

วัตถุประสงค์ นโยบายและการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ

ส่วนที่จะกล่าวต่อไปในบทนี้ได้แก่วัตถุประสงค์และนโยบายของการเคหะแห่งชาติ
แผนงานของการเคหะแห่งชาติในจังหวัดเชียงใหม่ และการดำเนินโครงการหนองหอยระยะที่ 1
ในจังหวัดเชียงใหม่

วัตถุประสงค์และนโยบาย¹

การเคหะแห่งชาติมีวัตถุประสงค์และนโยบายในการดำเนินการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายไคปานกลางทั้งในเมืองและในชนบท โดยกำหนดที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะที่อยู่สบายและมีสภาพแวดล้อมที่ดี ภายในโครงการแต่ละโครงการมีองค์ประกอบชุมชนครบถ้วนสมบูรณ์ และประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลายขนาดเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมกับขนาดรายได้ของครัวเรือน รวมทั้งมีแหล่งเพิ่มพูนรายได้และสถานที่ทำงานของประชาชนในชุมชน

การเคหะแห่งชาติจะต้องเป็นผู้ดำเนินการเองในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากเอกชนไม่เข้ามามีส่วนในการลงทุนเพราะผลตอบแทนที่ได้รับไม่คุ้มค่ากับการลงทุน นอกจากนี้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถจ่ายค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อในอัตราที่สามารถดาวน์คืนได้ รัฐบาลจึงต้องให้ความช่วยเหลือ โดยการออกเงินอุดหนุน และด้วยสาเหตุเดียวกันนี้การเคหะแห่งชาติจะดำเนินกิจกรรมอื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่นรายได้จากบริเวณที่เป็นศูนย์การค้า หรือการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายไคปานกลางค่อนข้างสูงโดยติดกำไร เพื่อจะนำรายได้หรือกำไรนี้ไปจุนเจือค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของการเคหะแห่งชาติเองด้วย

¹ การเคหะแห่งชาติ รายงานแผนหลักพ.ศ. 2518 - 2519 (อัครสำเนา) , หน้า 19 - 40

การที่อยู่อาศัยที่เอกชนสร้างขึ้นจำหนายนั้น ส่วนใหญ่ของผู้มีรายได้อ่อนกลาง ไม่สามารถจะซื้อได้ แต่ประชาชนกลุ่มนี้มีความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยขนาดเล็กได้และเพื่อเป็นการลดปัญหาการเช่าช่วงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติจึงมีนโยบายที่จะจัดทำที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้อ่อนกลางโดยรัฐไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินอุดหนุนเสริมให้ คังกรณีของผู้มีรายได้น้อย และมีจำนวนที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับการจัดทำที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยตามหลักชุมชนผสม นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติจะให้ความสนับสนุนช่วยเหลือแก่เอกชนทั้งทางความรู้วิชาการ การค้าประกันผู้ซื้อและการจัดการในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้อ่อนกลาง

ปัญหาเกี่ยวกับเงินทุนเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุดเพราะการเคหะแห่งชาติต้องสร้างที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ดังนั้นจึงต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการจัดหาที่ดิน การก่อสร้างสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งรัฐบาลเข้ามามีส่วนให้ความช่วยเหลือแก่การเคหะแห่งชาติอย่างมาก ทั้งในด้านการค้าประกันเงินกู้ การให้เงินอุดหนุนทั้งเงินลงทุนที่ใช้และช่วยเหลือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินกู้

แหล่งเงินทุนของการเคหะแห่งชาติได้มาจากรายได้ของการเคหะแห่งชาติซึ่งแบ่งได้เป็นค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ และเงินรับชำระล่วงหน้า รวมทั้งรายได้คืนของการเคหะแห่งชาติ เช่นในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดทำศูนย์การค้า การดำเนินงานด้านการผลิตวัสดุก่อสร้าง แหล่งเงินทุนอีกแหล่งหนึ่งได้มาจากรายได้จากงบประมาณแผ่นดินในรูปของเงินอุดหนุนสำหรับเงินทุนและดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งในกรณีที่การเคหะแห่งชาติขาดทุนจากการดำเนินงาน ก็สามารถขอขบประมาณจากรัฐบาลมาชดเชยส่วนขาดทุนได้ แหล่งเงินทุนแหล่งสุดท้ายได้จากเงินกู้ทั้งเงินกู้ในประเทศและเงินกู้จากต่างประเทศ เงินกู้ในประเทศได้จากการกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ หรือจากประชาชน โดยการออกพันธบัตรตลอดจนการกู้จากรัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐ ส่วนเงินกู้จากต่างประเทศซึ่งรวมถึงการกู้เงินจากรัฐบาลต่างประเทศ เอกชนต่างประเทศ สถาบันการเงินต่างประเทศหรือสถาบันการเงินระหว่างประเทศ เช่น ธนาคารโลก

หรือธนาคารพัฒนาเอเชีย เป็นต้น

การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
ต้นทุนต่ำและเงินลงทุนต่ำ จึงมีการศึกษาค้นคว้าถึงแบบของอาคารและวิธีการก่อสร้างใหม่ ๆ
เพื่อที่จะก่อสร้างที่อยู่อาศัยในราคาที่ต่ำลง เร็วขึ้น รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการบำรุง
รักษา ตลอดจนมีความเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยในระดัปรายได้ต่าง ๆ มากขึ้น และยังมีนโยบาย
ที่จะมุ่งให้ที่ดินมาในราคาทุนที่ต่ำที่สุด ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะมีผลให้ค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อต่ำลง
อีกด้วย

แผนงานในจังหวัดเชียงใหม่

การเคหะแห่งชาติได้จัดสรรบ้านและที่ดิน ระหว่าง พ.ศ. 2521 - 2522
เสร็จสิ้นไปแล้ว 1 โครงการ คือโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ซึ่งจะโคกกล่าวถึงรายละเอียด
ในตอนหลังและมีแผนงานต่อไปดังนี้คือ

แผนงานของการเคหะแห่งชาติได้กำหนดเป้าหมาย ขนาดที่ดินและเงินลงทุน
โครงการต่าง ๆ แต่ละปีอย่างกว้าง ๆ โดยเน้นที่จะแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ในจังหวัด
เชียงใหม่ทั้งที่เป็นอยู่ และการเตรียมสำหรับอนาคตในห้าปีข้างหน้า ซึ่งเป้าหมายการ
ก่อสร้างในแต่ละปี ได้กำหนดจากการคาดคะเนจำนวนแหล่งเสื่อมโทรมที่จะต้องถูกขับไล่
ผู้เช่าบ้านที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของประชากร
ในอนาคต อย่างไรก็ตามหลังจากการดำเนินงานไปแล้วในแต่ละปี การเคหะแห่งชาติจะต้อง
ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและนำประสบการณ์ที่ได้รับจากการปฏิบัติงานปรับปรุงเป้าหมายนี้ให้สอดคล้อง
กับความต้องการและถูกต้องตรงตามเป้าหมายที่ได้วางไว้มากที่สุด¹

¹ การเคหะแห่งชาติ , สำนักนโยบายและแผน , สถานะที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่

(กรุงเทพมหานคร ; สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ , 20 ตุลาคม 2521,
อัครสำเนา) , หน้า 43

ตารางที่ 13 แสดงให้เห็นถึงเป้าหมายการก่อสร้างบ้านและที่ดินใน
จังหวัดเชียงใหม่ ของการเคหะแห่งชาติในช่วงระยะปี พ.ศ. 2522 - 2526 โดยจำแนก
ตามระดับรายได้ของผู้ต้องการที่อยู่อาศัย¹

ตารางที่ 13
เป้าหมายการก่อสร้างบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่
ในช่วงระยะ พ.ศ. 2522 - 2526

ปี	รายได้ต่ำกว่า 2000 บาทต่อ เดือน	รายได้ 2000 - 3000 บาท ต่อเดือน	รายได้ 3000 - 4000 บาท ต่อเดือน	จำนวน หน่วย
2522	350	140	40	530
2523	400	160	40	600
2524	400	70	40	510
2525	310	70	40	420
2526	350	70	40	460
รวม	1,810	510	200	2,520

ในช่วงปี พ.ศ. 2522 - 2526 การเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายที่จะก่อสร้าง
บ้านสำหรับผู้มีรายได้ต่ำกว่า 2,000 บาท ต่อเดือน จำนวน 1,810 หน่วยสำหรับผู้มีรายได้
ระหว่าง 2,000 - 3,000 บาทต่อเดือน จำนวน 510 หน่วยและผู้มีรายได้ระหว่าง
3,000 - 4,000 บาทต่อเดือน จำนวน 200 หน่วย รวม 2,520 หน่วย

¹ เรื่องเดียวกัน , หน้า 55 - 56

การดำเนินงานด้านที่ดิน จากเป้าหมายการก่อสร้างตามแผนงานในระยะห้าปีที่
ได้วางไว้ การเคหะแห่งชาติจะต้องใช้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 315 ไร่ ในขณะที่การเคหะ
แห่งชาติมีที่ดินบริเวณโครงการหนองหอย ซึ่งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมที่จะจัดทำโครงการตาม
แผนนี้ได้เพียง 200 ไร่เศษ เท่านั้น ซึ่งพอเพียงในระยะ 3 ปีแรก คือในปี พ.ศ. 2522 -
2524 ดังนั้นในปี พ.ศ. 2525 - 2526 การเคหะแห่งชาติจะต้องจัดหาที่ดินใหม่อีกประมาณ
100 ไร่เศษ เพื่อดำเนินการให้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 14
ซึ่งแสดงถึงความต้องการที่ดินในการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ ในจังหวัดเชียงใหม่
โดยกำหนดขึ้นตามเป้าหมายการก่อสร้างบ้านในแผนระยะ 5 ปี คือในปี พ.ศ. 2522 - 2524¹

ตารางที่ 14

ความต้องการที่ดินในการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ
ตามแผนงานในระยะห้าปี

ปี	จำนวนหน่วย	จำนวนที่ดิน (ไร่)
2522	530	66.25
2523	600	75.00
2524	510	63.75
2525	420	52.50
2526	460	57.50
รวม	2,520	315.00

หมายเหตุ 8 ครอบครัวยุติไร

¹ เรื่องเดียวกัน , หน้า 56 - 57

เงินลงทุนในโครงการของการเคหะแห่งชาติ ตามเป้าหมายการก่อสร้างและจำนวนที่ดินที่ต้องการเพิ่มขึ้น การเคหะแห่งชาติคาดว่าในระหว่างปี พ.ศ. 2522 - 2526 การเคหะแห่งชาติต้องจัดหาเงินลงทุนประมาณ 169.4 ล้านบาท ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงที่ดิน ส่วนอีก 10 ล้านบาท จะต้องใช้ในการซื้อที่ดินประมาณ 100 ไร่เศษ เพื่อดำเนินโครงการของปี พ.ศ. 2525 และ พ.ศ. 2526 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 15¹

ตารางที่ 15

ความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ
ในระยะปี พ.ศ. 2522 - 2526 ของการเคหะแห่งชาติ

ปี	จำนวนเงินทุน (ล้านบาท)			รวมจำนวนเงินลงทุน(ล้านบาท) เฉพาะที่อยู่อาศัย
	ระดับรายได้ต่ำกว่า 2000 (บาทต่อเดือน)	ระดับรายได้ 2000 - 3000 (บาทต่อเดือน)	ระดับรายได้ 3000 - 4000 (บาทต่อเดือน)	
2522	21.0	11.2	4.0	36.2
2523	24.0	12.8	4.0	40.8
2524	24.0	5.6	4.0	33.6
2525	18.6	5.6	4.0	28.2
2526	21.0	5.6	4.0	30.6
รวม	108.6	40.8	20.0	169.4

หมายเหตุ ค่าลงทุนต่อหน่วยคิดดังนี้

ระดับรายได้ต่ำกว่า 2,000 บาท = 60,000 บาท
ระดับรายได้ 2,000 - 3,000 บาท = 80,000 บาท
ระดับรายได้ 3,000 - 4,000 บาท = 100,000 บาท

¹ เรื่องเดียวกัน , หน้า 57

แผนงานที่กล่าวในตอนต้นนี้เป็นแผนในช่วงระยะเวลาห้าปี จากปี พ.ศ. 2522 - 2526 แต่การเคหะแห่งชาติมีแผนงานที่น่าสนใจมากที่สุดคือ แผนงานเร่งรัดโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ซึ่งมีแผนที่จะดำเนินโครงการนี้ประมาณเดือน มิถุนายน 2523 และให้ผู้เข้าซื้อเช่าอยู่อาศัยในโครงการนี้ ประมาณเดือน ธันวาคม 2523¹ อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2524 การเคหะแห่งชาติยังไม่ได้เริ่มโครงการนี้

แผนงานเร่งรัดโครงการหนองหอยระยะที่ 2 มีวัตถุประสงค์ของโครงการในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จากการสัมภาษณ์ คุณประทีป อธิธิเมฆินทร์ ฝ่ายการก่อสร้างการเคหะแห่งชาติ ได้ข้อมูลดังต่อไปนี้คือ

สำนักงานนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาแนวนโยบายการออกแบบโครงการโดยใช้ความสามารถในการชำระเงินของผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยเป็นบรรทัดฐานในการกำหนดขนาดที่ดินและลักษณะอาคารที่จะก่อสร้าง ประกอบกับการเคหะแห่งชาติได้รับงบประมาณสนับสนุนจากรัฐบาลในจำนวนเงินที่ลดลง ในการก่อสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อย ด้วยเหตุดังกล่าว ลักษณะของอาคารในโครงการนี้ จึงเป็นบ้านแบบตอเติมบางส่วน ซึ่งเป็นบ้านที่มีแต่โครงสร้าง เสาอาคารและหลังคามุงกระเบื้องแต่ไม่มีฝ้าเพดาน นอกจากนี้ยังมีห้องน้ำห้องส้วม 1 ห้อง แต่ไม่มีห้องนอนและห้องครัว ส่วนพื้นที่ดินที่สูงกว่าระดับปกติประมาณ 40 เซนติเมตร ผู้เช่าอยู่อาศัยจะต้องตอเติมโดยการเหินและจัดทำผนังบ้านด้วยตนเอง โดยรัฐจะช่วยเหลือในการสร้างถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสีย ประปา ไฟฟ้า ให้และมีนโยบายที่จะสร้างศูนย์การค้า ตลาดสด และอุตสาหกรรมขนาดย่อม ด้วยการเคหะชาติจะใช้วิธีการให้สิทธิการถือกรรมสิทธิ์ในชุมชน โดยจะคิดกำไรจากการจำหน่ายบ้านและที่ดินแก่ผู้มีรายได้น้อยกว่าและกำไรจากการจำหน่ายที่ดินส่วนที่เป็นศูนย์การค้า อุตสาหกรรม มาแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยกว่า นอกจากนี้การเคหะชาติยังได้จัดตั้งโครงการส่งเสริมอุตสาหกรรมในครัวเรือน

¹ สัมภาษณ์ ประทีป อธิธิเมฆินทร์ , ฝ่ายการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ,

ในรูปของสหกรณ์หมู่บ้านเพื่อเพิ่มพูนรายได้แก่ครอบครัว และในเวลาเดียวกันเมื่ออำนาจต่อรองในการซื้อขายมากขึ้น โครงการหนองหอยระยะที่ 2 นี้ ธนาคารโลกจะให้ความสนับสนุนในด้านให้เงินกู้แก่การเคหะแห่งชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 บาท นอกจากนี้ธนาคารโลกจะให้ผู้เช่าซื้อเงินเพื่อซื้อวัสดุที่ใช้ในการต่อเติมบ้านโดยให้ผ่อนชำระในระยะเวลา 1 - 2 ปี

พื้นที่ของโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ประมาณ 75 ไร่ จำนวนบ้านในโครงการ 810 หน่วย ขนาดพื้นที่ดินอยู่ในระหว่าง 56 ตารางเมตร ถึง 96 ตารางเมตรสำหรับบ้านแต่ละหน่วย ใญ่จำแนกตามการสนองตอบความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 บาท จำนวน 351 หน่วย ผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 - 3,000 บาท จำนวน 242 หน่วย ผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 3,000 - 4,000 บาท จำนวน 37 หน่วย และไม่กำหนดรายได้สำหรับผู้ที่อยู่ริมถนนหลักจำนวน 180 หน่วย พื้นที่ของโครงการแบ่งเป็นพื้นที่ที่เป็นถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่งสาธารณะ 19 ไร่ สัดส่วนที่ดินองค์ประกอบอื่น ๆ 7 ไร่ และสัดส่วนสำหรับที่ดินที่อยู่อาศัย 49 ไร่ ส่วนประชากรที่จะอยู่อาศัยในชุมชนนี้ การเคหะแห่งชาติคาดว่าจะให้ผู้ที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมจับฉลากสำหรับการได้สิทธิ์ในการเช่าซื้อบ้านและที่ดินในโครงการระยะที่ 2 ในการกำหนดจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อจะผ่อนชำระต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาการผ่อนชำระ 15 - 20 ปี นั้น เดิมการเคหะแห่งชาติใช้ข้อมูลจากสภาพพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งประมาณว่าประชากรในเชียงใหม่ที่มีรายได้น้อยจะมีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 1,700 บาท ดังนั้นค่าใช้จ่ายค่านายหน้าที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้น้อยจะจ่ายคิดเป็น 15 % ของรายได้ คิดเป็นจำนวนเงิน 255 บาทต่อเดือน ซึ่งการเคหะแห่งชาติไม่สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามที่กำหนดในโครงการระยะที่ 2 นี้ได้ ถ้าผู้เช่าซื้อจะผ่อนชำระเดือนละ 255 บาท ในช่วงระยะเวลา 15 - 20 ปี ถึงแม้ว่าจะให้มีการเกื้อกูลกันในชุมชนในต้นทุนการก่อสร้างก็ตาม¹

¹ เรื่องเดียวกัน

ดังนั้น การเกษตรแห่งชาติจึงกำหนดจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อจะผ่อนชำระต่อเดือนขึ้นใหม่ จากการสำรวจบ้านเช่าของส่วนกันโยบายและแผนการเกษตรแห่งชาติ เมื่อเดือนสิงหาคม 2521 นั้น ได้ขอมูลว่าผู้เช่าบ้านที่มีสภาพทรุดโทรม จะเสียค่าใช้จ่ายค่าน้ำที่อยู่อาศัยประมาณเดือนละ 300 บาทเศษ จากขอมูลนี้จึงกำหนดว่าผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 บาทนั้น ถ้าเช่าซื้อบ้านในโครงการระยะที่ 2 จะจ่ายค่าใช้จ่ายค่าน้ำที่อยู่อาศัย ดังนี้

ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า	100	บาทต่อเดือน
ค่าดูแลชุมชน	10	บาทต่อเดือน
ค่าผ่อนส่งวัสดุก่อสร้าง	50	บาทต่อเดือน
ค่าเช่าซื้อ	<u>330</u>	บาทต่อเดือน
รวม	<u>490</u>	บาทต่อเดือน

ในส่วนของผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 บาท แต่ต่ำกว่าเดือนละ 4,000 บาทนั้น ยังไม่ได้ประมาณจำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน แต่จะกำหนดขึ้นเมื่อทราบต้นทุนการก่อสร้างที่แท้จริงของโครงการ โดยคำนึงถึงการเกื้อกูลกันในชุมชนในด้านต้นทุนการก่อสร้างและปัจจัยอื่น ๆ ประกอบ ¹

¹ เอกสารร่างเสนอธนาคารโลก , ฝ่ายก่อสร้างการเกษตรแห่งชาติ , (ไม่ได้ตีพิมพ์)

เนื่องจากโครงการหนองหอยระยะที่ 2 เป็นแผนงานเร่งรัดที่จะดำเนินการต่อไป และขอความช่วยเหลือในด้านเงินทุนจากธนาคารโลก จึงมีภาระประมาณต้นทุนของโครงการซึ่งเป็นระดับราคาของปี พ.ศ. 2523

ต้นทุนโครงการ

- ค่าที่ดิน	6,939,000	บาท
- ค่าถมดิน	4,779,000	บาท
- ค่าสาธารณูปโภคภายในโครงการ	10,888,000	บาท
- ค่าสาธารณูปโภคภายนอกโครงการ	2,800,000	บาท
- ค่าก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย	24,160,000	บาท
- ค่าก่อสร้างอาคารร้านค้า	2,406,000	บาท
- เงินกู้สำหรับวัสดุในการก่อสร้างอาคาร	3,105,000	บาท
- ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคภายในโครงการ	1,953,000	บาท
- สำรองราคาทางกายภาพ	6,663,000	บาท
- ค่าออกแบบและควบคุมงาน	3,133,000	บาท
- ค่าดำเนินการ	1,197,000	บาท
- ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	4,036,000	บาท
- สำรองเผื่อวัสดุขึ้นราคา	10,995,000	บาท
รวมต้นทุนโครงการ	83,054,000	บาท

หมายเหตุ	ค่าที่ดินจำนวน	80.53	ไร่
	คิดราคาไร่ละ	80,000	บาท
	รวมคิดค่าที่ดิน	6,442,000	บาท
	คิดค่าดำเนินการ	129,000	บาท
	คิดดอกเบี้ย 5.6%	368,000	บาท
	รวมคิดค่าที่ดิน	6,939,000	บาท

การพิจารณาถึงข้อดีและข้อเสียของบ้านแบบต่อเติมบางส่วนในโครงการเร่งรัด
ระยะที่ 2 ของการเคหะแห่งชาติ ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติและจาก
ความคิดเห็นของผู้วิจัยเอง สรุปได้ดังนี้

ก. ข้อดี

1. บ้านแบบต่อเติมบางส่วนนี้ต้นทุนต่อหน่วยต่ำ และการที่รัฐบาลมีแนวโน้มที่
จะให้เงินอุดหนุนน้อยลง มีผลให้ผู้ใช้ต้องรับภาระในส่วนของคุณของอาคาร ที่ดิน และ
ระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ดังนั้นจึงสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย
และการเคหะแห่งชาติจะสามารถสร้างบ้านได้จำนวนหน่วยมากขึ้นด้วยเงินลงทุนที่มีอยู่จำกัด
2. ผู้เช่าสามารถใช้แรงงานของตนให้เป็นประโยชน์ในการต่อเติมบ้าน
จึงมีผลในการประหยัดค่าแรงงานและในค่านวัสดุที่ใช้ก็สามารถที่จะใช้วัสดุท้องถิ่น เช่น
ฝาไม้ไผ่ขัดตะ ซึ่งมีความทนทานและลงทุนพอสมควร
3. ผู้เช่าอยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้ที่ย้ายมาจากแหล่งเสื่อมโทรมจะได้มีสภาพการพัก
อาศัยที่ดีขึ้น จากการที่การเคหะแห่งชาติจัดให้ในชุมชนนี้มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีและสาธารณูปการ
ที่จำเป็น การดูแลชุมชน และผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสที่จะมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน
4. การดำเนินงานสำหรับโครงการนี้จะสนองนโยบายของการเคหะแห่งชาติ
ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย เพราะการเคหะคาดว่าคุณมีรายได้น้อยปานกลางและ
รายได้สูงจะไม่สนใจบ้านในชุมชนนี้ เพราะเป็นชุมชนของผู้มีรายได้น้อยที่ย้ายมาจากแหล่ง
เสื่อมโทรมซึ่งบ้านแต่ละหลังในชุมชนอาจจะแออัดและไม่มีความสวยงามเป็นระเบียบ แต่สำหรับ
ผู้มีรายได้น้อยจะมีความพอใจและมีสภาพการพักอาศัยที่ดีขึ้น ก็จะไม่มีการโอนสิทธิ์หรือเช่าช่วง
ให้แก่ผู้อื่น และบ้านแบบนี้ผู้อยู่อาศัยจะมีความสุขมากกว่าอยู่เฟลต เนื่องจากมีความเป็นอิสระ
มากกว่าและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ข. ขอเสีย

1. ผู้เช่าซื้อในประเทศไทยยังไม่คุ้นเคยกับบ้านแบบนี้ ดังนั้นอาจจะผิดหวัง เพราะคาดหมายว่าจะไถ่บ้านที่คิดโดยไม่คิดค่าควรที่จะค่อย ๆ ปรับปรุงบ้านให้ดีขึ้น ถึงแม้ว่า ในชุมชนได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีซึ่งผู้เช่าอยู่อาศัยจะมีสภาพการพักอาศัยที่ดีกว่าใน แหล่งเสื่อมโทรม
2. บ้านแบบนี้ สามารถที่จะเช่าอยู่อาศัยได้ทันที แต่จะมีปัญหาความปลอดภัย ของทรัพย์สิน
3. การที่บ้านแบบนี้ไม่มีความปลอดภัยในทรัพย์สินเพียงพอ จึงคาดคะเนได้ว่า ผู้เช่าอยู่อาศัยจะมีการต่อเติมบ้าน ซึ่งอาจจะกู้เงินจากการเคหะแห่งชาติสำหรับวัสดุที่ใช้ แต่เนื่องจาก เป็นเงินกู้ช่วงระยะสั้น ผู้เช่าซื้อจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายค่าน้ำค่าน้ำประปาที่สูงและสำหรับ ผู้ที่ไม่สามารถกู้เงินได้เนื่องจากรายได้น้อยมาก อาจนำวัสดุเก่า ๆ ที่ที่มีอยู่มาต่อเติมซึ่งการ เคหะแห่งชาติไม่มีการควบคุมแล้ว ในอนาคตชุมชนนี้จึงมีความแออัด ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า บ้านแบบนี้ยังไม่มีความมาตรฐานที่พอสำหรับผู้อยู่อาศัย

อันนี้จะเกิดปัญหาขึ้นในด้านการใช้จ่ายค่าน้ำค่าน้ำประปาที่ผู้เช่าซื้อจะสามารถจ่ายได้ เพราะการเคหะแห่งชาติคาดคะเนว่าผู้อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมสามารถจ่ายได้ประมาณเดือนละ 400 บาท แต่จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติเมื่อ สิงหาคม 2521 นี้ได้ขอเท็จจริงว่า ผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมจ่ายค่าใช้จ่ายค่าน้ำค่าน้ำประปาประมาณเดือนละ 100 บาท และไม่ อาจรับภาระส่วนที่เกินจากนี้ได้ ดังนั้นการเคหะแห่งชาติไม่มีความมาตรฐานการควบคุมที่พอแล้ว ก็อาจจะมีการโอนสิทธิ์ให้แก่ผู้มีรายได้สูงกว่า ซึ่งอาจเป็นผู้ที่เช่าบ้านอยู่และต้องการที่อยู่ถาวร รายได้ครัวเรือนประมาณเดือนละ 3,000 - 4,000 บาท ถ้ามีการโอนสิทธิ์ดังกล่าว การ ดำเนินงานตามโครงการก็จะไม่สนองนโยบายของการเคหะแห่งชาติ

ถึงแม้ว่าผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 บาท จะไม่โหวตสิทธิ์หรือให้เข้าช่วง
 แดงการที่ค่าเช่าผ่อนชำระในแต่ละเดือนเป็นจำนวนสูง ประกอบกับรายได้และค่าใช้จ่าย
 ของผู้มีรายได้น้อยไม่แน่นอนในแต่ละเดือน การทะเลาะแห่งชาติอาจประสพเหตุหากการเก็บค่า
 เช่าซื้อเมื่อถึงกำหนดในแต่ละเดือน

การทะเลาะแห่งชาติจัดทำโครงการระยะที่ 2 เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม
 โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 2,000 บาท มีสภาพการพักอาศัยที่ดี
 ขึ้น โดยสร้างบ้านแบบต่อเติมบางส่วนและมีระบบสาธารณูปโภคที่ดี และสาธารณูปการที่จำเป็น
 นอกจากนี้จะมีการฝึกเทคนิคการต่อเติมบ้านและศึกษาถึงลักษณะและอาชีพของผู้เช่าอยู่อาศัยใน
 โครงการ เพื่อที่จะพยายามจัดแหล่งงานให้ในโครงการ พยายามจูงใจให้มีผู้มาลงทุนในอุตสาหกรรม
 สะอาดและไม่ส่งเสียงดัง ซึ่งอาจมีโรงงานขนาดเล็กในโครงการเพื่อเป็นผลให้ผู้อยู่
 ในชุมชนช่วยเหลือตนเองได้

เมื่อกล่าวถึงแผนงานในอนาคตของการทะเลาะแห่งชาติในตอนต้นแล้ว ผู้วิจัยจะ
 กล่าวต่อไปถึงผลงานที่ดำเนินการไปแล้วของการทะเลาะแห่งชาติ คือ โครงการหนองหอยระยะที่ 1
การก่อสร้างบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1

โครงการทะเลาะชุมชนหนองหอยระยะที่ 1 จังหวัดเชียงใหม่เป็นโครงการที่การทะเลาะ
 แห่งชาติรับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งแต่เดิมธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ทำ
 การก่อสร้างเฉพาะที่ดินจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป แต่ปรากฏว่ามีได้รับความสนใจจากประ-
 ชาสัน คือชายได้เพียง 96 แปลงจากจำนวนทั้งสิ้น 388 แปลง เมื่อการทะเลาะแห่งชาติได้รับ
 โอนที่ดินนี้จึงได้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นแทนการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน¹

¹ การทะเลาะแห่งชาติ โครงการหนองหอยระยะที่ 1, เอกสารอัดสำเนา พ.ศ. 2521

โครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติเริ่มดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2521 และดำเนินการก่อสร้างจำหน่ายเสร็จสิ้นทั้งโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2522 อายุของโครงการประมาณ 1 ปี ส่วนที่จะกล่าวต่อไปในที่นี้จะกล่าวถึง วัตถุประสงค์ของโครงการ สภาพโดยทั่วไปและรายละเอียดของโครงการในด้านของขนาดพื้นที่ของโครงการ ที่ตั้ง ประเภทของอาคารและจำนวนหน่วย ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการ การดูแลชุมชน รวมทั้งความต้องการเงินทุน แหล่งเงินทุน ต้นทุนของโครงการ ผลตอบแทนจากการลงทุน สถานการณ์ด้านการตลาด ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของโครงการ โดยที่จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเมืองหลักในการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจในภาคเหนือ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ตระหนักถึงปัญหาเรื่องความขาดแคลนที่อยู่อาศัยจะต้องทวีความรุนแรงขึ้นตามความเจริญที่เกิดขึ้นจากการพัฒนา การเคหะแห่งชาติจึงได้วางแผนที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัยนั้นขึ้น เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาคขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ โดยจัดสร้างในที่ดินของกจรเคหะแห่งชาติที่มีอยู่ ดังนั้นโครงการนี้จึงเป็นส่วนหนึ่งของโครงการแก้ไขปัญหาคขาดแคลนที่อยู่อาศัยในภูมิภาค ซึ่งการเคหะชาติมีโครงการที่จะจัดทำในจังหวัดต่าง ๆ โดยในระยะแรกจะจัดทำเฉพาะในจังหวัดที่ได้เลือกเป็นเมืองหลักในแผนพัฒนาภาคและเมือง ซึ่งกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติก่อน และจะขยายไปสู่จังหวัดอื่น ๆ ต่อไป¹

2. ลักษณะทั่วไปของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ในด้านขนาดของพื้นที่ ที่ตั้ง ประเภทของอาคาร จำนวนหน่วย ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการดูแลชุมชนเป็นดังนี้คือ พื้นที่ของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ขนาด 45 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนสายลำพูน - เชียงใหม่ จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการทั้งสิ้น 209 หน่วย ประเภทของบ้านในโครงการมี 2 ประเภทคือ บ้านแฝดชั้นเดียวบนพื้นที่ขนาด 40 - 45 ตารางวา ซึ่งสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท จำนวน 164 หน่วย และบ้านเดี่ยวบนพื้นที่ขนาด 60 ตารางวา ซึ่งสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้เกินเดือนละ 4,000 บาท

¹ เรืองเคียงกัน

จำนวน 45 หน่วย ส่วนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการคือ ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ ระบบประปา ส่วนสาธารณะและสนามเด็กเล่น นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะจัดทำโรงเรียน สถานเลี้ยงเด็กกลางวัน บริเวณพาณิชยกรรม และระบบกำจัดน้ำเสีย ในโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ต่อไป ในด้านการดูแลชุมชน การเคหะแห่งชาติจัดให้มีบริการทำความสะอาดบริเวณโครงการ การเก็บขยะ และการรักษาความปลอดภัยอีกด้วย¹

3. ความต้องการเงินทุนและแหล่งเงินทุน

ต้นทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ประมาณ 37,264,722 บาท ซึ่งเป็นต้นทุนของที่ดินจำนวน 5,125,400 บาท ที่ดินของโครงการนี้การเคหะแห่งชาติได้รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่ต้องใช้เงินทุนในการซื้อที่ดิน แต่ต้องใช้เงินทุนในการถมที่และปรับพื้นที่ก่อสร้าง ก่อสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ค่าปรับราคางาน ค่าควบคุมงาน สำรองราคาที่จะเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงค่าก่อสร้าง และดอกเบี้ยระยะก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 32,139,322 แหล่งเงินทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ได้จากแหล่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้²

¹ เรื่องเดียวกัน

² การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการคลัง กองงบประมาณ เพิ่มเอกสาร

แหล่งเงินทุนของโครงการนอทยุทธศาสตร์ที่ 1

	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)
1. พันธบัตรเงินกู้ของการเคหะแห่งชาติ	6.1	19,000,000
2. รายได้ของการเคหะแห่งชาติ		4,604,000
3. เงินกู้จากญี่ปุ่น	7.5	6,000,000
4. เงินโอนจากงบสำรองราคา คล่องเงิน		<u>2,500,000</u>
	รวม	<u>32,104,000</u>

4. การขายบ้านพักอาศัยและที่ดิน ต้นทุนของโครงการ และกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุน

โครงการนอทยุทธศาสตร์ที่ 1 เริ่มดำเนินโครงการเมื่อปีพ.ศ. 2521 และจำหน่ายเสร็จสิ้นทั้งโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2522

ก. การขายบ้านพักอาศัยและที่ดิน โครงการนอทยุทธศาสตร์ที่ 1 จัดสรรบ้านและที่ดิน โดยจำแนกตามประเภทของอาคารดังนี้ บ้านแฝดบนพื้นที่ขนาด 40 - 45 ตารางวา จำนวน 164 หน่วย จำหน่ายในราคาเงินสดหน่วยละ 187,500 บาท และบ้านเดี่ยวบนพื้นที่ขนาด 60 ตารางวาจำนวน 45 หน่วย จำหน่ายในราคาเงินสดหน่วยละ 273,200 บาท ดังนั้นยอดขายของโครงการนอทยุทธศาสตร์ที่ 1 การเคหะแห่งชาติมีดังนี้คือ ¹

¹ เรื่องเดียวกัน , หน้า 10

			บาท		บาท
บ้านแฝด	จำนวน	164	หน่วย ราคาต่อหน่วย	187,500 ¹	รวม 30,454,800
บ้านเดี่ยว	จำนวน	45	หน่วย ราคาต่อหน่วย	273,200 ²	รวม 12,294,000
รวม					42,748,800

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดราคาจำหน่ายและรายละเอียดการผ่อนชำระดังนี้

ตารางที่ 16 ³

ราคาจำหน่ายและเงื่อนไขการผ่อนชำระ

โครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติ

ลักษณะอาคาร	ราคาเงินสด	ราคาเงินผ่อนชำระ			
		เงินชำระล่วงหน้า	เงินผ่อนชำระเป็นรายเดือน		
			15 ปี	20 ปี	
บ้านแฝดชั้นเดี่ยว (ขนาดที่ดิน 40- 45 ตารางวา)	185,700	10,000	1,200	1,085	
			1,270	1,145	
บ้านเดี่ยวสองชั้น (ขนาดที่ดิน 60 ตารางวา)	273,200	20,000	2,685	2,420-	
			34,000	2,535	2,290
			-	2,900	2,615

¹ การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการคลัง กองงบประมาณ ฝ่ายเอกสาร

² เรื่องเดียวกัน

³ สัมภาษณ์ นางสาวนันทิรา บุณนาค, หัวหน้าสำนักงานดูแลชุมชนโครงการหนองหอย,

ข. ต้นทุนของโครงการ ต้นทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติ จำนวน 37,264,722 บาท โดยจำแนกเป็นต้นทุนสำหรับบ้านแฝดจำนวน 164 หน่วย 26,807,890 บาท และต้นทุนสำหรับบ้านเดี่ยวจำนวน 45 หน่วย 10,456,382 บาท ดังแสดงไว้ในตารางที่ 17

ตารางที่ 17¹

ต้นทุนกะประมาณของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติ

รายการ	รวม	บ้านแฝดชั้นเดียว (ประเภท ข.) จำนวนเงิน (164 หน่วย)	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ประเภท ค.) จำนวนเงิน (45 หน่วย)	หมายเหตุ
1. ค่าที่ดิน	5,125,400	3,690,288	1,435,112	ตามบัญชี
2. ค่าถมที่และปรับพื้นที่ ก่อสร้าง	2,080,000	1,497,600	582,400	ตามสัญญา
3. ค่าก่อสร้างอาคาร	16,897,500	11,976,000	4,921,500	ตามสัญญา
4. สาธารณูปโภคและ อื่น ๆ	5,191,322	3,737,752	1,453,570	ตามสัญญา
5. ระบบประปาภายนอก	1,500,000	1,177,033	322,967	ประมาณ
6. ระบบไฟฟ้าภายนอก	1,000,000	784,689	215,311	ประมาณ
7. ค่าปรับราคางาน	2,208,882	1,571,375	637,507	ประมาณ
8. ค่าควบคุมงาน	414,293	325,091	89,202	ประมาณ
9. สำรองราคาห้วงงาน ขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ราคก่อสร้าง	195,618	140,707	54,911	ประมาณ
10. ดอกเบี้ยระยะก่อสร้าง	2,651,707	1,907,355	744,352	ประมาณ
รวมต้นทุนโครงการ	37,264,722	26,807,890	10,456,832	

¹ การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการคลัง , กองงบประมาณ , เหมเอกสาร

ในขณะที่ศึกษาข้อมูลคานต้นทุนของโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2522 การทะเลาะ
 แห่งชาติยังไม่มีข้อมูลต้นทุนที่แท้จริงของโครงการนี้ แม้ว่าจะดำเนินการจำหน่ายเสร็จสิ้นทั้ง
 โครงการแล้วก็ตาม ต่อมาเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2524 ได้สัมภาษณ์นายจารุ ศรีชลัมภ์
 และได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ต้นทุนของโครงการในตารางข้างต้นนี้เป็นต้นทุนกะประมาณ
 ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงมาก เพราะต้นทุนที่แท้จริงแตกต่างจากต้นทุนกะประมาณ
 เพียง ในช่วง $\pm 0.5\%$

ต้นทุนของโครงการจำนวน 37,264,722 บาท จำแนกเป็นค่าที่ดิน 5,125,400 บาท
 สาธารณูปโภคและอื่น ๆ 5,191,322 บาท ระบบประปาภายนอก 1,500,000 บาท ระบบไฟฟ้า
 ภายนอก 1,000,000 บาท ค่าปรับราคางาน (รอยละ 10 ของค่าก่อสร้างอาคาร
 16,897,500 บาท และสาธารณูปโภคและอื่น ๆ 5,191,322 บาท รวมจำนวน 22,088,822
 บาท) เท่ากับ 2,208,882 บาท ค่าควบคุมงาน 414,923 บาท สำรองราคาที่จะอาจเพิ่มขึ้น
 จากการเปลี่ยนแปลงค่าก่อสร้าง 195,618 บาท และดอกเบี้ยระยะก่อสร้าง 2,651,707 บาท¹

การที่ต้นทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 มีจำนวน 37,264,722 บาท จำแนก
 เป็นต้นทุนบ้านแฝดชั้นเดียวบนพื้นที่ขนาด 40 - 45 ตารางวาจำนวน 164 หน่วย คิดเป็น
 จำนวนเงิน 26,807,890 บาท และเป็นต้นทุนของบ้านเดี่ยวสองชั้นบนพื้นที่ขนาด 60 ตารางวา
 จำนวน 45 หน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 10,456,832 บาท ดังนั้นต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยของบ้าน
 แฝดเท่ากับ 163,463 บาท ซึ่งคำนวณขึ้นจากต้นทุนของบ้านแฝดจำนวน 164 หน่วยเท่ากับ

$$26,807,980 \text{ บาท} \div \text{ต้นทุนของบ้านแฝด 1 หน่วยจึงเท่ากับ } \frac{26,807,980}{164} = 163,463 \text{ บาท}$$
 ส่วนต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยของบ้านเดี่ยวเท่ากับ 232,375 บาท ซึ่งคำนวณขึ้นจากต้นทุนของ
 บ้านเดี่ยวจำนวน 45 หน่วยเท่ากับ 10,456,832 บาท ต้นทุนของบ้านเดี่ยว 1 หน่วยจึงเท่ากับ

$$\frac{10,456,832}{45} = 232,375 \text{ บาท}$$

45

¹ การทะเลาะแห่งชาติ ฝ่ายการคลัง กองงบประมาณ เพิ่มเอกสาร

การทะเลาะแห่งชาติกำหนดราคาขายสำหรับบ้านแฝดชั้นเดี่ยวและบ้านเดี่ยวสองชั้น โดยกำหนดขึ้นจากต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยดังที่กล่าวในตอนต้น นวกด้วยค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 5 ของต้นทุนต่อหน่วยและกำไรที่ต่อองการ¹ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 18

ตารางที่ 18

การกำหนดราคาขายบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1

	บ้านแฝดชั้นเดี่ยว	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ต้นทุนต่อหน่วย	163,463	232,375
ค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 5 ของต้นทุนต่อหน่วย	8,237	11,625
ต้นทุนขาย	171,700	244,000
กำไรร้อยละ 5 ของต้นทุนขาย	- 2	12,200
ราคาขายเงินสดไม่รวมค่าดูแลชุมชน	171,700	256,200
ค่าดูแลชุมชน	14,000	17,000
ราคาขายเงินสดรวมค่าดูแลชุมชน	185,700	273,200

การกำหนดราคาขายของบ้านแฝดชั้นเดี่ยวกำหนดขึ้นจากต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยจำนวน 163,463 บาท และค่าใช้จ่ายในการขายในอัตราร้อยละ 5 ของต้นทุนต่อหน่วยเป็นจำนวนเงิน 8,237 บาท การทะเลาะแห่งชาติไม่ได้คิดกำไรจากการขายบ้านแฝด ดังนั้นราคา

¹ เรืองเดียวกัน

² บ้านแฝดไม่คิดกำไร

ขายเงินสดไม่รวมค่าดูแลชุมชนจึงมีจำนวนเท่ากับ 171,700 บาท ค่าดูแลชุมชนหน่วยละ 14,000 บาท ดังนั้นราคาขายเงินสดรวมค่าดูแลชุมชนจึงเท่ากับ 185,700 บาท

ส่วนการกำหนดราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น กำหนดขึ้นจากต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วย จำนวน 232,375 บาทและค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 5 ของต้นทุนต่อหน่วยเป็นจำนวนเงิน 11,625 บาท รวมทั้งกำไรในอัตราร้อยละ 5 ของต้นทุนต่อหน่วยรวมค่าใช้จ่ายในการขาย คิดเป็นจำนวนเงินหน่วยละ 12,200 บาท ดังนั้นราคาขายเงินสดไม่รวมค่าดูแลชุมชนจึงมีจำนวน 256,200 บาท การที่ค่าดูแลชุมชนต่อหน่วยเท่ากับ 17,000 บาท ราคาขายเงินสดรวมค่าดูแลชุมชนสำหรับบ้านเดี่ยวสองชั้นจึงเท่ากับ 273,200 บาท

ค. กำไรสุทธิของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 คิดเป็นจำนวนเงิน 549,000 บาท ซึ่งคำนวณขึ้นจากกำไรจากการจำหน่ายบ้านเดี่ยว จำนวน 45 หน่วย หน่วยละ 12,200 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 549,000 บาท

ง. ประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน

เนื่องจากอายุของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 เท่ากับ 1 ปี คือเริ่มตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2521 ถึง 29 มีนาคม 2522 ดังนั้นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ทั้งโครงการจึงเท่ากับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนรายปี

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในที่นี้เท่ากับกำไรสุทธิของทั้งโครงการหารด้วยเงินลงทุน

ก. กำไรสุทธิ = 549,000 บาท

ข. เงินลงทุนสุทธิในที่นี้หมายถึงถึงจำนวนเงินลงทุนที่ลงไปในตอนต้น รวมทั้งการจ่ายเงินอื่น ๆ ซึ่งสามารถคำนวณล่วงหน้าได้ตลอดชั่วอายุของโครงการ เงินลงทุนสุทธิมีจำนวนเท่ากับ 41,376,015 ซึ่งคำนวณได้จากต้นทุนของโครงการจำนวน 37,264,722 บาทบวกค่าใช้จ่ายในการขายบ้านแฝดจำนวน 527,168 บาท ซึ่งคำนวณขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการขายบ้านแฝดหน่วยละ 8,237 บาท จำนวน 164 หน่วยจึงเท่ากับ $(8,237 \times 164) = 527,168$ บาทบวกค่าใช้จ่ายในการขายบ้านเดี่ยวจำนวน 523,125 บาท ซึ่งคำนวณจากค่าใช้จ่ายในการขายบ้านเดี่ยวหน่วยละ 11,625 บาท จำนวน 45 หน่วย จึงเท่ากับ $(11,625 \times 45) = 523,125$ บาท



นอกจากนี้ยังรวมค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนสำหรับบ้านแฝดจำนวน 2,296,000 บาท ซึ่งคำนวณจากค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนสำหรับบ้านแฝดหน่วยละ 14,000 บาท จำนวน 164 หน่วย จึงเท่ากับ $(14,000 \times 164) = 2,296,000$ และค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนสำหรับบ้านเดี่ยวจำนวน 765,000 บาท ซึ่งคำนวณจากค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนสำหรับบ้านเดี่ยวหน่วยละ 17,000 บาท จำนวน 45 หน่วย จึงเท่ากับ $(17,000 \times 45) = 765,000$

ดังนั้นเงินลงทุนสุทธิจึงเท่ากับ 41,376,015 บาท

เนื่องจากข้อจำกัดของข้อมูลในแง่ที่ไม่ทราบระยะเวลาที่เงินสดเข้าหรือออก จึงไม่ได้คำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโดยวิธีมูลค่าปัจจุบัน แต่คำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งเท่ากับกำไรสุทธิของทั้งโครงการหารด้วยเงินลงทุน ซึ่งเงินลงทุนในที่นี้หมายถึงจำนวนเงินลงทุนที่ลงไปในตอนต้นรวมทั้งการจ่ายเงินอื่น ๆ ซึ่งสามารถคำนวณล่วงหน้าได้ตลอดชั่วอายุของโครงการ โดยสมมติว่าการจ่ายเงินทั้งหมดจ่ายตั้งแต่เริ่มโครงการ

	บาท
ต้นทุนของโครงการ	37,264,722
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายในการขายบ้านแฝด (164 หน่วยหน่วยละ 8,237 บาท)	527,168
ค่าใช้จ่ายในการขายบ้านเดี่ยว (45 หน่วยหน่วยละ 11,625 บาท)	523,125
ค่าดูแลชุมชนบ้านแฝด (164 หน่วยหน่วยละ 14,000)	2,296,000
ค่าดูแลชุมชนบ้านเดี่ยว (45 หน่วยหน่วยละ 17,000)	<u>765,000</u>
เงินลงทุนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1	<u><u>41,376,015</u></u>

ค. ต้นทุนระบบประปาภายนอก ระบบไฟฟ้าภายนอก ค่าควบคุมงาน คอกเบี้ย
ระยะก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าปรับราคางาน และสำรองราคาที่จะเพิ่มขึ้นจากการ
เปลี่ยนแปลงค่าก่อสร้าง ใช้ตัวเลขที่ประมาณขึ้นเนื่องจากใกล้เคียงต้นทุนจริง

ง. อายุของโครงการ 1 ปี เริ่มตั้งแต่ 29 มีนาคม 2521 ถึง 29 มีนาคม 2522

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{เงินลงทุน}} \times 100 \\ &= \frac{549,000 \times 100}{41,376,015} = 1.33 \% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งโครงการเท่ากับ 1.33 % ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับ
 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนรายปี เพราะอายุของโครงการเท่ากับ 1 ปี อัตราผลตอบแทน
 จากการลงทุนโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ที่ได้รับนี้ค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตามโครงการนี้เป็น
 โครงการที่รัฐจัดดำเนินการขึ้นเพื่อช่วยเหลือที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน โดยไม่หวังผลกำไรตอบแทน
 ในอัตราที่สูง

5. สถานการณ์ทางการตลาด ปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินงาน

สถานการณ์ด้านการตลาดของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติ
 นั้น ความต้องการบ้านและที่ดินจัดสรรสูงกว่าปริมาณที่เสนอขายในโครงการ ในช่วงระยะเวลา
 1 เดือนที่การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการให้ผู้สนใจจองบ้านและที่ดินในโครงการนี้ จำนวน
 ผู้สนใจจองมากกว่าจำนวนบ้านที่จำหน่ายในโครงการคือ จำนวนผู้ที่จองบ้านแฝดชั้นเดียวมีจำนวน
 269 ราย ซึ่งสูงกว่าจำนวนบ้านที่มีถึง 105 ราย ส่วนจำนวนผู้ที่จองบ้านเดี่ยวสองชั้นมีจำนวน
 107 ราย ซึ่งสูงกว่าจำนวนบ้านที่มีถึง 62 ราย¹ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการดำเนินการโครงการ

¹ สัมภาษณ์ นางสาวนันทิรา บุณนาค หัวหน้าสำนักดูแลชุมชนโครงการหนองหอย

หนองหอยระยะที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติ ยังไม่สนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ต้องการ ที่มีรายได้อาจปานกลางในตลาดได้เพียงพอ ประชากรส่วนหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีกำลังซื้อเพียงพอ สำหรับที่อยู่อาศัยที่กำหนดในราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระที่การเคหะแห่งชาติกำหนดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเงื่อนไขการผ่อนชำระซึ่งให้ออกาสแก่ผู้เช่าซื้อในการที่ไม่ต้องชำระเงินล่วงหน้า นอกจากนั้นระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ติดตั้งภายในโครงการ เป็นสิ่งจูงใจที่สำคัญมากในการตัดสินใจซื้อ

ปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินงานโครงการหนองหอยระยะที่ 1 กล่าวเป็นข้อ ๆ ได้ดังนี้¹

1. ผู้เช่าซื้อบางรายโอนสิทธิ์การเช่าซื้อใหญ่คละกันโดยคิดกำไร ซึ่งกำไรที่คิดจะแตกต่างกันสำหรับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และที่ตั้งของบ้านพักอาศัยแต่ละหลังซึ่งไกลถนนใหญ่ที่ผ่านเขตของโครงการเพียงใด แนวทางการเคหะแห่งชาติดำเนินการเพื่อป้องกันการโอนสิทธิ์ดังกล่าวโดยการติดคาโอนเป็นรายไคของการเคหะแห่งชาติสำหรับบ้านเดี่ยวประมาณ 5,000 บาท และบ้านแฝดประมาณ 4,500 บาทแล้วก็ตามก็ยังมีผู้โอนสิทธิ์กันอยู่ วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินการโครงการหนองหอยระยะที่ 1 เพื่อที่จะแก้ปัญหาเรื่องความขาดแคลนที่อยู่อาศัยโดยเป็นสวัสดิการที่รัฐจะให้แก่ประชาชน ไม่ใช่ใหญ่คละใครมาค้ำกำไรโดยการโอนสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น ดังนั้นการกระทำดังกล่าวจึงไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินโครงการนี้

2. ปัญหาจากวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการทำผนังบ้าน คือใช้สตรามิคบอร์ดซึ่งมีลักษณะไม่คงทนถาวรและเมื่อฝนตกน้ำจะซึมเข้าไปได้

3. การซ่อมแซมบ้านซึ่งรับประกันการซ่อมแซมในช่วงระยะเวลา 1 ปี โดยผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นเกิดความล่าช้า ถึงแม้ว่าการเคหะแห่งชาติจะเร่งรัดก็ตาม

¹ เรื่องเดียวกัน

4. การที่มีผู้ควบคุมงานด้านสาธารณูปโภค 1 คนและด้านอาคาร 2 คน ทำให้การควบคุมดูแลงานไม่ทั่วถึง เนื่องจากการก่อสร้างดำเนินงานพร้อม ๆ กันหลายจุดหรืออาจเป็นเพราะผู้ควบคุมงานขาดประสิทธิภาพ

5. การไฟฟ้าภูมิภาคไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร และมีความล่าช้าในการปฏิบัติงาน¹

¹ เรื่องเดียวกัน