



## บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง “การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง กรณีศึกษาโครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101” เป็นการศึกษาในเชิงประเมินผลโครงการประเภทหลังจากปฏิบัติงานเสร็จแล้ว (Ex-Post Evaluation of Completed Activities) และเป็นการประเมินผลประเภท Efficiency Evaluation ที่หาอัตราส่วนระหว่าง output : input เพื่อดูประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของโครงการ ทั้งนี้ได้นำวิธีการประเมินผลโครงการตามแนวทางเศรษฐศาสตร์รูปแบบการวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน (Cost – Benefit Analysis : CBA) มาใช้วิเคราะห์

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อหารายการต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง
2. เพื่อประเมินผลโครงการร่วมกันสร้างด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน (Cost – Benefit Analysis )

### กลุ่มตัวอย่าง

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งการวิจัยเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้จัดทำโครงการและส่วนผู้อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการทำโครงการ

กลุ่มตัวอย่างที่นำมาวิเคราะห์ผลด้านผู้อยู่อาศัยคือ กลุ่มสร้างและอยู่ในชุมชนตั้งแต่แรกจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) มีเพียง 50 หลังคาเรือน และนำมาวิเคราะห์ทั้งหมด

ส่วนด้านผู้จัดทำโครงการ ใช้ข้อมูลตามงบการเงินของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง ช่วงปี 2522 – 2541 รวม 20 ปี มาวิเคราะห์ผล

### วิธีดำเนินการวิจัย แบ่งเป็น 3 ขั้นตอนที่สำคัญ ดังนี้

1. การสร้างกรอบการประเมินเพื่อกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทน โดยนำขั้นตอนการทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน มาเป็นกรอบกำหนดรายการ ซึ่งในแต่ละขั้นตอนของการทำโครงการจะประกอบไปด้วยงานย่อยๆ จากงานย่อยๆ เหล่านี้ ผู้วิจัยจะหารายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงของงานย่อย โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย แหล่งข้อมูลได้จากการทบทวนเอกสาร สัมภาษณ์กรรมการโครงการ สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านผู้มีรายได้น้อย

สัมภาษณ์ชาวบ้านในโครงการ จากนั้นนำรายการที่หาได้กลับไปให้กรรมการโครงการตรวจความครบถ้วนและความถูกต้องอีกครั้ง

2. การคำนวณผล เมื่อได้รายการต้นทุนและผลตอบแทนในข้อ 1 แล้ว ผู้วิจัยจะแบ่งประเภทรายการและเลือกรายการที่สามารถคำนวณผลในหน่วยเงินได้มาวิเคราะห์ผลตามตัวชี้วัด 3 แบบ คือ NPV , IRR และ B/C Ratio ส่วนรายการที่ไม่สามารถคำนวณผลในหน่วยเงินจะนำมาวิเคราะห์ในเชิงการคุณภาพ

3. การวิเคราะห์และสรุปผล นำผลการคำนวณที่ได้เป็นตัวเลขและผลเชิงคุณภาพมาวิเคราะห์และประเมินผลโครงการตามหลักเกณฑ์

### สรุปผลการวิจัย

เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย ผู้วิจัยจะแบ่งการสรุปผลออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 สรุปรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่ได้จากโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง และส่วนที่ 2 คือ ผลการประเมินโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน

#### ส่วนที่ 1 สรุปรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่ได้จากโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง

##### 1. ด้านผู้จัดทำโครงการ

1.1 รายการต้นทุนที่หาได้มีทั้งหมด 27 รายการ แบ่งเป็นต้นทุนที่จ่ายจริง 24 รายการ และต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง 3 รายการ จากทั้งหมด 27 รายการนี้ เลือกมาคำนวณผลในเชิงตัวเลข 26 รายการ คิดเป็นร้อยละ 96 ประกอบด้วยต้นทุนที่จ่ายจริงทั้งหมด 24 รายการ และรายการที่ไม่ได้จ่ายจริง 2 รายการ ที่เหลือนำไปวิเคราะห์ผลในเชิงคุณภาพ (ดูรายละเอียดในบทที่ 4 หน้า 83)

1.2 รายการผลตอบแทนที่หาได้มีทั้งหมด 23 รายการ แบ่งเป็นผลตอบแทนทางตรง 21 รายการ และผลตอบแทนทางอ้อม 2 รายการ ในจำนวนผลตอบแทนทางตรง 21 รายการยังนำมาแบ่งเป็น 4 กลุ่มใหญ่เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนขึ้น คือ กลุ่มกายภาพ 4 รายการ กลุ่มเศรษฐกิจ/การเงิน 7 รายการ และกลุ่มสังคม 10 รายการ จากทั้ง 23 รายการ นำมาคำนวณผลในเชิงตัวเลข 1 รายการ คิดเป็นร้อยละ 4 ที่เหลือนำไปวิเคราะห์ผลในเชิงคุณภาพ (ดูรายละเอียดในบทที่ 4 หน้า 92 )

## 2. ด้านผู้อยู่อาศัย

2.1 รายการต้นทุนที่หาได้มีทั้งหมด 10 รายการ แบ่งเป็นต้นทุนที่จ่ายจริง 8 รายการ และต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง 2 รายการ จากทั้งหมด 10 รายการนี้ เลือกมาคำนวณผลในเชิงตัวเลข 5 รายการ คิดเป็นร้อยละ 50 ประกอบด้วยต้นทุนที่จ่ายจริง 4 รายการ และรายการที่ไม่ได้จ่ายจริง 1 รายการ ที่เหลือนำไปวิเคราะห์ผลในเชิงคุณภาพ (ดูรายละเอียดในบทที่ 4 หน้า 93)

2.2 รายการผลตอบแทนที่หาได้มีทั้งหมด 30 รายการ แบ่งเป็นผลตอบแทนทางตรง 25 รายการ และผลตอบแทนทางอ้อม 5 รายการ ในจำนวนผลตอบแทนทางตรง 25 รายการยังนำมาแบ่งเป็น 4 กลุ่มใหญ่เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนขึ้น คือ กลุ่มกายภาพ 9 รายการ กลุ่มเศรษฐกิจการเงิน 7 รายการ และกลุ่มสังคม 9 รายการ จากทั้ง 30 รายการ นำมาคำนวณผลในเชิงตัวเลข 4 รายการ คิดเป็นร้อยละ 14 ที่เหลือนำไปวิเคราะห์ผลในเชิงคุณภาพ (ดูรายละเอียดในบทที่ 4 หน้า 94)

## ส่วนที่ 2 ผลการประเมินโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน - ผลตอบแทน

ในส่วนนี้ผู้วิจัยจะนำเสนอผลการประเมินเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนประเมินผลตามสูตรตัวชี้วัด และส่วนประเมินผลในเชิงคุณภาพ และแต่ละส่วนจะนำเสนอเป็น 2 ด้านเช่นเดิมคือ ด้านผู้จัดทำโครงการและด้านผู้อยู่อาศัย

### 1. ประเมินผลตามสูตรตัวชี้วัด

#### 1.1 ด้านผู้จัดทำโครงการ นำเสนอผล 2 ด้านคือ ด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์

##### ด้านการเงิน

1. เงินลงทุนในโครงการตลอดช่วง 20 ปี ใช้เงินไปทั้งหมดประมาณ 36,656,845 บาท แบ่งเป็นเงินลงทุนในกลุ่มสร้างเพื่อขาย 81 หลัง ประมาณ 19,666,030 บาท และลงทุนในกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง ประมาณ 16,990,815 บาท เทียบสัดส่วนเงินลงทุนคือ 54 : 46

2. รายได้จากการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี ได้รับรายได้ทั้งหมดประมาณ 38,241,700 บาท แบ่งเป็นรายได้ในส่วนกลุ่มสร้างเพื่อขาย 81 หลัง ประมาณ 27,456,700 บาท และรายได้ในส่วนกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง ประมาณ 10,785,000 บาท เทียบสัดส่วนรายได้คือ 72 : 28

3. ถ้าบริษัทสร้างบ้านเพื่อขายอย่างเดียว (81 หลัง)จะได้รับกำไร 7,790,670 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.61 ของต้นทุน และร้อยละ 28.37 ของรายได้ แต่ถ้าบริษัทสร้างบ้านในกลุ่มร่วมสร้าง(121 หลัง) อย่างเดียว บริษัทจะประสบผลขาดทุน 6,205,815 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.52 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 57.54 ของรายได้

4. ถ้าบริษัททำโครงการในทั้งสองส่วนผสมกัน คือส่วนสร้างเพื่อขายเพื่อทำกำไรให้บริษัทอยู่ได้ และส่วนร่วมกันสร้าง บริษัทจะได้รับกำไรจากการดำเนินงานรวม 1,584,855 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.32 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 4.14 ของรายได้ ทั้งนี้ต้องทำอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่อไปนี้

4.1 สัดส่วนพื้นที่ในการทำโครงการ คือ พื้นที่สร้างเพื่อขายต่อพื้นที่ร่วมกันสร้าง คิดเป็น 40 : 60

4.2 มีอัตราเงินเพื่อประมาณร้อยละ 5.9 (เป็นอัตราเงินเพื่อเฉลี่ยช่วงปี 2522 – 2541)

4.3 มีอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 6.3 (อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเฉลี่ยช่วงปี 2522 – 2541)

5. เมื่อนำต้นทุนรายปีและผลตอบแทนรายปีของทั้งโครงการมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเพื่อนำไปคำนวณตามสูตรตัวชี้วัด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นลบ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C Ratio) มีค่าน้อยกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าน้อยกว่าค่าเสียโอกาสของทุนคือร้อยละ 12 ซึ่งทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกันและสามารถแปลความหมายได้ว่า ในด้านการเงิน โครงการยังไม่มีที่เหมาะสมในการลงทุน (ดูในตารางที่ 6.1)

#### ด้านเศรษฐศาสตร์

1. เงินลงทุนในโครงการตลอดช่วง 20 ปี ใช้เงินไปทั้งหมดประมาณ 38,078,485 บาท ประกอบด้วยเงินลงทุนโครงการ 36,656,845 บาท เงินค่าเบี้ยประชุมที่ควรจ่ายตอบแทนกรรมการโครงการ 332,640 บาท และค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้าน 1,089,000 บาท

2. รายได้จากการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี มีทั้งสิ้นประมาณ 38,241,700 บาท

3. ในการดำเนินงานช่วง 20 ปี โครงการมีกำไรรวม 163,215 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.43 ของต้นทุน

4. เมื่อนำต้นทุนรายปีและผลตอบแทนรายปีของทั้งโครงการมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเพื่อนำไปคำนวณตามสูตรตัวชี้วัด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นลบ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C Ratio) มีค่าต่ำกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าต่ำกว่าค่า

เสียโอกาสลงทุน ทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกันและสามารถแปลความหมายได้ว่า ยังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน (ดูในตารางที่ 6.1)

## 1.2 ด้านผู้อยู่อาศัย

1. ต้นทุนรวมจากการมาอยู่ในโครงการด้านผู้อยู่อาศัย 50 หลังตลอดช่วง 20 ปี เท่ากับ 18,231,000 บาท ประกอบด้วย ค่าผ่อนชำระบ้าน 10,548,000 บาท ค่าเงินดาวน์บ้าน 200,000 บาท ค่าต่อเติมบ้าน 6,601,000 บาท ค่าบำรุงชุมชน 432,000 และค่าแรงงาน 450,000 บาท

2. ผลตอบแทนจากการมีที่อยู่อาศัยในโครงการตลอดช่วง 20 ปี เท่ากับ 55,262,603 บาท ประกอบด้วย มูลค่าบ้าน 28,708,000 บาท การประหยัดค่าเช่าบ้าน 21,825,353 บาท จำนวนเงินที่ประหยัดได้จากการซื้อบ้านราคาถูกลงกว่าราคาตลาด 4,279,250 บาท และการประหยัดเงินดาวน์เนื่องจากใช้แรงงานทดแทน 450,000 บาท

3. เมื่อนำต้นทุนรายปีและผลตอบแทนรายปีมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน เพื่อนำไปคำนวณตามสูตรตัวชี้วัด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่า 11,830,879 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C Ratio) มีค่ามากกว่า 2.67 ซึ่งมากกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่า 30 % ซึ่งมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสลงทุน (12%) ทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกันและสามารถแปลความหมายได้ว่า ในด้านผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนในการมาอยู่ในโครงการมากกว่าสิ่งที่เสียไปหรือต้นทุนที่ใช้ไป

ตารางที่ 6.1 แสดงสรุปผลการประเมินโครงการตามตัวชี้วัดความคุ้มค่า

ส่วนที่ประเมิน	NPV	B/C Ratio	IRR
<b>1. ด้านผู้จัดทำโครงการ</b>			
1.1 ด้านการเงิน	- 1,954,084 (ไม่ควรลงทุน)	0.903 (ไม่ควรลงทุน)	4.34 % (ไม่ควรลงทุน)
1.2 ด้านเศรษฐศาสตร์	- 3,057,717 (ไม่ควรลงทุน)	0.86 (ไม่ควรลงทุน)	ต่ำกว่า 1 % (ไม่ควรลงทุน)
<b>2. ด้านผู้อยู่อาศัย</b>	11,830,879 (ควรลงทุน)	2.67 (ควรลงทุน)	มากกว่า 30 % (ควรลงทุน)

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

หมายเหตุ : กำหนดให้อัตราค่าเสียโอกาสลงทุนเท่ากับ 12 %

## 2. ประเมินผลในเชิงคุณภาพ

### 2.1 ด้านผู้จัดทำโครงการ

สิ่งที่ถือว่าเป็นต้นทุนสำหรับผู้จัดทำโครงการนอกจากเงินลงทุนแล้ว คือ การที่ชาวบ้านได้รับสิทธิการมาสร้างบ้านเมื่อสร้างเสร็จแล้วย้ายออก ซึ่งมีถึง 71 หลัง จาก 121 หลัง แต่ในจำนวน 71 หลังนี้ มีผู้ที่ยังไม่ขายบ้านแต่ให้คนอื่นเช่าอยู่ 16 หลัง แต่เจ้าของบ้านย้ายออกจากโครงการ สิ่งที่เกิดขึ้นและถือเป็นต้นทุนคือ การที่โครงการเสียโอกาสในการช่วยเหลือชาวบ้านคนอื่นที่มีความเดือนร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยแต่ไม่ได้รับสิทธิในการมาสร้างบ้านในโครงการ ให้มีบ้านเป็นของตนเอง ได้มีโอกาสรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่เพียงพอ ได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และได้มีความมั่นคงในชีวิต เป็นต้น

สำหรับสิ่งที่ถือว่าเป็นประโยชน์หรือเป็นผลตอบแทนจากการทำโครงการนี้และไม่สามารถวัดเป็นเงินได้ คือ ผู้จัดทำโครงการที่เป็นนักวิชาการมีโอกาสได้มารวมตัวทำงาน แลกเปลี่ยนความรู้ความคิดเห็น และนำแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่ไม่มีใครนำมาใช้ในยุคนั้น นอกจากนี้ยังได้นำความรู้ทางทฤษฎีมาปรับใช้กับการปฏิบัติจริงให้เป็นผลสำเร็จขึ้นมา สามารถช่วยเหลือคนกลุ่มหนึ่งซึ่งไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองได้มีบ้าน ได้มาอยู่กันเป็นชุมชน ได้พึ่งพาตนเองและสามารถช่วยเหลือผู้อื่นได้ ซึ่งจะนอกจากนี้หลังจากที่ทำโครงการร่วมกันสร้างลาดพร้าว 101 เสร็จแล้ว ทางสมาคมร่วมกันสร้างยังได้มีโอกาสนำหลักการที่ทำมาไปปรับใช้กับโครงการอื่น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในด้านอื่นๆอีก

### 2.2 ด้านผู้อยู่อาศัย

สิ่งที่ถือเป็นข้อเสียหรือเป็นต้นทุนจากการมาสร้างบ้านในโครงการคือ การที่ต้องใช้ระยะเวลาในการมาสร้างบ้าน ซึ่งต้องใช้เวลาประมาณ 32 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ต่อครอบครัว และใช้เวลาสร้างในแต่ละกลุ่มประมาณ 12 เดือน ทำให้บางครั้งไม่มีเวลาพักผ่อน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและประสิทธิภาพในการทำงานได้

ในด้านผลตอบแทนที่ไม่สามารถวัดเป็นหน่วยเงินได้ สรุปผลเป็น 7 ส่วน คือ

1. การที่โครงการมีทำเลอยู่ในเมือง ในซอยลาดพร้าว 101 ห่างจากถนนลาดพร้าวเพียง 1.5 กิโลเมตร ทำให้เกิดความสะดวกหลายๆ ด้าน อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน ทำให้ลดค่าใช้จ่าย ลดเวลาในการเดินทาง ลดความเสี่ยงจากการเคียดแค้นเกิดจากปัญหารถติด

## 2. ผลตอบแทนที่เกี่ยวกับลักษณะบ้าน มีดังนี้

2.1 การมีบ้านที่สร้างจากวัสดุที่แข็งแรง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านอัคคีภัยและความสูญเสียที่เกิดจากอัคคีภัย นอกจากนี้ร้อยละ 18 ยังให้ความเห็นว่าการมาสร้างบ้านในชุมชนเอง ทำให้ได้บ้านที่แข็งแรงเพราะเป็นบ้านของตนเองต้องทำให้ดีที่สุด

2.2 การได้พื้นที่บ้านที่เป็นสัดส่วน บ้าน 2 ชั้น ชั้นบนใช้เป็นห้องนอน มีความเป็นส่วนตัว ถูกสุขลักษณะ ผู้ครอบครองเป็นเสมือน King of the Castle (สุขใจ น้ำมุด , 2537 : 118) ส่วนชั้นล่างยังสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนอาบแดดได้ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการไปหาสถานที่ประกอบการค่าเสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และยังสามารถช่วยดูแลบ้านและดูแลลูกในขณะที่ทำงานได้ด้วย จากการสัมภาษณ์พบว่า มีบ้านที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างประกอบการค้าคิดเป็นร้อยละ 20 คือ ทำร้านเสริมสวย ร้านเย็บผ้า ร้านของชำ ขายขนม และร้อยละ 8 ที่ทำอาหารขายในตลาดของชุมชน

2.3 ผู้อยู่อาศัยสามารถตกแต่งต่อเติมบ้านได้ตามความต้องการ ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการยังสามารถต่อเติมบ้านได้ด้วยตนเอง ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายและค่อยๆ ต่อเติมตามจำนวนเงินที่มีได้ จากการสัมภาษณ์พบว่ามีถึงร้อยละ 35 ที่มีการต่อเติมเองทั้งหมด และร้อยละ 62 มีการต่อเติมเองบางส่วนและจ้างบางส่วน

## 3. การได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึงได้รับบริการสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอภายในชุมชนมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น มีสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ดูแลโดยครูที่อยู่ในชุมชน มีหน่วยอนามัยให้บริการยาสามัญประจำบ้านโดยไม่คิดเงิน มีสนามเด็กเล่น มีที่ทิ้งขยะรวม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ให้บริการอย่างเพียงพอ

## 4. การมาสร้างบ้านในโครงการได้รับประโยชน์ในเรื่องต่างๆ ไม่ต้องเสียค่าสมัคร ไม่ต้องมีเงินมัดจำใดๆ เมื่อได้รับคัดเลือกเข้ามาเป็นสมาชิกแล้ว มีการแบ่งกลุ่มโดยการจับสลากเพื่อให้รู้จักกันทั่วถึงและช่วยกันทำงาน ได้รับความรู้จากการฝึกอบรม คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้านก็มีโอกาสได้รับประสบการณ์นี้ จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นเกี่ยวกับการมาสร้างบ้าน ร้อยละ 35 เห็นว่าได้รับความรู้และประสบการณ์ที่ไม่เคยทำมาก่อน ส่วนร้อยละ 25 เห็นว่าทำให้เกิดความสามัคคีในการทำงาน และเมื่อถึงเวลาต้องผ่อนชำระค่าบ้าน ทางโครงการยังได้ติดต่อขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้สินเชื่อโดยที่ชาวบ้านไม่ต้องหาสถาบันการเงินเอง นอกจากนี้ทางโครงการยังให้การค้ำประกันชาวบ้านเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับธนาคารอีกทางหนึ่ง

## 5. การที่ชาวบ้านมาอยู่ในโครงการทำให้มีโอกาสได้อยู่กันเป็นชุมชนที่มีเพื่อนบ้านมากกว่า 100 หลังคาเรือน มีการช่วยเหลือกัน จากการสัมภาษณ์พบว่า ชาวบ้านจะขอความช่วยเหลือจาก

เพื่อนบ้านในเรื่องต่างๆ ฝากทำธุระนอกบ้าน ฝากดูแลลูก เป็นต้น นอกจากนี้ ชาวบ้านในชุมชนยังได้ทราบศักยภาพของตนในการเป็นผู้นำบริหาร จากการสัมภาษณ์ พบว่า ชาวบ้านมากกว่าร้อยละ 60 มีโอกาสได้เป็นกรรมการชุมชนหรือเป็นผู้นำทำกิจกรรม นอกจากนี้กลุ่มผู้นำในชุมชนยังร่วมมือกับหน่วยงานราชการเพื่อไปช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ รวมถึงการร่วมมือกับชุมชนอื่นเพื่อหากิจกรรมที่เป็นประโยชน์มาใช้กับชุมชนตนเอง

6. ชาวบ้านเกิดความภาคภูมิใจกับบ้านที่ตนได้สร้างเอง มีมากกว่าร้อยละ 50 ที่ไม่ต้องการย้ายออก ส่วนร้อยละ 20 คิดว่าจะย้ายถ้ามีโอกาสแต่จะไม่ขายบ้าน ส่วนการย้ายออกของเพื่อนบ้าน กลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่าสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจาก พวกเขาที่มีที่อยู่อื่น ไม่สามารถผ่อนชำระค่างานได้ ต้องการเงินไปลงทุนจึงขายบ้าน มีปัญหาส่วนตัว และไม่พอใจสภาพแวดล้อม ตามลำดับ

7. การที่ผู้จัดทำโครงการค่อยๆ ถอนตัวออกจากโครงการ และให้ชาวบ้านบริหารชุมชนเอง ทั้งนี้เพื่อเป็นการให้ชาวบ้านได้พึ่งตนเอง ลดการพึ่งพาผู้อื่น ใช้ศักยภาพที่มีอยู่ดูแลชุมชนให้อยู่ต่อไป ถือเป็นวิธีการสำคัญที่ใช้สร้างความยั่งยืนให้กับชุมชน

### สรุปผลการประเมินโครงการ

#### ด้านผู้จัดทำโครงการ

การประเมินผลด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ตามตัวชี้วัดเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นว่า ณ จุดที่เริ่มต้นทำโครงการ เมื่อพิจารณาผลทั้งสองด้านแล้ว ผู้จัดทำโครงการจะตัดสินใจทำหรือไม่ทำ พบว่าการประเมินทั้งในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ ให้ผลสอดคล้องกันคือ ไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากให้ผลไม่คุ้มค่า เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี พบว่า ผู้จัดทำโครงการสามารถทำกำไรด้านการเงินได้ร้อยละ 4 ของต้นทุน และทำกำไรในด้านเศรษฐศาสตร์ได้ร้อยละ 0.43 ของต้นทุน ซึ่งเป็นอัตรากำไรที่ไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับอัตราค่าเสียโอกาสของทุนร้อยละ 12 อย่างไรก็ตามโครงการสามารถบริหารงานไม่ให้ขาดทุนได้ โดยการสร้างบ้านขายบางส่วนเพื่อนำผลกำไรมาชดเชยกับบ้านร่วมกันสร้าง

ดังนั้นหน่วยงานใดที่ต้องการช่วยสังคมในด้านการสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย และไม่ต้องการมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจใช้หลักการผสมผสานการสร้างทั้งสองส่วน แต่ต้องอยู่ภายใต้



เงื่อนไข คือ สัดส่วนพื้นที่กลุ่มสร้างเพื่อขายต่อกลุ่มร่วมกันสร้างคือ 40 : 60 และมีเงื่อนไขทางเศรษฐกิจคือมีอัตราเงินเพื่อประมาณร้อยละ 5.9 และมีอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 6.3

เมื่อพิจารณาผลการประเมินในเชิงคุณภาพ จะเห็นได้ว่าผลตอบแทนที่ได้รับถึงแม้ว่าจะมีมากกว่าต้นทุนที่เสียไป แต่ก็ไม่สามารถเปรียบเทียบมูลค่าได้ว่า การเสียโอกาสในการช่วยเหลือคนที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยในกลุ่มที่ไม่ได้รับคัดเลือก กับประโยชน์ที่ได้รับจากการร่วมกันทำงานของนักวิชาการ จนทำให้คนกลุ่มหนึ่งได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและขยายผลไปช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในด้านอื่นๆ สิ่งใดจะมีมูลค่ามากกว่าหรือน้อยกว่ากัน

### ด้านผู้อยู่อาศัย

สำหรับการวิเคราะห์ผลด้านผู้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะประเมินผลโดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าหรือประเมินผลในเชิงคุณภาพ พบว่า การที่ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจมาอยู่ในโครงการจะได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนมากกว่าผลเสียหรือต้นทุนที่ต้องเสียไป

ดังนั้นการประเมินผลโครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 สามารถสรุปโดยรวมได้ว่า ในด้านผู้อยู่อาศัย ถ้าเข้ามาอยู่ในโครงการจะได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนมากกว่าผลเสียหรือต้นทุนสำหรับด้านผู้จัดทำโครงการ ผลการวิเคราะห์ตามตัวชี้วัดความคุ้มค่า สรุปได้ว่าไม่ควรลงทุนเพราะไม่มีความคุ้มค่าทั้งในเชิงการเงินและเศรษฐศาสตร์ เพราะผลการดำเนินงานในช่วง 20 ปี ได้กำไรทางการเงินเพียงร้อยละ 4 และร้อยละ 0.43 ในทางเศรษฐศาสตร์ ในขณะที่ค่าเสียโอกาสของทุนคือร้อยละ 12 อย่างไรก็ตาม โครงการนี้เป็นโครงการที่มีประโยชน์เพราะสามารถทำให้คนจนมีที่อยู่อาศัยในเมืองเป็นของตนเอง มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ในด้านกายภาพ ชาวบ้านมีบ้านเป็นของตนเอง ได้บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วน และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ปราศจากน้ำเน่า ได้รับบริการสาธารณสุขปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกได้ทั่วถึง ในด้านเศรษฐกิจ ชาวบ้านมีรายได้เพิ่มขึ้น บางส่วนใช้บริเวณบ้านและชุมชนทำอาชีพได้ ส่วนด้านสังคม บุตรหลานได้รับการศึกษา ชาวบ้านมีบทบาทในการบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเอง รวมถึงได้ช่วยเหลือเพื่อนบ้านด้วย ซึ่งส่วนนี้ประเมินมูลค่าไม่ได้ ถ้าองค์กรใดจะนำหลักการนี้ไปใช้เพื่อช่วยเหลือสังคมในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย และสามารถบริหารงานเพื่อไม่ให้ขาดทุน ต้องทำภายใต้เงื่อนไขการสร้างบ้านเพื่อขายต่อสร้างบ้านร่วมกันสร้างในสัดส่วน 40 : 60 อัตราเงินเพื่อประมาณร้อยละ 5.9 และมีอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 6.3

## อภิปรายผลการวิจัย

จากผลสรุปที่ได้ สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

### ด้านผู้จัดทำโครงการ

1. รายการต้นทุนและผลตอบแทนที่หาได้โดยใช้กรอบแนวคิดการทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน ได้รายการต้นทุนด้านผู้จัดทำโครงการ 27 รายการ รายการด้านผลตอบแทน 23 รายการ ส่วนรายการต้นทุนด้านผู้อยู่อาศัยหาได้ 10 รายการ และรายการด้านผลตอบแทน 30 รายการ ซึ่งรายการทั้งหมดนี้ผู้วิจัยได้พยายามรวบรวมรายการที่เกี่ยวข้องและมีความสำคัญให้ได้มากที่สุด เพื่อนำมาวิเคราะห์ผลให้ถูกต้อง แต่ถ้ามีการใช้กรอบแนวคิดแบบอื่น อาจจะได้รายการเหล่านี้มากหรือน้อยกว่าวิธีการที่ผู้วิจัยนำมาใช้ อย่างไรก็ตามข้อจำกัดของการประเมินข้อหนึ่งคือ ความไม่สมบูรณ์ของการประเมิน ถ้าผู้ประเมินมีอาจประเมินรายการต้นทุนหรือผลตอบแทนที่ยากแก่การวัด ก็ให้ระบุไว้ในรายงานเพื่อให้ผู้ตัดสินใจได้ทราบว่ามีนอกเหนือจากต้นทุนและผลตอบแทนที่ประเมินไว้แล้ว ยังมีรายการอื่นๆอีกที่มีได้ประเมินไว้ ทั้งนี้ผู้ประเมินต้องใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถที่จะประเมินรายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่เป็นรายการใหญ่และมีความสำคัญออกมาให้ได้ (เยาเวศ หับพันธุ์, 2541 : 12)

2. การประเมินผลโครงการด้านผู้จัดทำโครงการด้านการเงิน พบว่า ถ้าผู้จัดทำสร้างเฉพาะบ้านเพื่อขายจะได้กำไร สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้คือ 54 : 72 ได้ผลกำไร 18 ส่วน (72 – 54) ถ้าผู้จัดทำสร้างเฉพาะบ้านในกลุ่มร่วมกันสร้างอย่างเดียวจะทำให้ขาดทุน สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้คือ 46 : 28 (28 – 46) ทำให้ขาดทุน 18 ส่วน ดังนั้นผู้จัดทำโครงการจึงได้ผสมผสานทำทั้งสองกลุ่มเพื่อใช้กำไรในกลุ่มสร้างเพื่อขายมาชดเชยส่วนขาดทุนกลุ่มร่วมกันสร้าง แต่ถ้าพิจารณาการดำเนินงานในช่วง 20 ปี จะเห็นว่าโครงการยังพอมีกำไรถึงแม้ว่าจะได้เพียงร้อยละ 4 (Profit on Cost and Profit on Sale) ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนประเภทอื่น

3. การที่โครงการสามารถขายบ้านให้กลุ่มร่วมกันสร้างต่ำกว่าราคาตลาดได้ เนื่องจากทางผู้จัดทำโครงการไม่ได้นำต้นทุนในส่วนค่าอุปกรณ์ก่อสร้าง ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค รวมถึงกำไรในการคิดเป็นต้นทุนค่าบ้าน จากการที่ผู้วิจัยได้คิดต้นทุนบ้านในโครงการ โดยรวมต้นทุนที่เกี่ยวข้องทุกอย่าง (รวมค่าใช้จ่ายบริหารในช่วง 20 ปี) ได้ต้นทุนประมาณ 140,420 บาทต่อหลัง ขณะที่โครงการขายบ้านให้ชาวบ้านราคาเฉลี่ย 92,000 บาทต่อหลัง ดังนั้นจึงมีการขายต่ำกว่าต้นทุนประมาณ 48,420

บาทต่อหลัง ทำให้ขาดทุนรวมประมาณ 6 ล้านบาท (48,420 \* 121 หลัง) แต่สามารถนำเงินในส่วนสร้างบ้านเพื่อขายมาชดเชยได้

4. รายการผลตอบแทนทางตรงด้านผู้จัดทำโครงการมี 21 รายการ แบ่งเป็นรายการด้านกายภาพ เศรษฐกิจ / การเงิน และสังคม ในอัตราส่วน 4 : 7 : 10 รายการ จะเห็นว่าผู้จัดทำโครงการให้ความสำคัญกับผลด้านสังคม ดังเช่นกรรมการชุมชน กล่าวว่า ในการสร้างบ้าน เราสร้างคนและสร้างชุมชนได้หรือไม่ สิ่งเหล่านี้ทำหาย และเป็นวัตถุประสงค์หลักในการทำโครงการ เราไม่สนใจว่าบ้านจะสวยพอหรือไม่ แต่ด้วยความลำบากของชาวบ้านทำให้เขาได้มาทำงานร่วมกัน มาลำบาก มาเรียนรู้ร่วมกัน สิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญและทำได้ไม่่ง่าย ที่แต่ละคนเห็นคือ บ้าน แต่เบื้องหลังการสร้างบ้านคือการสร้างคน (ดร.จำเนียร วรรัตนชัยพันธ์, สัมภาษณ์ 13 พ.ย.2543) ดังนั้น กระบวนการสร้างบ้านจึงได้เน้นในด้านสังคมเป็นส่วนใหญ่ เช่น การคัดเลือกผู้ที่จะมาเป็นสมาชิก การให้ความรู้ในการสร้างบ้าน การให้ช่วยเหลือกันสร้างตั้งแต่วัสดุจนถึงประกอบเป็นตัวบ้าน เป็นต้น

5. พื้นที่ภายในโครงการร่วมกันสร้างในปัจจุบัน (พ.ศ.2543) มีส่วนที่ยังเป็นของบริษัทร่วมกันสร้าง ประมาณ 200 ตารางวา ซึ่งยังไม่ได้โอนให้ชุมชน แต่ใช้ประโยชน์ด้วยการทำเป็นศูนย์อนามัยที่ทำการชุมชน และตลาด ถ้าบริษัทจะบริหารพื้นที่นี้ให้เกิดผลประโยชน์ ควรหาผลประโยชน์จากส่วนที่เป็นตลาด ซึ่งอาจเป็นการเก็บค่าเช่าที่ที่ไม่แพงมาก เพราะถือว่าเป็นส่วนที่ช่วยเหลือชุมชน โดยให้ครอบคลุมค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าในแต่ละเดือน สำหรับส่วนที่เป็นที่ทำการและศูนย์อนามัย ในอนาคตอาจต้องยกให้ชุมชนดูแล เพื่อใช้เป็นที่ทำการและเป็นศูนย์รวมของชุมชนต่อไป

#### ด้านผู้อยู่อาศัย

1. การเลือกทำเลที่ตั้งในเมืองเพื่อทำโครงการ ซึ่งห่างจากชุมชนเดิมไม่เกินรัศมี 20 กิโลเมตร ถือเป็นข้อดี (Benefit) อันดับแรกๆที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้รับ โดยเฉพาะการอยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน ทั้งนี้โครงการร่วมกันสร้างมีความแตกต่างจากโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐที่มักจะให้ผู้มีรายได้น้อยออกไปอยู่ชานเมือง ผลที่เกิดขึ้นคือ มีการย้ายออกจากโครงการเพราะอยู่ไกลจากแหล่งงาน ดังเช่นในการศึกษาของ บุญชู เวทโอสถ (2537) ที่สรุปสาเหตุหนึ่งของการขายสิทธิของผู้ที่ได้รับสิทธิให้อยู่ชุมชนอ่อนนุชคือ การที่ชุมชนใหม่อยู่ไกลจากชุมชนเดิมและอยู่ไกลจากแหล่งงานมากเกินไป ซึ่งทำให้ไม่สามารถประกอบอาชีพได้ จากเดิมเคยเดินทางด้วยระยะทาง 1-5 กม. เป็นเดินทาง 21 – 30 กม. ใช้เวลาจากไม่เกิน 30 นาที เป็น 1 ½ - 2 ชั่วโมง เป็นต้น บางรายมีแนวคิดที่จะขายสิทธิแล้วย้ายไปอยู่ชุมชนแออัดแห่งใหม่แทน

2. รายการผลตอบแทนทางตรงด้านผู้อยู่อาศัยมี 25 รายการ แบ่งเป็นรายการด้านกายภาพ เศรษฐกิจ / การเงิน และสังคม ในอัตราส่วน 9 : 7 : 9 รายการ แสดงว่าประโยชน์ที่ชาวบ้านได้รับ ไม่ได้เน้นไปด้านใดด้านหนึ่งอย่างเห็นได้ชัด แต่ให้ความสำคัญกับด้านสังคมมากกว่าด้านอื่น ซึ่งค่อนข้างสอดคล้องกับวัตถุประสงค์หลักของการทำโครงการคือ การสร้างบ้าน (Shelter) การสร้างชุมชน (Community) และการให้พึ่งพาตนเอง (Self Reliance)

3. การที่ชาวบ้านย้ายออกจากโครงการ จำนวน 71 ครอบครัว จากทั้งหมด 121 ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 59 ส่วนที่อยู่ในโครงการตั้งแต่เริ่มสร้างจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) มีเพียง 50 หลัง คิดเป็นร้อยละ 41 ในจำนวน 71 หลังดังกล่าว มีผู้ที่ยังไม่ขายบ้านแต่ให้ผู้อื่นมาเช่าบ้านแทนจำนวน 16 หลัง ดังนั้นถ้าจะนับผู้ที่ยังเป็นเจ้าของตั้งแต่แรกสร้างและยังไม่ขายบ้านมีจำนวน 66 หลัง คิดเป็นร้อยละ 55 ของทั้งหมด 121 หลัง อย่างไรก็ตามปรากฏการณ์เกี่ยวกับการย้ายถิ่นสอดคล้องกับแนวคิดของ ราเวนสไตน์ (1985 อ้างถึงใน บุญชู เกทโธสถ , 2537 : 113) ที่กล่าวว่า เมื่อมีการย้ายถิ่นเข้าชุมชนก็ย่อมมีการย้ายออกจากชุมชน เป็นการย้ายถิ่นเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีกว่า จากการสัมภาษณ์ความเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับสาเหตุการย้ายออกของเพื่อนบ้าน พบว่า ส่วนใหญ่เห็นว่าย้ายออกเนื่องจากพวกเขามีที่อยู่อื่น ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ ต้องการเงินไปลงทุน มีปัญหาส่วนตัว และไม่พอใจสภาพแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับที่ โชลโมและซิลลา (Shlomo and Zilla , 1981 : 41) กล่าวไว้ว่า เหตุผลที่คนจนขายบ้านต่อให้คนอื่น เนื่องจากต้องการย้ายไปอยู่ที่ดีกว่า ต้องการนำเงินไปใช้ในด้านอื่นเพราะเห็นว่าดีกว่าใช้เพื่อที่อยู่อาศัย ต้องการกำไรจากการขายบ้าน ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ และไม่สามารถเข้ากับเพื่อนบ้านได้

4. สิ่งที่สามารถบอกถึงความสำเร็จของชาวบ้านจากการมาอยู่ในโครงการร่วมกันสร้างคือ การที่มีรายได้เพิ่มขึ้นตามระยะเวลาการอยู่ ทั้งนี้เพื่อให้สามารถรองรับกับค่าใช้จ่ายเรื่องบ้านที่ต้องมีการผ่อนชำระทุกเดือนรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างเรื่องรายได้ พบว่า ก่อนการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ (พ.ศ.2522) ชาวบ้านมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 6,500 บาท เมื่อย้ายมาอยู่ในโครงการจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) เป็นเวลา 20 ปี มีรายได้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเป็น 34,000 บาทต่อเดือน

เมื่อพิจารณาลักษณะอาชีพจะเห็นว่า ก่อนย้ายเข้าโครงการ โดยเฉลี่ย ฝ่ายสามีทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 34 รองลงมาคือ ทำงานในหน่วยงานเอกชนร้อยละ 23 และงานรับจ้างร้อยละ 21 ส่วนฝ่ายภรรยาเป็นแม่บ้านร้อยละ 29 รองลงมาคือ เย็บผ้าร้อยละ 23 และค้าขายร้อยละ 22 ในปัจจุบันอาชีพของฝ่ายสามียังคงทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 34

รองลงมาคือ งานรับจ้างร้อยละ 17 และงานช่างร้อยละ 17 ตามลำดับ ฝ่ายภรรยาส่วนใหญ่เป็นแม่บ้านร้อยละ 43 รองลงมาคือ ค้าขายร้อยละ 29 และทำงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 21 ตามลำดับ จากลักษณะอาชีพในอดีตถึงปัจจุบัน จะสังเกตเห็นว่า ส่วนใหญ่ฝ่ายสามียังคงทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ส่วนภรรยาส่วนใหญ่ยังคงเป็นแม่บ้าน และยังมีอัตราส่วนที่สูงขึ้น (จากร้อยละ 29 เป็นร้อยละ 43 ) อย่างไรก็ตามฝ่ายภรรมามีการประกอบอาชีพค้าขายและทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจเพิ่มมากขึ้น การประกอบอาชีพที่เพิ่มขึ้นนี้จึงน่าจะมีส่วนทำให้รายได้รวมในครอบครัวสูงขึ้น นอกจากนี้จากการสังเกตและสอบถาม พบว่า จำนวนบ้านที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างประกอบอาชีพมีอยู่ร้อยละ 20 และอีกร้อยละ 8 ทำอาหารขายในตลาดของชุมชน ซึ่งถือว่าโครงการได้บรรลุวัตถุประสงค์ของการออกแบบบ้านในระดับหนึ่ง ที่กำหนดให้พื้นที่ชั้นล่างใช้ประกอบอาชีพและสร้างรายได้ให้แก่ผู้อยู่อาศัย

### ข้อเสนอแนะ

จากการประเมินผลโครงการ พบว่า ในส่วนผู้อยู่อาศัยได้รับผลประโยชน์หรือผลตอบแทนมากกว่าผลเสียจากการมาอยู่ในโครงการ สิ่งที่สำคัญคือการมีบ้านของตนเองอยู่ในเมือง มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและสามารถพึ่งพาตนเองได้ ส่วนด้านผู้จัดทำโครงการ ผลประเมินในทั้งในเชิงเศรษฐศาสตร์และด้านการเงินเห็นว่าไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี แสดงให้เห็นว่าโครงการสามารถบริหารการเงินไม่ให้ขาดทุนได้ โดยมีการสร้างบ้านเพื่อขาย และนำรายได้มาใช้อุดหนุนระหว่างกันภายในโครงการ (Cross-subsidies) ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นว่า การทำโครงการในรูปแบบร่วมกันสร้างยังน่าจะสามารถนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยให้ผู้อยู่อาศัยได้น้อยได้ แต่อาจปรับบางส่วนเพื่อให้เหมาะสมกับยุคสมัย และพิจารณาในเรื่องต่อไปนี้

1. ปัญหาที่สำคัญของการทำโครงการคือ ที่ดิน ซึ่งที่ดินในเมืองมีราคาสูงมาก แต่ที่ดินที่ยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ก็มีมากเช่นกัน เช่น ที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินของวัด ที่ดินของรัฐวิสาหกิจ ถ้าเจ้าของโครงการสามารถเจรจาเพื่อให้เจ้าของที่ดินเหล่านี้เข้าใจแนวคิดและเห็นประโยชน์ รวมถึงการคิดมูลค่าที่ดินซึ่งอาจใช้ Social Price ตีราคา การทำโครงการก็น่าจะทำได้

จากการวิเคราะห์ผลตามตัวชี้วัดความคุ้มค่า แสดงให้เห็นว่าทางด้านผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์จากการอยู่อาศัยมาก เช่น อัตรา B/C Ratio ได้ผลถึง 2.67 เสมือนว่าลงทุนไป 1 บาท ได้ผลตอบแทนกลับคืน 2.67 บาท ขณะที่ผู้จัดทำโครงการมีอัตรา B/C Ratio ด้านการเงินและเศรษฐศาสตร์เพียง 0.903 และ 0.86 ตามลำดับ แสดงว่าขาดทุน 0.1 และ 0.14 บาทต่อการลงทุน 1 บาท ดังนั้น ถ้าผู้อยู่อาศัยลดผลตอบแทนที่ควรได้รับลงให้เหลือ B/C Ratio ประมาณ 1 - 2 ส่วนที่เหลือนำไปชดเชยให้กับผู้จัดทำโครงการ เพื่อให้ผู้จัดทำโครงการไม่ขาดทุนและสามารถทำโครงการอื่นได้ต่อไป

ซึ่งวิธีนี้จะทำให้ได้รับผลตอบแทนทั้งสองฝ่าย ถ้ามองในด้านการให้รัฐบาลมาอุดหนุน สามารถทำได้ โดยการให้เงินอุดหนุนผู้จัดทำโครงการในส่วนของที่ยังขาดทุนอยู่ คือ ให้เงินอุดหนุนเพียง 0.1 – 0.14 บาท ทั้งนี้เพื่อให้ผู้จัดทำมีความคุ้มทุนและสามารถทำโครงการต่อไปได้

2. หน่วยงานที่เข้ามาทำโครงการประเภทนี้ อาจเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเป็นเอกชนก็ได้ ซึ่งถ้าเป็นเอกชน อาจไม่ได้ผลกำไรทางการเงินมากนักเมื่อเทียบกับการลงทุนอย่างอื่น แต่ถ้าสามารถใช้ในการบริหารจัดการภายในโครงการ เช่น การสร้างอาคารพาณิชย์ เพื่อนำรายได้มาชดเชยกับส่วนขาดทุนของการสร้างบ้านให้คนจนอย่างในกรณีของโครงการร่วมกันสร้าง ก็สามารถสร้างผลกำไรให้ได้บ้าง รวมถึงได้มีโอกาสได้สร้างประโยชน์ให้กับคนจนให้มีบ้านอยู่ด้วย ซึ่งกลุ่มคนผู้มีรายได้น้อยนับเป็นกลุ่มใหญ่ที่สามารถทำการตลาดได้ ทั้งนี้ภาครัฐต้องเข้ามามีบทบาทช่วยสนับสนุนในเรื่องต่างๆ เช่น ลดภาษีสำหรับผู้ทำโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย สนับสนุนให้ทำโครงการโดยใช้มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติได้ การหาลูกค้าให้ รวมถึงการให้สินเชื่อระยะยาว

3. สำหรับวิธีการที่นำมาใช้ทำโครงการเพื่อให้เกิด “การมีส่วนร่วม” อาจจะต้องมีการปรับเปลี่ยนให้เข้ากับยุคปัจจุบัน เช่น การร่วมกันผลิตวัสดุก่อสร้างเอง อาจจะไม่ต้องผลิตเอง ใช้วิธีการซื้อวัสดุสำเร็จรูปแทน เนื่องจากสามารถลดระยะเวลา ก่อสร้างง่าย และรวดเร็ว หรือการลงทุนก่อสร้าง ถ้าคนที่มั่งคั่งทำอาจไม่ต้องมาลงทุน แต่ใช้การว่าจ้างแทนซึ่งเป็นการสร้างงานได้ทางหนึ่ง ส่วนใครที่ไม่มีเงินจ้างก็ใช้แรงงานมาทำ ดังนั้นการมีส่วนร่วมในขั้นตอนการผลิตและการสร้างบ้านอาจลดความเข้มข้นลง อย่างไรก็ตาม เราอาจใช้วิธีการอื่นเพื่อสร้างการมีส่วนร่วมแทน

### ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. การนำวิธีวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนมาใช้ประยุกต์กับการวิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัย ยังไม่ค่อยมีมาก ดังนั้นถ้านำวิธีการนี้มาวิเคราะห์ร่วมกับเกณฑ์วัดความสำเร็จอื่นๆ จะทำให้งานมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น เพราะอย่างน้อยหลักเกณฑ์ในวิธีการนี้ก็เป็นที่ยอมรับในระดับหนึ่ง

2. โครงการที่อยู่อาศัยประเภทร่วมกันสร้าง (Mutual Help) ยังมีความน่าสนใจอีกหลายส่วน ถ้ามีการศึกษาให้กว้างขึ้นและชี้ให้เห็นประโยชน์ของวิธีการนี้ ผู้ที่เกี่ยวข้องอาจนำมาประยุกต์ใช้และนำไปใช้แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยอีกวิธีการหนึ่ง

3. ในส่วนของโครงการร่วมกันสร้าง ยังมีส่วนที่น่าจะนำไปศึกษาเพิ่มเติมเพื่อหาข้อที่ควรปรับปรุงในการนำไปทำโครงการต่อไป เช่น ลักษณะการต่อเติมบ้านตามความต้องการและความสามารถของเจ้าของ ผลที่เกิดขึ้นจากการมีกลุ่มคนที่ซื้อและกลุ่มคนที่มาร่วมสร้างอยู่ในชุมชนเดียวกัน หรือกระบวนการสร้างชุมชนเพื่อการพึ่งตนเองและช่วยเหลือชุมชนอื่น เป็นต้น