

เพื่อหาแนวทางให้โครงการที่อยู่อาศัยแบบช่วยเหลือตนเองของรัฐสามารถคืนทุนได้อย่างเต็มที่โดยที่ผู้มีรายได้น้อยยังสามารถจ่ายได้ วัตถุประสงค์ของงานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งที่จะศึกษาถึงปัญหาในการคืนทุนของโครงการที่ดินและสาธารณูปโภคของรัฐบาล ศึกษาถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ปัญหาในการคืนทุนของโครงการที่อยู่อาศัย รวมไปถึงศึกษาแนวทางในการป้องกันไม่ให้เกิดการเปลี่ยนมือในที่อยู่อาศัย งานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยแบบช่วยเหลือตนเองของรัฐทั้งในด้านแนวคิดในเรื่องระบบจัดสรรที่อยู่อาศัยของรัฐ การจัดทำโครงการ การคืนทุน และความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

การเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 การสำรวจภาคสนาม เพื่อสำรวจลักษณะทางกายภาพของตัวโครงการ โดยใช้แบบสังเกตเป็นเครื่องมือในการบันทึกข้อมูล ส่วนที่ 2 การสำรวจสภาพทางเศรษฐกิจสังคม รายได้ รายจ่าย โดยใช้แบบสอบถามสัมภาษณ์ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในโครงการพื้นนคร่วมเกล้าระยะ 1 – 6 จำนวน 383 ชุด และส่วนที่ 3 การเก็บข้อมูลเงินลงทุนและแนวทางการจัดทำโครงการจากการเคหะแห่งชาติ และจากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติเชิงปริมาณพบว่า

เมื่อนำเงินที่เหลือจากค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันมาเทียบกับค่าเช่าซื้อในระดับต่ำสุดของการผ่อนชำระ คือ 992 บาทต่อเดือน ระยะเวลาผ่อนชำระ 25 ปี พบว่า ครัวเรือนประมาณร้อยละ 37 ที่อาศัยในโครงการไม่สามารถจ่ายเงินเพื่อชำระค่าเช่าซื้อที่ดินรายเดือนได้ โดยครัวเรือนที่ไม่มีเงินเหลือพอที่จะมาชำระค่าเช่าซื้อที่ดินรายเดือนนั้นเป็นครัวเรือนที่มีรายได้รวมโดยเฉลี่ยประมาณ 12,286 บาทต่อเดือน และใช้จ่ายเงินกว่าร้อยละ 90 ของรายได้ไปกับค่าใช้จ่ายเพื่อสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวัน เช่น ค่าอาหาร ค่าเดินทาง เป็นต้น นอกจากนั้นแล้ว ลักษณะครัวเรือนของครัวเรือนที่ไม่

สามารถจ่ายเงินค่าเช่าซื้อ ได้นั้นเป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกที่มีงานทำน้อยกว่าสมาชิกที่ไม่มีงานทำ ทำให้รายได้และรายจ่ายในครัวเรือนไม่มีความสมดุลย์และไม่มีเงินเหลือพอที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อได้

นอกจากโครงการจะไม่สามารถคืนทุนได้เพราะสาเหตุที่ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถจ่ายค่าเช่าซื้อได้แล้ว ปัญหาที่เกิดจากการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติที่พบคือ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการสูงเกินไปเนื่องจากการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การดำเนินการก่อสร้างที่ล่าช้าไม่ตรงตามเวลา ระบบการบรรจุผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ล่าช้าทำให้กลุ่มเป้าหมายไม่ตรงกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ตั้งแต่แรก และโครงการมีการกำหนดเก็บค่าเช่าซื้อและระยะเวลาในการผ่อนชำระที่ไม่ตรงกับความสามารถในการจ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชั้นต่ำสุด ส่งผลให้โครงการที่จัดทำขึ้นไม่สามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายคือผู้มีรายได้น้อยได้

ปัญหาที่ตามมาอีกอย่างหนึ่งจากการปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการคือราคาที่ดินในโครงการเพิ่มจาก 3,975 บาทต่อตารางวา เป็น 13,000 บาทต่อตารางวา เพื่อป้องกันการเปลี่ยนมือในที่อยู่อาศัยจึงต้องเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิในกรณีที่อยู่อาศัยแก่ต้องการโอนสิทธิให้กับบุคคลภายนอก โดยการปรับค่าใช้จ่ายด้วยวิธีการเพิ่มค่าโดยใช้อัตราเงินเฟ้อในแต่ละช่วงเวลาที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นเป็นฐาน ในการคำนวณหามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่างปีกันนำมาคิดเป็นราคาที่ดินในปัจจุบันและลบด้วยราคาที่ดินก่อนได้รับการปรับปรุง เพื่อนำส่วนต่างที่เกิดขึ้นมาบวกกับเงินอุดหนุน 50,000 บาทที่รัฐจ่ายเป็นค่าอุดหนุนสาธารณูปโภคมาคิดเป็นค่าธรรมเนียมในการโอนที่อยู่อาศัยหรือผู้ที่ซื้อที่ดินต้องจ่าย

เพื่อให้โครงการสามารถรองรับกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับล่างสุดและยังสามารถคืนทุนได้ จึงได้นำเสนอแนวทางในการจัดทำโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 5 มาตรการ ดังนี้คือ มาตรการในการก่อสร้าง มาตรการในการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยในโครงการ มาตรการในการกำหนดค่าเช่าซื้อและระยะเวลาการผ่อนชำระ มาตรการในการยกระดับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย มาตรการในการป้องกันการเปลี่ยนมือที่อยู่อาศัยในโครงการ และมาตรการในการร่วมมือระหว่างรัฐบาลกับภาคเอกชนเพื่อเพิ่มที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

Cost recovery is an important goal of sites and services projects because it is perceived that good housing solution must be replicable on large scale. In essence this means that all costs involved the project, from the cost of land to that of the administrative and technical expertise, should be borne by the people without any subsidy whatsoever. This research is aimed to study the cost recovery of land projects and public utility of the government. The purpose of this study is focused on the ability to pay for the land cost and regular monthly mortgage of the dwellers and to study a way to prevent changing dwellers. This research is based on government self – help housing project in which to focus on the concept of the housing delivery system, project management, cost recovery and the ability to pay back of the low income dwellers.

The data analysis of information is performed by 3 steps. The first one is the field survey data: to investigate the project physical is done by using the survey form as a tool. The second is to survey of the social economic as well as income and expenditure via 383 questionnaires in the Phuen – Na – Khon – Rom – Klao – Project Phase: 1 – 6. The last is to study the capital investment and project managing achievement of Nation Housing Authority. The study revealed that 37% of the dwellers cannot afford the minimum rental, 992 baths per month along 25 years of the obligation contract, base on their money left in each day. The average earning is 12,286 baths per month and 90% of the money is spent on basic need such as food and travel expense. Most of the unaffordable families are noticed to have too less employed members of the households to balance the expense in the families.

Other factors of the cost recovery problem in the project of the Nation Housing Authority (NHA) is the high - end public utilities brings sluggish the construction. This courses the present dwellers changed from the former targets. Besides the hire-purchase contract does not compromise with the dwellers that have unsatisfactory income.

A problem coming after the public authorities and public assistance development is the higher value of the project land from 3,975 baths per square Wa to 13,000 baths per square Wa. To prevent changing of the householders, a fee of ownership transferring is employed. The transferring fee is calculated with different rate of inflation in each previous holding time and employed as the present base cost before subtracted to land cost before development. The difference will be added with 50,000 baths of the bounty as the public utilities.

In order to cope with the problem of less income dwellers and cost recovery, an approach with 5 measures is presented. There are measures of construction, dweller selection, hire-purchase contract, economic and social lifting, prevent changing of household transferring and cooperative between government and private individual to expand the accommodation for the low income dwellers.