

ปัจจุบันในประเทศไทยมีนโยบายเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยที่สำคัญ 2 นโยบายที่มีเป้าหมายเหมือนกันแต่วิธีการ ดำเนินงานที่แตกต่างกัน ได้แก่ นโยบายบ้านเรือชาวนา เป็นบริการอุดหนุนผู้อุปถัังส์ โดยรัฐบาลอุดหนุนเป็นเงินต่อหน่วยผ่านการเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานดำเนินการจัดทำที่อยู่อาศัยจัดทำสินเชื่อจากธนาคารเพื่อเพิ่มกำลังซื้อให้กับผู้มีรายได้น้อย และ นโยบายบ้านนี้ ใจ ซึ่งเป็นบริการอุดหนุนผู้อุปถััง โดยใช้กลไกทางภาษีเป็นเครื่องมือ เพื่อลดต้นทุนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยของภาคเอกชน โดยมีสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้รับผิดชอบ การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ศึกษาใน การศึกษาผลการดำเนินงานตามนโยบายทั้งสอง รวมถึงปัจจัยที่ส่งผลกับผลการดำเนินงาน เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

วิธีการศึกษา สวนแรกวีวิจัยเอกสาร ทำการค้นคว้าจากแหล่งที่มีข้อมูลอยู่แล้ว และวิเคราะห์เนื้อหาในส่วนที่ต้องกับประเด็นที่เป็นปัจจัยของการวิจัย นำมาจัดทำเครื่องมือเพื่อใช้สัมภาษณ์กับกลุ่มประชากรที่ใช้วิธีการเลือกแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นสองกลุ่ม กลุ่มแรกคือกลุ่มผู้ที่มีสวนเกี่ยวข้องกับนโยบายบ้านเรือนอาหาร และกลุ่มที่สองคือกลุ่มผู้ที่มีสวนเกี่ยวข้องกับนโยบายบ้านเรือนอาหาร โดยในแต่ละกลุ่มจะประกอบด้วยผู้บริหารระดับนโยบาย, เจ้าหน้าที่ในระดับแปลงนโยบายสุภาพปฏิบัติ และผู้ประกอบการเกษตรที่เข้าร่วมดำเนินงานในโครงการ

ในส่วนของโครงการบ้านเลือกอาทิเมืองจากเป็นนโยบายหลักของรัฐฯ ที่ได้รับความร่วมมือของปีตากทุกฝ่าย แต่เมืองจากเป็นนโยบายเร่งด่วน การที่ต้องดำเนินการในระยะเวลาอันสั้น และขาดความเข้าใจในสภาพของหน่วยงานที่รับผิดชอบทำให้เกิดภาวะทึ่งด้านงบประมาณและการดำเนินงานกับการเคลื่อนแห่งชาติอย่างมาก ยังผลให้เกิดปัญหาบัญลักษณ์การดำเนินงานด้านต่างๆ ที่ด้านภูมิภาคที่ต่ำกว่า เป้าหมายมากทำให้ต้องดึงเอาผู้ประกอบการเอกชนเข้ามาร่วมดำเนินงาน และพบว่ามีผู้ประกอบการไปขอกับการส่งเสริมการลงทุนจากปีโอลด์ด้วยเชิงส่งผลกับการดำเนินงานแต่ข้อเดียวคือรัฐต้องเสียเงินงบประมาณเป็นการอุดหนุนสองทาง ด้านในด้านพื้นที่ที่มีการघำจายตัวไปในต่างจังหวัดนั้นอย่างว่าที่ตั้งเป้าไว้ นอกจานั้นการที่ไม่กำหนดระยะเวลาให้ชัดเจนของกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการผู้ใช้สิทธิจำนวนมากไม่สามารถชี้ที่อยู่อาศัยในโครงการได้เมืองจากสถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อ

จากผลการศึกษาเสนอแนะว่าการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยควรมีเป้าหมายที่ชัดเจนทั้งด้านปริมาณ พื้นที่ แลกคุณค่าเป้าหมายโดยมีที่มาจากการศึกษาข้อมูลอย่างละเอียดทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานที่มีอยู่รวมทั้งเรื่องความสามารถของหน่วยงานที่รับผิดชอบ มีความสอดคล้องกับแผนการพัฒนาเมือง ศภาพเศรษฐกิจ สมรรถนะของแต่ละจังหวัด รูปแบบการอุดหนุนด้านอุปทานแบบบ้านเมือง มีความสื่อสารในด้านงบประมาณนัยยกว่า การอุดหนุนทางด้านอุปสงค์แบบบ้านเชื้อชาติ แต่ผลประযุกชนจะตัดกอยู่ที่เอกชนมากกว่าประชาชน การนำนโยบายไปปฏิบัติควรดำเนินงานโดยหน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองเป็นหน่วยงานหลัก การให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมกับนโยบายจะเป็นประยุกชนต่อโครงการแต่ต้องมีวิธีการติดตามและประเมินผลที่ดี โดยรัฐบาลต้องมีกลไกเพื่อให้เกิดความร่วมมือกับหน่วยงานต่างๆทั้งภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องแบบบูรณาการ เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพไม่เกิดความซ้ำซ้อนในการทำงานและเกิดการสร้างองค์ความรู้ในเรื่องนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

At present, Thailand has 2 crucial policies that aim at solving housing problems for people with low-income. The 2 policies have the same objectives, yet have different approaches. The Baan Eur-Arthon project is the government's attempt to cater to the popular demand by providing financial support through the National Housing Authority (NHA), the agency responsible for providing housing and seeking low-interest loans for low-income earners. The Baan BOI project, on the other hand, is the attempt on the private sector's part to cater to the supply through tax mechanism to lower housing capital for construction for the low-income. The project is under the supervision of the office of the Board of Investment (BOI). This study aims at looking at the performance of the 2 projects including factors contributing to the performance in order to seek appropriate guidelines in developing housing projects for people with low income.

The study involves document analysis on the existing database and analyzes the content relevant to the objective of the research. The data is then used to construct a research instrument to interview 2 groups of population through Purposive Sampling. The first group consists of those involved in the Baan Eur-Arthon housing project policy, and the second group consists of those involved in the BOI housing project policy. Each sampling group comprises policy-making executives, personnel and private entrepreneurs involved in the projects.

The findings show that in the BOI housing project, no clear goals were set and the operation was handled by the agency having no specialization in housing. The project is subject to the same regulations as other BOI promotional investments and no policies have been adjusted over the 14 years, resulting in uncertain results. The locations of the projects are scattered throughout the suburbs as well as upcountry where the low-income earners' need for housing is low as they already receive more investment privileges than in Bangkok. As for the target groups, as no income ceiling is set those with high income are also entitled to purchase houses in the project. This has somewhat defeated the purpose of the project, but the positive thing about this project is the low risk on government budget.

As for Baan Eur-Arthon, as it is the government's major policy it has received good cooperation from all parties concerned. However, as it is an urgent issue whose policy was put together in haste without the understanding of the agencies capacity, the National Housing Authority (NHA) has been facing problems in terms of budget as well as operation. These results in operation problems such as lower-than-projected outcome; therefore private entrepreneurs were invited to join the project. It has been found that the entrepreneurs have applied for BOI's investment promotion as well, which, although yielded good results to the project's operation, the government has to provide financial support through both channels. In terms of location, the housing projects are well distributed in upcountry as expected. Also, as a minimum income of the target group is not set, a lot of those entitled could not capable of purchasing housing in the project as financial institutions did not approve their application for a loan.

From the results of the study, it is suggested that housing policies should have clear goals in terms of quantity, area, and target groups based on thorough analysis of data on existing supply and demand as well as capability of the agencies responsible. The policy should also go hand in hand with the city development plan and socio-economic conditions of each locality. The Baan BOI project that focuses on catering to supply requires equal financial support as Baan Eur-Arthon project that caters to demand, yet the former poses a lower risk in terms of budget although the private sector benefits more than the low-income population. The application of the policy should be overseen by an agency that specializes in urban and housing development. Although involvement of the private sector benefits the project, an effective monitoring and evaluation system must be in place. The government has to have mechanisms that promote integrated cooperation among the public as well as private agencies so as to ensure efficient operation and knowledge of the nation's housing policy.