

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถสรุปผลการวิจัยได้เป็น 2 ส่วน คือ ประเมินผลของโครงการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และ ประเมินความสำเร็จของการลงทุนของการเคหะแห่งชาติ

1. ประเมินผลโครงการทางด้านสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม

สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 97.13 ก่อสร้างบ้านด้วยวัสดุถาวร โดยวัสดุที่ใช้ก่อสร้างส่วนใหญ่ร้อยละ 43.10 เป็น ไม้+อิฐ/ปูน ลักษณะการใช้งานส่วนใหญ่ ร้อยละ 78.66 ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว

สภาพเศรษฐกิจ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสมาชิก 4-6 คน โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 35.35 มีอาชีพรับจ้างทั่วไป จากการย้ายชุมชนพบว่าส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเดิมคิดเป็นร้อยละ 68.47 คล้ายคลึงกับการศึกษาของ เสวคนธ์ สุดสวาสดี และคณะ (2534) และ เขารินทร์ นาคสุข (2530) แต่ต้องเดินทางเป็นระยะทางไกลขึ้น จากเดิมส่วนใหญ่ 1-10 กม. เป็นมากกว่า 30 กม. ใช้เวลาในการเดินทางเพิ่มขึ้น จากเดิมส่วนใหญ่ไม่เกิน 1 ชม. เป็น 1-2 ชม. โดยยังคงใช้บริการรถโดยสารประจำทาง ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเฉลี่ยเพิ่มจากเดิม 13.80 บาท เป็น 22.50 บาท รายได้เฉลี่ยของผู้ให้สัมภาษณ์เพิ่มขึ้นจาก 5,116 บาท/เดือน เป็น 5,313 บาท/เดือน รายได้เฉลี่ยครัวเรือนเพิ่มขึ้นจาก 6,804 บาท/เดือน เป็น 7,160 บาท/เดือน ในส่วนของรายจ่ายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 5,575 บาท/เดือน เป็น 6,458 บาท/เดือน เฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย 191,925 บาท โดยแหล่งเงินที่ใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มาจากเงินสะสมและเงินกู้ ร้อยละ 18.47 คล้ายคลึงกับผลการศึกษานชุมชนอื่นๆ ของ เขารินทร์ นาคสุข (2530) ครัวเรือนส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอ ร้อยละ 76.12 และผู้อยู่อาศัยร้อยละ 54.14 มีสภาพเป็นหนี้สิน โดยส่วนใหญ่เข้ามาใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย

สภาพทางสังคม กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่ ร้อยละ 91.40 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยพบว่าเป็นผู้เช่าเพียงร้อยละ 18.60 จากกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยพบว่าส่วนใหญ่เช่าซื้อที่ดินโดยตรงกับการเคหะแห่งชาติ ร้อยละ 67.52 และมีครัวเรือนถึงร้อยละ 85.71 ที่ไม่คิดที่จะขายสิทธิ์ และร้อยละ 86.31 ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่อื่น ในกลุ่มของผู้ที่คิดจะขายสิทธิ์ ให้เหตุผลว่า โกลจากตัวเมือง-ที่ทำงาน ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของวินโก (Wingo, 1981) ที่กล่าวว่า บุคคลจะเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ใดนั้นจะขึ้นกับปัจจัยการเดินทางเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเดินทางไปทำงาน ในส่วนของการอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะไปรักษาพยาบาลเมื่อเจ็บป่วยที่โรงพยาบาล ร้อยละ 39.81 ,ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคจากตลาดภายในชุมชน ร้อยละ 45.22 และส่วนใหญ่ร้อยละ 64.05 ไม่เป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน

ในด้านความคิดเห็นต่อโครงการ โดยทั่วไปครัวเรือนส่วนใหญ่ ร้อยละ 63.00 มีความคิดเห็นว่าชุมชนในปัจจุบันดีกว่าชุมชนในอดีต โดยพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนมากที่สุด ซึ่งเหมือนกับผลการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528) และ วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ (2527) ในส่วนของความคิดเห็นต่อการจัดที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้ายส่วนใหญ่ ร้อยละ 59.2 เห็นว่าเหมาะสมดีแล้ว โดยในส่วนที่ยังเห็นว่าไม่เหมาะสมได้แก่ การช่วยเหลือในการขนย้าย และความเหมาะสมของเงินผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 66.00 มีความเห็นว่าดีแล้ว ในส่วนของบริษัทน้ำประปาส่วนใหญ่ ร้อยละ 32.20 ต้องการให้ปรับปรุง เพราะปัจจุบันยังคงใช้น้ำบาดาลอยู่

2. ประเมินความสำเร็จของการลงทุนของการเคหะแห่งชาติ

การประเมินความสำเร็จของการลงทุนของการเคหะแห่งชาติ จะพิจารณาใน 5 ลักษณะ คือ

2.1 ประเมินความสำเร็จของการลงทุนโดยใช้เงินลงทุนของโครงการเป็นเกณฑ์ แยกพิจารณาได้เป็น 2 กรณี

2.1.1 กรณีที่โครงการฟื้นนครรรมเกล้าไม่ต้องกู้เงินมาลงทุน

การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ ในการทำโครงการฟื้นนครรรมเกล้า การเคหะแห่งชาติจะได้แหล่งเงินทุนจากเงินอุดหนุนสาธาณูปโภคจากรัฐบาล เงินยืมจากรัฐบาล เงินสมทบจากการทางพิเศษฯ และเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งแหล่งเงินทุนดังกล่าว การเคหะแห่งชาติไม่ต้องเสียดอกเบี้ย ผลการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติสามารถทำกำไรได้เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ ทำการจัดเก็บค่าเช่าซื้อโดยคิดอัตราดอกเบี้ย 12-15%

2.1.2 กรณีที่โครงการฟื้นนครรรมเกล้าต้องกู้เงินมาลงทุน

จากการดำเนินการโครงการฟื้นนครรรมเกล้า การเคหะแห่งชาติจะจัดแบ่งที่ดินขายในราคาทุน โดยไม่บวกกำไรในการดำเนินการ ดังนั้นหากการเคหะแห่งชาติต้องกู้เงินมาดำเนินการโครงการฟื้นนครรรมเกล้า ก็จะทำให้ประสบปัญหาขาดทุน

ในด้านการลงทุนของการเคหะแห่งชาติหากวิเคราะห์การเงินโดยพิจารณาค่าของเงินตามเวลาประกอบ พบว่า การเคหะแห่งชาติไม่ประสบความสำเร็จในทางด้านการลงทุนในการดำเนินการโครงการดังกล่าวจะเห็นได้จาก

ค่า NPV ซึ่งมีค่าเป็นลบแสดงให้เห็นว่า จากผลกำไรจากการดำเนินการโครงการในระยะ เวลา 10 ปี ภายใต้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 12% เมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะมีมูลค่าต่ำกว่าเงินที่ลงทุน

ค่า PI ที่มีค่าต่ำกว่า 1 แสดงว่าจากรายได้ไม่สามารถทำกำไรเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ค่า IRR ที่ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในท้องตลาด แสดงให้เห็นว่า หากโครงการต้องกู้เงินมาดำเนินการจะต้องกู้ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดจากการศึกษา พบว่า อัตราดอกเบี้ยจะต้องอยู่ระหว่าง 7.55-9.09% เพื่อที่จะขายในราคาเท่าทุนได้

แต่เนื่องจากการวิเคราะห์การเงินดังกล่าวเป็นการวิเคราะห์จากงบประมาณการ จึงทำให้ไม่เห็นถึงปัญหาที่เกิดจากการที่มีการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่อ้อยละ 51.59 เคยค้างชำระเงินค่าเช่าซื้อ ซึ่งมีการค้างชำระสูงสุดถึง 12 เดือน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ที่การเคหะแห่งชาติจะได้รับแต่ละเดือนลดลงไป

2.2 ประเมินความสำเร็จของโครงการจากสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยเป็นเกณฑ์

จากข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ สามารถกล่าวได้ว่าโครงการประสบความสำเร็จในระดับหนึ่ง เพราะมีผู้อยู่อาศัยในโครงการถึงร้อยละ 85.6

เมื่อพิจารณาระดับรายได้ของครัวเรือน พบว่ารายได้เฉลี่ย 7,160.00 บาท ซึ่งยังคงเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ระดับ ข. เมื่อพิจารณาแยกกลุ่มรายได้ครัวเรือน พบว่า กลุ่มผู้มีรายได้น้อยตั้งแต่ 8,000.00 บาทลงมา มีเพียง ร้อยละ 60.51 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ต่ำ แสดงให้เห็นว่าโครงการพินนกรรมเกื้อสามารถแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพียงระดับหนึ่งเท่านั้น

2.3 ประเมินความสำเร็จของโครงการโดยการใช้การเปลี่ยนแปลงสมมติเป็นเกณฑ์

จากการศึกษา พบว่าผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในการซื้อที่จากการเคหะแห่งชาติที่ยังไม่ขายสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 69.43 เป็นผู้ซื้อสิทธิ์ต่อจากคนอื่นร้อยละ 14.97 เข้าบ้านอยู่ร้อยละ 8.60 และไม่ทราบร้อยละ 7.01 โดยมีความคิดที่จะขายสิทธิ์ในอนาคตเพียงร้อยละ 14.29 และคิดที่จะย้ายถิ่นเพียงร้อยละ 13.99 แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัย ตรงตามวัตถุประสงค์ในการทำโครงการพินนกรรม

2.4 ประเมินความสำเร็จจากความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนตัวอย่าง 7,160 บาท พบว่ามีความสามารถผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย (ที่ดิน+บ้าน) 1,776.50 บาท/เดือน แต่เมื่อพิจารณาจากการประมาณราคาที่ดินเฉลี่ยและราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยที่สำรวจจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่ามูลค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยเท่ากับ 197,125.00 บาท แสดงให้เห็นว่า จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระสูงถึง 2,828.15 บาท/เดือน แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีรายได้ไม่เพียงพอในการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัย ซึ่งแสดงออกมาให้เห็นถึงจำนวนผู้ที่ค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน ร้อยละ 51.59 และครัวเรือนที่มีภาระหนี้สินสูงถึง ร้อยละ 54.14 ในจำนวนนี้เป็นการกู้มาเพื่อสร้างบ้านสูงถึงร้อยละ 36.47 แสดงให้เห็นว่าการเคหะแห่งชาติโครงการไม่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย จากรายได้เฉลี่ยดังกล่าว จากสูตรการคำนวณเงินที่ต้องผ่อนชำระต่อเดือน

$$\text{Payment} = \frac{P * R}{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}$$

$$\text{ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี} \quad 1,776.15 = \frac{1,776.15 * R}{1 - \frac{1}{(1+R)^{30}}}$$

พบว่า ถ้าการเคหะแห่งชาติต้องการให้ผู้อยู่อาศัยสามารถผ่อนชำระได้ จะต้องลดอัตราดอกเบี้ยมาที่ 10.25% และระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี

จากการเปรียบเทียบรายได้และรายจ่ายต่อครัวเรือน พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมดส่วนใหญ่มียาได้มากกว่าค่าใช้จ่าย คิดเป็นร้อยละ 55.1 แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะ กลุ่มที่มีรายได้ต่ำกว่า 8,000 บาท ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และเป็นกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ พบว่า ส่วนใหญ่มียาได้พอดีกับค่าใช้จ่ายคิดเป็นร้อยละ 22.61 รองลงมา เป็นกลุ่มที่มีรายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายคิดเป็นร้อยละ 15.93 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้มีแนวโน้มที่จะมีปัญหานการดำรงชีวิตสูง เนื่องจากไม่มีเงินสะสมยามฉุกเฉิน และมีรายจ่ายที่สูงกว่ารายรับ

2.5 ประเมินความสำเร็จจากความพอใจของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เห็นว่า โครงการพืชนครร่มเกล้า มีสภาพความเป็นอยู่ทางกายภาพดีกว่าเดิม รวมทั้งมีความพอใจต่อการจัดหาที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่การเคหะแห่งชาติได้จัดไว้

กล่าวสรุปโดยภาพรวมแล้วโครงการประสบความสำเร็จในการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในระดับหนึ่ง ทั้งในด้านการให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย สภาพทางกายภาพ และสังคม แต่ทางด้านเศรษฐกิจและการลงทุนทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ ยังไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่จะแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยได้ดีเท่าที่ควร เนื่องจากการศึกษาพบว่าผู้มีรายได้น้อยตามเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ในสัดส่วนที่ต่ำเกินไป รวมทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการพืชนครร่มเกล้าส่วนใหญ่มีปัญหาค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินกับการเคหะแห่งชาติ

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพบว่า ในการลงทุนเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ควรจะนำปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยมาประกอบในการพิจารณาทำโครงการ ซึ่งปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยสามารถแบ่งพิจารณาออกเป็น 2 ประเด็น คือ

1. ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อย - Direct Subsidy
2. ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย (Housing Supply) - Indirect Subsidy

แนวทางในการแก้ปัญหาด้านเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อย

เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เป็นกลุ่มซึ่งไม่สามารถกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้คล่องตัว เนื่องจากมีมาตรการของรัฐในการกำหนดเงื่อนไขไว้ ผู้วิจัยขอเสนอแนะ เพื่อการพัฒนาโครงการในลักษณะนี้ บนฐานแห่งการให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถช่วยเหลือตนเองได้มากที่สุด ดังนี้

1. ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ไม่สามารถจัดหาเงินค่างวด เพื่อวางมัดจำล่วงหน้าสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รัฐควรให้สิทธิในการเช่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวในอัตราที่ถูกลงก่อน โดยมีข้อกำหนดว่าหากผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าได้ตรงตามกำหนดภายในระยะเวลา 3 ปี จะได้รับสิทธิในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยนั้นต่อไป เพื่อเป็นการทดสอบความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซึ่งมีความสามารถในการผ่อนชำระเพียงใด

2. จากกรณีศึกษา โครงการที่เนครัมเกล้า พบว่า หากขยายเวลาในการกู้ให้นานขึ้น จากเดิมที่การเคหะกำหนดไว้ 10-15 ปี มาเป็นระยะเวลา 30 ปี จะส่งผลให้ผู้กู้มีภาระในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยในจำนวนที่น้อยลงพอเพียงกับระดับรายได้ที่มี โดยอาจมีการกำหนดให้สามารถเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขในการผ่อนชำระใหม่ในกรณีที่ผู้กู้มีความสามารถผ่อนชำระเพิ่มขึ้น โดยลดระยะเวลาผ่อนชำระลงในทุกๆ 3 ปี เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นรายได้นั้นมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามระยะเวลา แต่อัตราการชำระเงินค่าเช่าซื้อจะคงที่ทุกๆปี

การขยายระยะเวลาในการกู้จะส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินโดยตรง เนื่องจากการปล่อยสินเชื่อระยะยาว ได้ผลตอบแทนต่ำและช้า จึงอาจทำให้สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องในการดำเนินการ แต่เนื่องจากการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำเนื่องจากต้องมีหลักทรัพย์ คือบ้านและที่ดินค้ำประกัน เพื่อให้สถาบันการเงินมีส่วนช่วยแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอีกทางหนึ่งอาจกำหนดเป็นข้อบังคับให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อเพื่อเคหะการสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามสัดส่วนเงินฝาก ณ สิ้นปี

อีกทั้งผู้มีรายได้น้อยจะมีคุณสมบัติไม่ตรงตามเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด จึงไม่สามารถกู้เงินกับระบบการเงินได้ ภาครัฐจึงควรปรับเกณฑ์การพิจารณาการให้กู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น

3. อัตราดอกเบี้ยที่คิดแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยควรคิดในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ จากการวิเคราะห์ พบว่า ถ้าการเคหะแห่งชาติปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือ 10.5%ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี จะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถในการผ่อนชำระมากขึ้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนี้ ภาครัฐจะต้องให้การช่วยเหลือแก่สถาบันการเงิน เพื่อให้สามารถระดมเงินทุนในอัตราค่าดำเนินการที่ต่ำ เพื่อใช้ในการปล่อยสินเชื่อเคหะการสำหรับผู้มีรายได้น้อย

แนวทางในการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันมีการเคหะแห่งชาติ เพียงหน่วยงานเดียวที่ทำหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากกรณีศึกษา โครงการฟื้นฟูนครมเก่า ในการดำเนินการจะต้องได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐ เนื่องจากการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะได้รับผลตอบแทนที่ต่ำ (จากการศึกษา ค่า IRR ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก) รัฐจึงควรมีนโยบาย ดังนี้

1. การเคหะแห่งชาติทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับเงินช่วยเหลือจากภาครัฐบาล ดั้งนั้นในการคิดอัตราดอกเบี้ยในการค่าเช่าซื้อควรคิดอัตราดอกเบี้ยที่ถูกกว่าท้องตลาด ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวควรได้รับการศึกษาว่า ควรอยู่ในอัตราเท่าใด เพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินการโครงการของการเคหะแห่งชาติเท่านั้น เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริง

2. จากการศึกษาพบว่า การเคหะแห่งชาติดำเนินการโดยได้รับเงินช่วยเหลือจากภาครัฐ จัดที่ดินขายให้แก่ผู้มีรายได้น้อยโดยไม่คิดกำไร ผลการดำเนินการปรากฏว่า หากต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในท้องตลาด โครงการดังกล่าวจะประสบปัญหาขาดทุน แสดงให้เห็นว่า หากภาครัฐบาลต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยแล้ว ภาครัฐบาลควรลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับผู้ประกอบการเพื่อลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากการศึกษาพบว่า ถ้าการเคหะแห่งชาติจะต้องกู้เงินมาลงทุน อัตราดอกเบี้ยที่การเคหะแห่งชาติสามารถกู้มาดำเนินการได้โดยไม่ขาดทุน โดยยังคงขายที่ดินในราคาเท่าทุนอยู่ จะเท่ากับ 7.55- 9.09%

3. ในการพิจารณาการลงทุนโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติควรพิจารณาสภาพเศรษฐกิจของกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ระดับรายได้ครัวเรือนของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ว่ามีความสามารถในการผ่อนชำระมากน้อยเพียงใด เพื่อให้โครงการในอนาคตที่จะจัดทำขึ้นสามารถตอบสนองกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น และผู้มีรายได้น้อยจะสามารถจ่ายค่าเช่าซื้อโดยไม่เดือดร้อน ซึ่งจะลดปัญหาในการขายสิทธิ์ของผู้มีรายได้น้อย แล้วกลับไปอยู่ในชุมชนแออัดแห่งใหม่

4. ควรมีหน่วยงานส่งเสริมอาชีพในชุมชน เพื่อสร้างอาชีพและรายได้ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยในโครงการพัฒนาชนบท โครงการ เนื่องจากจากการศึกษาพบว่า ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มักรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย

5. ภาครัฐควรส่งเสริมให้มีการผลิตในลักษณะ Mass Produce เพื่อเป็นการลดต้นทุนในการผลิต สำหรับการจัดสรรที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เช่น การงดเว้นเก็บภาษีการนำเข้าเครื่องจักร หรือ เทคโนโลยีสำหรับการผลิตที่อยู่อาศัยแบบนี้

6. ภาครัฐบาล โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI.) ควรให้การมีมาตรการกระตุ้น เพื่อสนับสนุนแก่ผู้ประกอบการที่สนใจจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เช่น การลดอัตราภาษีการค้า หรือสิทธิพิเศษในการงดเว้นภาษีนำเข้าเครื่องจักร เป็นต้น

7. เนื่องจากปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเกิดจากการเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นภาครัฐควรกำหนดให้เจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมที่มีคนงานตั้งแต่ 100 คนขึ้นไป ต้องจัดสร้าง หรือพักอาศัยให้กับคนงาน ซึ่งอาจอยู่ภายในบริเวณโรงงานหรืออยู่ใกล้เคียงโรงงาน ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในกลุ่มคนงานได้โดยตรง เหมาะสำหรับโรงงานที่ต้องการฝีมือแรงงานค่อนข้างสูง การจัดสถานที่พักให้ออกคนงาน เป็นการป้องกันการเกิดปัญหาทางด้านการขาดแคลนแรงงาน และเป็นสวัสดิการให้กับคนงานด้วย

เจ้าของกิจการจะต้องได้รับผลกระทบโดยตรง เนื่องจากต้องเสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่คนงาน เพื่อจูงใจให้เจ้าของกิจการปฏิบัติตามแนวทางนี้ จึงควรให้สิทธิพิเศษแก่เจ้าของกิจการ เช่น สามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายได้เพิ่มขึ้นจากมาตรฐานเดิม หรือให้สิทธิพิเศษในการคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ เป็นต้น

8. ภาครัฐควรเพิ่มความสนใจกับการสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะเช่า เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยด้วย ปัจจุบันนโยบายในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยจะพิจารณาถึงความมั่นคงในการอยู่อาศัยกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือที่อาศัยอยู่ในระยะยาว ทำให้การแก้ปัญหาลดความสำคัญของ "บ้านเช่า" ลง กลุ่มผู้มีรายได้น้อยบางกลุ่มเป็นผู้ที่เข้ามาหางานทำในช่วงพันธนาการเก็บเกี่ยว ต้องการบ้านพักชั่วคราว หรือแม้แต่กลุ่มที่ไม่มีความพร้อมทางด้านเศรษฐกิจของครอบครัวก็ควรได้รับการพิจารณาในส่วนของการอยู่อาศัยประเภทเช่าก่อน ต่อเมื่อเศรษฐกิจของครอบครัวเอื้ออำนวยจึงค่อยเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป

1. เนื่องจากจากการประเมินทางด้านเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยพบว่า ผู้มีรายได้น้อยมีการออมเงินชำระค่าเช่าซื้อที่ดินกับการเคหะแห่งชาติ ดังผลการศึกษาย่างต้น และมีการออมเงินชำระค่าที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินนอกระบบ ซึ่งไม่ได้ทำการศึกษาอย่างละเอียดในงานวิจัยครั้งนี้ เพื่อให้ทราบสภาพทางเศรษฐกิจที่แท้จริงของผู้มีรายได้น้อย ควรที่จะทำการศึกษารายละเอียดในส่วนนี้ด้วย
2. เนื่องจากการประเมินการลงทุนข้างต้น ไม่มีข้อมูลทางการเงินทำให้ผลการวิเคราะห์ทางการเงินคลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง หากสามารถหาข้อมูลในส่วนของการลงทุนทางการเงินของการเคหะแห่งชาติได้ ก็จะทำให้ภาพรวมในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยชัดเจนขึ้น
3. เนื่องจากกลุ่มประชากรที่ได้รับกรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่ง ได้ทำการขายสิทธิ์ หรือไม่ย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ควรมีการศึกษาในส่วนนี้เพื่อให้ทราบถึงปัญหาของผู้มีรายได้น้อย
4. การประเมินโครงการควรได้รับการทำการศึกษาเป็นระยะๆ เนื่องจากปัจจัยทางด้านเวลาทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเปลี่ยนแปลงไป และเพื่อให้การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้มากยิ่งขึ้น