่บ้านพฤษภา เป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ไม่ทราบว่าราคากำหนดตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนมีราคาเท่าใด และไม่ทราบว่าได้รับประโยชน์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุน แต่เมื่อทราบว่า โครงการหมู่บ้านพฤษภาเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ก็มีความเห็นว่า รัฐบาลควรให้การสนับสนุนโครงการส่งเสริมการลงทุนในเรื่องที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางต่อไป

#### 6.1.5.2 การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

สำหรับความคิดเห็นในเรื่องการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 294 คน ส่วนใหญ่ไม่ทราบว่าโครงการหมู่บ้านพฤษภาได้รับการส่งเสริมการลงทุน แต่มีเหตุผลในการเลือกซื้อโครงการ โดยให้ความสำคัญในเรื่อง ราคา ทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบสถาปัตยกรรมของโครงการ ตามลำดับ โดยก่อนตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านพฤษภา ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการเปรียบเทียบกับโครงการอื่นก่อนตัดสินใจซื้อ ซึ่งถือได้ว่าเป็นกรณีปกติทั่วไป ที่ก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อจะต้องทำการเปรียบเทียบกับโครงการหมู่บ้านอื่นๆ ก่อน

#### 6.1.5.3 รายได้-รายจ่าย ในขณะที่ซื้อโครงการพฤษภา

ในขณะที่ซื้อโครงการหมู่บ้านพฤษภา ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 123 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 41.8 จะมีรายได้โดยเฉลี่ย อยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย คือในช่วงตั้งแต่ 5,000 บาท จนถึง 15,000 บาท ตามคำนิยามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด และพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเฉพาะกลุ่มที่เป็นเจ้าของบ้าน จำนวน 224 คน ในขณะที่ซื้อโครงการหมู่บ้านพฤษภา จะมีรายได้อยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง คือ ในช่วง 5,000 - 15,000 บาท จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 39.28

#### 6.1.5.4 ราคาซื้อและแหล่งเงินทุนในการซื้อที่อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยกลุ่มที่เป็นเจ้าของบ้าน จำนวน 224 คน จะซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภาโดยตรงกับโครงการ ซึ่งมีราคาขายหลังละ 599,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่กำหนดตามเงื่อนไขมาตรการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 211 คน คิดเป็นร้อยละ 94.20 และซื้อต่อจากเจ้าของเดิม (ซื้อบ้านมือสอง) โดยราคาซื้อขายเฉลี่ย 650,000-700,000 บาท สูงกว่าราคาที่โครงการกำหนดจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 5.80 ในส่วนของเงินทุนในการซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ซื้อที่อยู่อาศัยโดยการกู้เงินจากธนาคาร ระยะเวลาการผ่อนชำระ 25 ปี และผ่อนชำระค่าเช่าประมาณเดือนละ 3,000 – 5,000 บาท

#### 6.1.5.5 รูปแบบที่อยู่อาศัย

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับการตอบสนองความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งในเรื่องรูปแบบของที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องต่อเติมที่อยู่อาศัย โดยมีการต่อเติมทั้งด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยเพิ่มเติม และมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ สี และประตู



### 6.1.5.6 ความพึงพอใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยพบว่า

1. ในเรื่องทำเลที่ตั้งโครงการ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจะพึงพอใจในเรื่องการไปซื้อของที่ตลาด

2. ในเรื่อง รูปแบบโครงการและคุณภาพบ้าน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจะพึงพอใจในเรื่องความเหมาะสมของจำนวนห้อง การออกแบบบ้าน รูปแบบบ้าน และมีความพึงพอใจน้อยในเรื่องคุณภาพงานก่อสร้าง คุณภาพวัสดุก่อสร้าง คุณภาพวัสดุตกแต่งในอาคาร

3. ในเรื่องความพึงพอใจในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจะพึงพอใจในเรื่องความกว้างของถนน คุณภาพและแรงดันน้ำ และมีความพึงพอใจน้อยในเรื่อง ความพร้อมกรณีไฟฟ้าขัดข้อง การดูแลจัดเก็บขยะ

4. ในเรื่องความพึงพอใจในด้านการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัยและจำนวนยาม

5. ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะพึงพอใจ ขนาดของพื้นที่สวนสาธารณะในหมู่บ้าน

6. ในเรื่องการบริหารทรัพย์สินสำหรับส่วนกลาง พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม พึงพอใจเกี่ยวกับกฎระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันและมีความพึงพอใจน้อยในเรื่องค่าใช้จ่าย การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับในเรื่องความคิดเห็นเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยเนื่องจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันดีกว่าที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย เพราะเดินทางไปทำงานไม่สะดวก ขนาดที่อยู่อาศัยคับแคบ

สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยที่เข้ามาอยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านพุดชาที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้ต่ำ - ปานกลาง โดยเฉลี่ย ร้อยละ 77.8 และผู้มีรายได้ต่ำ โดยเฉลี่ยร้อยละ 41.8 ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 และมาตรการส่งเสริมการลงทุน ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่มุ่งเน้นที่จะให้การสนับสนุนภาคเอกชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้ต่ำ และรายได้ปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงถาวร ส่วนที่เหลือประมาณ ร้อยละ 22.2 จะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง - สูง

## 6.2 การอภิปรายผล

มาตรการส่งเสริมการลงทุน ในเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดหลักเกณฑ์การสร้างที่อยู่อาศัยอยู่ในประเภท กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือรายได้ปานกลาง โดยกำหนดเงื่อนไข รวม 8 ประการ ประกอบด้วย

1. จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วยในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วยในเขต 2 และเขต 3
2. พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
3. จะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 600,000 บาท(รวมราคาที่ดิน)
4. แผนผังและแบบแปลนอาคารจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
5. จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. โครงการที่ตั้งในเขต 1 หรือเขต 2 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี
7. โครงการที่ตั้งในเขต 3 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี
8. จะไม่ได้รับสิทธิและประโยชน์เกี่ยวกับอากรขาเข้าเครื่องจักร

จะพบว่ามาตรการส่งเสริมการลงทุนได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประกอบการที่จะเข้าร่วมโครงการไว้อย่างชัดเจน ว่าจะต้องปฏิบัติอย่างไร แต่จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เกี่ยวกับการวัดผลสำเร็จของโครงการปรากฏว่า จะวัดผลสำเร็จของโครงการจากตัวเลขของโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยไม่มีการเก็บข้อมูลในส่วนของผู้อยู่อาศัยที่เข้าซื้อบ้านตามโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ปานกลางตามที่ตั้งเป้าหมายไว้หรือไม่ และในส่วนของผู้ประกอบการ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนควบคุมเฉพาะกรณีการตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง โดยไม่มีการกำหนดหน้าที่ไปถึงการควบคุมการก่อสร้าง ซึ่งอาจทำให้บ้านที่สร้างขึ้นไม่ได้มาตรฐานการก่อสร้างเท่าที่ควร

จากผลการศึกษาโครงการหมู่บ้านพฤษภา พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภาได้เลือกซื้อโครงการหมู่บ้านพฤษภา โดยส่วนใหญ่ไม่ทราบว่าโครงการหมู่บ้านพฤษภาเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่ผู้อยู่อาศัยจะได้รับสิทธิประโยชน์อย่างไร จากมาตรการส่งเสริมการลงทุน แต่ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกซื้อโครงการหมู่บ้านพฤษภาด้วยเหตุผล 3 ประการ คือ



ราคาถูก ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ William Alonso ที่สรุปว่า การเลือกที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ ราคาที่อยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัย และที่ตั้งที่อยู่อาศัย เป็นสำคัญ ดังนั้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจึงไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับมาตรการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของกลุ่มเป้าหมายตามมาตรการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งมีวัตถุประสงค์ ในการกำหนดมาตรการส่งเสริมการลงทุน เพื่อการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย - ปานกลาง แต่ปรากฏว่าจากผลการศึกษา ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภา จะมีรายได้ในขณะที่ซื้อโครงการหมู่บ้านพฤษภา อยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย - ปานกลาง เพียงร้อยละ 77.8 และ อยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยร้อยละ 41.8 ดังนั้นจากการที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ทำการประเมินผลสำเร็จโครงการโดยอาศัยตัวเลขจากเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยที่ได้รับการ ส่งเสริมการลงทุน จึงไม่น่าจะเป็นการประเมินโครงการที่อยู่อาศัยกับวัตถุประสงค์ของโครงการแต่อย่างใด ซึ่งน่าจะเป็นการประเมินความสำเร็จของโครงการโดยการประเมิน

ในส่วนการก่อสร้างจากการศึกษาจะเห็นได้ว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภา ส่วนใหญ่ต้องทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่พึงพอใจกับคุณภาพงานก่อสร้าง คุณภาพวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้ น่าจะเนื่องมาจาก การที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ไม่ได้กำหนดหน้าที่ในการเข้าไปตามงานก่อสร้าง ซึ่งทำให้ยังไม่มีกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างได้

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 ในเรื่องนโยบาย การจัดสร้างที่อยู่อาศัย ให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งถือเป็นการกำหนดนโยบายสาธารณะ เพื่อแก้ไขปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัย ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงถาวร และมีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นหน่วยงานที่นำนโยบายสาธารณะ ไปสู่แนวทางปฏิบัติ โดยการกำหนดการส่งเสริมการลงทุนให้ภาคเอกชนเข้ามามีโอกาสในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย แต่ปรากฏว่าในการประเมินผลโครงการ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีการประเมิน โดยนับเฉพาะจำนวนหน่วยของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งแท้จริงแล้วเป้าหมายการดำเนินโครงการตามการส่งเสริมการลงทุน ต้องการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นการประเมินผลสำเร็จของโครงการจึงควรใช้จำนวนผู้มีรายได้น้อยที่ได้มีโอกาสซื้อบ้านตามโครงการส่งเสริมการลงทุน เพิ่มจากเดิมที่นับแต่จำนวนหน่วยโครงการอย่างเดียว เป็นตัวชี้วัดความสำเร็จของโครงการตามมาตรการการลงทุนมากกว่า

2. เนื่องจากโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามมาตรการส่งเสริมการลงทุน ถูกจำกัดด้วยราคาขายที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนดไว้ไม่เกิน 600,000 บาท โอกาสที่ผู้ประกอบการจะได้กำไรจากการขายบ้านราคา 600,000 บาท มีน้อยกว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรปกติ ดังนั้นหากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่สามารถกำหนด หรือควบคุมมาตรฐานการก่อสร้างของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนคุณภาพในการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยตามโครงการมาตรการส่งเสริมการลงทุน จะขึ้นอยู่กับคุณธรรมของผู้ประกอบการในแต่ละรายที่จะมีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค แต่หากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่สามารถกำหนดเกณฑ์ที่จะควบคุมในเรื่องนี้ได้ เนื่องจากขาดความชำนาญในการควบคุมเรื่องที่อยู่อาศัย ก็ควรประสานหน่วยงานอื่นที่มีความชำนาญในด้านนี้ให้เข้ามากำกับดูแลแทน

3. มาตรการส่งเสริมการลงทุนในเรื่องที่อยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นมาตรการสำคัญที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ โดยเฉพาะกับผู้มีรายได้น้อย แต่ปรากฏว่าข่าวสาร การประชาสัมพันธ์ ในเรื่องนี้ยังไม่แพร่หลายเท่าที่ควร จึงทำให้มีการรับรู้ข่าวสารในเรื่องมาตรการส่งเสริมการลงทุนไม่ดียิ่ง โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของนโยบายตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ซึ่งมีโอกาสรับรู้ข่าวสารน้อยกว่าปกติอยู่แล้ว ทำให้แทบหมดโอกาสในการรับรู้ข่าวสารในเรื่องนี้ ซึ่งจะทำให้โอกาสในการได้รับการสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองน้อยลงไปด้วย ดังนั้น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงควรเน้นประชาสัมพันธ์ข่าวสารข้อมูลสิทธิประโยชน์ให้รับรู้อย่างทั่วถึงด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย