

เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย
:กรณีศึกษา ลูกค้ำโครงการบ้านเอื้ออาทร บางไฉลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ



นางสาววิสุทธิดา นครชัย

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CRITERIA FOR SELECTION BAAN EUA-ARTHORN CLIENTS AND AFFORDABILITY
FOR HOUSING LOAN : A CASE STUDY OF BAAN EUA-ARTHORN BANG CHALONG 1 CLIENTS
SAMUTPRAKAN PROVINCE



Miss.Visuthida Nakornchai

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับ
ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา
ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ

โดย

นางสาววิสุทธิดา นครชัย

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นักศึกษา
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรินา นีร์ญโร)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จวีวรรณ เต่นไพบูลย์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)

วิสุทธิดา นครชัย : เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ. (CRITERIA FOR SELECTION BAAN EUA-ARTHORN CLIENTS AND AFFORDABILITY FOR HOUSING LOAN : A CASE STUDY OF BAAN EUA-ARTHORN BANG CHALONG 1 CLIENTS SAMUTPRAKAN PROVINCE) อ.ที่ปรึกษา: ผศ.ดร.กฤษณัทพิทย พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : ศ.ภิกษาณ ปรีดี บุรณศิริ , 79 หน้า

รัฐบาล พ.ศ.ท.ทักษิณ ชินวัตร มอบหมายให้การเคหะฯ จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนไม่เกิน 15,000 บาท (ณ ปี 2546) คือ โครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ.2546 - 2550) โดยในช่วง 5 ปีแรกกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 4 - 6 % หลังจาก 5 ปีใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว วิทยานิพนธ์นี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาที่มาของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร และศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยผู้วิจัยได้เลือกผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ เป็นกรณีศึกษา กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาคือ ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จำนวน 836 หน่วย โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกด้วยแบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง ได้กลุ่มตัวอย่าง 58 ราย (20% ของกลุ่มประชากรเป้าหมาย)และทำการสุ่มตัวอย่างตามวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ

ผลการศึกษาพบว่า 1.กลุ่มตัวอย่างประมาณครึ่งหนึ่งมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนมากกว่า 18,000 บาท (รายได้ ณ ปี 2549) โดยรายได้ดังกล่าวได้คำนวณรวมรายได้จากอาชีพเสริมและรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ได้รับสิทธิด้วย 2.กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทรปัจจุบัน เนื่องจากเงินงวดในช่วง 5 ปีแรก เป็นจำนวนเงินงวดที่น้อยกว่าเงินงวดที่คำนวณตามเงื่อนไขปกติของธ.อาคารสงเคราะห์ แต่เมื่อครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ซึ่งเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR - 0.5%) กลุ่มตัวอย่างประมาณ 1 ใน 4 มีแนวโน้มจะไม่มีความสามารถ ในการชำระหนี้ เนื่องจากเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีจำนวนมากกว่าจำนวนเงินออมต่อเดือนในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าว

ข้อเสนอแนะจากการศึกษาคือ 1.การคำนวณรายได้ของผู้ได้รับสิทธิควรพิจารณารายได้จากอาชีพเสริม และรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ได้รับสิทธิประกอบด้วย เพื่อคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่ควรได้รับการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยตรงตามเป้าหมายของโครงการ 2.การเคหะฯควรร่วมมือกับธ.อาคารสงเคราะห์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับการสร้างวินัยทางการเงินและการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ได้รับสิทธิ เพื่อกระตุ้นให้ผู้ได้รับสิทธิมีการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้ ผู้ได้รับสิทธิมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทรในอนาคตเพิ่มมากขึ้น และเนื่องจากการศึกษานี้เลือกศึกษาเฉพาะผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จ.สมุทรปราการ หากมีการขยายการศึกษาไปยังโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการอื่นๆ จะทำให้ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนมากขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์การคัดเลือก ผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร และเป็นข้อเสนอแนะแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการอื่นๆ ต่อไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2550.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4874263825 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : HOUSING LOAN / BAAN EUA-ARTHORN / AFFORDABILITY

VISUTHIDA NAKORNCHAI : CRITERIA FOR SELECTION OF BAAN EUA-ARTHORN CLIENTS AND AFFORDABILITY OF HOUSING LOANS : A CASE STUDY OF BAAN EUA-ARTHORN BANG CHALONG 1 CLIENTS, SAMUTPRAKAN PROVINCE. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR: DISTINGUISHED SCHOLAR PREE BURANASIRI, 79 pp.

Assigned by the Thaksin Shinawatra government, the National Housing Authority was to provide a number of 601,727 housing units for low-income families with a monthly household income of no more than 15,000 baht (2546 B.E. figures) within five years (2546-2550 B.E). The interest rates for the first five years were to be fixed at 4-6% and to become floating rates after that.

This research study aims to study how the criteria for selection of Baan Eua-arthorn clients were determined as well as the eligible clients' ability to pay back the housing loans. This is a case study of the inhabitants of Baan Eua-arthorn Bang Chalong 1 project in Samutprakan Province. The population under study were the inhabitants in 836 units in the project. Research methods included structured in-depth interviews of 58 sampling groups (20% of the target population). The sampling was made randomly.

The research results reveal the following:

1. Approximately half of the sampling groups had a monthly household income of over 17,500 baht (2549 B.E. figures). The income was inclusive of that from additional occupations and the income of the household members cohabiting in the same units as the eligible clients.
2. Regarding their affordability, most of the sampling groups had the ability to pay back their loans according to the present terms of Baan Eua-arthorn loan repayment for the first five years. This was because the installments during this period were less than the installments calculated according to the usual lending conditions of the Government Housing Bank. However, after the five-year period of the lease-purchase with the National Housing Authority when the installments would be adjusted in accordance with the MRR – 0.5%, one in four of the sampling groups would not be able to meet their loan repayment responsibility. This was because the installments adjusted with the floating interest rates would be higher than the monthly savings of the said sampling groups.

Department :Housing..... Student's signature :

Field of study :Housing..... Advisor's signature :

Academic year :2007..... Co-advisor's signature :

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์สุปรียา หิรัญโร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ศาสตราจารย์ ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโสภิษฐ์ เมฆวิชัย ซึ่งได้ให้ความกรุณาให้คำแนะนำอันทรงคุณค่าแก่ผู้วิจัยอย่างใกล้ชิดเสมอมา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ เด่นไพบุลย์ ซึ่งสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และได้ให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัย อาจารย์บุศรา ศรีพานิชย์ และอาจารย์ยุวดี ศิริ ซึ่งได้ให้คำแนะนำแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีในการจัดทำกรอบคิด และระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ศึกษา

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คุณพรศักดิ์ บุญโยดม คุณสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ คุณรัศมี ไชยนันท์ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ คุณจุมพล คำอุทัย คุณเมณะกา เหมาคม คุณเววดี มุยะกุล และเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติทุกท่าน ผู้ให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีในการวิจัยนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณ ป้าห่มุ พี่นกร พี่อ้อย พี่น้ำ และชาวบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 ทุกท่าน ผู้ให้ข้อมูลและความเอื้อเฟื้อแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีในการวิจัยนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณเพื่อนๆ รุ่น C18X ทุกคน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณเสาวลักษณ์ รอดสมัย คุณพรชัย ศิริวัชรกุล และคุณปริยมาศ มิ่งมณีนาคิน สำหรับคำแนะนำและกำลังใจในการทำวิจัยนี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว รวมทั้งขอขอบคุณ คุณบัทมนันท์ พันธุ์ประเสริฐ ที่ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนผู้วิจัยในทุกๆ ด้านเสมอมาจนจนสำเร็จการศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญแผนผัง.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	5
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	6
1.7 การวิเคราะห์ผลและสรุปผล.....	6
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	8
2.1 แนวความคิดในการอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย	8
2.2 นโยบายสาธารณะ.....	14
2.3 การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน	18
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	24
3.1 ประชากรและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	24
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	24
3.3 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	26
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	27
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	28

บทที่ 4 ที่มาของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	31
4.1 ที่มาของการกำหนดนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	31
4.2 ที่มาของการกำหนดเงินงวดในการผ่อนซื้อที่อยู่อาศัย.....	33
4.3 ที่มาของการกำหนดรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้จ้องสิทธิ.....	37
4.4 ที่มาของการกำหนดราคาบ้านเอื้ออาทร 390,000 บาท เท่ากันทั่วประเทศ.....	39
4.5 ที่มาของการกำหนดค่าผ่อนดาวน์ 300 บาท ต่อเดือน.....	40
บทที่ 5 ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้ได้รับสิทธิบ้านเอื้ออาทร บางโฉลง 1..41	
5.1 ลักษณะของผู้ได้รับสิทธิที่มีผลต่อรายได้ของครัวเรือน.....	41
5.2 ลักษณะของผู้ได้รับสิทธิที่มีผลต่อรายจ่ายของครัวเรือน.....	45
5.3 พฤติกรรมการออมของผู้ได้รับสิทธิ.....	51
5.4 พฤติกรรมการชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิ.....	55
5.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้ได้รับสิทธิ.....	58
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	63
6.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา.....	63
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	66
รายการอ้างอิง.....	68
ภาคผนวก.....	69
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม.....	70
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	79

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 แสดงการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย.....	2
ตารางที่ 1.2 แสดงการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย.....	2
ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำแนกตามพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	4
ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามเพศ.....	41
ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามอายุ.....	42
ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิ จำแนกตามระดับการศึกษา.....	42
ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามอาชีพ.....	43
ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามจำนวน ผู้อยู่ อาศัยรวมที่มีรายได้.....	44
ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม ผู้ช่วยในการผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทร	44
ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม รายได้ครัวเรือนต่อเดือน.....	45
ตารางที่ 5.8 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามสถานภาพ..	45
ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามจำนวน ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน.....	46
ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย.....	46
ตารางที่ 5.11 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม จำนวนบุตร ที่ต้องเลี้ยงดู.....	47
ตารางที่ 5.12 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม รายจ่ายครัวเรือนต่อเดือน.....	48
ตารางที่ 5.13 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามรายละเอียด การใช้จ่ายของครัวเรือนต่อเดือน.....	51
ตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามเงินออม ครัวเรือนต่อเดือน	51

ตารางที่ 5.15	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม ความสม่ำเสมอของการออมเงิน.....	52
ตารางที่ 5.16	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามการวางแผน การออมก่อนซื้อบ้าน.....	53
ตารางที่ 5.17	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามวิธีการออม...	53
ตารางที่ 5.18	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามการวางแผน การออมเงิน.....	54
ตารางที่ 5.19	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนก ตามวัตถุประสงค์ของการออมเงิน	54
ตารางที่ 5.20	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม วิธีผ่อนชำระ ค่าบ้านเอื้ออาทร.....	55
ตารางที่ 5.21	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม การค้างชำระในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา	55
ตารางที่ 5.22	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม เหตุผลของการไม่ค้างชำระ.....	56
ตารางที่ 5.23	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม สาเหตุของการค้างชำระ	57
ตารางที่ 5.24	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม วิธีแก้ปัญหาการค้างชำระ.....	57
ตารางที่ 5.25	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามลักษณะ ที่อยู่อาศัยเดิม.....	58
ตารางที่ 5.26	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม ที่ตั้ง ที่อยู่อาศัยเดิม.....	58
ตารางที่ 5.27	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม ลักษณะ ที่อยู่อาศัยเดิม.....	59
ตารางที่ 5.28	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม ระยะเวลาการเดินทางไปทำงาน.....	59
ตารางที่ 5.29	แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร.....	60

ตารางที่ 5.30 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตาม
ระยะเวลา ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร..... 61



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ แผนภูมิ

หน้า

แผนผังที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย..... 29



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การอุดหนุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยรัฐมีอยู่ทุกประเทศด้วยเหตุผลต่างๆ กัน ได้แก่ เหตุผลเกี่ยวกับสุขอนามัยหรือสาธารณสุข เหตุผลเกี่ยวกับความมั่นคงปลอดภัยของสังคม เหตุผลเกี่ยวกับความเป็นธรรมในสังคม เหตุผลเกี่ยวกับการกระตุ้นเศรษฐกิจ เหตุผลเกี่ยวกับระบบตลาดไม่ทำงานหรือไม่พัฒนาทำให้มีปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ดังเช่นที่ รัฐบาล โดย ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร ได้ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของประชาชน ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย จึงมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลัง ร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ ที่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนไม่เกิน 15,000 บาท ณ ปี 2546 เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารัรับการะได้จำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) โดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนการจัดทำโครงการเพื่อคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย (ดูตารางที่ 1.1) และให้พิจารณาแนวทาง ความร่วมมือกับภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นในราคาถูกลง รวมทั้งเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการซื้ออาคารคืน และนำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาดการชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับประกันดอกเบี้ย

ตารางที่ 1.1 แสดงการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย จำแนกตามพื้นที่ทั่วประเทศในปี 2546 เพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมายในโครงการบ้านเอื้ออาทร (กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และเขตเทศบาลทั่วประเทศ)

พื้นที่	จำแนกตามระดับรายได้		
	ไม่เกิน 15,000 บาท	มากกว่า 15,000 บาท	รวม
กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	505,299	308,704	814,003
ภาคกลาง	167,752	65,904	233,656
ภาคเหนือ	166,769	63,395	230,164
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	417,188	197,225	614,413
ภาคใต้	85,855	31,561	117,416
รวมทั้งหมด	1,342,862	666,790	2,009,652
ร้อยละ	67	33	100

ที่มา : ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ , การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 1.2 แสดงการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย จำแนกตามพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2546 เพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมายในโครงการบ้านเอื้ออาทร

พื้นที่	จำแนกตามระดับรายได้		
	ไม่เกิน 15,000 บาท	มากกว่า 15,000 บาท	รวม
กรุงเทพมหานคร	392,321	231,292	623,613
สมุทรปราการ	39,111	24,896	64,007
นนทบุรี	28,232	21,730	49,961
สมุทรสาคร	17,588	9,694	27,282
ปทุมธานี	14,064	9,608	23,672
นครปฐม	13,983	11,485	25,468
รวมกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	505,299	308,704	814,003

ที่มา : ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ , การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ได้สิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยกำหนดคุณสมบัติขั้นต้นสำหรับใช้ในการคัดเลือกผู้จูงสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่

1. มีสัญชาติไทย บรรลุนิติภาวะ และไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
2. มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (รายได้ ณ ปี 2546)
3. ไม่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
4. ไม่เป็นผู้สัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และหากเป็นผู้สัญญาเช่า จะต้องคืนอาคารเช่าเมื่อได้สิทธิเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทร
5. ผู้ที่เคยได้สิทธิเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติ และโอนสิทธินั้นให้ผู้อื่นไปแล้ว ไม่สามารถจูงสิทธิได้
6. ต้องมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน หากมีภูมิลำเนาอยู่ต่างถิ่น ต้องมีหลักฐานแสดงว่าประกอบอาชีพอยู่ในจังหวัดหรือพื้นที่ที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน
7. ผู้ที่ประสบปัญหาเดือดร้อนจากกรณีถูกไฟไหม้ หรือถูกไล่ที่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี จะพิจารณาให้สิทธิไม่เกินร้อยละ 20 ของแต่ละโครงการ
8. ให้สิทธิของอาคารได้ครบครันละ 1 หน่วยและ 1 โครงการเท่านั้น หากจูงเกินจะถูกต้องสิทธิทุกโครงการ
9. สามารถรับภาระและเงื่อนไขการเช่าซื้อได้โดยผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากการเคหะแห่งชาติ

จากเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ได้สิทธิดังกล่าว ผู้วิจัยพบว่าคุณสมบัติขั้นต้นที่ใช้ในการคัดเลือกผู้จูงสิทธิในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้ ซึ่งกำหนดไว้ว่าผู้จูงต้องมีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (รายได้ ณ ปี 2546) นั้น มีความแตกต่างอย่างมากเมื่อเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ที่สถาบันการเงินทั่วไปใช้ในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ได้แก่ รายได้ของผู้กู้ วงเงินกู้ และเงินผ่อนดาวน์

โดยสถาบันการเงินจะพิจารณาให้วงเงินกู้สูงสุดประมาณ 15 – 30 เท่าของรายได้ ขึ้นอยู่กับลักษณะอาชีพ และความมั่นคงของรายได้ ซึ่งลูกค้าที่มีรายได้แน่นอนจะได้รับวงเงินกู้มากกว่าลูกค้าที่มีรายได้ไม่แน่นอน ดังนั้น หากเทียบวงเงินกู้ 390,000 บาท ของโครงการบ้านเอื้ออาทร และให้ลูกค้าได้รับอนุมัติวงเงินกู้สูงสุดคือ 30 เท่าของรายได้ หมายความว่า ลูกค้าควรมีรายได้อย่างน้อย 13,000 บาทต่อเดือน จึงจะเป็นผู้มีความสามารถในการชำระหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรตามหลักเกณฑ์ของสถาบันการเงิน แต่โครงการบ้านเอื้ออาทรกลับกำหนดรายได้ครัวเรือนของผู้จูงสิทธิไว้ไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน

ผู้วิจัยจึงเกิดความสนใจว่าผู้ได้สิทธิ์ที่ผ่านเกณฑ์การคัดเลือกของโครงการบ้านเอื้ออาทรจะมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ตามเงื่อนไขของโครงการ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของโครงการเอื้ออาทรที่ต้องการให้ผู้มีรายได้น้อยได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้หรือไม่ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาถึงที่มาของเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร และความสามารถ ในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร อันอาจจะเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการอื่นๆ

โครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นแบ่งเป็นเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล และส่วนภูมิภาค และ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2549 ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีจำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำนวน 159,846 หน่วย (ดูตารางที่ 1.3)

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำแนกตามพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

พื้นที่	หน่วย
กรุงเทพมหานคร	36,492
สมุทรปราการ	52,753
นนทบุรี	10,936
สมุทรสาคร	11,480
ปทุมธานี	38,503
นครปฐม	9,682
รวมกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	159,846

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างมากที่สุด ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้ได้สิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหนด 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการแรกของจังหวัดสมุทรปราการ

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาที่มาของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร
2. เพื่อศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาที่มาของการกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยประชากรที่ทำการศึกษาคือผู้บริหารระดับสูงของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ รองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ และผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน
2. ศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง 1 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยประชากรที่ทำการศึกษาคือ ผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในช่วงเดือนกันยายน 2549 ถึงเดือนมกราคม 2550 จำนวน 836 หน่วย

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยเกี่ยวกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิ์ มีข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าถึงประชากรเป้าหมาย เนื่องจาก

- ผู้ได้สิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นกำลังหลักในการหารายได้ของครอบครัว ซึ่งมักจะต้องทำงานในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ด้วย ดังนั้น ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ที่ผู้วิจัยพบจะเป็นครอบครัวของผู้ได้สิทธิ์ ซึ่งไม่ใช่ประชากรเป้าหมาย ผู้วิจัยจึงแก้ปัญหาโดยการทำความเข้าใจกับครอบครัวและเพื่อนของผู้ได้สิทธิ์ไว้ก่อน และสอบถามถึงวันเวลาที่ผู้ได้สิทธิ์สะดวกให้พบ และกลับไปสัมภาษณ์ผู้ได้สิทธิ์อีกครั้งในวันเวลาที่ได้ตกลงไว้กับครอบครัวและเพื่อนของผู้ได้สิทธิ์
- ผู้ได้สิทธิ์บางรายพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเฉพาะวันจันทร์-ศุกร์ที่ต้องทำงานเท่านั้น

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

โครงการบ้านเอื้ออาทร หมายถึง โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลภายใต้การนำของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร ซึ่งมอบหมายให้กระทรวง การพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2546 จำนวน 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ.2546-2550)

ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ หมายถึง ความสามารถที่ผู้ขอสินเชื่อสามารถนำรายได้มาชำระคืนเงินกู้ได้โดยถูกต้องตามที่ได้สัญญาไว้กับสถาบันการเงิน โดยพิจารณาจากรายได้ปัจจุบัน , ความสามารถในการหารายได้, หนี้สินที่มีอยู่ และรูปแบบการใช้จ่ายของผู้ขอสินเชื่อ

ผู้ได้รับสิทธิ หมายถึง ผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร หมายถึง คุณสมบัติที่ใช้ในการคัดเลือกผู้จองสิทธิ เงื่อนไขการเช่าซื้อ และเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย คือ ผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหนด 1 จำนวน 836 หน่วย โดยคัดเลือกกลุ่มประชากรเป้าหมายตามสูตรของ Yamane ที่ระดับความมีนัยสำคัญ .05 ได้กลุ่มประชากรเป้าหมาย 286 คน และกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) และเนื่องจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกโดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง จึงใช้ฐานข้อมูลที่ยอมรับได้อย่างน้อย 20% ของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ดังนั้น จะต้องได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างอย่างน้อย 58 ราย และทำการสุ่มตัวอย่างตามวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

แบ่งการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

ข้อมูลทุติยภูมิ

- รวบรวมข้อมูลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรจากเอกสารของการเคหะแห่งชาติ และสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร

- รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร หนังสือ วารสาร และสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง

- ศึกษางานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ที่มีเนื้อหาของงานวิจัยใกล้เคียงกับหัวข้อที่

ทำการศึกษาวิจัย

ข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้วิธีดังนี้

- การสำรวจสภาพความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการถ่ายรูปและการสังเกตพฤติกรรมการบริโภคของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการลงสัมภาษณ์ภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล

- การสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้ได้สิทธิ์ให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเกี่ยวกับ ข้อมูลทั่วไป ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม พฤติกรรมการออม ที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิ์ก่อนได้รับสิทธิ์โครงการบ้านเอื้ออาทร การผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งผู้วิจัยได้เปลี่ยนแปลงวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเดิมที่ใช้แบบสอบถาม มาเป็นใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เนื่องจากในช่วง pre-test แบบสอบถามนั้น ผู้วิจัยพบว่าการตอบคำถามเกี่ยวกับการเงิน เช่น รายได้และรายจ่ายต่อเดือนของครัวเรือน ผู้ตอบแบบสอบถามมักจะตอบน้อยกว่าข้อเท็จจริง และมักจะตอบรายละเอียดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ ไม่ครบถ้วน แต่เมื่อผู้วิจัยได้พูดคุยกับผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องต่างๆ ไป ซึ่งได้จากการสังเกตสภาพแวดล้อมของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามจะเปิดเผยรายได้และรายจ่ายที่แท้จริงผ่านการบอกเล่าเกี่ยวกับเรื่องราวและกิจกรรมต่างๆ ของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้วิจัยจึงเปลี่ยนวิธีการเก็บข้อมูลเป็นใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างแทน

- การสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้บริหารระดับสูงของการเคหะแห่งชาติ เกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร
2. เพื่อเป็นข้อเสนอแนะแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการอื่นๆ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร กับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 ผู้วิจัยได้นำแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย เช่น การอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย นโยบายสาธารณะ และแนวคิดที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย เช่น การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน การบริโภคและการออมส่วนบุคคล มาประกอบการวิเคราะห์ในงาน ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งหมวดของแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเป็นดังนี้

2.1 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย

2.2 นโยบายสาธารณะ

2.3 การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

2.3.1 หลักการวิเคราะห์ 6C's Credit

2.3.2 การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

2.1 แนวความคิดในการอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย (สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2548)

การอุดหนุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยรัฐมีอยู่ทุกประเทศด้วยเหตุผลและวิธีการต่างๆ กัน ซึ่งจะประมวลได้ดังต่อไปนี้

2.1.1. เหตุผลความจำเป็นในการอุดหนุน

1. สุขอนามัยหรือสาธารณสุข

แหล่งเสื่อมโทรมหรือท้องถิ่นที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยไม่ดีต่ำกว่ามาตรฐาน ขาดน้ำสะอาด ขาดระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลมักคู่กันกับปัญหาสุขภาพไม่ค่อยดีหรือปัญหาโรคระบาด รัฐจึงเห็นสมควรอุดหนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยดีขึ้น การใช้จ่ายเงินอุดหนุนที่อยู่อาศัยจะทำให้สุขอนามัยประชาชนดีขึ้นและงบประมาณค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขลดลง

2. ความมั่นคงปลอดภัยของสังคม

แหล่งเสื่อมโทรมหรือท้องถื่นที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานมักจะเป็นที่มาของ ยาเสพติด อาชญากรรม การก่อการร้าย และปัญหาเสถียรภาพของสังคม การอุดหนุนที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นเป็นส่วนหนึ่งในลดปัญหาเหล่านี้ และลดงบประมาณการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของสังคม

3. ความเป็นธรรมในสังคม

ในประเทศที่การกระจายรายได้ประชากรยังไม่ดี ความแตกต่างระหว่างคนรวยคนจน มีมาก การอุดหนุนที่อยู่อาศัยจะถูกใช้เป็นการชดเชยปัญหาความไม่เท่าเทียมในสังคม ภาคราชการที่ข้าราชการระดับเงินเดือนต่ำก็มักมีการอุดหนุนที่อยู่อาศัย แต่ควรจะต้องแก้ไข ความไม่เท่าเทียมโดยตรงด้วย

4. ใช้การอุดหนุนที่อยู่อาศัยกระตุ้นเศรษฐกิจ

ในกรณีที่มีเศรษฐกิจตกต่ำหรือวิกฤตการณ์ รัฐบาลในบางประเทศจะใช้ที่อยู่อาศัยเป็น เครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเหตุผลที่ว่าเงินอุดหนุนที่อยู่อาศัยมีตัวคูณ (Multiplier Effect) การจ้างงาน ในสหรัฐสถาบันสนับสนุนที่อยู่อาศัยส่วนมากก็ตั้งขึ้นในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ แต่ในช่วง เศรษฐกิจตกต่ำรัฐบาลจะมีงบประมาณจำกัด และในประเทศกำลังพัฒนา ภาคอสังหาริมทรัพย์มัก ไม่ค่อยมีประสิทธิภาพหรือมีความไม่เป็นธรรม การปรับปรุงกลไกระบบ ที่อยู่อาศัยให้เพิ่ม ประสิทธิภาพและขจัดความไม่เป็นธรรมจะได้ผลดีกว่าใช้เงินอุดหนุนกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างเดียว

5. ระบบตลาดไม่ทำงานหรือไม่พัฒนาทำให้มีปัญหาที่อยู่อาศัย

การแก้ไขระบบตลาดให้ทำงานดีขึ้นจะลดงบประมาณอุดหนุนที่อยู่อาศัย ทำไมระบบตลาด ไม่สามารถทำให้ทุกคนจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ราคาที่อยู่อาศัยสูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้อาจเป็นเพราะ

5.1 ระบบเศรษฐกิจยังมีการผูกขาด จำกัดจำนวนและอยู่ในมือของนายทุนรายใหญ่ กฎระเบียบและอิทธิพลทำให้นายทุนรายใหญ่ได้เปรียบ ประชากรส่วนใหญ่ไม่สามารถทำธุรกิจ ทำงานแข่งขันหารายได้ได้เต็มที่อย่างไร้ในประเทศที่พัฒนาแล้ว

5.2 ที่ดินดีราคาไม่แพงมีมากแต่การก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภคมีน้อย ทำให้ที่ดิน ที่จะสร้างที่อยู่อาศัยได้ (Serviced Land) มีน้อย จึงทำให้ที่ดินมีราคาสูง

5.3 ภาษีที่ดินและทรัพย์สินต่ำจนถือที่ดินได้เฉยๆเป็นเวลานาน หรือที่ดินในชุมชนเมือง มีต้นทุนต่ำในการถือครอง ผู้มีที่ดินได้ราคาสูงจากการถือที่ดินไว้เฉยๆเป็นเวลานาน กอดันให้อุปทาน ในตลาดลดลง

5.4 ในบางประเทศการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การแบ่งแยก จัดสรร ไม่ชัดเจน ยุ่งยาก ค่าธรรมเนียม ภาษี ค่าใช้จ่ายสูง ในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่หรือการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง

5.5 ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงเนื่องจากกฎระเบียบการก่อสร้างอาคาร ช้ำซ้อนไม่มีมาตรฐานแน่นอน กำหนดเวลาพิจารณาอนุญาตไม่แน่นอน ค่าใช้จ่ายสูง ในบางประเทศอุตสาหกรรมการก่อสร้างมีปัญหาไม่พัฒนาหรือมีประสิทธิภาพต่ำ

5.6 รัฐผลักดันทำให้โครงการที่อยู่อาศัยลงทุนในสาธารณูปโภคแทนรัฐทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้นกว่าที่ควร

5.7 การวางผังเมืองไม่คำนึงถึงอุปสงค์และราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างๆของชุมชน

5.8 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยมักจะกำหนดสูงกว่าหรือใหญ่เกินระดับรายได้ประชาชนที่มีรายได้น้อยจะซื้อหาได้

2.1.2 ประเภทหรือวิธีต่างๆในการอุดหนุน

1. การอุดหนุนการผลิตหรือการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัย ได้แก่

- การให้หรือให้เช่าที่ดินของรัฐ
- การอุดหนุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ค่าบริการชุมชน
- การให้แรงงาน วัสดุ การจัดการ ที่ต่ำกว่าราคาตลาด
- การให้เงินทุนช่วยเหลือส่วนหนึ่งแก่ผู้มีรายได้น้อยในการซื้อที่อยู่อาศัย
- การแบ่งกำไรจากที่อยู่อาศัยราคาสูงไปอุดหนุนที่อยู่อาศัยราคาต่ำ

2. การอุดหนุนผ่านการให้สินเชื่อ ได้แก่

- การอุดหนุนเงินกู้ค่าก่อสร้าง
- การอุดหนุนเงินกู้ระยะยาวเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย
- การผ่อนผันหรือชดเชยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีปัญหา
- การระงับการบังคับจำนอง
- การค้ำประกันหรือจ่ายเบี้ยประกันเงินกู้ระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย

3. การช่วยเหลือค่าใช้จ่าย ได้แก่

- การสร้างที่อยู่อาศัยให้ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจเช่าอยู่ในอัตราค่าเช่าต่ำ
- การจ่ายเงินช่วยเหลือค่าเช่าที่อยู่อาศัย
- การให้ใช้ไฟฟ้า น้ำประปาฟรี หรือคิดในอัตราต่ำ

4. การช่วยเหลือภาษี ได้แก่

- การใช้อัตราภาษีในอัตราลดลง
- การกำหนดเพดานภาษีสำหรับผู้สูงอายุ ผู้มีรายได้น้อย
- การกำหนดให้ดอกเบียเงินกู้หรือตราสารหนี้ที่อยู่อาศัยสามารถนำมาหักภาษีได้

5. ควบคุมค่าเช่าบ้าน

2.1.3 การเลือกวิธีอุดหนุนและปัญหา

1. ประสิทธิภาพ

ต้องพิจารณาว่าจะอุดหนุนผ่านหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน โดยจะต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายทางอ้อมในการบริหารโครงการอุดหนุนด้วย หากหน่วยงานของรัฐไม่มีประสิทธิภาพค่าใช้จ่ายในการบริหารจะสูง การอุดหนุนสินเชื่อผ่านหน่วยงานของรัฐมักจะทำให้เสียสูง โดยไม่สังเกตไม่ได้ นับในตอนแรก ปกติรัฐจะเป็นผู้ดูแลความเสี่ยงทางเครดิตที่มีปัญหาไม่เข้มงวดเท่าเอกชน

2. ความคุ้มค่า

- ต้องพิจารณาว่าจำนวนเงินอุดหนุนนั้นคุ้มค่าเสียโอกาส (Opportunity Costs) ในการนำไปใช้อย่างอื่นหรือไม่ จะต้องพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนและผลได้ทุกๆ ด้านรวมกัน

- ต้องพิจารณาว่าในสายตาผู้รับการอุดหนุน มูลค่าที่ได้รับเท่ากัน น้อยกว่าหรือมากกว่า มูลค่าที่รัฐจ่าย

3. การบิดเบือนตลาด

- ต้องพิจารณาว่าการอุดหนุนมีผลหรือไม่มีผลกระทบต่อการใช้จ่ายของผู้ได้รับในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยอาจจะต้องตัดรายจ่ายด้านอื่น

- ต้องพิจารณาว่าจำนวน ราคาและคุณภาพ ของตลาดที่อยู่อาศัย ได้รับผลกระทบอย่างไรจากการอุดหนุน

- ต้องพิจารณาว่าการอุดหนุนมีเงื่อนไขในการขายต่อหรือการย้ายที่อยู่ทำให้เกิดปัญหาต่อผู้รับการอุดหนุนในการย้ายงาน ในตลาดแรงงานหรือไม่ (Obstacle to Labor Mobility)

4. เรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ต้องพิจารณาว่าวิธีการอุดหนุนยากง่ายต่อการบริหารจัดการอย่างไร

- ต้องพิจารณาว่าเป้าหมายกลุ่มบุคคลที่จะให้ความช่วยเหลือ ได้ตามกำหนดหรือไม่ จะให้ความช่วยเหลือเฉพาะกลุ่มหรือทั่วไป เฉพาะพื้นที่หรือไม่จำกัดพื้นที่

- ต้องพิจารณาว่าจะอุดหนุนอุปสงค์หรืออุปทาน การอุดหนุนอุปทานหรือการผลิตที่อยู่อาศัยจะทำให้ระบบตลาดมีปัญหา และมักมีประสิทธิภาพต่ำ การอุดหนุนอุปสงค์หรือผู้บริโภค หากตลาดไม่ตอบสนองผลิตเพิ่ม ผู้ได้ประโยชน์ก็คือเจ้าโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

- ต้องพิจารณาว่าวิธีการอุดหนุนโปร่งใสแค่ไหน

- ต้องพิจารณาผลกระทบต่องบประมาณและหนี้สาธารณะ

2.1.4 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยโดยระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

เหตุผลเพิ่มเติมที่มีการอุดหนุนที่อยู่อาศัยผ่านระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

1. ระบบเศรษฐกิจโดยทั่วไปล้มเหลวหรือได้รับผลกระทบรุนแรงจากภายนอก เช่น เกิดเงินเฟ้อสูง อัตราดอกเบี้ยตลาดสูง รายได้จริงประชาชนตก ตัวอย่างเช่น ในลาตินอเมริกาที่รัฐใช้

จ่ายเงินงบประมาณขาดดุลงบสูงในช่วงวิกฤตการณ์น้ำมัน 1970's รัฐต้องขาดดุลงบสูงทั้งดุลงบประมาณ และดุลชำระเงินตราต่างประเทศ จนระบบตลาดการเงินเคหะการล้มเหลว

2. การผูกขาดในระบบเศรษฐกิจ เช่น สถาบันหรือธุรกิจผูกขาดขนาดใหญ่ดึงเงินออม ไปหมด ทำให้รายย่อยสภาพคล่องขาดแคลน

3. ตลาดเงินตลาดทุนไม่พัฒนา เช่น สถาบันการเงินมีการผูกขาดหรือถูกจำกัดจำนวน ในขณะที่สถาบันการเงินของรัฐไม่มีประสิทธิภาพ

4. ระบบสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อไม่มีการพัฒนาเพียงพอ เช่น ไม่มีกฎหมายและสถาบัน เกี่ยวกับการประเมินราคามาตรฐาน ไม่มีระบบข้อมูลเครดิตที่มีประสิทธิภาพ การจำนองและการ บังคับจำนองยุ่งยากและต้นทุนสูง

5. ระบบการเงินไม่มีเสถียรภาพ เกิดความผันผวนในตลาดการเงินสูง เช่น อัตราดอกเบี้ยขึ้น ลงสูง ทำให้สถาบันการเงินไม่ยอมปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

6. ประเพณีและกฎหมายทำให้ความเสี่ยงทางเครดิตสูง เช่น สิทธิในทรัพย์สินและที่ดิน ไม่แน่นอน การจดจำนองและการบังคับจำนองไม่แน่นอนหรือมีค่าใช้จ่ายสูง มีกฎหมายกำหนด เพดานดอกเบี้ย ทำให้ธุรกิจการให้สินเชื่อมีความเสี่ยงสูง ผลตอบแทนไม่คุ้มความเสี่ยง

7. ความเสี่ยงทรัพย์สินในท้องถิ่นที่มีรายได้น้อย (Neighborhood Risk) คือ ในพื้นที่ที่มีผู้ มีรายได้น้อยอยู่อาศัยหรือบริเวณชุมชนแออัดหรือเสื่อมโทรมไม่มีการดูแลอย่างดี ราคาหลักทรัพย์ ค่า ประกันถดถอยลง ทำให้สถาบันการเงินไม่ยอมปล่อยสินเชื่อ

2.1.5 ตัวอย่างการอุดหนุนที่อยู่อาศัยผ่านระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

1. จัดตั้งธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐหรือกึ่งรัฐ

หลายๆ ประเทศที่เป็นประเทศกำลังพัฒนาเห็นว่าเป็นวิธีที่สามารถจัดการกับปัญหาความ ขาดแคลนที่อยู่อาศัยหรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็ว และเป็นเครื่องมือที่จะปฏิบัติตาม นโยบายอุดหนุนที่อยู่อาศัยหรือเป็นทางผ่านเงินทุนอุดหนุนของรัฐ เป็นที่นิยมเพราะค่าใช้จ่ายต่ำ เพราะรัฐใช้เงินลงทุนในการจัดตั้งไม่มาก แต่ส่วนใหญ่สถาบันการเงินหรือธนาคารที่อยู่อาศัยของรัฐ จะล้มเหลว ประสิทธิภาพต่ำ เนื่องจากเป็นรัฐวิสาหกิจติดขัดระเบียบมากมายและถูกแทรกแซงไม่ คล่องตัวในการบริหารตามภาวะตลาด ระดมเงินได้จำกัด หากมีหนี้สูญสูงและรัฐต้องเข้ามารับผิดชอบต่อ หรือเพิ่มทุนให้ค่าใช้จ่ายทำให้ต้นทุนจะสูงเมื่อเปรียบเทียบกับผลที่ได้

2. จัดตั้งสถาบันของรัฐหรือกึ่งรัฐเพื่อประกันสินเชื่อ (Mortgage Insurance) หรือค้ำประกัน สินเชื่อ (Mortgage Guarantee) แก่ผู้ให้กู้ (Primary Market)

การประกันมักจะประกันเฉพาะผู้กู้ที่เงินดาวน์ต่ำกว่ามาตรฐานหรือมีปัญหา อาจประกัน บางส่วนของเงินกู้ หรือทั้งจำนวน หรือผู้กู้บางกลุ่ม ประสิทธิภาพขึ้นอยู่กับ การดำเนินงานและการคิด

ค่าประกัน ควรเป็นไปตามจริง (Actuarially Sound) หากมีการอุดหนุน มากเกินไปมักมีปัญหา เช่น Federal Housing Administration ของสหรัฐฯ เดิมมีการขาดทุนมากจนต้องเพิ่มทุนหลายหน

3. จัดตั้งสถาบันของรัฐหรือกึ่งรัฐ เพื่อประกันตราสารหนี้ที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนการทำ securitization

การรับประกันอาจจะเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข (Blanket Guarantee) หรือแยกเป็นประกันเฉพาะการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด (Cash Flow Insurance) หรือประกันความเสียหายในที่สุดที่เกิดหลังจากลูกหนี้ผิดชำระหนี้ (Default Insurance) ด้วย การรับประกันเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน หรือผู้ซื้อตราสารหนี้ ในตลาดทุน เช่น Ginnie Mae, Fannie Mae, Freddie Mac เพื่อให้ขายตราสารหนี้ได้ในตลาดทุน

4. สนับสนุนเงินให้สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแต่ให้สถาบันการเงินรับผิดชอบความเสี่ยงเครดิต

สถาบันของรัฐ Federal Home Loan Bank ของสหรัฐฯ รับซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเอกชนเช่น Savings and Loan แต่ให้ผู้ขายต้องรับประกันความเสี่ยงทางเครดิต แต่ Federal Home Loan Bank คิดดอกเบี้ยต่ำเพราะไม่ต้องรับความเสี่ยงทางเครดิต ในเม็กซิโก สถาบันรัฐ Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ออกตราสารหนี้ระดมเงินไปปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่าน Mortgage Banks เอกชนเรียกว่า Sofoles ซึ่งจะต้องเป็นผู้รับความเสี่ยงเครดิต แต่เพื่อจำกัดภาระของรัฐ จึงมี Sunset Clause ว่า SHF จะต้องเลิกกิจการใน 7 ปีหรือเปลี่ยนไปเป็น Mortgage Insurer ก็ได้ ในประเทศกำลังพัฒนาการขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยและออกตราสารหนี้โดยผู้ขายยังรับผิดชอบความเสี่ยงทางเครดิตมักเข้าใจว่าเป็น Securitization แต่จะเป็นรูปแบบซื้อขายสภาพคล่องแบบนี้มากกว่า เช่นการออกตราสารหนี้เงินกู้ NPL ของ Columbia ที่รัฐบาลต้องค้ำประกันหรือการดำเนินงานของ Cagamas ใน Malaysia ที่ผู้ขายสินเชื่อต้องซื้อคืน

5. การให้เงินอุดหนุนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยบางกลุ่ม

ในเยอรมันให้เงินอุดหนุนช่วยเหลือสำหรับผู้กู้เงินซื้อบ้านครั้งแรกทั่วไป ในชิลี เอกวาดอร์ คอสตาริกา ให้เงินอุดหนุนช่วยในการกู้เงินซื้อบ้านให้ผู้มีรายได้น้อย เงินอุดหนุนผู้ซื้อเป็นการอุดหนุนอุปสงค์มีประสิทธิภาพไม่เป็นภาระระยะยาวแต่อาจจะยุ่งยากในการบริหารหากมีเงื่อนไขมาก

6. การให้เงินอุดหนุนผู้ออมเงินสำหรับที่อยู่อาศัย

ในเยอรมันและฝรั่งเศสรัฐให้เงินอุดหนุนสำหรับผู้ออมเงินเป็นระยะเวลาหนึ่งเพื่อสมทบเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในเยอรมันรัฐให้เงินอุดหนุนผ่าน Bausparkassen ในฝรั่งเศสรัฐให้เงินอุดหนุนผ่านธนาคารพาณิชย์

7. อุดหนุนดอกเบี้ยเงินกู้โดยใช้เงินกองทุนดอกเบี้ยต่ำมาให้ผู้กู้แก่ผู้มีรายได้น้อย

เงินกองทุนนี้อาจจะมาจากแหล่งต่างๆเช่น งบประมาณ การออกพันธบัตร เงินกู้ต่างประเทศ เงินกองทุนบำเหน็จบำนาญ(สิงคโปร์) หรือมาจาก เงินประกันสังคม เงินนี้จะนำมาให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราต่ำกว่าอัตราตลาด การบริหารอาจจะดำเนินการผ่านธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐหรือกึ่งรัฐ หรือหน่วยงานบริหารกองทุนโดยเฉพาะ หากเงินกองทุนมีน้อยหรือไม่เพียงพอจะเกิดปัญหามากมาย ผู้มีรายได้น้อยต้องคิดเป็นเวลานาน ผู้ได้เงินกู้ไม่ตรงตามเป้าหมาย

2.2 นโยบายสาธารณะ

แนวความคิดเกี่ยวกับนโยบายสาธารณะได้มีผู้เสนอแนวคิดไว้หลายท่าน ดังนี้

2.2.1 การศึกษานโยบายสาธารณะ (ศาสตราจารย์ ดร.ศุภชัย ยาวะประภาษ,2548)

นโยบายสาธารณะเป็นแนวทางการดำเนินกิจกรรมของรัฐบาล ซึ่งรวมทั้งกิจกรรม ที่ผ่านมาในอดีต กิจกรรมที่กำลังดำเนินอยู่ในปัจจุบัน และกิจกรรมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

1. แนวทางการศึกษานโยบายสาธารณะ

นโยบายสาธารณะ เป็นเรื่องที่มีขอบเขตกว้างขวาง ครอบคลุมกิจกรรมต่าง ๆ มากมาย เกี่ยวข้องกับหน่วยงานรัฐบาลทุกกระทรวง ทบวง กรม ในทุกระดับ และยังส่งผลต่อการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจทุกประเภท รวมทั้งเกี่ยวข้องกับแทบทุกกิจกรรมของประชาชนทั่วไป การศึกษาเรื่องนโยบายสาธารณะจึงสามารถทำได้หลายวิธี หลายแนวทาง ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ ความสนใจ และความชำนาญของผู้ศึกษาเองเป็นสำคัญ การศึกษาเรื่องนโยบายสาธารณะสามารถจำแนกเป็นแนวทางที่สำคัญได้ 3 แนวทางด้วยกันคือ (1) แนวอธิบายนโยบาย (2) แนววิเคราะห์นโยบาย และ (3) แนวนโยบายศาสตร์

2. ลักษณะของการศึกษาโดยการวิเคราะห์นโยบาย

การวิเคราะห์นโยบาย (Policy Analysis) เป็นคำที่มักพูดกันติดปากในแวดวงนักวิชาการทางรัฐประศาสนศาสตร์ และรัฐศาสตร์ นักวิชาการเหล่านี้ล้วนให้นิยามคำว่าวิเคราะห์นโยบายตามความเห็น จุดยืน และความชำนาญพิเศษของตน ดังเช่น ดันแคน แมคเร และ เจมส์ วิลด์ (Duncan MacRae and James Willde) กล่าวว่าวิเคราะห์นโยบาย คือ การใช้หลักฐานและเหตุผล เพื่อเลือกทางเลือกนโยบายที่ดีที่สุด จากทางเลือกทั้งหลายที่มีอยู่ นิยามนี้คล้ายคลึงกับนิยามของ อีดิท สโตกีย์ และ ริชาร์ด เซคเฮาเซอร์ (Edith Stoeky and Richard Zeckhauser) ที่สนใจโดยเฉพาะกับเรื่องข้อเด่นและข้อด้อยของทางเลือกนโยบายแต่ละทาง แฮร์รี่ แฮทรี และคณะ (Harry Hatry, et. al) นิยามค่อนข้างจะละเอียดและครอบคลุมมากกว่า โดยกล่าวว่า การวิเคราะห์นโยบายนั้นมีหลายขั้นตอน ตั้งแต่การระบุประเด็นปัญหา การชี้เป้าหมาย การพิจารณาข้อดีและข้อด้อยของแต่ละทางเลือก การเลือกทางเลือกจนถึงการนำนโยบายไปปฏิบัติ ทีโอดอร์ พอยส์เตอร์ (Theodor Poister) เน้นว่าการวิเคราะห์นโยบายนั้นจุดที่สำคัญคือ ผลกระทบของนโยบาย ดังนั้นสิ่งที่ต้อง

ศึกษาอย่างจริงจัง คือความสัมพันธ์ระหว่างเนื้อหาของนโยบายกับผลกระทบทั้งหลายที่ปวงที่เกิดขึ้น บาร์บารา บาร์ดส์ และ เมล ดับนิค (Barbara Bardes and Mel Dubnick) ให้นิยามว่า การวิเคราะห์นโยบาย คือ การประยุกต์ใช้เทคนิคในการแก้ปัญหาต่าง ๆ เพื่อแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการกระทำของรัฐบาล นักวิชาการอีกท่านหนึ่งซึ่งมีชื่อเสียงมาก คือ แอรอน วิลดาฟสกี (Aaron Wildavsky) ให้ทรรศนะที่ค่อนข้างต่างจากนักวิชาการอื่น ๆ สำหรับเขา คำนิยามที่ชัดเจนของการวิเคราะห์นโยบายนั้นไม่มี แต่มีที่ชัดเจน คือ การวิเคราะห์นโยบายไม่ใช่การแก้ปัญหา (problem solving) แต่เป็นการบรรเทาปัญหา ยืดอายุปัญหา เปลี่ยนสภาพปัญหา หรือไม่เช่นนั้นก็ทำให้ปัญหาหายไปจากการรับรู้ของสาธารณชน

การแบ่งขั้นตอนนโยบายออกเป็น 3 ขั้นตอนใหญ่ ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าใจโดยจะแบ่งดังนี้ ขั้นแรก คือ การกำหนดนโยบาย ขั้นที่สอง คือ การนำนโยบายไปปฏิบัติ และขั้นที่สาม คือ การประเมินผลนโยบาย

ในขั้นการกำหนดนโยบายนั้นจะหมายรวมถึงการระบุประเด็นปัญหาการพัฒนาทางเลือก และการเสนอทางเลือกที่เหมาะสมเพื่อกำหนดเป็นนโยบายให้อยู่ในรูปที่วางแผนปฏิบัติได้ การรวบรวมทรัพยากร การวางแผน การจัดองค์การ และการดำเนินงาน ในขั้นการประเมินผลนโยบายจะหมายรวมถึง การนำผลการประเมินไปใช้ ซึ่งอาจส่งผลไปสู่การยกเลิกหรือปรับเปลี่ยนนโยบายในที่สุด โปรดพิจารณาสรุปประกอบ



3. ลักษณะของปัญหา นโยบาย

ปัญหา นโยบายเป็นสิ่งที่ยากแก่การกำหนดให้แน่นอน ทั้งนี้เนื่องจากมาจากลักษณะของปัญหาเอง ที่ค่อนข้างจะสลับซับซ้อนและแปรเปลี่ยนตลอดเวลา โดยทั่วไปปัญหา นโยบายมีลักษณะ

ความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กัน (interdependence) ปัญหานโยบายในเรื่องหนึ่ง ๆ มักจะ ไม่สามารถ พิจารณาแยกเด็ดขาดจากปัญหาเรื่องอื่น ๆ ได้ เนื่องจากมักจะเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กับปัญหา นโยบายเรื่องอื่น ๆ ตลอดเวลา ตัวอย่างเช่น ปัญหาความยากจนในชนบทจะพิจารณาโดด ๆ ไม่ได้ เพราะว่าจะเกี่ยวเนื่องกับปัญหาสุขภาพมูลฐาน ปัญหาราคาข้าว ปัญหาการคมนาคม ปัญหาการศึกษา ปัญหาเรื่องบริการอื่น ๆ ของรัฐ หรือปัญหาเรื่องแหล่งเสื่อมโทรมหรือชุมชนแออัด จะเกี่ยวพันกับปัญหาการอพยพย้ายถิ่นจากชนบทสู่เมือง ปัญหาการว่างงาน ปัญหาการศึกษา ปัญหา ยาเสพติด และอื่น ๆ

2.2.2 สภาพแวดล้อมและการยุติกระบวนการนโยบายสาธารณะ (มยุรี อนุমানราชธน,2547)

1. สภาพแวดล้อมของนโยบายสาธารณะ

ถ้าพิจารณาอิทธิพลของสภาพแวดล้อมด้านการเมืองและสภาพแวดล้อมด้านเศรษฐกิจและ สังคมที่มีต่อนโยบายสาธารณะ จากผลการศึกษาของ T. Dye (1966 : 293) เกี่ยวกับผลลัพธ์ของ นโยบายที่กำหนดขึ้นใน 50 มลรัฐของประเทศสหรัฐอเมริกา ปรากฏว่าระดับการพัฒนาเศรษฐกิจซึ่งวัด จากตัวแปร เช่น รายได้ต่อหัวของประชากร จำนวนประชากรในเขตเมือง ระดับการศึกษาโดยเฉลี่ย ระดับ การจ้างงานในภาคอุตสาหกรรม ล้วนมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายของมลรัฐด้านต่าง ๆ ในระดับสูง ได้แก่ นโยบายด้านการศึกษา ด้านสวัสดิการ ด้านภาษี ด้านทางหลวง เป็นต้น

เนื่องจากนโยบายการพัฒนาของทุกประเทศ มีเป้าหมายที่พัฒนาเศรษฐกิจของ ประเทศ และรายได้ต่อหัวของประชากรเป็นตัวชี้วัดระดับประสิทธิภาพในการผลิต และความกินดี อยู่ดีของประชาชน ถ้าผู้ใดมีความสามารถนำปัจจัยการผลิต (แรงงาน ทุน ที่ดิน และการประกอบกา) ที่ ตนมีอยู่มาทำการผลิตสินค้าและบริการได้มาก ย่อมมีรายได้มาก ดังนั้น หากรัฐบาลต้องการให้ประเทศ มีระดับการพัฒนาเศรษฐกิจที่สูงขึ้น รัฐบาลต้องกำหนดนโยบายสาธารณะที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ ประชาชนมีรายได้ มีงานทำ และได้รับการบริการในด้านต่าง ๆ จากรัฐบาลอย่างทั่วถึง และ เท่าเทียม กัน แต่ในความเป็นจริงประเทศส่วนใหญ่ เช่น ประเทศไทย ไม่สามารถพัฒนาประเทศได้อย่างที่ ตั้งเป้าหมายไว้เพราะประชาชนส่วนใหญ่ยังมีฐานะยากจน ในปี พ.ศ. 2547 มีจำนวนคนจน 8.2 ล้าน คน คิดเป็นร้อยละ 13 ของคนทั้งประเทศ (ไทยรัฐ, 2547) รัฐบาลพันตำรวจโท ดร. ทักษิณ ชินวัตร มีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาความยากจนให้หมดไป โดยมีข้อสมมติฐาน เบื้องต้นในการแก้ไขปัญหาความยากจนหรือลดจำนวนคนจนลงว่า การให้ประชาชนมีรายได้จะเป็น ทางแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ ดังนั้นรัฐบาลปัจจุบันจึงเน้นการสร้างงานเพื่อให้เกิดการสร้างรายได้ให้แก่ กลุ่มคนที่มีฐานะยากจน และอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพที่มีสัดส่วนความยากจนมากที่สุด จึงทำให้นโยบายส่วนมากมุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาความยากจนของเกษตรกรเสียเป็นส่วนใหญ่ อีกทั้งต้องมีการกระจายรายได้สู่กลุ่มที่มีรายได้น้อย ที่นอกเหนือจากกลุ่มอาชีพเกษตรกรรมด้วย ทั้งนี้ก็เพื่อ เพิ่มรายได้ของประเทศโดยรวม

2. การพิจารณาประเด็นปัญหาที่เหมาะสม

ประเด็นปัญหา นโยบายที่นำมาบรรจุเข้าวาระอาจมีการให้ความหมายอย่างใดอย่างหนึ่ง ในลักษณะที่ไม่ช่วยให้นิยามประเด็นปัญหานั้นได้ เช่น คำว่า “สภาพไร้ที่อยู่อาศัย” อาจมีการให้ความหมายที่ไม่ชัดเจนหรือกว้างเกินไป จึงควรแยกประเภทของ “สภาพไร้ที่อยู่อาศัย” เป็นประเภทย่อยๆ ดังนี้ (1) ผู้ที่ถูกไล่ที่เพราะไม่จ่ายค่าเช่าหรือมีพฤติกรรมที่สังคม ไม่ยอมรับ (2) ผู้ซึ่งประสบปัญหาในชีวิตสมรสหรือมีความขัดแย้งในครอบครัว (3) ผู้ซึ่งว่างงาน (4) ผู้ประสบภัยพิบัติ เช่น น้ำท่วม (5) คู่สมรสที่ต้องพักอาศัยกับญาติในสภาพแออัดเนื่องจากไม่มีบ้านเป็นของตนเอง (6) คนโสดที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย และ (7) ผู้ซึ่งชอบเร่ร่อนไปเรื่อยๆ เช่น ชาว โรมานีเยนในประเทศอังกฤษ คนต่างจังหวัดที่อาศัยนอนที่สนามหลวงในกรุงเทพฯ เป็นต้น

การแยกประเภทของ “สภาพไร้ที่อยู่อาศัย” ดังกล่าวเป็นประโยชน์ในแง่ที่ทำให้มีการพิจารณาประเด็นปัญหาใหม่ เช่น คู่สมรสที่ต้องพักอาศัยกับญาติอาจจะพิจารณาว่าเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการเข้าถึงแหล่งเงินกู้มากกว่าที่จะเป็นปัญหาการไร้ที่อยู่อาศัย หรือผู้พิการทางกายที่สังคมทอดทิ้งเป็นปัญหาที่ไม่สามารถนำมาดำเนินการแก้ไขปัญหาได้มากนักแต่ประเด็นปัญหาที่นำมาบรรจุเข้าวาระอาจจะเป็นประเด็นปัญหาที่ผู้พิการทางกายต้องเผชิญกับสภาวะความยากจน เช่นเดียวกับคนกลุ่มอื่นๆ ในสังคม เช่น ผู้ว่างงานหรือผู้สูงอายุ

ในบางครั้งการพิจารณาประเด็นปัญหาในรายละเอียดเป็นการพิจารณาอาการของปัญหา ระดับบุคคล ซึ่งทำให้เข้าใจความเชื่อมโยงระหว่างตัวชี้วัดระดับบุคคล เช่น มาตรฐานสุขภาพระดับต่ำ สภาพที่พอกอาศัยไม่ดี สัมฤทธิ์ผลด้านการศึกษาระดับต่ำ อัตราการว่างงานระดับสูง เป็นต้น

3. การยุติกระบวนการนโยบายสาธารณะ

การยุตินโยบาย (policy termination) หมายถึง การล้มเลิกนโยบาย/แผนงาน/โครงการ ทั้งนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อองค์การที่เกี่ยวข้อง โดยทั่วไปการยุตินโยบายเป็นผลมาจากการที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจได้รับทราบข้อสรุปการวิจัยประเมินผลว่าผลลัพธ์ของการดำเนินงานตามนโยบายไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง จึงยกเลิกโครงการนั้นหรือนำโครงการอื่นมาทดแทนโครงการเดิม เหตุผลที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ รัฐบาลได้ตัดทอนงบประมาณของโครงการลงด้วยเหตุผลทางการเมืองจนทำให้กิจกรรมที่ดำเนินการอยู่ต้องยุติลง หรือปรับเปลี่ยนกิจกรรมให้สอดคล้องกับงบประมาณของโครงการ สิ่งที่ปรากฏให้เห็นเสมอ ๆ ก็คือ นโยบาย/แผนงาน/โครงการไม่ค่อยจะมีการยุติทั้งหมดอย่างสมบูรณ์ นอกจากทดแทนนโยบาย/แผนงาน/โครงการบางส่วนด้วยนโยบาย/แผนงาน/โครงการใหม่ (Hogwood & Gunn, 1984 : 241)

การสืบต่อนโยบาย (policy succession) หมายถึง การทำให้นโยบายเหมาะสมยิ่งขึ้นโดยการปรับปรุงนโยบาย เพื่อให้ครอบคลุมและสอดคล้องกับปริมาณความต้องการของประชาชน สามารถแก้ไขปัญหที่เปลี่ยนแปลงไป สามารถดำเนินงานได้ภายใต้สภาพแวดล้อมใหม่ และสอดคล้องกับการปรับลดงบประมาณ

2.3 การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินนั้น ผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

2.3.1 หลักการวิเคราะห์ 6C's Credit (ชนินทร์ พิทยาวิวิธ,2547)

หลักการวิเคราะห์ 6C's Credit คือ การพิจารณาฐานะทางเครดิตของลูกค้า เพื่อให้รู้ว่าเมื่อให้สินเชื่อไปแล้วจะมีความเสี่ยงมากน้อยเพียงใด อยู่ในข่ายที่ยอมรับได้หรือไม่ โดยความเสี่ยง (Risk) จะเกิดขึ้นนับตั้งแต่ธนาคารเริ่มให้สินเชื่อแก่ลูกค้าจนกว่าลูกค้าจะชำระหนี้หมด

หลักการวิเคราะห์ 6C's Credit ได้แก่

1. Character

หมายถึง การดูลักษณะของผู้ขอกู้ เป็นการพิจารณาทางด้านคุณภาพจิตใจ และพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อ เช่น ความซื่อสัตย์ ความมั่นคง อุปนิสัย ซึ่งแสดงออกถึงความตั้งใจที่จะชำระหนี้ (Willing to pay) และจะมีผลต่อการชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Character ของบุคคล ได้แก่ ประวัติการชำระหนี้ ประวัติการถูกฟ้องร้อง การล้มละลาย ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย ลักษณะของงานที่ทำ สถานภาพสมรส ฐานะทางสังคม เป็นต้น

2. Capacity

หมายถึง ความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to Pay or Capacity to Pay) เมื่อถึงกำหนดเวลา เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านความสามารถในการหารายได้ให้เพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ได้โดยถูกต้องตามที่ได้สัญญาไว้กับสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินทุกแห่งถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด สถาบันการเงินไม่หวังที่จะให้ลูกหนี้ต้องขายหลักทรัพย์ที่ได้จำนองไว้กับสถาบันการเงินนำมาชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านรายจ่ายก็มีความสัมพันธ์กับรายได้ด้วย ดังนั้น จึงจะต้องดูว่าผู้ขอสินเชื่อมีภาระต้องใช้จ่ายมากน้อยเพียงใด ถ้ามีรายได้มากและรายจ่ายมาก ก็อาจจะมี capacity เพียงแค่ชำระหนี้ที่มีอยู่ได้เท่านั้น ถ้าในอนาคตเกิดมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น ก็อาจจะมีปัญหาในการชำระหนี้ ในทางตรงกันข้าม ถ้าผู้ขอสินเชื่อมีรายได้สูงแต่มีรายจ่ายพอประมาณ capacity ก็会更好

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Capacity ของบุคคล ได้แก่ เงินเดือนและรายได้อื่นๆ ลักษณะของงานที่ทำ พื้นฐานความรู้และความสามารถในการทำงาน สุขภาพ ความมั่นคงของสถานที่ทำงาน หนี้สินที่มีอยู่ สถานภาพสมรส ขนาดของครอบครัว ระดับการครองชีพ เป็นต้น

3. Capital

หมายถึง ทรัพย์สินทางการเงินของลูกค้ำ กล่าวคือ เป็นทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อ หรือฐานะความมั่นคงทางการเงินของบุคคล ซึ่งอาจประเมินชัดเจนในกรณีที่ Character และ Capacity ไม่ค่อยดีนัก

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Capital ของบุคคล ได้แก่ ทรัพย์สินทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตน ภาระจำนอง จำนำ เป็นต้น

4. Collateral

หมายถึง ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต และป้องกันความเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยหลักทรัพย์ประกันดังกล่าวจะช่วยให้สถาบันการเงินมีความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อ ทั้งนี้ บทบาทของ Collateral จะเด่นชัดเมื่อสินเชื่อที่สถาบันการเงินให้แก่ลูกค้ำมีปัญหาเรื่องการชำระหนี้

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Collateral ได้แก่ สภาพคล่องของหลักประกัน มูลค่าของหลักประกัน แนวโน้มในอนาคตของหลักประกัน ทางเข้า – ออกของหลักประกัน เป็นต้น

5. Conditions

หมายถึง เงื่อนไขต่างๆ ที่จะมีผลทำให้ฐานะของผู้ขอสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้นหรือเลวลง โดยมีปัจจัยที่พิจารณาดังนี้

- สภาพทางเศรษฐกิจ (Economic Condition) เช่น ภาวะเงินเฟ้อ เงินฝืด เงินตึง ระดับราคาสูงขึ้นหรือลดลง ตลาดเงินเปลี่ยนแปลงทำให้แหล่งเงินทุนในตลาดเงินมีมากขึ้นหรือน้อยลง การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย การปรับนโยบายการเงินและการคลังของรัฐบาล เป็นต้น

- สถานการณ์ด้านการเมืองและนโยบายของรัฐบาล (Political Condition) เช่น การปฏิวัติ รัฐประหาร การจลาจล สถานการณ์ในประเทศเพื่อนบ้านและชายแดน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรัฐบาล ขาดเสถียรภาพ กฎระเบียบและนโยบายบางอย่างของรัฐบาลที่อาจจำกัดหรือส่งเสริมให้การลงทุน การตั้งกำแพงภาษี นโยบายช่วยเหลือเกษตรกร เป็นต้น

เงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อ Character Capacity และ Capital ของผู้ขอสินเชื่อ ทำให้เปลี่ยนแปลงไปในทางดีขึ้นหรือเลวลงได้ และเงื่อนไขเหล่านี้ส่วนใหญ่เกิดขึ้นโดยที่ไม่อาจควบคุมได้ ดังนั้น ในการพิจารณาสินเชื่อจำเป็นต้องคำนึงถึงให้มาก โดยเฉพาะการให้สินเชื่อระยะยาว

6. Country

หมายถึง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งมีความเสี่ยงอยู่หลายประการ อาทิ ภาวะทางการเมือง ภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม นโยบายการค้าของประเทศนั้นๆ เป็นต้น

2.3.2 การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

1. การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

(www.ghbhomecenter.com)

เมื่อไปขอกู้เงิน ผู้กู้อาจจะสงสัยใคร่รู้ว่าที่ตนขอกู้ในวงเงินเท่านั้นเท่านี้ จะได้รับอนุมัติเต็มจำนวนที่ขอไปหรือไม่ ธนาคารใช้หลักเกณฑ์ในการอนุมัติกู้ยืมอย่างไร โดยทั่วไป สถาบันการเงินต่างๆ จะอาศัยหลักการพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่คล้ายกัน คือพิจารณาว่าผู้กู้มีจำนวน "เงินรายได้" ที่จะชำระหนี้ได้โดยสม่ำเสมอ ตลอดระยะเวลากู้หรือไม่ และธนาคารจะต้องมีทรัพย์สินที่มีมูลค่าคุ้มหนี้ยืมอยู่เสมอ จำนวนเป็น "หลักประกัน" เพื่อว่าในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ก็สามารถบังคับเขาจากหลักประกันได้ จากหลักดังกล่าว ธนาคารจึงมักจะกำหนดเกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อ ดังนี้

1) หลักความสามารถในการชำระหนี้ ธนาคารจะวิเคราะห์ผู้กู้ว่าจะสามารถชำระหนี้ได้หรือไม่ โดยจะพิจารณาจากรายได้ของผู้กู้ (และผู้กู้ร่วม) เป็นหลัก ทั้งนี้จะพิจารณาให้กู้ประมาณ 20 - 30 เท่า ของรายได้ เช่น มีเงินเดือนเดือนละ 20,000 บาท จะกู้ได้ในวงเงินสูงประมาณ 300,000 - 600,000 บาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะอาชีพ และความมั่นคงของรายได้ ตัวอย่างเช่น หากเป็นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือลูกจ้างบริษัทเอกชนที่มีกิจการมั่นคง (ดำเนินงานมาแล้วไม่ต่ำกว่า 2 ปี และมีพนักงานไม่ต่ำกว่า 10 คน) ก็อาจได้รับการอนุมัติเงินกู้สูงถึง 30 เท่าของเงินเดือนหรือค่าจ้าง ตัวอย่าง เช่น มีเงินเดือนเดือนละ 20,000 บาท จะกู้ได้ในวงเงินสูงถึง 600,000 บาท นอกจากนี้ยังอาจเพิ่มวงเงิน ได้อีกไม่เกิน 15 เท่าของโบนัส และค่าคอมมิชชั่นเฉลี่ยต่อเดือน หากเป็นผู้ประกอบการอิสระที่ประกอบกิจการตรงตามวิชาชีพ หรือคุณวุฒิการศึกษา มีการดำเนินงานมั่นคงเชื่อถือได้ ก็อาจได้รับการอนุมัติเงินกู้สูงถึง 20 เท่าของรายได้เฉลี่ยรายเดือน หักค่าใช้จ่ายแล้ว แต่หากเป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่กิจการไม่มีความมั่นคง และไม่มีภาระ จดทะเบียนการค้า หรือประกอบอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่แน่นอน อาจได้รับอนุมัติเงินกู้เพียงประมาณ 15 เท่า ของรายได้หักค่าใช้จ่ายแล้วเท่านั้น ในกรณีการขอกู้เพิ่ม หรือกู้เพื่อการไถ่ถอนหนี้ (Refinance) ผู้กู้ต้องเป็นลูกหนี้ที่มีประวัติการชำระหนี้ดีเท่านั้น และต้องนำหลักฐาน มาแสดงด้วย อนึ่ง สถาบันการเงินบางแห่ง อาจกำหนดว่า "เงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระรายเดือน" นั้นจะต้อง ไม่เกินร้อยละ 25 - 40 ของรายได้รวมของครอบครัว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆของผู้กู้ โดยทั่วไป ผู้กู้ที่มีรายได้น้อยจะสามารถกู้ได้ใน สัดส่วนของเงินงวดต่อรายได้รวมที่ต่ำประมาณ ร้อยละ 25 - 30 เช่นถ้าผู้กู้มีราย ได้เดือนละ 10,000 บาท จะผ่อนได้เดือนละประมาณ 2,500 - 3,000 บาท แต่ผู้กู้ที่มีรายได้สูงสามารถกู้ได้ในสัดส่วนของเงินงวดต่อรายได้รวมที่ค่อนข้างสูงประมาณร้อยละ 30 - 40 เช่น หากมีรายได้เดือนละ 50,000 บาท จะผ่อนได้เดือนละประมาณ 15,000 - 20,000 บาท เป็นต้น แต่ ทั้งนี้ ขึ้นกับนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน

2) หลักประกันเงินกู้ นอกจากวิเคราะห์ในเรื่องความสามารถในการจ่ายแล้วธนาคารจะวิเคราะห์ทรัพย์สินที่นำมาจำนอง เป็นหลักประกันด้วย โดยจะมีการพิจารณา 2 ประเด็นหลักคือ

ก. ความเหมาะสมของหลักประกัน ได้แก่

- บ้านหรือที่ดินจะต้องโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ร่วมทุกคน (เว้นผู้กู้ที่เป็นคู่สมรส บิดา มารดา บุตร พี่น้อง)
- หากเป็นอาคารต้องสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อย 90 %
- กรณีซื้อที่ดินหรืออาคารจัดสรร ต้องมีสภาพคล่องในตลาดสูง นั่นคือสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือกันได้ง่ายในตลาด โดยสภาพหลักประกันต้องมีถนนคอนกรีต ลาดยางหรือถนนที่มีลักษณะถาวรใช้ได้ทุกฤดูกาล และมีระบบสาธารณูปโภคตามสมควร มีการปักเสาไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้า ผ่านที่ดินหลักประกัน และมีน้ำใช้ตามสภาพท้องถิ่น มีการคมนาคมที่สะดวก รถยนต์สามารถเข้าออกได้
- กรณีซื้อที่ดินเปล่า เกินกว่า 2 ไร่ ต้องมีการนำเสนอรูปถ่ายที่ดินให้สามารถเห็นสภาพที่ดินและสิ่งแวดลอม รวมทั้งแสดงแผนผังที่ตั้งว่าอยู่ใกล้ไกลจากแหล่งชุมชนเพียงใด

ข. มูลค่าตลาดของหลักประกัน

มูลค่าตลาดของหลักประกัน จะต้องสูงกว่าวงเงินกู้มากพอสมควร ทั้งในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตอีกนัยหนึ่ง วงเงินกู้ที่อนุมัติ จะต้องต่ำกว่ามูลค่าประเมินของหลักประกันเสมอไป โดยจะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 - 80 ของมูลค่าหลักประกัน ทั้งนี้ เพื่อว่าหากผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารอาจจำเป็นต้องบังคับจำนองเพื่อขายทอดตลาดทรัพย์สิน และเงินที่ได้มาจากการขายทอดตลาดมีมากพอที่จะคุ้มหนี้ที่มีอยู่กับธนาคาร ดังนั้น จึงเห็นได้ว่ายิ่งสัดส่วนมูลค่าเงินกู้ต่อหลักประกัน (Loan-to-value ratio) น้อยลงมากเพียงใด ธนาคารจะมีความเสี่ยงน้อยลง เพียงนั้นและผู้กู้ก็มีโอกาสกู้ได้มากขึ้นมากเพียงนั้น

- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน แต่ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย
- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า อาคารพาณิชย์ ห้างชุด ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน แต่ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย
- กรณีรถยนต์เข้าไม่ถึงหลักประกัน หรือหลักประกันอยู่ในแนวเวนคืน หรือสาธารณูปโภคไฟฟ้า ห่างจากหลักประกันเกิน 100 เมตร ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมิน

3) คุณสมบัติอื่นของผู้กู้ นอกจากการวิเคราะห์ในเรื่องรายได้ และหลักประกันแล้ว ธนาคารอาจพิจารณาคุณสมบัติอื่นของผู้กู้ด้วย เช่น กำหนดว่าอายุของผู้กู้ เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้แล้วจะต้องไม่เกิน 70 ปี เช่น ผู้กู้อายุ 45 ปี จะกู้ได้สูงสุดไม่เกิน 25 ปี ถ้าอายุ 50 ปี จะกู้ได้ไม่เกิน 20 ปี เป็นต้น

- ผู้กู้ร่วมนอกจากผู้ที่เป็นคู่สมรส บิดามารดา พี่น้อง หรือบุตรแล้ว จะมีผู้กู้ร่วมคนอื่นได้อีกไม่เกิน 1 คน
- ผู้กู้ร่วมที่มีใช้คู่สมรสและบุตร จะต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่จำนองด้วย
- ในกรณีที่ผู้กู้ขอผู้เพื่อซ่อมแซมต่อเติม หรือกู้เพื่อไถ่ถอนจากสถาบันการเงินอื่น ผู้กู้ต้องมีประวัติการชำระหนี้ดีมาก่อน

4) เงื่อนไขอื่นของธนาคาร นอกจากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวแล้ว การพิจารณาให้กู้ สถาบันการเงินบางแห่งอาจกำหนดเงื่อนไขอื่นเพิ่มเติมอีก เช่น

- การกำหนดวงเงินกู้ขั้นต่ำ หรือขั้นสูงสุดที่จะให้กู้ได้
- การงดการปล่อยกู้เพื่อซื้อที่ดินว่างเปล่า
- ระยะเวลากู้ต้องไม่เกิน 20 ปี บางแห่งให้กู้สูงสุดถึง 30 ปี
- บางสถาบันจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับวงเงินต่างกัน อัตราดอกเบี้ยต่างกัน
- บางสถาบันจะเคร่งครัดในการพิจารณาวัตถุประสงค์แท้จริงของการกู้ เช่น การกู้ซื้อที่ดินหรือบ้าน หากเห็นว่าเป็นการกู้เพื่อมุงเก็งกำไร โดยซื้อไว้หลายหลัง และไม่คิดอยู่อาศัยเองก็อาจไม่ให้กู้หรือให้กู้ในวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่ต่ำลง เป็นต้น
- บางสถาบันอาจมีนโยบายพิเศษในบางสถานการณ์ เช่น ในภาวะเงินตึงตัว ไม่ปล่อยกู้เพื่อซื้อห้องชุดราคาถูก หรือไม่ปล่อยกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า เป็นต้น

2. การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (ชาติชาย พยุหนาวีชัย, 2549)

1) การพิจารณาค่าของเงิน

ในคำขอกู้เงินที่ผู้กู้กรอกเพื่อยื่นขอสินเชื่อจากธนาคารนั้น จะระบุประวัติส่วนบุคคลของผู้กู้ได้แก่ ชื่อ-นามสกุล อายุ การศึกษา สถานที่ทำงาน เพศ สถานภาพสมรส และหมายเลขโทรศัพท์พื้นฐานที่สามารถติดต่อได้ เป็นต้น ซึ่งข้อมูลเหล่านี้คือปัจจัยต่างๆ ที่ธนาคารพาณิชย์ใช้เป็นเงื่อนไขในการพิจารณาสินเชื่อด้วยระบบ Credit Scoring หากผู้กู้ไม่กรอกข้อมูลบางอย่าง เช่น หมายเลขโทรศัพท์พื้นฐานที่สามารถติดต่อได้ ซึ่งธนาคารใช้สำหรับติดตามทวงถาม เมื่อลูกค้าค้างชำระหนี้คะแนนจากระบบ Credit Scoring ก็ลดลง เนื่องจากระบบจะแปลความว่าลูกค้ามีเจตนาไม่ต้องการให้ธนาคารติดตามตัวได้

2) การพิจารณาเอกสารส่วนตัว

เอกสารส่วนตัว ได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ใบสมรส ใบหย่า ใบเปลี่ยนชื่อ – นามสกุล เป็นเอกสารที่ระบุตัวตนของผู้กู้ ซึ่งธนาคารต้องการเอกสารที่รายละเอียดครบถ้วนและชัดเจน นอกจากนี้ ธนาคารยังมีการตรวจสอบด้วยว่าเอกสารส่วนตัวดังกล่าวมีการปลอมแปลงหรือไม่ หากพบว่ามีปลอมแปลงเอกสาร ธนาคารก็จะปฏิเสธการขอสินเชื่อดังกล่าวทันที

3) การพิจารณาเอกสารทางการเงิน

เอกสารทางการเงิน ได้แก่ หนังสือรับรองเงินเดือน และ Statement ย้อนหลังของบัญชีที่มีเงินเดือนเข้าทุกเดือน ซึ่งเป็นเอกสารที่สำคัญที่สุดที่ธนาคารใช้ในการวิเคราะห์ว่าผู้กู้มีความสามารถในการชำระหนี้หรือไม่ ผู้กู้ต้องแสดงให้เห็นว่ามีรายได้เพียงพอ และมีรายได้จริงตามที่ได้กรอกไว้ในคำขอกู้เงิน ซึ่งธนาคารจะตรวจสอบว่าเอกสารทางการเงินดังกล่าวมีการปลอมแปลงหรือไม่ โดยปัจจุบันธนาคารได้มีการตรวจสอบถึงผลประกอบการของบริษัทที่ผู้กู้แจ้งว่าเป็นแหล่งที่มาของรายได้จากฐานข้อมูลของบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (BOL) ด้วย หากพบว่ามี การปลอมแปลงเอกสารทางการเงิน ธนาคารก็จะปฏิเสธการขอสินเชื่อดังกล่าวทันที และนำรายชื่อของผู้ กู้ดังกล่าวเข้าฐานข้อมูล Blacklist ของธนาคาร ซึ่งผู้กู้รายนี้จะไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคาร ดังกล่าวได้อีก

ผู้กู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ธนาคารจะตรวจสอบรายได้ที่แท้จริงได้ยาก หากผู้กู้ไม่แสดง เอกสารทางการเงินที่ตรวจสอบได้ชัดเจน ดังนั้น ผู้กู้ควรเดินบัญชีทุกเดือนเพื่อให้ธนาคารเห็นการเข้า - ออกของเงินในแต่ละเดือน และสามารถวิเคราะห์รายได้ที่แท้จริงของผู้กู้ได้ถูกต้องมากขึ้น

4) การพิจารณาภาระหนี้ของลูกค้ำ

ธนาคารจะพิจารณาภาระหนี้ของผู้กู้จากรายงานข้อมูลเครดิตที่ได้รับจากบริษัท ข้อมูล เครดิตแห่งชาติ จำกัด (NCB) ว่าปัจจุบันผู้กู้มีภาระหนี้จำนวนเท่าใด และประวัติการชำระแต่ละบัญชี เป็นอย่างไร เพื่อนำมาคำนวณว่าธนาคารควรปล่อยกู้ตามคำขอกู้เงินของผู้กู้หรือไม่ และปล่อยกู้ใน วงเงินกู้เท่าใด ซึ่งปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ใช้หลักเกณฑ์ว่าภาระการผ่อนชำระของผู้กู้ไม่ ควรเกิน 40% ของรายได้รวม และสำหรับผู้กู้ที่เคยมีประวัติการชำระสินเชื่อไม่ดีในรายงานข้อมูล เครดิต แต่ชำระดีติดต่อกันมาเกินกว่า 1 ปี หรือลูกค้ำที่เคยถูกฟ้องร้องบังคับคดี แต่ชำระดี ติดต่อกันเกินกว่า 3 ปี ทางธนาคารก็จะรับพิจารณาคำขอกู้เงิน

5) การพิจารณาเอกสารหลักประกัน

ธนาคารจะพิจารณาหลักประกันในการขอสินเชื่อว่าตรงตามวัตถุประสงค์ การกู้หรือไม่ และ ปัจจุบันธนาคารจะไม่อนุมัติสินเชื่อให้กับผู้กู้ที่ใช้ที่ดินเปล่าเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ หรือ อนุมัติโดยให้ LTV (Loan to value) ที่ต่ำ เนื่องจากมีบทเรียนจากวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 เป็นการศึกษาเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey Research) ด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาซึ่งจะแสดงถึงความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยการศึกษาด้านภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 พร้อมทั้งปัญหาและอุปสรรค โดยมีรายละเอียดของการศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 การกำหนดประชากรเป้าหมาย

ประชากรเป้าหมายที่อยู่ในขอบข่ายการสำรวจครั้งนี้ คือ ผู้ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง 1 โดยทำการสำรวจข้อมูลทุติยภูมิเพื่อค้นหาประชากร พบว่าประชากรมีจำนวน 836 หน่วย

3.1.2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษานี้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยคัดเลือกกลุ่มประชากรเป้าหมายตามสูตรของ Yamane ที่ระดับความมีนัยสำคัญ .05 ได้กลุ่มประชากรเป้าหมาย 286 ราย จากประชากรทั้งสิ้น 836 ราย และกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) และเนื่องจากเป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกโดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง จึงใช้ฐานข้อมูลที่ยอมรับได้อย่างน้อย 20 % ของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ดังนั้น จะต้องได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างอย่างน้อย 58 ราย และทำการสุ่มตัวอย่างตามวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

การศึกษานี้จำเป็นต้องอย่างยิ่งที่จะต้องอาศัยข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อให้สามารถทราบถึงกลุ่มประชากรเป้าหมาย เนื่องจากเป็นกลุ่มเฉพาะที่ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง 1 ซึ่งจะทำให้สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิต่อไปได้ นอกจากนี้ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิในส่วนอื่นๆ ด้วย ทั้งจากเอกสาร วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ในการศึกษาเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ สามารถแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

1. การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้ได้สิทธิให้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม พฤติกรรมการออม ที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิก่อนได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร การผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร และการสำรวจสภาพความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการถ่ายรูปและการสังเกตพฤติกรรมการบริโภคของผู้ได้รับสิทธิในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการลงสำรวจภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งผู้วิจัยได้เปลี่ยนแปลงวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเดิมที่ใช้แบบสอบถามมาเป็นใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เนื่องจากในช่วง pre-test แบบสอบถามนั้น ผู้วิจัยพบว่าคำตอบคำถามเกี่ยวกับการเงิน เช่น รายได้และรายจ่ายต่อเดือนของครัวเรือนผู้ตอบแบบสอบถามมักจะตบน้อยกว่าข้อเท็จจริง และมักจะตอบรายละเอียดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ ไม่ครบถ้วน แต่เมื่อผู้วิจัยได้พูดคุยกับผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องต่างๆ ไป ซึ่งได้จากการสังเกตสภาพแวดล้อมของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามจะเปิดเผยรายได้และรายจ่ายที่แท้จริงผ่านการบอกเล่าเกี่ยวกับเรื่องราวและกิจกรรมต่างๆ ของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้วิจัยจึงเปลี่ยนวิธีการเก็บข้อมูลเป็นใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างแทน โดยใช้วิธีการดังนี้

- 1.1 สร้างสัมพันธ์กับเจ้าของร้านขายอาหารในโครงการ ซึ่งเปิดร้านในบริเวณที่ผู้ได้รับสิทธิและครอบครัวมักจะมานั่งพักผ่อนหย่อนใจในช่วงวันหยุด เนื่องจากเจ้าของร้านขายอาหารจะรู้จักคนในโครงการเป็นอย่างดี และช่วยแนะนำผู้วิจัยกับลูกค้าที่มาซื้อของในร้าน ทำให้ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงผู้ได้รับสิทธิได้สะดวกขึ้น นอกจากนี้ เจ้าของร้านขายอาหารยังได้ให้รายละเอียดข้อมูลบางส่วนของผู้ได้รับสิทธิแก่ผู้วิจัยอีกด้วย

- 1.2 สร้างสัมพันธ์กับเด็กๆ ที่เล่นอยู่ในสนามกีฬาของโครงการ ซึ่งเมื่อสนิทกันแล้ว เด็กๆ จะชักชวนให้ไปเล่นด้วยกันต่อที่ห้องพัก ทำให้ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงผู้ได้รับสิทธิซึ่งเป็นผู้ปกครองของเด็กได้สะดวกขึ้น นอกจากนี้ การสอบถามข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับผู้ได้รับสิทธิจากเด็กๆ มักจะได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีด้วย

1.3 การสัมภาษณ์ผู้ได้รับสิทธิเกี่ยวกับรายได้ รายจ่าย และเงินออมของครัวเรือน พบว่าหากสัมภาษณ์ตรงๆ ผู้ได้รับสิทธิยังคงตอบรายละเอียดน้อยกว่าความเป็นจริง ผู้วิจัยจึงต้องให้การสังเกตสภาพแวดล้อมภายในห้องพัก แล้วชักชวนผู้ได้รับสิทธิพูดคุยเรื่องต่างๆ ผู้ได้รับสิทธิจึงจะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับรายได้และรายจ่ายของครัวเรือนเพิ่มขึ้น เช่น เมื่อพูดถึงสิ่งของต่างๆ ได้แก่ โทรศัพท์เคลื่อนที่ กล้องถ่ายรูป เครื่องเสียง เป็นต้น ผู้ได้รับสิทธิจะนำของๆ ตนเองออกมาแสดงให้ผู้วิจัยดูด้วยความภาคภูมิใจ ทำให้ผู้วิจัยสามารถทราบถึงรายจ่ายเกี่ยวกับการผ่อนชำระสินค้าของผู้ได้รับสิทธิได้ นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังพบว่า การสัมภาษณ์ผู้ได้รับสิทธิที่อยู่ระหว่างสังสรรค์ร่วมกับกลุ่มเพื่อนฝูง ผู้ได้รับสิทธิจะให้การต้อนรับผู้วิจัยอย่างดี และมักจะให้สัมภาษณ์เสมือนหนึ่งว่าผู้วิจัยเป็นเพื่อนของผู้ได้รับสิทธิด้วย

2. การสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้บริหารระดับสูงของการเคหะแห่งชาติ เกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย

3.3 ข้อจำกัดของการวิจัย

การสำรวจข้อมูลในการทำวิจัยเกี่ยวกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร มีความยากลำบากในการเข้าถึงประชากรเป้าหมาย เนื่องจากผู้ได้รับสิทธิส่วนใหญ่เป็นกำลังหลักในการหารายได้ของครอบครัว ซึ่งมักจะต้องทำงานในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ด้วย ดังนั้น ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ที่ผู้วิจัยพบจะเป็นครอบครัวของผู้ได้รับสิทธิ ซึ่งไม่ใช่ประชากรเป้าหมาย ผู้วิจัยจึงแก้ปัญหาโดยการทำความคุ้นเคยกับครอบครัวและเพื่อนของผู้ได้รับสิทธิไว้ก่อน และสอบถามถึงวันเวลาที่ผู้ได้รับสิทธิสะดวกให้พบ และกลับไปสัมภาษณ์ผู้ได้รับสิทธิอีกครั้งในวันเวลาที่ได้ตกลงไว้กับครอบครัวและเพื่อนของผู้ได้รับสิทธิ นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังพบว่า ผู้ได้รับสิทธิบางรายจะพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเฉพาะวันจันทร์-ศุกร์ที่ต้องทำงานในเขตจังหวัดสมุทรปราการและพื้นที่ใกล้เคียงเท่านั้น

โดยปกติการสำรวจข้อมูลในการทำวิจัย อาจมีความคลาดเคลื่อนเกิดขึ้นได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการเงินซึ่งเป็นเรื่องส่วนบุคคล จึงทำให้ผู้ให้สัมภาษณ์เกิดความสงสัยเคลือบแคลงหรือไม่เต็มใจตอบ เพื่อให้ได้ข้อมูลตามความเป็นจริงและครบทุกประเด็น ผู้วิจัยได้พยายามอธิบายวัตถุประสงค์ของการทำวิจัยครั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเข้าใจแก่ผู้ให้สัมภาษณ์ อย่างไรก็ตาม การสรุปผลการวิจัยนี้ได้พยายามขจัดความคลาดเคลื่อนดังกล่าวให้น้อยที่สุด

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง ซึ่งเป็นแบบสัมภาษณ์ที่ได้กำหนดรายการคำถามและตัวเลือกของคำตอบบางส่วน เพื่อช่วยให้สามารถจดบันทึกผลจากการสัมภาษณ์ได้ง่ายและสะดวก โดยมีขั้นตอนการจัดทำ ดังนี้

1. กำหนดโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการออม

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

2. กำหนดตัวแปรในแต่ละประเด็น และสร้างคำถาม ตัวแปรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ คือ

2.1 ตัวแปรด้านสังคม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ขนาดของครอบครัว ระดับการศึกษา

2.2 ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อาชีพ รายได้ครัวเรือน รายจ่ายครัวเรือน รายละเอียดการใช้จ่าย

2.3 ตัวแปรเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดิม ที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิม ที่ตั้งสถานที่ทำงาน ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร ระยะเวลาการอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

2.4 ตัวแปรเกี่ยวกับพฤติกรรมการออม ได้แก่ การวางแผนการออมเงิน วิธีการออมเงิน จำนวนเงินออมต่อเดือน ความสม่ำเสมอของการออมเงิน วัตถุประสงค์การออมเงิน

2.5 ตัวแปรเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ ผู้ช่วยในการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัย การค้างชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยในรอบปีที่ผ่านมา สาเหตุและวิธีแก้ปัญหาการค้างชำระ สาเหตุของการไม่ค้างชำระ

3. ทดสอบและปรับปรุงแบบสัมภาษณ์

ได้ทำการทดสอบแบบสัมภาษณ์ 2 ครั้งๆ ละ 8 – 10 ชุด โดยทำการทดสอบครั้งแรกและนำมาปรับปรุงเพื่อให้ได้ประเด็นคำถามที่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ แล้วนำไปทดสอบอีกครั้ง หลังจากที่ได้ปรับแก้ไขแล้วจึงจัดพิมพ์แบบสัมภาษณ์ฉบับจริง โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูลจริงในขั้นต่อมา

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่จัดเก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความสมบูรณ์ของข้อมูลและเก็บข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับส่วนที่ขาด จากนั้นนำแบบสัมภาษณ์มาจัดระบบและดำเนินการลงรหัส และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการออม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทรของผู้ให้สัมภาษณ์ โดยใช้คอมพิวเตอร์มาช่วยในการประมวลผลหาอัตราส่วนร้อยละ (Percentage) ค่าความถี่ (Frequency) และใช้โปรแกรม Microsoft Excel ช่วยในการแสดงค่าข้อมูลให้เป็นกราฟฟิค และนำเสนอข้อมูลในรูปแบบของตารางแจกแจงความถี่ โดยนำข้อมูลจากการวิเคราะห์มาเขียนรายงานในรูปแบบเชิงพรรณนาเพื่อสรุปผลการศึกษาคั้งนี้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.1 วิธีดำเนินการวิจัย เรื่องเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร กับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1



บทที่ 4

ที่มาของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยกำหนดคุณสมบัติขั้นต้นสำหรับใช้ในการคัดเลือกผู้จูงสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่

1. มีสัญชาติไทย บรรลุนิติภาวะ และไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
 2. มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (รายได้ ณ ปี 2546)
 3. ไม่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
 4. ไม่เป็นผู้สัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และหากเป็นผู้สัญญาเช่า จะต้องคืนอาคารเช่าเมื่อได้สิทธิเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทร
 5. ผู้ที่เคยได้สิทธิเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติ และโอนสิทธินั้นให้ผู้อื่นไปแล้ว ไม่สามารถจูงสิทธิได้
 6. ต้องมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน หากมีภูมิลำเนาอยู่ต่างถิ่น ต้องมีหลักฐานแสดงว่าประกอบอาชีพอยู่ในจังหวัดหรือพื้นที่ที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน
 7. ผู้ที่ประสบปัญหาเดือดร้อนจากกรณีถูกไฟไหม้ หรือถูกไล่ที่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี จะพิจารณาให้สิทธิไม่เกินร้อยละ 20 ของแต่ละโครงการ
 8. ให้สิทธิจองอาคารได้ครอบครัวละ 1 หน่วยและ 1 โครงการเท่านั้น หากจองเกินจะถูกตัดสิทธิทุกโครงการ
 9. สามารถรับภาระและเงื่อนไขการเช่าซื้อได้โดยผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากการเคหะฯ
- นอกจากนี้ การเคหะฯ ยังได้กำหนดเงื่อนไขการเช่าซื้อบ้านโครงการเอื้ออาทร เพื่อคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริง และป้องกันปัญหาการจูงสิทธิเพื่อเก็งกำไรในอนาคต ดังนี้
1. ห้ามการโอนสิทธิเช่าซื้อภายในระยะเวลา 5 ปี
 2. ห้ามนำอาคารไปให้บุคคลอื่นอยู่อาศัยหรือเช่าช่วง หรือหากตรวจสอบพบภายหลังมีการแจ้งคุณสมบัติที่เป็นเท็จ จะถูกบอกเลิกสัญญา และริบเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด
 3. กรณีชำระเป็นเงินสดทั้งหมด สามารถกระทำได้ แต่จะได้รับการโอนสิทธิหลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อ ไม่น้อยกว่า 5 ปี
 4. เมื่อได้สิทธิเช่าซื้อแล้ว จะต้องผ่อนชำระเงินดาวน์นี้ในระหว่างการก่อสร้างอาคารในอัตราเดือนละ 300 บาทเพื่อแสดงว่าเป็นผู้มีความประสงค์จะซื้ออาคาร และมีความสามารถในการผ่อนชำระ

จากเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ได้สิทธิ์ดังกล่าว ผู้วิจัยพบว่าคุณสมบัติขั้นต้นที่ใช้ในการคัดเลือกผู้จองสิทธิในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้ ซึ่งกำหนดไว้ว่าผู้จองต้องมีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาท ต่อเดือน (รายได้ ณ ปี 2546) นั้น มีความแตกต่างอย่างมากเมื่อเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ที่สถาบันการเงินทั่วไปใช้ในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า จึงได้ทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารของการเคหะฯ เพื่อให้ทราบถึงที่มาของการกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้ำ ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- 4.1 ที่มาของการกำหนดนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4.2 ที่มาของการกำหนดเงินงวดในการผ่อนซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 1,500 บาท ต่อเดือน (ณ ปี 2546)
- 4.3 ที่มาของการกำหนดรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้จองสิทธิไม่เกิน 15,000 บาท (รายได้ ณ ปี 2546)
- 4.4 ที่มาของการกำหนดราคาบ้านเอื้ออาทร 390,000 บาท เท่ากันทั่วประเทศ
- 4.5 ที่มาของการกำหนดค่าผ่อนดาวน์ 300 บาท ต่อเดือน เป็นระยะเวลา 12 เดือน

4.1 ที่มาของการกำหนดนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร

1. คุณพรศักดิ์ บุญโยดม ตำแหน่ง ผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

รัฐบาลประเทศกำลังพัฒนาเกือบทุกประเทศมีนโยบายให้การสนับสนุน (subsidy) ที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย เพราะภาคเอกชนไม่สนใจตลาดโครงการสร้างบ้านผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ แต่เมื่อประชุมร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ว่าจะทำโครงการนี้ โดยกำหนดระยะเวลาผ่อน 30 ปี รายได้ไม่เกิน 15,000 บาท ซึ่งตรงกันข้ามกับเกณฑ์การพิจารณาของธนาคารพาณิชย์ ที่กำหนดรายได้ขั้นสูง ธนาคารพาณิชย์จึงไม่อนุมัติให้กู้ การเคหะแห่งชาติจึงเสนอเรื่องการ ค้ำประกัน 5 ปี ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์พิจารณา แล้วปีที่ 6 ลูกค้ำจึงจะโอนเข้าธนาคาร อาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นแนวคิดใหม่ที่ทำให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ โดยธนาคารมองว่าลูกค้ำที่ผ่อนมาได้ 5 ปีแล้วคงจะไม่ทิ้งบ้านที่ซื้อ นอกจากนี้พอถึงปีที่ 6 ราคา ที่อยู่อาศัยในอนาคตน่าจะสูงกว่า 390,000 บาท

2. คุณสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

มีที่มาจากนโยบายรัฐบาล นายกรัฐมนตรีทักษิณ ชินวัตร โครงการลักษณะนี้การเคหะฯ เคยทำมาแล้วเพียงแต่ไม่ได้ใช้ชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทรเท่านั้น เนื่องจากลูกค้ำของการเคหะฯ เป็นลูกค้ำที่ต้องได้รับการอุดหนุนทั้งสิ้นต่างกันที่จะอุดหนุนมากหรือน้อยเท่านั้น แต่ไม่เคยทำโครงการขนาด

ใหญ่ที่มีจำนวนเป็นแสนหน่วย ปกติได้ทำประมาณพันกว่าหน่วย บ้านเอื้ออาทรเกิดขึ้นในช่วงอัตราดอกเบี้ยต่ำทำให้หัวใจคนที่ต้องการมีบ้าน ประกอบกับรัฐกำหนดค่างวดไม่เกิน 1,500 บาท ต่อเดือน ซึ่งถูกกว่าค่าเช่าบ้านโดยทั่วไปจึงเป็นสิ่งหัวใจคนที่สนใจมาซื้อเพิ่มขึ้น แต่ปัญหาคือต้องทำบ้านจำนวนหลายแสนหน่วยในช่วงระยะเวลาสั้นๆ ทำให้เกิดปัญหาทั้งในส่วนของภาระหนี้ และในส่วนของผู้รับเหมา โดยต้องบีบราคาให้ต่ำที่สุดเพื่อควบคุมต้นทุน ขณะที่ราคาค่าก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นเพื่อให้ขายได้ในราคาเท่าเดิม

ปัญหาที่สำคัญที่สุดคือระยะเวลาที่เร่งรัดมากเกินไป เนื่องจากเดิมการเคหะฯ เคยสร้างปีละไม่เกิน 20,000 หน่วย แต่พอทำโครงการบ้านเอื้ออาทรต้องสร้างปีละเป็นแสนหน่วย ย่อมมีปัญหาแน่นอน ในส่วนของความต้องการ (Demand) จากเดิมที่เริ่มเปิดโครงการ ดอกเบี้ยอยู่ที่ 4% ค่างวด 1,500 บาท แต่ต่อมอดอกเบี้ยปรับขึ้นเป็น 7 - 8% ค่างวดได้ปรับขึ้นเป็น 2,400 บาท แม้ราคาขาย 390,000 บาท เท่าเดิม แต่ค่างวดที่ธนาคารคิดกับลูกค้าคือ 2,400 บาท ทำให้ความต้องการ (Demand) ของลูกค้ากลุ่มที่มีความสามารถในการผ่อนไม่ถึง 2,400 บาทหายไป หรือลูกค้าเดิมที่เคยผ่อน 1,500 บาท ต่อเดือน พอค่างวดปรับเป็น 2,400 บาท อาจจะต้องทิ้งบ้านไป การเคหะฯ ได้พยายามต่อรองกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ขอให้ตรึงอัตราดอกเบี้ย 4% ไว้ แต่ไม่เป็นผล การเคหะฯ จึงต้องใช้วิธีลดปริมาณการก่อสร้างลงเพื่อให้สอดคล้องกับ (Demand) ที่ลดลง โดยจะสร้างต่อเมื่อมีลูกค้ามาทำสัญญาจริงๆ ผ่านธนาคาร จึงจะเริ่มสร้าง รวมถึงการเคหะฯ พยายามขอให้รัฐบาลให้การอุดหนุนโดยให้สถาบันการเงินของรัฐบาลปล่อยสินเชื่อระยะยาว แต่ดอกเบี้ยต่ำด้วยอีกทาง โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการที่ดีเพราะปัจจุบันมีคนที่ไม่ได้อยู่อาศัยเป็นของตนเองประมาณ 2 ล้านครัวเรือน แต่ควรทำโครงการด้วยความโปร่งใส จะทำให้คนมีความมั่นคงในชีวิตมากขึ้น เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่ง

3. คุณรัศมี ไชยนันท์ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะฯ กล่าวว่า

แนวคิดเรื่องบ้านเอื้ออาทรมาจากนโยบายของรัฐบาล (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ที่ต้องการใช้เรื่อง ที่อยู่อาศัยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ จึงให้การเคหะฯ คิดโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย โดยให้ลูกค้าผ่อนเดือนละประมาณ 900 บาท หรือวันละ 30 บาท เหมือนกับ 30 บาท รักษาทุกโรค ทำได้ไหม การเคหะฯ จึงมาพิจารณาว่ามาตรฐานการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย สิ่งที่เราจะมีอะไรบ้าง แล้วลูกค้าที่ผ่อนค่างวดเดือนละ 900 บาท จะผ่อนบ้านราคาไหนได้ จึงออกมาว่าบ้านควรมีขนาดประมาณ 24 ตารางวา หรือมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 50 ตารางเมตรขึ้นไปสำหรับหนึ่งครอบครัว ถ้าเป็นแฟลตพื้นที่ใช้สอยประมาณ 33 ตารางเมตร จึงไปศึกษาต่อว่าแฟลต 33 ตารางเมตร ราคาก่อสร้างตามมาตรฐานเฉพาะโครงสร้างจริงๆ โดยไม่ต้องตกแต่งอะไรเพื่อความสวยงามมากนัก รวมกับค่าที่ดิน จะอยู่ที่ประมาณ 420,000 บาท แต่เมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยค่า

ก่อสร้าง ค่าบริหารชุมชน ค่าบริหารจัดการของการเคหะฯ ทั้งหมดแล้ว จะอยู่ที่ประมาณ 470,000 บาท

4.2 ที่มาของการกำหนดเงินงวดในการผ่อนซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 1,500 บาท ต่อเดือน (ณ ปี 2546)

1. คุณพรศักดิ์ บุญโถม ตำแหน่ง ผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

การกำหนดเงินงวด 1,000 บาท และ 1,500 บาท ต่อเดือน มาจากธนาคาร โดยมาจากแนวคิดของต่างประเทศเช่น ธนาคารโลกว่า 25 - 30% ของรายได้ คือค่าผ่อนซื้อบ้าน แต่หลักเกณฑ์นี้ใช้ไม่ได้กับคนจนหรือผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ของคนจนหรือผู้มีรายได้น้อยจะใช้ไปกับค่าใช้จ่ายพื้นฐานในการดำรงชีวิต เช่น ค่าอาหาร ค่ายา ค่าเสื้อผ้า ค่าเล่าเรียนลูก ดังนั้น คนจนหรือผู้มีรายได้น้อยจะเหลือเงินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ประมาณ 10 - 15% เท่านั้น จึงมาคำนวณกลับว่าเกณฑ์รายได้ควรเป็นเท่าไร? ตอนแรกที่เริ่มคิดโครงการการเคหะฯ ต้องการให้รัฐบาลตั้งเป็นกองทุนเฉพาะ ดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนระยะยาว 30 ปี โดยผ่อนแบบขั้นบันได (จากน้อยไปหามาก) เนื่องจากเคยมีงานวิจัยขององค์การสหประชาชาติเมื่อ 30 กว่าปีที่แล้ว ก่อนประเทศไทยจัดตั้งการเคหะฯ ว่าเนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการผ่อนระยะยาว ทำไมจึงต้องผ่อนบ้านราคาเดียวกันตลอดสัญญา ซึ่งทำให้การผ่อน ในช่วงแรกเป็นภาระหนักสำหรับลูกค้ำ และภาระการผ่อนจะน้อยลงเรื่อยๆ เมื่อใกล้สิ้นสุดอายุสัญญา การเคหะฯ จึงนำแนวคิดนี้ไปเสนอกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ว่าเป็นไปได้หรือไม่ที่จะกำหนดเกณฑ์การผ่อนไว้ที่ 30 - 50% ของรายได้ และให้เกณฑ์ระดับรายได้ปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น คือ ณ ปีที่ 1 ลูกค้ำผ่อน 1,500 บาทต่อเดือน ณ ปีที่ 30 ลูกค้ำผ่อน 1,500 บาทต่อเดือนบวกกับอัตราเงินเฟ้อจนถึงปีที่ 30 ซึ่งยอดเงินที่ลูกค้ำจ่ายจริงๆ จะไม่ใช่ 1,500 บาท

การที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นทำให้เงินงวดที่ลูกค้ำจะต้องผ่อนชำระเพิ่มขึ้น อาจทำให้ลูกค้ำมีปัญหาค้างชำระได้ ซึ่งตรงจุดนี้เป็นสิ่งที่รัฐบาลไม่ได้ดำเนินโครงการตามแนวคิดที่การเคหะฯ เสนอ คือ เรื่องการจัดตั้งกองทุนเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้มีการจัดตั้งกองทุนลักษณะนี้ในหลายๆ ประเทศ เช่น มาเลเซีย สิงคโปร์ เกาหลี และเงินงวดจะเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเท่านั้น ซึ่งกรณีนี้เริ่มเป็นปัญหาที่การเคหะฯ ต้องหาทางแก้ไขต่อไป

สำหรับความเข้าใจผิดของลูกค้ำเกี่ยวกับการชำระค่างวดว่าเป็น 1,500 บาท ตลอดอายุสัญญานั้น การเคหะฯ ได้มีการอธิบายประเด็นนี้ให้ลูกค้ำทราบตั้งแต่เริ่มทำสัญญา แต่ลูกค้ำอาจจะไม่ได้ให้ความสำคัญ หรือบางครั้งเจ้าหน้าที่การเคหะฯ อาจจะไม่ชัดเจนทำให้ลูกค้ำเข้าใจผิด การเคหะฯ พยายามเสนอรัฐบาลว่าสำหรับการปล่อยกู้แก่ผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ โดยคิดอัตราดอกเบี้ย

ตามตลาดเงิน ลูกค้ายังไม่มีความสามารถที่จะผ่อนได้ จึงจำเป็นต้องกำหนดอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ายกุ่มนี้โดยเฉพาะ เช่น ไม่เกิน 5% เป็นต้น

ปัญหา NPL ของการเคหะฯ อยู่ประมาณไม่เกิน 4% นอกจากนี้ ในจำนวน 4% นี้ยังมีความเข้าใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานไม่สอดคล้องกัน (Mismatch) เช่น ในช่วงแรกของโครงการที่เปิดจองบ้านที่รังสิตคลองสาม แต่ลูกค้าที่ทำงานอยู่ฝั่งธนบุรีก็มาจองซื้อ เพราะอยากได้บ้าน ซึ่งพออยู่ไปจริงๆ เจอปัญหาเรื่องค่าเดินทางสูงจึงผ่อนต่อไม่ไหว หรือลูกค้าย้ายที่ทำงานจึงทำให้ลูกค้าไม่ผ่อนบ้านต่อและกลายเป็น NPL

การเคหะฯ มองว่าในปีที่ 5 ซึ่งหมดระยะการค้ำประกันโดยการเคหะฯ และลูกค้าต้องโอนไปเป็นลูกค้าของธนาคารนั้น หากลูกค้าไม่สามารถผ่อนชำระค่างวดที่เพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยของธนาคารได้ ลูกค้ามีทางเลือกคือการขายบ้านนั้นให้คนอื่นต่อ ซึ่ง ณ ขณะนั้น ราคาบ้านอาจไม่ใช่ราคา 390,000 บาท ซึ่งทำให้ปัญหา NPL เกิดขึ้นน้อยลง โดยวงเงิน 300 ล้านบาท เป็นวงเงินเบิกเกินบัญชี (O/D) ที่ตั้งขึ้นมาเพื่อรับภาระดอกเบี้ยส่วนต่างกรณีลูกค้าค้างชำระเกิน 3 งวด

การเคหะฯ พยายามนำเสนอให้ธนาคารพิจารณาลูกค้าจากพฤติกรรมการใช้จ่ายและการออมมากกว่าพิจารณาจากระดับรายได้เท่านั้น เพราะลูกค้าบางคนมีรายได้น้อย แต่ใช้จ่ายอย่างประหยัด ทำให้สามารถมีเงินออมพอที่จะผ่อนเงินงวดเดือนละ 1,500 บาท ได้ แต่ขณะเดียวกันลูกค้าบางรายแม้มีรายได้มากซึ่งผ่านเกณฑ์ของธนาคาร แต่ใช้จ่ายฟุ่มเฟือยทำให้ไม่สามารถผ่อนเงินงวด 1,500 บาทต่อเดือนได้ การเคหะฯ เข้าใจเจ้าหน้าที่ธนาคารที่พิจารณาสินเชื่อว่าต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของธนาคาร หากลูกค้ากลายเป็น NPL แม้การเคหะฯ จะหาลูกค้าใหม่มาแทนได้ แต่เจ้าหน้าที่ธนาคารผู้พิจารณาสินเชื่อนั้นก็อาจจะมีปัญหาเวลาประเมินผลการปฏิบัติงานได้ ซึ่งปัญหานี้การเคหะฯ ได้พยายามหาทางช่วยลูกค้าอยู่เหมือนกัน โดยอาจพิจารณาขอเงินกองทุนหรือเงินสนับสนุนจากรัฐบาลสำหรับปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้ายกุ่มนี้

2. คุณสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

การกำหนดเงินงวดเดือนละ 1,500 บาท มาจากนโยบายรัฐบาลสามสิบบาทรักษาทุกคนไว้ ถ้าอย่างนั้นเราให้คนผ่อนบ้านวันละ 30 บาท หรือเดือนละ 900 บาท (ห้องขนาด 24 ตารางเมตร ผ่อนเดือนละ 1,000 บาท) ถ้าห้องขนาดใหญ่ขนาด 33 ตารางเมตร ผ่อนวันละ 50 บาท หรือเดือนละ 1,500 บาท แต่ต่อมาพบว่าห้อง 24 ตารางเมตร คนไม่นิยม ภายหลังจึงเปลี่ยนเป็นสร้างห้อง 33 ตารางเมตรทั้งหมด

ปัญหาการค้างชำระหนี้ของลูกค้ายกุ่มนี้ของลูกค้ายกุ่มนี้ประมาณ 2-3 % (ณ ปี 2549) ซึ่งถือว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับปัญหาการค้างชำระหนี้ของลูกค้ายกุ่มนี้ของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป

การเคหะฯ เป็นห่วงเรื่องอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอยู่ว่าจะส่งผลกระทบต่อลูกค้ามากน้อยแค่ไหน แต่การเคหะฯ มีแนวคิดว่าหากปัจจุบันลูกค้าสามารถผ่อนได้ แม้อัตราดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่รายได้ของลูกค้าน่าจะเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้น ลูกค้าจะยังสามารถผ่อนชำระได้ต่อไป นอกจากนี้ เมื่อถึงปีที่ 5 ราคาของบ้านจะเพิ่มขึ้น ลูกค้าคงไม่ทิ้งบ้าน

ในช่วงแรกของโครงการมีลูกค้าเป็นจำนวนมากที่มาจองโครงการตามกระแส โดยไม่ได้พิจารณาความเหมาะสม เช่น คนอยู่สำโรง แต่มาจองบ้านที่โครงการรังสิตคลอง 3 เนื่องจากต้องการได้บ้าน โดยไม่ได้คำนึงถึงค่าเดินทางก็มี

3. คุณรัศมี ไชยนันท์ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะฯ กล่าวว่า

จากต้นทุนค่าก่อสร้าง 470,000 บาท การเคหะฯ ได้มาพิจารณาโดยใช้สมมติฐานว่า อัตราดอกเบี้ยก้าวหน้า ระยะเวลา 30 ปี อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 7% ต่อปี จะได้ออกมาว่าค่างวดต้องอยู่ที่ประมาณ 1,500 บาท ไม่ใช่ 900 บาท ต่อเดือน โดยปกติผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัย จะใช้จ่ายเงินประมาณ 10% ของรายได้เป็นค่าเช่าบ้าน ถ้าซื้อบ้านคนกลุ่มนี้จะต้องจ่ายประมาณ 25% ของรายได้ การเคหะฯ ใช้แนวคิดทำให้ลูกค้าจ่ายแบบอัตราก้าวหน้า (Progressive) คือจ่ายค่างวดน้อยในช่วงแรก และค่างวดจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เมื่อระยะเวลาผ่านไป ซึ่งหากเป็นไปตามสมมติฐานนี้ลูกค้าจะสามารถผ่อนบ้านได้ที่ราคา 390,000 บาท แต่เนื่องจากมีต้นทุนค่าก่อสร้าง 470,000 บาท การเคหะฯ จึงเสนอรัฐบาลว่าต้องอุดหนุนหน่วยละ 80,000 บาท เพื่อสร้างบ้านให้คนรายได้ประมาณ 15,000 บาท ต่อเดือน ผ่อนเดือนละ 1,500 บาท

ปัญหาการค้างชำระหนี้บ้านเอื้ออาทรมีจำนวนน้อยมาก ประมาณ 4% เนื่องจากธนาคารค่อนข้างพิจารณาลูกค้ากลุ่มนี้อย่างเข้มงวด นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในช่วงต่ำทำให้ปัญหาการค้างชำระหนี้ของลูกค้าจึงมีไม่มากนัก แต่ปัญหาของลูกค้าจะอยู่ที่อายุของผู้กู้ โดยหากลูกค้าอายุมาก ระยะเวลาการกู้ก็จะลดลง ทำให้ไม่สามารถกู้ในอัตราค่างวด 1,500 บาท ต่อเดือนได้ ลูกค้ากลุ่มนี้จึงต้องหาผู้กู้ร่วมที่มีอายุน้อยมาผู้ร่วม การเคหะฯ จึงพยายามให้รายละเอียดการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารกับลูกค้า เพื่อให้เกิดปัญหาน้อยที่สุดเมื่อลูกค้าเข้าสู่กระบวนการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร ซึ่งจะพิจารณาเข้มงวดกว่าการเคหะฯ

ช่วงที่ครบ 5 ปีที่ลูกค้าจะเปลี่ยนจากลูกค้าการเคหะฯ ไปเป็นลูกค้าธนาคาร การเคหะฯ มีแนวคิดว่าคุณค่าที่สามารถผ่อนบ้านมาได้ 5 ปีแล้ว คาดว่าจะมีความสามารถในการผ่อนชำระกับธนาคารต่อไปได้ ลูกค้าจะไม่ทิ้งบ้านซึ่งมีมูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้นด้วย

สมมติฐาน คือ ถ้าอัตราดอกเบี้ยคงอยู่ที่ 6% แล้วคิดแบบก้าวหน้า (Progressive) โดยเปลี่ยนค่างวดทุกสามปี คำนวณแล้วในปีหนึ่งๆ ลูกค้าจะจ่าย 1,500 บาท ต่อเดือน และปีที่ 30 ลูกค้าจะจ่ายประมาณ 2,800 บาท ต่อเดือน (ไม่เกิน 3,000 บาท) ถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นมากๆ

ธนาคารจะมีนโยบายเรียกลูกค้าที่ดีมาประนอมหนี้ ปรับค่างวดลดลง เพื่อให้ลูกค้าสามารถผ่อนชำระได้ ไม่เกิดปัญหาหนี้ค้างชำระ นอกจากนี้ ธนาคารที่เข้าร่วมโครงการเอื้ออาทร คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นธนาคารที่ตั้งขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้ได้มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ดังนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์คงต้องช่วยเหลือลูกค้าด้วย

ขณะที่สัมภาษณ์ดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่ที่ 7.75% ทำให้ลูกค้าบ้านเอื้ออาทรรายใหม่ ถูกธนาคารตั้งค่างวดไว้ที่ 2,400 บาท ต่อเดือน การเคหะฯ กำลังพยายามหาทางช่วยเหลือ (subsidize) ในส่วนนี้เพื่อให้ธนาคารสามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำแก่ลูกค้าได้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อยาว ดังนั้น ควรหาแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำระยะยาวมาปล่อยสินเชื่อแก่ลูกค้า

เมื่อค่างวดเพิ่มขึ้นจาก 1,500 บาท เป็น 2,400 บาท ต่อเดือน การเคหะฯ จึงพยายามให้ความช่วยเหลือ (subsidize) จากรัฐเพิ่มเติมว่ารัฐจะสามารถอุดหนุนเพิ่มขึ้นได้มากน้อยแค่ไหน การเคหะฯ พยายามเสนอหลายๆ ทางเลือกให้รัฐพิจารณา อาทิเช่น

- ลูกค้าจ่าย 1,500 บาท รัฐจ่ายให้ 900 บาท
- ลูกค้าจ่าย 1,800 บาท รัฐจ่ายให้ 600 บาท
- ลูกค้าจ่าย 2,000 บาท รัฐจ่ายให้ 400 บาท

รัฐจะสามารถอุดหนุนได้เท่าใด เพื่อให้โครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถดำเนินต่อไปได้ เพราะค่างวด 2,400 บาท ลูกค้าจำนวนมากถูกธนาคารปฏิเสธการกู้เนื่องจากไม่ผ่านเรื่องความสามารถในการชำระหนี้

ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์เองได้พยายามช่วยเหลือลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าลูกค้าปกติของธนาคาร โดยคิดอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ 6.25% (ลูกค้าปกติ คิดดอกเบี้ย 7.75%) นอกจากนี้ การเคหะฯ ยังได้หารือกับธนาคารว่า หากจะตรึงค่างวดปีแรกให้ยังอยู่ที่ 1,500 บาท จะต้องปรับค่างวดเพิ่มขึ้นทุกปี เช่น ปีที่สองจ่าย 1,900 บาท ปีที่สามจ่ายกว่า 2,000 บาท จนปีที่ห้าจ่าย 3,000 บาท เป็นต้น คือ ลูกค้าต้องรู้ค่างวดจะเพิ่มขึ้นทุกปี จะจ่าย 1,500 บาท ต่อเดือน คงที่ 5 ปีเหมือนกับช่วงแรกที่เริ่มเปิดโครงการไม่ได้แล้ว เพราะขณะนี้ค่างวด 1,500 บาท ไม่ครอบคลุมถึงดอกเบี้ย จะเป็นการเอาดอกเบี้ยช่วงต้นไปโปะตอนท้าย ถ้าค่างวด 2,400 บาท จะคลุมถึงดอกเบี้ยด้วย ที่ต้องคิดค่างวดลักษณะนี้เป็นเพราะธนาคารเองต้องคำนึงถึงต้นทุนทางการเงินของธนาคารด้วย

ปัจจุบันการเคหะฯ ได้พยายามหาค่างวดที่ลูกค้าสามารถผ่อนได้เสนอให้รัฐพิจารณา โดยมีสมมติฐานว่าอัตราดอกเบี้ยในช่วงห้าปีนี้มีแนวโน้มจะลดลง ขณะเดียวกัน ในปีห้าที่ลูกค้าจะยื่นจดจำนองบ้านกับธนาคารนั้น มูลค่าทรัพย์สินของบ้านเอื้ออาทรน่าจะสูงกว่าราคาตลาดแล้ว

4.3 ที่มาของการกำหนดรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้จูงสิทธิ ต้องไม่เกิน 15,000 บาท (รายได้ ณ ปี 2546)

1. คุณพรศักดิ์ บุญโยดม ตำแหน่ง ผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

การกำหนดเกณฑ์รายได้ไม่เกิน 15,000 บาท มาจากข้อมูลทางวิชาการว่าผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยควรมีรายได้ประมาณเท่าใด และกลุ่มรายได้ที่พอจะมีความสามารถในการผ่อนชำระค่าบ้านมีจำนวนเท่าใด ส่วนการกำหนดเกณฑ์ขั้นสูงก็เพื่อป้องกันผู้มีรายได้สูงมาแย่งสิทธิกับผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากผู้มีรายได้สูงมีภาคเอกชนทำโครงการที่อยู่อาศัยให้อยู่แล้ว

2. คุณสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

ทำไมการเคหะฯ ไม่กำหนดหลักเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ แต่กำหนดรายได้ขั้นสูงซึ่งสวนทางกับหลักเกณฑ์ของธนาคารพาณิชย์ เนื่องจากเป็นนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการช่วยเหลือคนจนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งคนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ไม่สามารถยื่นขอสินเชื่อได้ตามหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป การเคหะฯ จึงต้องดูแลคนกลุ่มนี้ ดังนั้น การกำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกจึงต้องกำหนดโดยดูว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการคือใคร จึงไม่สามารถกำหนดหลักเกณฑ์เหมือนกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไปได้

ที่มาของการกำหนดรายได้ครัวเรือนของผู้จูงสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรต้องไม่เกิน 15,000 บาท ณ ปี 2546 มาจากการลองสร้างบ้านขึ้นมาหนึ่งหลังที่พออยู่ได้ว่าราคาประมาณเท่าใด พบว่าต้นทุนประมาณ 400,000 บาท จากนั้นมาพิจารณาว่าคนผ่อนบ้านประมาณเดือนละ 1,500 บาท ควรจะมีรายได้เป็นเท่าใด มีการประมาณว่าค่าผ่อนบ้านจะประมาณ 10% ของรายได้ จึงกำหนดรายได้ครัวเรือนไว้ที่ 15,000 บาท สำหรับตัวเลข 10% คิดมาจากการดำรงชีวิตของคนทั่วไปว่ามีค่าใช้จ่ายคงที่ (Fix Cost) อยู่ที่ระดับหนึ่ง เพราะฉะนั้น สำหรับคนจนคงไม่สามารถผ่อนบ้านได้ถึง 20 - 30 % ตามเกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคารได้ ถ้าการเคหะฯ กำหนดเปอร์เซ็นต์สูงเกินไปก็อาจจะเป็นภาระแก่ลูกค้ามากเกินไป จึงกำหนดเพียง 10% เพื่อให้ลูกค้าสามารถชำระได้

จากนั้นจะดูว่าค่างวด 1,500 บาท จะผ่อนบ้านได้เท่าใด ดอกเบี้ย 4% ระยะเวลา 30 ปี คำนวณตามหลักมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) จะได้ราคาประมาณ 390,000 บาท แต่ต้นทุนจริงๆ คือ 470,000 บาท จึงต้องขอให้รัฐอุดหนุนรายละ 80,000 บาท

การแสดงรายได้ครัวเรือน ถ้าเป็นลูกค้าที่มีรายได้ประจำใช้วิธีแสดงหนังสือรับรองเงินเดือน แต่ถ้าคนไม่มีรายได้ประจำไม่มีหนังสือรับรองเงินเดือน การเคหะฯ ใช้วิธีให้ลูกค้ารับรองตนเอง โดยไม่ต้องมีหลักฐานเงินฝากในบัญชีมาแสดง อันนี้เฉพาะขั้นตอนการจูงสิทธิ แต่เมื่อลูกค้าไปเข้ากระบวนการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร ธนาคารอาจจะมีการพิจารณาที่เข้มงวดมาก

ขึ้น เช่น ขอดูหลักฐานเงินฝากในบัญชี หรือไปดูกิจการของลูกค้าว่าค้าขายเป็นอย่างไร ดังนั้น ผู้พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าจริงๆ คือ ธนาคาร การเคหะดูแค่ว่ารายได้ลูกค้าไม่เกิน 15,000 บาท เท่านั้น ลูกค้ารายได้จะพอผ่อนชำระใหม่ธนาคารเป็นคนดู ซึ่งการพิจารณาของการเคหะฯ จะพิจารณาเฉพาะเอกสารที่ลูกค้านำมาแสดง ไม่สามารถพิจารณาลึกซึ้งได้ถึงขนาดว่าลูกค้ามีอาชีพเสริมหรือไม่ เนื่องจากการเคหะฯ ไม่เชี่ยวชาญในการพิจารณาสินเชื่อเท่าธนาคาร ซึ่งอาจจะทำให้ได้ลูกค้าไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ามีรายได้มากกว่า 15,000 บาท โดยการเคหะฯ เป็นห่วงเรื่องปัญหาการค้างชำระหนี้ของลูกค้าน้อยกว่าปัญหาการสร้างบ้านเป็นจำนวนมากเกินความต้องการในตลาด (Over Supply)

3. คุณรัศมี ไชยนันท์ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะฯ กล่าวว่า

ลูกค้าที่ยื่นจองสิทธิกับการเคหะสามารถรอกเอกสารเพื่อรับรองรายได้ของตัวเองได้ แต่เมื่อธนาคารพิจารณา เอกสารแค่นี้ไม่เพียงพอ ลูกค้าต้องแสดง statement และ บัญชีเงินฝากธนาคารประกอบการพิจารณาด้วย การเคหะฯ จึงพยายามนำเงื่อนไขการพิจารณาของธนาคารมาใช้พิจารณาลูกค้าก่อนส่งให้ธนาคาร เพื่อให้ปัญหาลูกค้ากู้ธนาคารไม่ผ่านลดจำนวนลง โดยให้ธนาคารมาอบรมเจ้าหน้าที่การเคหะฯ ให้เข้าใจถึงหลักเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของธนาคาร เจ้าหน้าที่การเคหะฯ จะได้เป็นด่านแรกในการพิจารณาลูกค้าได้ ทำให้ปัญหานี้ค้างชำระของการเคหะฯ อยู่ที่สี่ 4% เท่านั้น เนื่องจากการเคหะฯ เป็นหน่วยงานที่ไม่แสวงหากำไร (Zero Profit) หากลูกค้าค้างชำระเท่าใด ก็คือการเคหะฯ ขาดทุนเท่านั้น ดังนั้น การเคหะฯ จึงพยายามพิจารณาลูกค้าว่าต้องมีรายได้สม่ำเสมอ มีการออมเงิน มีอาชีพที่มั่นคง และต้องผ่านเครดิตบูโร โดยการเคหะฯ จะจ่ายให้ธนาคารรายละเอียด 200 บาท เพื่อให้ธนาคารตรวจสอบกับเครดิตบูโรของลูกค้าแทนการเคหะฯ เพราะหากไม่ตรวจสอบธนาคารก็รับความเสี่ยงไม่ไหว หากลูกค้าค้างชำระ 1 งวด การเคหะฯ ต้องรับผิดชอบจ่ายค่างวด 1,500 บาท ให้ธนาคารแทนลูกค้า ดังนั้น การเคหะฯ จึงยอมเสีย 200 บาท ดีกว่าเสีย 1,500 บาท โดยข้อมูลเครดิตของลูกค้ารายที่ไม่ผ่านนั้น จะถูกส่งมาให้ การเคหะฯ เพื่อที่การเคหะฯ จะได้แนะนำลูกค้าที่มีความต้องการบ้านจริงๆ ว่าลูกค้าควรปรับปรุงอย่างไร มีการจัดตั้งคลินิกเอื้ออาทรเพื่อให้คำแนะนำเรื่องวินัยทางการเงินแก่ลูกค้า ว่าลูกค้าไม่ผ่านเพราะอะไร ลูกค้าต้องปรับปรุงตัวอย่างไรบ้างจึงจะผ่านการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร โดย ขั้นตอนนี้จะทำตั้งแต่ลูกค้ามาจองสิทธิเลย

ปัจจุบัน เกณฑ์การคัดเลือกลูกค้าตั้งแต่ระดับรายได้ ค่างวด ค่าผ่อนระยะแรก มีการปรับขึ้นหมดแล้ว เหลือเพียงราคาบ้านเท่านั้นที่การเคหะฯ พยายามขอขึ้นราคากับรัฐบาลอยู่ เพราะตั้งแต่เริ่มโครงการในปี 2546 จนถึงปัจจุบัน ราคาค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นประมาณ 13 - 15% แล้ว แต่การเคหะฯ ยังไม่สามารถเพิ่มราคาขายบ้านได้ ทำให้การเคหะฯ ต้องรับภาระทั้งหมดเพื่อช่วยเหลือลูกค้า

การเคหะฯ คิดเกณฑ์ด้านการเงินโดยคิดในมุมมองของลูกค้าตั้งแต่ต้น เพื่อไม่เป็นการซ้ำเติมลูกค้าให้ต้องรับภาระหนักเกินไป

4.4 ที่มาของการกำหนดราคาบ้านเอื้ออาทร 390,000 บาท เท่ากันทั่วประเทศ

1. คุณพรศักดิ์ บุญโยดม ตำแหน่ง ผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

การตั้งราคาเดียวกันทั่วประเทศจำนวน 390,000 บาท เป็นเรื่องของนโยบายทางการเมือง แต่การเคหะฯ มิได้สร้างบ้านเหมือนกันทั่วประเทศ กล่าวคือ ถ้าที่ดินราคาสูงสร้างบ้านแถว ที่ดินราคาถูกลงสร้างบ้านเดี่ยว ถ้าที่ดินถูกมากๆ ก็สร้างบ้านขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งเป็นการพิจารณาตามหลักความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility)

2. คุณสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

การตั้งราคาบ้าน 390,000 บาท เท่ากันทั่วประเทศนั้นการเคหะฯ เองไม่เห็นด้วยเนื่องจากราคาที่ดินแต่ละที่ไม่เท่ากัน แต่เนื่องจากเป็นนโยบายของรัฐบาลจึงทำให้การเคหะฯ พยายามปรับให้สอดคล้องตามราคาที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินราคาสูงใช้การสร้างแฟลต (อาคารชุด) ที่ดินราคาต่ำลงมาสร้างเป็นบ้านแฝด บ้านแถว บ้านเดี่ยว หากที่ดินราคาถูกความหนาแน่นน้อยตาม ประมาณสี่สิบหน่วยต่อที่ดิน 1 ไร่ และมีสวนให้ ถ้าที่ดินราคาสูงขึ้นความหนาแน่นจะเพิ่มขึ้นเป็นห้าสิบหน่วยต่อที่ดิน 1 ไร่ เป็นต้น

การเคหะฯ เป็นหน่วยงานไม่แสวงหาผลกำไร (Zero Profit) อยู่แล้ว ดังนั้น จะพยายามปรับราคาเท่าที่จำเป็นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น เช่น อัตราดอกเบี้ย ราคาค่าก่อสร้าง ซึ่งปัจจุบันการเคหะฯ พยายามขอเพิ่มราคาขายจาก 390,000 บาท แต่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากรัฐบาล

3. คุณรัศมี ไชยนันท์ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะฯ กล่าวว่า

การกำหนดราคาบ้านเท่ากันทั่วประเทศในราคา 390,000 บาท โดยไม่ได้แบ่งว่าเป็นกรุงเทพมหานคร หรือภูมิภาค เนื่องจากการเคหะฯ มองว่าบ้านที่สร้างในภูมิภาคนั้นสร้างในเขตเมืองของภูมิภาค ดังนั้น รายได้ของลูกค้าไม่ว่าจะอยู่ในกรุงเทพมหานครหรือภูมิภาคจึงไม่น่าจะแตกต่างกันมาก

4.5 ที่มาของการกำหนดค่าผ่อนดาวน์ 300 บาท ต่อเดือน เป็นระยะเวลา 12 เดือน

1. คุณพรศักดิ์ บุญโยดม ตำแหน่ง ผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

การผ่อนดาวน์ 300 บาท เป็นเวลา 12 เดือน ไม่ใช่เงินดาวน์ เพราะเมื่อเทียบกับราคาค่าบ้านแล้วถือว่าน้อยมาก แต่เป็นการแสดงความจำนงว่าเป็นลูกค้าที่ต้องการบ้านจริงๆ ไม่อย่างนั้นจะมีลูกค้าที่ไม่ได้ต้องการบ้านจริงๆ มาจองเป็นจำนวนมาก หากต่อมาลูกค้ากลุ่มหลังนี้ยกเลิกการจอง การเคหะฯ เสียทั้งเวลาและเสียค่าดำเนินการไปแล้ว ลูกค้าของการเคหะฯ ที่ผ่อนชำระค่าซื้อบ้าน 30 กว่าปีล้วนเป็นกลุ่มเสี่ยง ธนาคารจึงไม่ต้องการลูกค้ากลุ่มนี้ เมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจลูกค้า กลุ่มนี้เป็นกลุ่มแรกที่ตกงาน จึงเป็นหน้าที่ของการเคหะฯ ที่ต้องเข้ามาดูแล

2. คุณสุชาติ ศิริโยธินธุ์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะฯ กล่าวว่า

เดิมลูกค้าจะผ่อนดาวน์ 300 บาท หรือ 500 บาท กับการเคหะฯ เป็นเวลา 12 เดือนก่อน แล้วจึงเข้าสู่กระบวนการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร แต่ปัจจุบันการเคหะฯ ปรับขั้นตอนการดำเนินงานให้ลูกค้าเข้าสู่กระบวนการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารตั้งแต่วันที่การเคหะฯ เรียกลูกค้ามาทำสัญญา หากลูกค้าผ่านจึงทำสัญญาและจ่ายเงินดาวน์ 300 บาท หรือ 500 บาท ต่อเดือน และเมื่อบ้านสร้างเสร็จ ธนาคารจะพิจารณาลูกค้าอีกครั้ง แต่จะไม่พิจารณาเข้มงวดมากแล้ว เพราะถือว่าเคยผ่านการพิจารณามาแล้ว

การจ่ายค่าผ่อนดาวน์ 300 บาท หรือ 500 บาท ต่อเดือน เป็นการแสดงถึงความตั้งใจที่จะซื้อบ้านของลูกค้า เนื่องจากลูกค้าเป็นคนจน เงินดาวน์จำนวน 3,600 บาท ถือว่ามีความหมายกับลูกค้ากลุ่มนี้ ดังนั้นหากไม่จำเป็นจริงๆ ลูกค้าคงไม่ทิ้งเงินดาวน์ นอกจากนี้ ยังเป็นการทำให้ลูกค้ามีการติดต่อกับการเคหะฯ สม่าเสมอเป็นประจำทุกเดือน แต่การจ่าย 300 บาท หรือ 500 บาท ต่อเดือน มิได้เป็นตัวชี้ว่าลูกค้าจะมีความสามารถในการผ่อนชำระหรือไม่

3. คุณรัศมี ไชยนันท์ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะฯ กล่าวว่า

การกำหนด 300 บาท หรือ 500 บาท ต่อเดือนนั้น เดิมการเคหะฯ ไม่ได้กำหนด แต่เนื่องจากรัฐบาลต้องการให้ผู้อยู่อาศัยมีวินัยในการออมเงินจึงกำหนดในส่วนี้ขึ้นมา เพื่อเป็นการทดสอบการออมเงินของลูกค้าโดยให้ผ่อนชำระจำนวนหนึ่งในช่วงระยะเวลาที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างสิบสองเดือน ซึ่งต่างจากโครงการเอกชนทั่วไปที่ลูกค้าต้องออมเงินมาเป็นเงินดาวน์ก่อนประมาณ 10% จึงจะสามารถซื้อบ้านได้ แต่ผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ไม่มีทางที่จะมีเงินออมขนาดที่จะเป็นเงินดาวน์ถึง 10% ได้แน่ นอกจากนี้ ปัจจุบันลูกค้ากลุ่มนี้ยังต้องจ่ายค่าเช่าบ้านอยู่ ดังนั้น การกำหนดจำนวนเงินออมจึงต้องคำนึงถึงจุดนี้ด้วยว่าลูกค้าสามารถจ่ายได้เท่าใดโดยไม่ให้เป็นภาระแก่ลูกค้ามากเกินไป จึงกำหนดจำนวนเงินนี้ค่อนข้างต่ำมาก เพื่อให้เกินขีดความสามารถในการชำระได้ของลูกค้า

บทที่ 5

ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1

ผลการศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จะเป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างจากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จำนวน 58 ราย โดยทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูล และแบ่งข้อมูลในการนำเสนอ ดังนี้

- 5.1 ลักษณะของผู้ได้รับสิทธิที่มีผลต่อรายได้ของครัวเรือน
- 5.2 ลักษณะของผู้ได้รับสิทธิที่มีผลต่อรายจ่ายของครัวเรือน
- 5.3 พฤติกรรมการออมของผู้ได้รับสิทธิ
- 5.4 พฤติกรรมการชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิ
- 5.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้ได้รับสิทธิ

5.1 ลักษณะของผู้ได้รับสิทธิที่มีผลต่อรายได้ของครัวเรือน

1. เพศของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง คือ เพศชายคิดเป็นร้อยละ 63.79 และเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 36.21 (ดูตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	37	63.79
หญิง	21	36.21
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

2. อายุของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วงน้อยกว่า 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.59 รองลงมาอยู่ในช่วง 36 - 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 22.41 (ดูตารางที่ 5.2) โดยพบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่อายุน้อยกว่ามีระดับการศึกษาที่สูงกว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีอายุมากกว่า และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีอายุมากกว่า 40 ปี ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาไม่เกินมัธยมศึกษาตอนต้น

.ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 30 ปี	16	27.59
31 - 35 ปี	12	20.69
36 - 40 ปี	13	22.41
41 - 45 ปี	6	10.34
46 - 50 ปี	5	8.62
50 ปีขึ้นไป	6	10.34
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

3. ระดับการศึกษาของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ระดับการศึกษาประถมศึกษาหรือต่ำกว่า และมัธยมศึกษาตอนปลายหรือปวช. เป็นระดับการศึกษาที่มีผู้ตอบแบบสัมภาษณ์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.41 รองลงมา คือ มัธยมศึกษาตอนต้น คิดเป็นร้อยละ 20.69 (ดูตารางที่ 5.3) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอน ได้แก่ ค้าขายและรับจ้างทั่วไป ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาประถมศึกษาหรือต่ำกว่า และจำนวนผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอนจะลดลงตามระดับการศึกษาที่สูงขึ้น สำหรับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ประจำที่มีระดับการศึกษาประถมศึกษาหรือต่ำกว่า ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น คน ทำอาหาร คนทำความสะอาด คนขับรถของบริษัทเอกชน นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรีหรือสูงกว่าทุกรายประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ประจำ

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษาหรือต่ำกว่า	13	22.41
มัธยมศึกษาตอนต้น	12	20.69
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	13	22.41
ปวส. หรืออนุปริญญา	9	15.52
ปริญญาตรีหรือสูงกว่า	11	18.97
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

4. อาชีพของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 77.59 รองลงมา คือ อาชีพอิสระ และรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 6.90 (ดูตารางที่ 5.4) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ประจำบางรายมีอาชีพเสริมด้วย เช่น ทำงานฝีมือ งานศิลปะ ขับรถแท็กซี่ แต่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีอาชีพเสริมทุกรายมิได้นับรวมรายได้จากอาชีพเสริมอยู่ในรายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่แจ้งต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร ส่งผลทำให้รายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ณ วันที่ผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์สูงกว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แจ้งต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ค้าขาย	2	3.45
อาชีพอิสระ	4	6.90
พนักงานเอกชน	45	77.59
รับจ้าง	4	6.90
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	2	3.45
รับราชการ	1	1.72
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

5. จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมที่มีรายได้

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีผู้อยู่อาศัยร่วมที่มีรายได้ 1 คนคิดเป็นร้อยละ 58.62 รองลงมา คือ ไม่มีผู้อยู่อาศัยร่วมที่มีรายได้ คิดเป็นร้อยละ 36.21 (ดูตารางที่ 5.5) โดยพบว่าการมีรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมมีผลทำให้รายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ณ วันที่ผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์ สูงกว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แจ้งต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร เนื่องจากขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทรผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่แจ้งเฉพาะรายได้ต่อเดือนของตนเองเพียงคนเดียวเป็นรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามจำนวน ผู้อยู่อาศัย
รวมที่มีรายได้

จำนวนผู้อยู่อาศัยรวมที่มีรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	21	36.21
1 คน	34	58.62
2 คน	3	5.17
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

6. ผู้ช่วยในการผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทร

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ไม่มีผู้ช่วยในการผ่อนชำระ
ค่าบ้านเอื้ออาทร คิดเป็นร้อยละ 68.97 รองลงมา คือ มีคู่สมรสเป็นผู้ช่วยในการผ่อนชำระค่าบ้านเอื้อ
อาทร คิดเป็นร้อยละ 25.86 (ดูตารางที่ 5.6) โดยผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ให้เหตุผลของการที่
ไม่มีผู้ช่วยในการผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทรว่า เนื่องจากค่าผ่อนบ้านไม่สูงมากนัก ผู้ตอบแบบ
สัมภาษณ์สามารถรับภาระการผ่อนชำระเพียงคนเดียวได้

ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามผู้ช่วยในการผ่อน
ชำระค่าบ้านเอื้ออาทร

ผู้ช่วยในการผ่อนชำระค่าบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	40	68.97
คู่สมรส	15	25.86
ญาติพี่น้อง	1	1.72
บุตร	1	1.72
เพื่อน	1	1.72
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

7. รายได้ครัวเรือนต่อเดือน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน อยู่
ในช่วง 15,001 - 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 31.03 รองลงมาอยู่ในช่วง 10,001 - 15,000 บาท คิด
เป็นร้อยละ 27.59 (ดูตารางที่ 5.7) โดยพบว่ารายได้จากอาชีพเสริมและการมีรายได้ของผู้อยู่อาศัย
ร่วมซึ่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีได้นับรวมอยู่ในรายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่แจ้งต่อ การ

เคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร มีผลทำให้รายได้ครัวเรือนต่อเดือน ณ วันที่ผู้วิจัยดำเนินการ สัมภาษณ์สูงกว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แจ้งต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจอง สิทธิบ้านเอื้ออาทร โดยหากนับรวมรายได้จากอาชีพเสริมและรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ตอบ แบบสัมภาษณ์แล้วพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ประมาณครึ่งหนึ่งมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนมากกว่า 18,000 บาท (รายได้ ณ ปี 2549)

ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามรายได้ครัวเรือนต่อ เดือน

รายได้ครัวเรือนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
5,001 - 10,000 บาท	6	10.34
10,001 - 15,000 บาท	16	27.59
15,001 - 20,000 บาท	18	31.03
20,001 - 25,000 บาท	7	12.07
มากกว่า 25,000 บาท	11	18.97
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

5.2 ลักษณะของผู้ได้รับสิทธิที่มีผลต่อรายจ่ายของครัวเรือน

1. สถานภาพสมรสของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 67.24 รองลงมา มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 27.59 (ดูตารางที่ 5.8) โดยพบว่าผู้ตอบ แบบสัมภาษณ์ว่าสมรสแล้วประมาณ 1 ใน 4 มิได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย และในเอกสารที่ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แสดงต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทรแสดงว่าโสด ทำให้การ คำนวณรายได้ครัวเรือนต่อเดือนและรายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนของผู้ได้รับสิทธิคลาดเคลื่อนไปจาก ความเป็นจริง

ตารางที่ 5.8 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	16	27.59
สมรส	39	67.24
หย่า	1	1.72
ม่าย	1	1.72
แยกกันอยู่	1	1.72
รวมทั้งสิ้น	58	100.0

2. จำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนอยู่ในช่วง 2 - 3 คน คิดเป็นร้อยละ 67.24 รองลงมาอยู่ในช่วง 4 - 5 คน คิดเป็นร้อยละ 15.52 (ดูตารางที่ 5.9) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่เป็นสัดส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยอยู่เพียงคนเดียว แต่ที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับเพื่อนหรือญาติพี่น้องจากต่างจังหวัดที่เข้ามาทำงานหรือเรียนหนังสือ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามจำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน

จำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน	จำนวน	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	7	12.07
2 - 3 คน	39	67.24
4 - 5 คน	9	15.52
6 คน ขึ้นไป	3	5.17
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

3. ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนกับผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่อยู่อาศัยร่วมกับคู่สมรสและบุตร คิดเป็นร้อยละ 72.41 รองลงมาอยู่อาศัยร่วมกับญาติพี่น้อง คิดเป็นร้อยละ 15.52 (ดูตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย

ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย	จำนวนผู้ตอบ	คิดเป็นร้อยละของจำนวนผู้ตอบทั้งหมด
คู่สมรสและบุตร	42	72.41
ญาติพี่น้อง	9	15.52
บิดา-มารดา	5	8.62
เพื่อน	4	6.90

4. จำนวนบุตรที่ต้องเลี้ยงดูของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ไม่มีบุตรที่ต้องเลี้ยงดู คิดเป็น ร้อยละ 44.83 รองลงมา มีบุตรที่ต้องเลี้ยงดู 1 คน คิดเป็นร้อยละ 39.66 (ดูตารางที่ 5.11) และพบว่าอายุบุตรของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีบุตรที่ต้องเลี้ยงดู 1 คน ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 0 – 5 ปี

ตารางที่ 5.11 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามจำนวนบุตรที่ต้องเลี้ยงดู

จำนวนบุตรที่ต้องเลี้ยงดู	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	26	44.83
1 คน	23	39.66
2 คน	6	10.34
3 คน	2	3.45
4 คน	1	1.72
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

5. รายจ่ายครัวเรือนต่อเดือน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีรายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001 - 15,000 บาท คิดเป็น ร้อยละ 39.66 รองลงมาอยู่ในช่วง 5,001 - 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.14 (ดูตารางที่ 5.12) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกรายตอบรายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนต่ำกว่ารายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนที่ได้จากการคำนวณรวมรายจ่ายตามรายละเอียดการใช้จ่ายแต่ละประเภท นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังได้นำรายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนที่ได้จากการคำนวณรวมรายจ่ายตามรายละเอียดการใช้จ่ายแต่ละประเภทไปเปรียบเทียบกับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ให้สัมภาษณ์ก่อนหน้านั้น หากพบว่ารายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนที่ได้จากการคำนวณรวมรายจ่ายตามรายละเอียดการใช้จ่ายแต่ละประเภทสูงกว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือน ผู้วิจัยจะสัมภาษณ์เพิ่มเติมเกี่ยวกับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอีกครั้งหนึ่ง

ตารางที่ 5.12 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามรายจ่ายครัวเรือน ต่อเดือน

รายจ่ายครัวเรือนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
5,001 - 10,000 บาท	14	24.14
10,001 - 15,000 บาท	23	39.66
15,001 - 20,000 บาท	12	20.69
20,001 - 25,000 บาท	6	10.34
มากกว่า 25,000 บาท	3	5.17
รวมทั้งสิ้น	58	100.0

6. รายละเอียดการใช้จ่ายของครัวเรือนต่อเดือน

จากการสัมภาษณ์พบว่า นอกจากค่าผ่อนบ้าน ค่าสาธารณูปโภค ค่าอาหาร เครื่องนุ่งห่มซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกรายแล้ว ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 89.66 รองลงมา คือ ค่าผ่อนชำระรถยนต์/รถจักรยานยนต์ คิดเป็นร้อยละ 36.21 (ดูตารางที่ 5.13) โดยมีรายละเอียดการใช้จ่ายแต่ละประเภทดังนี้

ค่าผ่อนบ้าน พบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่จบการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีส่วนใหญ่ไม่มีความเข้าใจเกี่ยวกับเงื่อนไขการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ดีพอ บางรายไม่เข้าใจว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวคืออะไร และเกือบทุกรายไม่ทราบว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญาการกู้เงินกับธนาคารจะส่งผลกระทบต่อเงินงวดในการผ่อนชำระต่อเดือน และเมื่อผู้วิจัยได้ลองคำนวณเงินงวดหลังจากครบกำหนดการเข้าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ซึ่งเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR – 0.5%) ซึ่งในปี 2549 อัตราดอกเบี้ย MRR ของธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่ที่ประมาณ 7.5% ดังนั้น หลังจากครบกำหนดการเข้าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จะต้องจ่ายเงินงวดที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยประมาณ 7% ขณะที่ภายในช่วง 5 ปีแรกที่เข้าซื้อกับการเคหะฯ นั้น ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จ่ายเงินงวดที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยประมาณ 4 - 5% เท่านั้น ตัวอย่างเช่น ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ชำระค่าบ้านเอื้ออาทร จำนวน 1,000 บาท ในปี 2549 ระยะเวลาการกู้ 30 ปี จะต้องชำระค่าบ้านเอื้ออาทร ประมาณ 1,700 บาท ในปี 2552 และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ชำระค่าบ้านเอื้ออาทร จำนวน 1,500 บาท ในปี 2549 ระยะเวลาการกู้ 30 ปี จะต้องชำระค่าบ้านเอื้ออาทร ประมาณ 2,600 บาท ในปี 2552 ทำให้ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์บางรายกังวลใจว่าตนเองจะไม่สามารถชำระเงินงวดตามเงื่อนไขการผ่อนชำระในอนาคตได้

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่จบการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีส่วนใหญ่ทราบเพียงว่าตนเองมีหน้าที่ต้องผ่อนชำระค่าบ้านทุกวันเท่าไร เป็นจำนวนเงินเท่าไร เพื่อไม่ให้ค้างชำระหนี้และเสียดอกเบี้ยแพง ซึ่งประเด็นเรื่องดอกเบี้ยแพงนี้เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่พยายามไม่ค้างชำระหนี้ค่าน้ำแก๊สอาหาร

นอกจากนี้ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์บางรายแจ้งว่าได้เคยสอบถามเจ้าหน้าที่ของธนาคารเกี่ยวกับการชำระเงินงวดมากกว่าเงินงวดที่กำหนดตามสัญญาการกู้เงิน เนื่องจากต้องการชำระหนี้ให้หมดโดยเร็ว แต่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของธนาคารว่าไม่สามารถทำได้ ให้ชำระเงินตามเงินงวดที่กำหนดในสัญญาการกู้เงินจนกว่าธนาคารจะมีการแจ้งเปลี่ยนแปลง ซึ่งโดยข้อเท็จจริงแล้วผู้ตอบแบบสัมภาษณ์สามารถชำระเงินงวดมากกว่าเงินงวดที่กำหนดตามสัญญาการกู้เงินได้ ซึ่งจะทำให้จำนวนเงินต้นของสัญญาการกู้เงินลดลงเร็วขึ้น และเสียดอกเบี้ยลดลงกว่าเดิม

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง พบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง (ค่าน้ำมันรถ) มากกว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ไม่มีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ และหากราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ในอนาคต ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์หลายรายอาจเปลี่ยนไปใช้บริการรถรับจ้างในซอยแทนการขี่รถจักรยานยนต์

ค่าอาหารและเครื่องดื่ม พบว่าครอบครัวของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ไม่มีคนอยู่บ้านในช่วงเวลากลางวัน จะไม่ทำอาหารกินเองในช่วงวันจันทร์ – วันศุกร์ เนื่องจากไม่มีเวลา แต่จะซื้อของใช้และอาหารสดจากห้างสรรพสินค้าและตลาดสดใกล้โครงการ เฉลี่ยประมาณอาทิตย์ละครั้ง มาทำอาหารกินร่วมกันในช่วงวันหยุดเพื่อความประหยัด สำหรับครอบครัวของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีคนอยู่บ้านในช่วงเวลากลางวัน จะทำอาหารกินเองทุกวัน โดยจะซื้อของใช้และอาหารสดเฉลี่ยประมาณอาทิตย์ละ 2 ครั้ง

ค่าโทรศัพท์ของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกราย หมายถึง ค่าใช้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์และผู้อยู่อาศัยร่วม โดยผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ให้เหตุผลของการใช้โทรศัพท์เคลื่อนที่แทนการใช้โทรศัพท์พื้นฐานว่าสามารถติดต่อได้สะดวกกว่า และสามารถคุมค่าใช้จ่ายได้ หากไม่ใช้ก็ไม่เสียค่าบริการ เนื่องจากส่วนใหญ่ใช้บริการโดยซื้อบัตรเติมเงิน

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีการผ่อนชำระรถยนต์ พบว่าส่วนใหญ่เป็นการผ่อนชำระรถกระบะและผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ใช้รถกระบะดังกล่าวในการประกอบอาชีพด้วย เช่น ใช้ขนส่งสินค้าไปขาย ใช้เป็นรถรับจ้าง เป็นต้น

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีการผ่อนชำระรถจักรยานยนต์ พบว่าส่วนใหญ่พักอาศัยร่วมกับ คู่สมรสและบุตร และใช้รถจักรยานยนต์ดังกล่าวในการรับ-ส่งคู่สมรสไปทำงาน หรือส่งบุตรไป โรงเรียน แล้วตนเองจึงเดินทางไปทำงาน เพื่อความปลอดภัยและเพิ่มเวลาที่ได้อยู่ร่วมกันของ ครอบครัว เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง 1 ไม่ติดถนนใหญ่ (ถนนบางนา – ตราด หรือ ถนนเทพารักษ์) การเดินทางออกไปที่ถนนใหญ่ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 1.5 กิโลเมตร เพื่อ ต่อรถประจำทางหรือรถขึ้นรถบริษัท ต้องใช้บริการรถรับจ้างในซอย ซึ่งมีรถให้บริการไม่เพียงพอใน ช่วงเวลาเร่งด่วน จึงมีการบรรทุกผู้โดยสารจำนวนมากเกินกำหนด ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย ในการโดยสาร

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายในการศึกษา พบว่าส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการศึกษา ของบุตร ซึ่งมีทั้งบุตรที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่โครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 และบุตรที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ร่วมกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ โดยอาศัยอยู่ที่ต่างจังหวัดกับบิดามารดา ของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ และพบว่าบุตรที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่ศึกษา อยู่ในสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ใกล้โครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้ตอบ แบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายในการศึกษาของตนเองทุกราย จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอน ปลายและประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ประจำ โดยทุกรายให้เหตุผลในการศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษา ว่าเป็นการเพิ่มโอกาสในการหารายได้ในอนาคตเมื่อตนเองศึกษาจบ

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีการส่งเงินกลับบ้านหรือให้บิดามารดา พบว่าส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบ สัมภาษณ์ได้ฝากให้บิดามารดาเป็นผู้ดูแลบุตรในช่วงที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ไปทำงาน หรือให้บุตร พักอาศัยอยู่กับบิดามารดาของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ต่างจังหวัด ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จึงรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบุตรของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ด้วย

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายผ่อนชำระเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นๆ ซึ่งมีทั้งการกู้ยืมเงินใน ระบบจากสถาบันการเงินต่างๆ และการกู้ยืมเงินนอกระบบ โดยผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แจ้งว่าอัตรา ดอกเบี้ยของการกู้เงินนอกระบบอยู่ที่ร้อยละ 20 ต่อเดือน และบางรายมีการหักดอกเบี้ยก่อนด้วย

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายผ่อนชำระเครื่องใช้ไฟฟ้า พบว่าเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ผู้ตอบ แบบสัมภาษณ์มีการผ่อนชำระ ได้แก่ โทรทัศน์ เครื่องเสียง โทรศัพทมือถือ กล้องถ่ายรูป เป็นต้น

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าเช่า ในการสัมภาษณ์ครั้งแรกผู้ตอบ แบบสัมภาษณ์ทุกรายจะไม่เปิดเผยค่าใช้จ่ายนี้ เนื่องจากเห็นว่าการเช่าเป็นสิ่งที่ไม่ดีกฎหมาย แต่ เมื่อผู้วิจัยทราบจากการสนทนาระหว่างผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ด้วยตนเอง ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จึง ยอมเปิดเผยว่ามีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ด้วย

ตารางที่ 5.13 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามรายละเอียดการใช้จ่ายของครัวเรือนต่อเดือน

รายละเอียดการใช้จ่าย	จำนวนผู้ตอบ	คิดเป็นร้อยละของจำนวนผู้ตอบทั้งหมด
ค่าผ่อนบ้าน	58	100.00
ค่าน้ำ,ค่าไฟฟ้า,ค่าโทรศัพท์	58	100.00
ค่าอาหาร,เครื่องดื่ม,เสื้อผ้า	58	100.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง	52	89.66
ผ่อนชำระรถยนต์/รถจักรยานยนต์	21	36.21
ค่าใช้จ่ายในการศึกษา	16	27.59
ส่งกลับบ้านหรือให้บิดามารดา	13	22.41
ผ่อนชำระเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นๆ	7	12.07
ผ่อนชำระเครื่องใช้ไฟฟ้า	5	8.62
ค่าแชร์	3	5.17
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบันเทิง	1	1.72

5.3 พฤติกรรมการออมของผู้ได้รับสิทธิ

1. เงินออมครัวเรือนต่อเดือน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีเงินออมครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วงต่ำกว่า 500 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.21 รองลงมาอยู่ในช่วง 501 - 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.24 (ดูตารางที่ 5.14) โดยเมื่อพิจารณาจำนวนเงินออมของครัวเรือนต่อเดือนเปรียบเทียบกับการคำนวณเงินงวดหลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ซึ่งเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR - 0.5%) และในปี 2549 อัตราดอกเบี้ย MRR ของธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่ที่ประมาณ 7.5% ดังนั้น หลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จะต้องจ่ายเงินงวดที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยประมาณ 7% ดังนั้น ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ชำระค่าบ้านเพื่ออาหาร จำนวน 1,000 บาท ในปี 2549 จะต้องชำระค่าบ้านเพื่ออาหาร ประมาณ 1,700 บาท ในปี 2552 (เงินงวดเพิ่มขึ้น 700 บาท) และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ชำระค่าบ้านเพื่ออาหาร จำนวน 1,500 บาท ในปี 2549 จะต้องชำระค่าบ้านเพื่ออาหาร ประมาณ 2,600 บาท ในปี 2552

(เงินงวดเพิ่มขึ้น 1,100 บาท) ซึ่งหากผู้ได้รับสิทธิไม่เร่งสร้างวินัยทางการเงินและการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มจำนวนเงินออมครัวเรือนต่อเดือน ให้เพียงพอกับเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จะพบว่าผู้ได้รับสิทธิประมาณ 1 ใน 4 มีแนวโน้มจะไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ เนื่องจากเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีจำนวนมากกว่าจำนวนเงินออมต่อเดือนในปัจจุบันของผู้ได้รับสิทธิ

ตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามเงินออมครัวเรือนต่อเดือน

เงินออมครัวเรือนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 500 บาท	21	36.21
501 - 1,000 บาท	10	17.24
1,001 - 1,500 บาท	4	6.90
1,501 - 2,000 บาท	4	6.90
2,001 - 2,500 บาท	4	6.90
2,501 - 3,000 บาท	7	12.07
3,501 - 4,000 บาท	2	3.45
มากกว่า 4,000 บาท	6	10.34
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

2. ความสม่ำเสมอของการออมเงินของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีการออมเงินสม่ำเสมอมากกว่าไม่สม่ำเสมอ คือ ออมเงินสม่ำเสมอ คิดเป็นร้อยละ 55.17 และออมเงินไม่สม่ำเสมอ คิดเป็นร้อยละ 44.83 (ดูตารางที่ 5.15) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้าน เกือบทุกรายมีการออมเงินสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในอนาคต

ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามความสม่ำเสมอของการออมเงิน

ความสม่ำเสมอของการออมเงิน	จำนวน	ร้อยละ
สม่ำเสมอ	32	55.17
ไม่สม่ำเสมอ	26	44.83
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

3. การวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ไม่มีการวางแผนการออมก่อนจะซื้อบ้านมากกว่ามีการวางแผน คือ ไม่มีการวางแผน คิดเป็นร้อยละ 82.76 และมีการวางแผน คิดเป็นร้อยละ 17.24 (ดูตารางที่ 5.16) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์เกือบทุกรายที่มีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านมีอายุไม่เกิน 40 ปี สถานภาพสมรสแล้ว และส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงกว่ามัธยมศึกษา

ตารางที่ 5.16 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้าน

การวางแผนการออมก่อนซื้อบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
มีการวางแผน	10	17.24
ไม่มีการวางแผน	48	82.76
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

4. วิธีการออมของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ออมเงินโดยการฝากธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 65.52 รองลงมา คือ เก็บไว้ที่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 22.41 (ดูตารางที่ 5.17)

ตารางที่ 5.17 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามวิธีการออม

วิธีการออม	จำนวน	ร้อยละ
เก็บไว้ที่บ้าน	13	22.41
เล่นแชร์	2	3.45
ฝากธนาคาร	38	65.52
ฝากสหกรณ์ออมทรัพย์	3	5.17
ซื้อทรัพย์สินอื่น	2	3.45
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

5. การวางแผนการออมของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่วางแผนการออมเงินโดยการใช้เงินเหลือจากการใช้จ่ายจึงออม คิดเป็นร้อยละ 55.17 รองลงมา คือ กำหนดจำนวนเงินออมขั้นต่ำต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 25.86 (ดูตารางที่ 5.18)

ตารางที่ 5.18 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามการวางแผนการออมเงิน

การวางแผนการออมเงิน	จำนวนผู้ตอบ	คิดเป็นร้อยละของจำนวนผู้ตอบทั้งหมด
มีเงินเหลือจากการใช้จ่ายจึงออม	32	55.17
กำหนดจำนวนเงินออมขั้นต่ำต่อเดือน	15	25.86
เก็บเงินออมในรูปแบบอื่นๆ	6	10.34
เปิดบัญชีเงินฝากประจำรายเดือน	1	1.72

6. วัตถุประสงค์ในการออมของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการออม คือ เพื่อใช้จ่ายในอนาคตของครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 69.39 รองลงมา คือ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน และเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษา คิดเป็นร้อยละ 38.78 (ดูตารางที่ 5.19)

ตารางที่ 5.19 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการออมเงิน

วัตถุประสงค์ของการออมเงิน	จำนวนผู้ตอบ	คิดเป็นร้อยละของจำนวนผู้ตอบทั้งหมด
เพื่อใช้จ่ายในอนาคตของครอบครัว	34	69.39
เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน	19	38.78
เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษา	19	38.78
เก็บไว้เป็นทุนในการประกอบอาชีพ	3	6.12
เพื่อต้องการซื้อบ้านเป็นของตนเอง	2	4.08
อื่นๆ	2	4.08
วางแผนแต่งงานแยกครอบครัว	1	2.04

5.4 พฤติกรรมการชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิ

1. วิธีผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทรของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทร โดยการไปจ่ายเองที่ธนาคารมากกว่าการหักบัญชีธนาคาร คือ ไปจ่ายเองที่ธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 72.41 และหักบัญชีธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 27.59 (ดูตารางที่ 5.20)

ตารางที่ 5.20 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามวิธีผ่อนชำระ ค่าบ้านเอื้ออาทร

วิธีผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทร	จำนวน	ร้อยละ
ไปจ่ายเองที่ธนาคาร	42	72.41
หักบัญชีธนาคาร	16	27.59
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

2. การค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมาไม่เคย ค้างชำระมากกว่าเคยค้างชำระ คือ ไม่เคยค้างชำระ คิดเป็นร้อยละ 82.76 และเคยค้างชำระ คิดเป็นร้อยละ 17.24 (ดูตารางที่ 5.21)

ตารางที่ 5.21 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามการค้างชำระในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา

การค้างชำระในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เคยค้างชำระ	48	82.76
เคยค้างชำระ	10	17.24
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

3. เหตุผลที่ไม่ค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ไม่เคยค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่มีเหตุผลของการไม่ค้างชำระ คือ ถือเป็นภาระหน้าที่ และดอกเบี้ยแพง คิดเป็นร้อยละ 62.50 รองลงมา คือ กลัวเสื่อมเสียชื่อเสียง คิดเป็นร้อยละ 20.83 (ดูตารางที่ 5.22) โดย

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์รายหนึ่งซึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการบ้านเอื้ออาทร บาง
 โฉงจากการเคหะแห่งชาติ ในราคา 390,000 บาท เงินงวดตามสัญญา 1,500 บาทต่อเดือน ได้
 แสดงหนังสือแจ้งเตือนชำระหนี้เงินกู้จากสหกรณ์บ้านเอื้ออาทรบางโฉลงให้ผู้วิจัยดูว่าธนาคารคิด
 ดอกเบี้ยผิดนัดชำระแพงมาก โดยตนเองผิดนัดชำระหนี้ จำนวน 2.06 งวด เป็นจำนวนเงินต้น
 3,096.52 บาท และดอกเบี้ยคงค้าง จำนวน 3,717.68 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 6,814.20 บาท

ตารางที่ 5.22 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามเหตุผลของการไม่
 ชำระ

เหตุผลของการไม่ค้างชำระ	จำนวนผู้ตอบ	คิดเป็นร้อยละของ จำนวนของผู้ไม่ ค้างชำระ
ถือเป็นภาระหน้าที่	30	62.50
ดอกเบี้ยแพง	30	62.50
กลัวเสื่อมเสียชื่อเสียง	10	20.83
ต้องการอยู่อาศัยจริง	7	14.58
ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย	5	10.42
ไม่มีปัญหาเรื่องเงิน	5	10.42
ต้องการกู้เงินกับสถาบันการเงินอื่น	1	2.08

4. สาเหตุการค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่เคยค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยในรอบ
 1 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่มีสาเหตุของการค้างชำระ คือ ค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น และชำระไม่ตรง
 ตามวันที่ครบกำหนด คิดเป็นร้อยละ 40.0 รองลงมา คือ ตกงานหรือถูกเลิกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 20.0
 (ดูตารางที่ 5.23)

ตารางที่ 5.23 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามสาเหตุของการค้างชำระ

สาเหตุของการค้างชำระ	จำนวน	ร้อยละ
ตกรงาน/ถูกเลิกจ้าง	2	20.00
ค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น	4	40.00
ชำระไม่ตรงตามวันที่ครบกำหนด	4	40.00
รวมทั้งสิ้น	10	100.00

5. วิธีแก้ปัญหาการค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่เคยค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่มีวิธีแก้ปัญหาการค้างชำระหนี้ คือ ยืมเงินจากคนรู้จักมาชำระหนี้ คิดเป็นร้อยละ 60.0 รองลงมา คือ ชำระให้ตรงตามวันที่ครบกำหนด คิดเป็นร้อยละ 30.0 (ดูตารางที่ 5.24)

ตารางที่ 5.24 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามวิธีแก้ปัญหาการค้างชำระ

วิธีแก้ปัญหาการค้างชำระ	จำนวน	ร้อยละ
ยืมเงินจากคนรู้จักมาชำระหนี้	6	60.00
ขายทรัพย์สินอื่นมาชำระหนี้	1	10.00
ชำระให้ตรงตามวันที่ครบกำหนด	3	30.00
รวมทั้งสิ้น	10	100.00

5.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้ได้รับสิทธิ

1. ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม คือ ห้องเช่า คิดเป็นร้อยละ 37.93 รองลงมา คือ บ้านเช่า คิดเป็นร้อยละ 29.31 (ดูตารางที่ 5.25)

ตารางที่ 5.25 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเช่า	17	29.31
ห้องเช่า	22	37.93
แฟลต	7	12.07
บ้านพ่อแม่, ญาติพี่น้อง	5	8.62
บ้านพักสวัสดิการ	2	3.45
อื่นๆ	5	8.62
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

2. ที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิม คือ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นร้อยละ 48.28 รองลงมา คือ กรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 22.41 (ดูตารางที่ 5.26)

ตารางที่ 5.26 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิม

ที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	13	22.41
อ.เมืองสมุทรปราการ	4	6.90
อ.บางบ่อ	1	1.72
อ.บางพลี	28	48.28
อ.พระประแดง	7	12.07
จังหวัดอื่นๆ	5	8.62
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

3. ที่ตั้งสถานที่ทำงานของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีที่ตั้งสถานที่ทำงาน คือ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นร้อยละ 58.62 รองลงมา คือ กรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 27.59 (ดูตารางที่ 5.27)

ตารางที่ 5.27 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ที่ตั้งสถานที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	16	27.59
อ.เมืองสมุทรปราการ	2	3.45
อ.บางพลี	34	58.62
อ.พระประแดง	1	1.72
กิ่งอ.บางเสาธง	1	1.72
จังหวัดอื่นๆ	4	6.90
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

4. ระยะเวลาการเดินทางไปทำงานของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเดินทางไปทำงานอยู่ในช่วง 16 - 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 34.48 รองลงมาอยู่ในช่วงน้อยกว่า 15 นาที คิดเป็นร้อยละ 20.69 (ดูตารางที่ 5.28)

ตารางที่ 5.28 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามระยะเวลาการเดินทางไปทำงาน

ระยะเวลาการเดินทางไปทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ต้องเดินทาง	6	10.34
น้อยกว่า 15 นาที	12	20.69
16 - 30 นาที	20	34.48
31 - 45 นาที	3	5.17
46 นาที - 1 ชั่วโมง	5	8.62
1 - 2 ชั่วโมง	11	18.97
มากกว่า 2 ชั่วโมง	1	1.72
รวมทั้งสิ้น	58	100.00

5. เหตุผลในการซื้อบ้านเพื่ออาหารของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีเหตุผลในการซื้อบ้านเพื่ออาหารคือ ได้สิทธิครอบครอง คิดเป็นร้อยละ 87.93 รองลงมา คือ ใกล้ที่ทำงานของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 31.03 (ดูตารางที่ 5.29) โดยผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แต่ละเหตุผลมีลักษณะดังนี้

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ให้เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทรว่าใกล้ที่ทำงานของตนเองและใกล้ที่ทำงานของคนในครอบครัวทุกรายเป็นผู้มีรายได้ประจำ

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ให้เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทรว่าต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นทุกราย เป็นผู้ที่มีบุตรซึ่งเกิดก่อนที่จะเข้ามาอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรไม่นานนัก

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านทุกรายให้เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทรว่าระดับราคาสามารถซื้อได้

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ให้เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทรว่าแต่งงานและย้ายครอบครัวทุกรายมีสถานภาพสมรสและมีอายุไม่เกิน 35 ปี

ตารางที่ 5.29 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามเหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร

เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร	จำนวนผู้ตอบ	คิดเป็นร้อยละของจำนวนผู้ตอบทั้งหมด
ได้สิทธิครอบครอง	51	87.93
ใกล้ที่ทำงานของตนเอง	18	31.03
ระดับราคาสามารถซื้อได้	12	20.69
ใกล้ที่ทำงานคนในครอบครัว	10	17.24
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	7	12.07
ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น	7	12.07
แต่งงานและย้ายครอบครัว	5	8.62
อื่นๆ	4	6.90
หมดสัญญาเช่าจากที่เดิม	2	3.45

6. ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรมาแล้ว 2 ปี คิดเป็นร้อยละ 82.76 รองลงมา คือ 1ปี และน้อยกว่า 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.62 (ดูตารางที่ 5.30)

ตารางที่ 5.30 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ได้รับสิทธิจำแนกตามระยะเวลา ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ระยะเวลาที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	5	8.62
1 - 2 ปี	5	8.62
มากกว่า 2 ปี	48	82.76
รวมทั้งสิ้น	58	100.00



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาที่มาของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพื่อศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพื่อเป็นข้อเสนอแนะแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการอื่นๆ

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey Research) ด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยประชากรเป้าหมายที่อยู่ในขอบข่ายการสำรวจครั้งนี้ คือ ผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง 1 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในช่วงเดือนกันยายน 2549 ถึงเดือนมกราคม 2550 จำนวน 836 หน่วย และกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) และเนื่องจากเป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกโดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง จึงใช้ฐานข้อมูลที่ยอมรับได้อย่างน้อย 20 % ของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ดังนั้น จะต้องได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างอย่างน้อย 58 ราย และทำการสุ่มตัวอย่างตามวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง จำนวน 2 แบบสัมภาษณ์ โดยแบบสัมภาษณ์ชุดที่หนึ่งใช้ในการสัมภาษณ์ผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 ในด้านต่างๆ เพื่อศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการออม และข้อมูลเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร และแบบสัมภาษณ์ชุดที่สองใช้ในการสัมภาษณ์ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ เกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ผู้วิจัยยังมีการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารของการเคหะแห่งชาติ และจากเอกสาร วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

6.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า

6.1.1. ผู้ได้รับสิทธิประมาณครึ่งหนึ่งมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนมากกว่า 17,500 บาท (รายได้ ณ ปี 2549) โดยรายได้ดังกล่าวได้คำนวณรวมรายได้จากอาชีพเสริมและรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ได้รับสิทธิด้วย โดยผู้วิจัยพบว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ณ วันที่ผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์สูงกว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แจ้งต่อ การเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร ด้วยเหตุผล 2 ประการคือ

6.1.1.1 ผู้ได้รับสิทธิที่ประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ประจำบางรายมีอาชีพเสริมด้วย แต่ผู้ได้รับสิทธิที่มีอาชีพเสริมทุกรายมิได้นำรวมรายได้จากอาชีพเสริมอยู่ในรายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่แจ้งต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร

6.1.1.2 ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร ผู้ได้รับสิทธิส่วนใหญ่แจ้งเฉพาะรายได้ต่อเดือนของตนเองเท่านั้น มิได้นำรวมรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมมาคำนวณรวมเป็นรายได้ครัวเรือนต่อเดือนด้วย นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ได้รับสิทธิที่สถานภาพโสดตามเอกสารที่แสดงต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทร ส่วนใหญ่มิได้พักอาศัยอยู่เพียงคนเดียว โดยพบว่า ผู้ได้รับสิทธิที่ตอบแบบสัมภาษณ์ว่าสมรสแล้วประมาณ 1 ใน 4 มิได้จดทะเบียนสมรส ตามกฎหมาย ดังนั้น ในเอกสารที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แสดงต่อการเคหะฯ ขณะที่ยื่นจองสิทธิบ้านเอื้ออาทรจึงแสดงว่าโสด ขณะที่ผู้ได้รับสิทธิที่ตอบแบบสัมภาษณ์ว่าโสดส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่ร่วมกับเพื่อนหรือญาติพี่น้องจากต่างจังหวัดที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

6.1.2. ผู้ได้รับสิทธิส่วนใหญ่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขโครงการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทรปัจจุบัน เนื่องจากเงินงวดในช่วง 5 ปีแรก เป็นจำนวนเงินงวดที่น้อยกว่าเงินงวดที่คำนวณตามเงื่อนไขปกติของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ลูกค้าที่ซื้อบ้านราคา 390,000 บาท ระยะเวลาการกู้ 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 4% โดยปกติธนาคารอาคารสงเคราะห์จะกำหนดเงินงวดต่อเดือนประมาณ 1,900 บาท แต่โครงการบ้านเอื้ออาทรกำหนดเงินงวดต่อเดือน 1,500 บาท และลูกค้าที่ซื้อบ้านราคา 250,000 บาท ระยะเวลาการกู้ 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 4% โดยปกติธนาคารอาคารสงเคราะห์จะกำหนดเงินงวดต่อเดือนประมาณ 1,200 บาท แต่โครงการบ้านเอื้ออาทรกำหนดเงินงวดต่อเดือน 1,000 บาท) ซึ่งสอดคล้องกับที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ให้เหตุผลของการที่ไม่ได้มีผู้ช่วยในการผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทรว่า เนื่องจากค่าผ่อนบ้านไม่สูงมากนัก ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์สามารถรับภาระการผ่อนชำระเพียงคนเดียวได้

แต่เมื่อครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ซึ่งเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR - 0.5%) หากผู้ได้รับสิทธิไม่เร่งสร้างวินัยทางการเงินและภาวะวางแผน การออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มจำนวนเงินออมครัวเรือนต่อเดือนให้เพียงพอกับเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยเฉพาะผู้ได้รับสิทธิที่ตอบแบบสัมภาษณ์ว่าจบการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีความเข้าใจเกี่ยวกับเงื่อนไขการผ่อนชำระของโครงการ บ้านเอื้ออาทรที่ดีพอ ส่วนใหญ่ทราบเพียงว่าตนเองมีหน้าที่ต้องผ่อนชำระค่าบ้านทุกวันที่เท่าไร เป็นจำนวนเงินเท่าไร เพื่อไม่ให้ค้างชำระหนี้และเสียดอกเบี้ยแพง และเกือบทุกรายไม่ทราบว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญาการกู้เงินกับธนาคารจะส่งผลกระทบต่อเงินงวดในการผ่อนชำระต่อเดือน โดยพบว่าผู้ได้รับสิทธิประมาณ 1 ใน 4 มีแนวโน้มจะไม่มีความสามารถในการชำระหนี้เมื่อเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR - 0.5%) เนื่องจากเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีจำนวนมากกว่าจำนวนเงินออมต่อเดือนในปัจจุบันของผู้ได้รับสิทธิ

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายในการศึกษา พบว่าส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการศึกษาของบุตร ซึ่งมีทั้งบุตรที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่โครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหล่ง 1 และบุตรที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ร่วมกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ โดยอาศัยอยู่ที่ต่างจังหวัดกับบิดามารดาของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ และพบว่าบุตรที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่ศึกษาอยู่ในสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ใกล้โครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหล่ง 1 นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายในการศึกษาของตนเองทุกราย จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายและประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ประจำ โดยทุกรายให้เหตุผลในการศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาว่าเป็นการเพิ่มโอกาสในการหารายได้ในอนาคตเมื่อตนเองศึกษาจบ

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายผ่อนชำระเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นๆ ซึ่งมีทั้งการกู้ยืมเงินในระบบจากสถาบันการเงินต่างๆ และการกู้ยืมเงินนอกระบบ โดยผู้ตอบแบบสัมภาษณ์แจ้งว่าอัตราดอกเบี้ยของการกู้เงินนอกระบบอยู่ที่ร้อยละ 20 ต่อเดือน และบางรายมีการหักดอกเบี้ยก่อนด้วย

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายผ่อนชำระเครื่องใช้ไฟฟ้า พบว่าเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์มีการผ่อนชำระ ได้แก่ โทรทัศน์ เครื่องเสียง โทรศัพท์มือถือ กล้องถ่ายรูป เป็นต้น

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าเช่า ในการสัมภาษณ์ครั้งแรกผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกรายจะไม่เปิดเผยค่าใช้จ่ายนี้ เนื่องจากเห็นว่าการเช่าเป็นสิ่งที่ไม่ดีกฎหมาย แต่

เมื่อผู้วิจัยทราบจากการสนทนาระหว่างผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ด้วยกันเอง ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จึงยอมเปิดเผยว่ามีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ด้วย

เมื่อพิจารณาจำนวนเงินออมของครัวเรือนต่อเดือนเปรียบเทียบกับการคำนวณเงินงวด หลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ซึ่งเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR - 0.5%) ดังนั้น หลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จะต้องจ่ายเงินงวดที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยประมาณ 7% ดังนั้น ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ชำระค่าบ้านเอื้ออาทร จำนวน 1,000 บาท ในปี 2549 จะต้องชำระค่าบ้านเอื้ออาทร ประมาณ 1,700 บาท ในปี 2552 (เงินงวดเพิ่มขึ้น 700 บาท) และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ชำระค่าบ้านเอื้ออาทร จำนวน 1,500 บาท ในปี 2549 จะต้องชำระค่าบ้านเอื้ออาทร ประมาณ 2,600 บาท ในปี 2552 (เงินงวดเพิ่มขึ้น 1,100 บาท) ซึ่งหากผู้ได้รับสิทธิไม่เร่งสร้างวินัยทางการเงิน และการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มจำนวนเงินออมครัวเรือนต่อเดือน ให้เพียงพอกับเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จะพบว่าผู้ได้รับสิทธิประมาณ 1 ใน 4 มีแนวโน้มจะไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ เนื่องจากเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีจำนวนมากกว่าจำนวนเงินออมต่อเดือนในปัจจุบันของผู้ได้รับสิทธิ

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่มีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านเกือบทุกรายมีการออมเงินสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในอนาคต

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์เกือบทุกรายที่มีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านมีอายุไม่เกิน 40 ปี สถานภาพสมรสแล้ว และส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงกว่ามัธยมศึกษา

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ได้แสดงหนังสือแจ้งเตือนชำระหนี้เงินกู้จากสหกรณ์บ้านเอื้ออาทรบางโครงการให้ผู้วิจัยดูว่าธนาคารคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระแพงมาก โดยผู้ได้รับสิทธิที่ผิดนัดชำระหนี้ จำนวน 2.06 งวด เป็นจำนวนเงินต้น 3,096.52 บาท และดอกเบี้ยคงค้าง จำนวน 3,717.68 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 6,814.20 บาท

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากการศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า

1. ผู้ได้รับสิทธิประมาณครึ่งหนึ่งมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนมากกว่า 17,500 บาท (รายได้ ปี 2549) โดยรายได้ดังกล่าวได้คำนวณรวมรายได้จากอาชีพเสริมและรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ได้รับสิทธิด้วย

2. ผู้ได้รับสิทธิส่วนใหญ่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทรปัจจุบัน เนื่องจากเงินงวดในช่วง 5 ปีแรก เป็นจำนวนเงินงวดที่น้อยกว่าเงินงวดที่คำนวณตามเงื่อนไขปกติของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ลูกค้าที่ซื้อบ้านราคา 390,000 บาท ระยะเวลาการกู้ 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 4% โดยปกติธนาคารอาคารสงเคราะห์จะกำหนดเงินงวดต่อเดือนประมาณ 1,900 บาท แต่โครงการบ้านเอื้ออาทรกำหนดเงินงวดต่อเดือน 1,500 บาท และลูกค้าที่ซื้อบ้านราคา 250,000 บาท ระยะเวลาการกู้ 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 4% โดยปกติธนาคารอาคารสงเคราะห์จะกำหนดเงินงวดต่อเดือนประมาณ 1,200 บาท แต่โครงการบ้านเอื้ออาทรกำหนดเงินงวดต่อเดือน 1,000 บาท) แต่เมื่อครบกำหนดการเช่าซื้อกับการเคหะฯ 5 ปี ซึ่งเงินงวดจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR - 0.5%) หากผู้ได้รับสิทธิไม่เร่งสร้างวินัยทางการเงินและการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มจำนวนเงินออมครัวเรือนต่อเดือนให้เพียงพอกับเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จะพบว่าผู้ได้รับสิทธิประมาณ 1 ใน 4 มีแนวโน้มจะไม่มีความสามารถในการชำระหนี้เนื่องจากเงินงวดที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว มีจำนวนมากกว่าจำนวนเงินออมต่อเดือนในปัจจุบันของผู้ได้รับสิทธิ

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะว่า

1. การคำนวณรายได้ของผู้ได้รับสิทธิควรพิจารณารายได้จากอาชีพเสริม และรายได้ของผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ได้รับสิทธิประกอบด้วย เพื่อคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่ควรได้รับการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยตรงตามเป้าหมายของโครงการ

2. การเคหะแห่งชาติควรร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับการสร้างวินัยทางการเงินและการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ได้รับสิทธิ เพื่อกระตุ้นให้ผู้ได้รับสิทธิมีการวางแผนการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้ผู้ได้รับสิทธิมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทรในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

6.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

6.2.2.1 การศึกษาเพื่อหาแนวทางการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้น้อยมากจนไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไขของโครงการบ้านเอื้ออาทร

6.2.2.2 เนื่องจากการศึกษานี้เลือกศึกษาเฉพาะผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโกลง 1 จ.สมุทรปราการ หากมีการขยายการศึกษาไปยังโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการอื่นๆ จะทำให้ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนมากขึ้น เพื่อเป็นเป็นข้อเสนอแนะแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการอื่นๆ ต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

- การเคหะแห่งชาติ. คู่มือการเป็นเจ้าของบ้านเคื้ออาทร, 2549.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการบ้านเคื้ออาทร ระยะ 1 – 3 (ปี 2546 – 2547), ม.ป.ป.
- การเคหะแห่งชาติ. คำแนะนำหลังจากทำสัญญาบ้านเคื้ออาทร, 2549.
- กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ. การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- ชนินทร์ พิทยาวิจิธ. การบริหารสินเชื่อสถาบันการเงินครบวงจร. พิมพ์ครั้งที่ 4, 2547.
- จารณี บุญยะพงศ์ไชย. พฤติกรรมกรรมการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษาบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- ธัญญพงศ์ พลขำนิ. การเปรียบเทียบวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติกับโครงการเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- พัลลภ กฤตยานวัช. การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับผลกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (กรกฎาคม – กันยายน 2549): 22-26
- รวีวรรณ เดชานุกาพฤตา. การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบัณฑิตประจำปีการศึกษา 2539 ผู้กู้ “กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- วุฒิพงศ์ พรพรมประทาน. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการวิจัยเรื่อง การจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีโครงการบ้านเคื้ออาทร, 2548
- สุพพตา ปิยะเกสิน. การเงินส่วนบุคคล. พิมพ์ครั้งที่ 3, 2546.
- สุพานี ไสพร. การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบุคลากรสายง ผู้พักอาศัยในหอพักจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- อนุชา กุลวิสุทธิ์. 8 วิธีสร้างเครดิต หนี blacklist ก่อนซื้อบ้าน. นิตรสารบ้านพร้อมอยู่ (เมษายน 2549): 114- 115



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโหลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ” โดย นางสาววิสุทธิดา นครชัย นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คำตอบของท่าน ผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยโดยเด็ดขาด ไม่ว่าในกรณีใดๆ ทั้งสิ้น และจะนำผลมาสรุปใช้ในวิทยานิพนธ์นี้เท่านั้น

ขอขอบคุณทุกท่านที่สละเวลาอันมีค่าในการตอบแบบสัมภาษณ์

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ลงใน ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1) เพศ

- 1) ชาย 2) หญิง

2) อายุ

- 1) ต่ำกว่า 30 ปี 2) 31 – 35 ปี
 3) 36 – 40 ปี 4) 41 – 45 ปี
 5) 46 – 50 ปี 6) 50 ปี ขึ้นไป

3) สถานภาพสมรส

- 1) โสด 2) สมรส
 3) หย่า 4) ม่าย
 5) แยกกันอยู่

4) ระดับการศึกษา

- 1) ประถมศึกษาหรือต่ำกว่า 2) มัธยมศึกษาต้น
- 3) มัธยมศึกษาปลาย / ปวช. 4) ปวส. หรืออนุปริญญา
- 5)ปริญญาตรีหรือสูงกว่า

5) อาชีพปัจจุบัน

- 1) ค้าขาย 2) อาชีพอิสระ
- 3) รับราชการ 4) พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- 5) พนักงานบริษัทเอกชน 6) รับจ้าง
- 7) พ่อบ้าน / แม่บ้าน 8) อื่นๆ(โปรดระบุ).....

6) ปัจจุบันที่พักอาศัยของท่านมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมดกี่คน

- 1) 1 คน 2) 2 – 3 คน
- 3) 4 – 5 คน 4) 6 คน ขึ้นไป

7) ผู้ที่พักอยู่อาศัยกับท่านมีความสัมพันธ์เป็น

- 1) คู่สมรสและบุตร 2) บิดา – มารดา
- 3) ญาติพี่น้อง 4) เพื่อน

8) รายได้รวมของครอบครัวของท่าน เฉลี่ยต่อเดือน

- 1) ต่ำกว่า 5,000 บาท 2) 5,001–10,000 บาท
- 3) 10,001 – 15,000 บาท 4) 15,001 – 20,000 บาท
- 5) 20,001–25,000 บาท 6) มากกว่า 25,000 บาท

9) รายจ่ายรวมของครอบครัวของท่าน เฉลี่ยต่อเดือน

- 1) ต่ำกว่า 5,000 บาท 2) 5,001–10,000 บาท
 3) 10,001 – 15,000 บาท 4) 15,001 – 20,000 บาท
 5) 20,001–25,000 บาท 6) มากกว่า 25,000 บาท

10) รายจ่ายในครอบครัวของท่านเกี่ยวข้องกับเรื่องใดบ้าง

- ผ่อนบ้าน.....บาท/เดือน
 ค่าน้ำ,ค่าไฟฟ้า,ค่าโทรศัพท์,ค่าดูแลจัดการชุมชน.....บาท/เดือน
 ผ่อนรถยนต์/รถจักรยานยนต์.....บาท/เดือน
 ผ่อนเครื่องใช้ไฟฟ้า.....บาท/เดือน
 ผ่อนคินเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นๆ เช่น บัตรเครดิต, ญาติ.....บาท/เดือน
 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง (ค่ารถ, ค่าน้ำมัน).....บาท/เดือน
 ค่าอาหาร,เครื่องดื่ม,เสื้อผ้า.....บาท/เดือน
 ค่าแชร์.....บาท/เดือน
 ค่าใช้จ่ายในการศึกษา.....บาท/เดือน
 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและการบันเทิงบาท/เดือน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

11) ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของท่านก่อนเข้าร่วมบ้านโครงการเพื่ออาหาร

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1) บ้านเช่า | <input type="checkbox"/> 2) ห้องเช่า |
| <input type="checkbox"/> 3) แพลต | <input type="checkbox"/> 4) บ้านพ่อแม่, ญาติพี่น้อง |
| <input type="checkbox"/> 5) บ้านพักสวัสดิการ | <input type="checkbox"/> 6) อื่นๆ(โปรดระบุ)..... |

12) สถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมของท่าน

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1) กรุงเทพมหานคร | <input type="checkbox"/> 2) อ. เมืองสมุทรปราการ |
| <input type="checkbox"/> 3) อ. บางปะอิน | <input type="checkbox"/> 4) อ. บางพลี |
| <input type="checkbox"/> 5) อ. พระประแดง | <input type="checkbox"/> 6) อ. พระสมุทรเจดีย์ |
| <input type="checkbox"/> 7) กิ่งอ. บางเสาธง | <input type="checkbox"/> 8) จังหวัดอื่นๆ (โปรดระบุ)..... |

13) สถานที่ตั้งของที่ทำงานของท่าน

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1) กรุงเทพมหานคร | <input type="checkbox"/> 2) อ. เมืองสมุทรปราการ |
| <input type="checkbox"/> 3) อ. บางปะอิน | <input type="checkbox"/> 4) อ. บางพลี |
| <input type="checkbox"/> 5) อ. พระประแดง | <input type="checkbox"/> 6) อ. พระสมุทรเจดีย์ |
| <input type="checkbox"/> 7) กิ่งอ. บางเสาธง | <input type="checkbox"/> 8) จังหวัดอื่นๆ (โปรดระบุ)..... |

14) ท่านใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานนานเท่าใด

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1) น้อยกว่า 15 นาที | <input type="checkbox"/> 2) 16 – 30 นาที |
| <input type="checkbox"/> 3) 31 – 45 นาที | <input type="checkbox"/> 4) 46 นาที – 1 ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> 5) 1 – 2 ชั่วโมง | <input type="checkbox"/> 6) มากกว่า 2 ชั่วโมง |

15) เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร

- 1) ระดับราคาสามารถซื้อได้ 2) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
 3) ได้สิทธิครอบครอง 4) หมดสัญญาเช่าจากที่เดิม
 5) แต่งงานและย้ายครอบครัว 6) ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
 7) ใกล้ที่ทำงานของตนเอง 8) ใกล้ที่ทำงานคนในครอบครัว
 9) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

16) ท่านอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรมานานเท่าใด

- 1) น้อยกว่า 2) 1 ปี
 3) 2ปี 4) 3ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการออม

17) ท่านมีการออมเงินหรือไม่

- 1) ออม 2) ไม่ออม (ข้ามไปตอบส่วนที่ 4)

18) ท่านมีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านหรือไม่

- 1) มีการวางแผน 2) ไม่มีวางแผน

19) ท่านออมเงินโดยวิธีใด

- 1) เก็บไว้ที่บ้าน 2) เล่นแชร์
 3) ฝากธนาคาร 4) ฝากสหกรณ์ออมทรัพย์
 5) ซื้อสลากออมสิน 6) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

20) ท่านมีเงินออมประมาณเดือนละเท่าใด

- 1) ต่ำกว่า 500 บาท 2) 501 – 1,000 บาท
 3) 1,001 – 1,500 บาท 4) 1,501 – 2,000 บาท
 5) 2,001 – 2,500 บาท 6) 2,501 – 3,000 บาท
 7) 3,001 - 3,500 บาท 8) 3,501 – 4,000 บาท
 9) มากกว่า 4,000 บาท

21) ท่านออมเงินสม่ำเสมอหรือไม่

- 1) สม่ำเสมอ 2) ไม่สม่ำเสมอ

22) ท่านวางแผนการออมของท่านไว้อย่างไร (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1) กำหนดจำนวนเงินออมขั้นต่ำไว้ในแต่ละเดือน
- 2) มีเงินเหลือจากการใช้จ่ายจึงออม
- 3) เปิดบัญชีเงินฝากประจำรายเดือน
- 4) เก็บเงินออมในรูปแบบอื่นๆ
- 5) เก็บเงินออมโดยซื้อทรัพย์สิน
- 6) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

23) วัตถุประสงค์ในการออมของท่าน (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1) วางแผนแต่งงานแยกครอบครัว
- 2) เพื่อใช้จ่ายในอนาคตของครอบครัว
- 3) เพื่อสร้างหลักประกันในการกู้เงิน
- 4) เก็บไว้เป็นทุนในการประกอบอาชีพ
- 5) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในยามเจ็บป่วย/ยามชรา/ฉุกเฉิน
- 6) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษา
- 7) เพื่อต้องการซื้อทรัพย์สิน
- 8) เพื่อต้องการซื้อบ้านเป็นของตนเอง
- 9) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

24) แหล่งที่มาของเงินค่าผ่อนบ้าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1) รายได้ปัจจุบัน 2) เงินออม
 3) เงินสมทบจากบุคคลในครอบครัว 4) เงินจากการกู้ยืม

25) ท่านผ่อนชำระค่าบ้านเอื้ออาทรร่วมกับใคร

- 1) จ่ายคนเดียว 2) คู่สมรส
 3)ญาติพี่น้อง 4) พ่อแม่
 5) บุตร 6) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

26) ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีการค้างชำระค่าผ่อนบ้านหรือไม่

- 1) ไม่เคยค้างชำระ 2) 1 ครั้ง
 3) 2 ครั้ง 4) 3 ครั้ง ขึ้นไป

27) การค้างชำระดังกล่าว เป็นการค้างติดต่อกันหรือไม่

- 1) ใช่ 2) ไม่ใช่

28) สาเหตุของการค้างชำระค่าผ่อนบ้าน

- 1) ตกงาน/ถูกเลิกจ้าง
 2) ค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น
 3) มีปัญหาครอบครัว
 4) ธุรกิจ/การมีส่วนร่วมตัวประสบปัญหาขาดทุน
 5) ผู้กู้ร่วมหรือผู้ที่เคยอุปการะไม่ช่วยผ่อน
 6) มีหนี้สินอื่นต้องชำระก่อน
 7) การทะเลาะห่างชาตริบประกันซื้อคืนบ้าน
 8) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

29) ท่านแก้ปัญหาการค้างชำระค่าผ่อนบ้านอย่างไร

- 1) ยืมเงินคนรู้จักมาชำระหนี้ 2) เปียแซร์
- 3) ขายทรัพย์สินอื่นมาชำระหนี้ 4) กู้เงินนอกระบบมาชำระหนี้
- 5) หยุดชำระหนี้และยอมให้การเคหะแห่งชาติยึดบ้านคืน

30) สาเหตุที่ท่านผ่อนบ้านอย่างสม่ำเสมอ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1) ต้องการอยู่อาศัยจริง 2) ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย
- 3) ไม่มีปัญหาเรื่องเงิน 4) ถือเป็นภาระหน้าที่
- 5) กลัวเสื่อมเสียชื่อเสียง 6) ต้องการกู้เงินกับสถาบันการเงินอีก
- 7) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ขอขอบคุณที่ท่านให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ด้วยดีค่ะ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาววิสุทธิดา นครชัย เกิดเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2521 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรีจากคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปีการศึกษา 2542 ปัจจุบันทำงานในบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตร เหนัพฒนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2548



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย