



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ต้นทศวรรษที่ 2500 ประเทศไทยเริ่มมีแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับแรก ซึ่งมีแนวทางการพัฒนาจากประเทศเกษตรกรรมไปเป็นประเทศอุตสาหกรรม มีการว่าจ้างคณะที่ปรึกษาอเมริกันมาทำแผนพัฒนากรุงเทพฯ 2501 – 2530 (แผนลิขฟิลด์) มีการเสนอให้สร้างถนนขนาดใหญ่ 33 สาย แทนระบบคลอง เมืองหลวงเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จากเมืองที่เคยเป็นศูนย์กลางของสินค้าเกษตรจากปริมณฑล อาศัยการสัญจรทางน้ำเป็นหลักมาสู่เมืองที่เป็นศูนย์กลางการค้า การส่งออก มีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นมากมาย ผู้คนอพยพเข้ามากรุงเทพฯ เพื่อขายแรงงานเป็นจำนวนมาก ปัญหาของการอยู่อาศัยจึงเกิดตามมา (ม.ร.ว.อดิน รพีพัฒน์ และคณะ , 2541 : 191 – 192)

ผลจากการเปลี่ยนทิศทางการพัฒนาจากประเทศเกษตรกรรมไปเป็นประเทศอุตสาหกรรม ปัญหาหนึ่งที่เกิดขึ้นคือ มีความต้องการที่ดินเพื่อนำไปพัฒนามากขึ้น ในช่วง พ.ศ. 2516 – 2520 เป็นช่วงที่ที่ดินมีราคาสูงเนื่องจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก แรงงานจากทุกภาคของประเทศอพยพเข้ามาในกรุงเทพฯ การขยายตัวของกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างรวดเร็วเพื่อมุ่งสู่ความเป็นศูนย์กลางของการบริการและธุรกิจ มีการไถ่หรือสลัมเกิดขึ้นทั่วกรุงเทพฯ พร้อมๆกับการเกิดขึ้นของสลัมขนาดเล็กทั่วกรุงเทพฯ เช่นกัน คนจนในสลัมเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนจึงทวีความรุนแรงขึ้น

ช่วง พ.ศ. 2516 – 2519 เป็นช่วงที่ตื่นตัวเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจน จะเห็นได้จากการตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นในปี พ.ศ. 2516 เพื่อดูแลด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้คนจนเช่าในราคาถูก งานหลักในช่วงแรกคือ การสร้างแฟลต ต่อมาในปี พ.ศ. 2519 ธนาคารโลกจัดประชุมเรื่องที่อยู่อาศัยโลก และเสนอแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เน้น “การมีส่วนร่วม” ของชุมชน และให้เงินทุนการเคหะฯ ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ แทนการไถ่หรือและการสร้างตึกสูง เช่น การทำ Site and Services การจัดหาที่อยู่ให้ชาวสลัมและจัดบริการสาธารณะให้ การทำ Land Sharing เป็นต้น ซึ่งโครงการเหล่านี้จะสำเร็จไม่ได้ถ้าไม่มีการมีส่วนร่วมของชุมชน (ม.ร.ว.อดิน รพีพัฒน์ และคณะ , 2541, อ้างแล้ว : 194)

นอกจากความตื่นตัวของหน่วยงานรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนแล้ว ยังมีกลุ่มคนทำงานที่เรียกตัวเองว่า “องค์กรพัฒนาเอกชน” (NGO) ได้เข้ามามีบทบาทในการแก้ไขปัญหาด้วย ในยุคทศวรรษที่ 2520 เป็นยุคที่มี NGO เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากที่สุด มีพื้นที่เป้าหมายในการทำงานคือ สลัมทั่วกรุงเทพฯ NGO แต่ละกลุ่มมีจุดเน้นทำงานต่างกัน เช่น เน้นการศึกษา เยาวชนที่อยู่อาศัย เป็นต้น จำนง จิตรนรินทร์ (2538 : 131-135 , อ้างถึงใน ม.ร.ว.อคิด รพีพัฒน์ และคณะ , 2541, อ้างแล้ว : 219) เปรียบเทียบ NGO ในยุคนี้ว่ามีลักษณะมีวินัย พุดมาก ทำมาก ทำจริง หุ่นเห คัดค้น ทำการบ้าน และไม่ขัดกันด้วยท่าทีหรือทัศนะส่วนตัว ส่วนแนวคิดในการทำงานของ NGO ยุคนี้จะเน้นการให้ความสำคัญกับชาวบ้านเป็นหลัก ได้มีการนำคำว่า “การมีส่วนร่วม” มาตีความใหม่ร่วมกับองค์กรชุมชนให้มีความหมายเพิ่มเติมจากเดิมที่เน้นเฉพาะการมีส่วนร่วมรับผิดชอบดำเนินกิจกรรมขององค์กร มาเป็นความหมายที่ครอบคลุมการร่วมกันคิด ร่วมกันวิเคราะห์ ร่วมกันทำ รวมทั้งทรัพยากรของแต่ละคนที่มีอยู่อย่างจำกัด และรวมแรงงานของสมาชิก ซึ่งสอดคล้องกับบทวิเคราะห์ของสมพงษ์ พัดปุย (2527 , อ้างถึงใน ม.ร.ว.อคิด รพีพัฒน์ และคณะ , 2541, อ้างแล้ว : 241) และมานพ ประทุมทอง (2531 , อ้างถึงใน ม.ร.ว.อคิด รพีพัฒน์ และคณะ , 2541, อ้างแล้ว : 241) ได้กล่าวถึงอุดมการณ์ที่ NGO เห็นว่าองค์กรชุมชนควรเสริม / สร้าง คือ การระดมความคิด แรงงาน และเงิน เพื่อสร้างชุมชนใหม่ที่มีสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่ดี มีจิตสำนึกของความสามัคคี ไม่กลัวความยากลำบากและการใช้แรงงาน มีความซื่อสัตย์และเสียสละ

องค์กรพัฒนาเอกชนกลุ่มหนึ่งที่เกิดขึ้นในทศวรรษ 2520 และได้้นำแนวคิด “การมีส่วนร่วม” มาแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับคนจนในเมือง คือ “สมาคมร่วมกันสร้าง” (The Building Together Association) มีปรัชญาสำคัญในการทำโครงการ คือ คน บ้าน และชุมชน ต้องพัฒนาควบคู่กันไป ดังนั้นในการสร้างบ้าน ต้องสร้างคน สร้างชุมชนไปด้วย โดยไม่สนใจว่าบ้านจะสวยพอหรือไม่ แต่ด้วยความลำบากของชาวบ้าน ทำให้เขาได้มาทำงานร่วมกัน มาลำบากร่วมกัน เรียนรู้ร่วมกัน เหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญและเป็นสิ่งที่ทำไม่ง่าย (จำเนียร วรรัตน์ชัยพันธุ์, สัมภาษณ์ 13 พ.ย.2543) สมาคมร่วมกันสร้างเกิดขึ้นจากการรวมตัวของข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ นักวิชาการ และบุคคลที่สนใจการแก้ปัญหาของผู้มีรายได้น้อย เป็นองค์กรที่ดำเนินงานอิสระและไม่มุ่งหวังผลกำไร รวมทั้งไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดสร้างชุมชนของผู้มีรายได้น้อยทั้งในเมืองและชนบทในรูปแบบร่วมกันสร้าง (Mutual Aid) รวมถึงการส่งเสริมให้ประชาชนพึ่งตนเองและช่วยเหลือกันในการปรับปรุงพัฒนาชุมชนของตนเอง โครงการที่สมาคมได้ดำเนินการไปแล้วและเป็นโครงการเดียวในประเทศไทย คือ การจัดสร้างที่อยู่อาศัยและพัฒนาชุมชนบริเวณซอยลาดพร้าว 101 เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีการคัดเลือกชาวชุมชนแออัดที่มีคุณสมบัติตามที่สมาคมกำหนดมาร่วมกันสร้างบ้านด้วยตนเอง (Self-help) โดยที่สมาคมมีการฝึกอบรม จัดหาวัสดุอุปกรณ์ จัดหาเทคนิคการก่อสร้าง รวมถึงการหาแหล่ง

ทุนเริ่มแรกให้ ซึ่งแหล่งทุนที่ให้การสนับสนุนมาจากองค์กรของรัฐและเอกชนทั้งในและต่างประเทศ แหล่งเงินทุนมาจากการกู้เงินจากองค์การขมบั้งโลก 4.5 ล้านบาท ได้รับเงินอุดหนุนจากหน่วยงานต่างๆจากต่างประเทศประมาณ 2.9 ล้านบาท และผู้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2 ล้านบาท (สมาคมร่วมกันสร้าง , ม.ป.ป.)

ดังจะเห็นได้ว่า แนวคิดของโครงการร่วมกันสร้างเป็นโครงการเดียวในยุค 2520 ที่ให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมโดยให้มาช่วยกันสร้างบ้านเอง ตั้งแต่การผลิตวัสดุก่อสร้าง จนถึงการก่อสร้างตัวบ้าน มีการกำหนดคุณสมบัติและคัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาเป็นสมาชิก มีการให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในบางขั้นตอน ทั้งนี้มีสมาคมร่วมกันสร้างเป็นตัวกลางในการประสานงานและดำเนินการให้สำเร็จ ในขณะที่โครงการอื่นที่เกิดขึ้นในยุคเดียวกัน ส่วนใหญ่เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยสำเร็จรูปโดยหน่วยงานภาครัฐ และขายหรือให้เช่าสำหรับผู้ที่มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าเป้าหมายคือ การมีที่อยู่อาศัยเหมือนกัน แต่วิธีการที่ได้บ้านมาต่างกัน วิธีการของโครงการร่วมกันสร้างคือ สมาชิกต้องมาสร้างบ้านเองโดยวิธีการของสมาคมร่วมกันสร้าง ส่วนโครงการอื่นๆสมาชิกไม่ต้องมาสร้างเอง ใช้วิธีการซื้อหรือเช่า ความแตกต่างในเรื่องกระบวนการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย นับเป็นสิ่งที่น่าสนใจที่จะศึกษา นอกจากนี้โครงการร่วมกันสร้างยังเป็นโครงการที่เกิดขึ้นจากการทำงานของกลุ่ม NGO ที่สามารถรวมนักวิชาการที่มีชื่อเสียงด้านที่อยู่อาศัยมาทำงานร่วมกันด้วยวิธีการที่ยังไม่เคยมีใครทำมาก่อนในประเทศไทย มีการหาแหล่งทุนดำเนินงานผ่านองค์กรการกุศลจากต่างประเทศและผู้จากสถาบันการเงินในประเทศร่วม 10 ล้านบาท นับเป็นโครงการที่มีการระดมทรัพยากรทั้งทางด้านกำลังคนและกำลังทรัพย์มาใช้เป็นจำนวนมาก

โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 ดำเนินงานมาจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) นับเป็นเวลา 20 ปีแล้ว และยังเป็นโครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในเมืองโครงการเดียวที่ใช้วิธีให้คนมาสร้างบ้านร่วมกันตั้งแต่การผลิตวัสดุก่อสร้างเอง คำถามที่เกิดขึ้นคือ โครงการร่วมกันสร้างประสบความสำเร็จหรือไม่ คำว่าประสบความสำเร็จในที่นี้ หากจะแยกให้ชัดเจนว่าประสบความสำเร็จในด้านใดสามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้จัดทำโครงการและส่วนผู้อยู่อาศัย ในส่วนผู้จัดทำโครงการ ผู้วิจัยเกิดคำถามว่า มีกระบวนการทำงานอย่างไรเพื่อให้ชาวบ้านได้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีการบริหารโครงการให้เกิดผลกำไรขาดทุนอย่างไร ทั้งนี้เพราะเป็นโครงการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างจากภาคเอกชน รวมทั้งแตกต่างจากการเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาของผู้มีรายได้น้อยด้วย ถึงแม้ว่าวัตถุประสงค์ของโครงการจะไม่ได้มุ่งหวังกำไรเป็นหลัก แต่เราก็ไม่อาจปฏิเสธได้ว่า ปัจจัยเงินทุนเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ทำให้โครงการสามารถดำเนินงานได้ ส่วนในด้านผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยเกิดคำถามว่า ชาวบ้านต้องลงทุนและได้รับประโยชน์อะไรบ้างในการให้

ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรเมื่อเทียบความเป็นอยู่ก่อนและหลังเข้ามาอยู่ในโครงการ การที่จะตอบคำถามทั้งหมดได้ จำเป็นต้องมีการประเมินความสำเร็จของโครงการ ซึ่งเกณฑ์ในการวัด ความสำเร็จของโครงการมีหลายเกณฑ์ เช่น เกณฑ์ทางการเงิน เกณฑ์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย เกณฑ์การไม่ย้ายออกจากโครงการ เป็นต้น แต่จากที่กล่าวแล้วว่า การวัดความสำเร็จของโครงการ สามารถวัดได้ทั้งทางด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย ซึ่งแต่ละด้านมีเกณฑ์การวัดแตกต่างกัน ดังนั้น เพื่อให้สามารถชี้เกณฑ์เดียวกันได้ ผู้วิจัยจึงเลือกใช้เกณฑ์ประเมินทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพราะ เป็นวิธีที่แสดงให้เห็นถึงทรัพยากรที่เสียไปเทียบกับผลตอบแทนที่ได้รับกลับคืนว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่ ทั้งในรูปตัวเงินและที่วัดไม่ได้เป็นตัวเงิน ซึ่งวิธีการทางเศรษฐศาสตร์มีหลายวิธี แต่ในการวิจัยครั้งนี้ เลือกใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-Benefit Analysis) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความสมบูรณ์ที่สุดตามแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ (เยาเวศ ทับพันธุ์ , 2541 : 5) อีกทั้งยังเป็นวิธีที่แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบผลดีที่เกิดขึ้น(ผลตอบแทน)กับผลเสียที่เกิดขึ้น(ต้นทุน) ทั้งทางผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัยแล้ว วิธีการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยวิธีนี้ควรได้รับการสนับสนุนให้หน่วยงานอื่นนำไปทำต่อหรือไม่ควรทำอย่างไร ทั้งนี้ผลที่ได้จะนำเสนอในเชิงตัวเลขและส่วนที่ไม่สามารถวัดเป็นตัวเลขได้ ผลที่ได้รับจากการศึกษาครั้งนี้ อาจก่อให้เกิดประโยชน์กับหน่วยงานที่สนใจในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกแก่ผู้มีรายได้น้อยโดยยึดหลักการมีส่วนร่วม และนำไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินงานต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

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

ขอบเขตของการวิจัย

1. ในส่วนผู้จัดทำโครงการจะศึกษาข้อมูลในงบการเงินของบริษัทช่วงปี 2522 – 2541 เป็นเวลา 20 ปี
2. ในส่วนผู้อยู่อาศัยจะศึกษาเฉพาะกลุ่มที่สร้างเองและอยู่ในโครงการตั้งแต่แรกจนถึงปัจจุบันจำนวน 50 หลังคาเรือน โดยไม่ศึกษาประชากรในกลุ่มที่มาซื้อหรือเช่าบ้าน

3. ต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นมีทั้งวัดได้ในหน่วยเงิน และไม่สามารถวัดได้ในหน่วยเงิน (วัดในหน่วยเงินได้ยาก) ในการเสนอผลการประเมิน ข้อมูลที่ไม่สามารถวัดได้ในหน่วยเงินจะนำมาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพและนำเสนอในลักษณะของการบรรยาย

ข้อตกลงเบื้องต้น

1. รายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่สามารถวัดได้ในหน่วยเงิน กำหนดให้มีหน่วยของการวัด (Unit of Measurement) เป็นหน่วยเงินบาท
2. ผู้วิจัยได้ใช้ขั้นตอนการทำโครงการเป็นกรอบแนวคิดในการหารายการต้นทุน – ผลตอบแทน ซึ่งถ้ามีผู้วิจัยอื่นใช้กรอบแนวคิดแบบอื่น อาจจะได้รายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่ต่างกัน แต่คงต่างกันในระดับละเอียด ส่วนรายการที่สำคัญผู้วิจัยได้พยายามรวบรวมไว้แล้ว
3. ในการหามูลค่าปัจจุบัน (Present Value) เลือกใช้ตัวประกอบคิดลด (Discount Factor) ที่มีอายุโครงการ (t) เท่ากับ 20 ปี และใช้อัตราลด (r) ตามกฎ The Rule of Thumb ร้อยละ 12

ข้อจำกัดของการวิจัย

ในการประเมินตามวิธีวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนจะมีข้อจำกัดของการประเมินคือ

1. ความไม่สมบูรณ์ของการประเมิน เนื่องจากในกรณีที่รายการต้นทุนหรือผลตอบแทนที่ไม่สามารถวัดได้หรือยากแก่การวัดมูลค่า ผู้ประเมินย่อมต้องใช้ความพยายามในการวัดให้มากที่สุด แต่ไม่สามารถทำให้ได้ผลถูกต้องทุกประการ
2. การแปลงมูลค่าของต้นทุนและผลตอบแทนให้ออกมาเป็นหน่วยเงิน ซึ่งมีเรื่องการใช้วิจารณ์ญาณเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งวิจารณ์ญาณของแต่ละบุคคลย่อมแตกต่างกัน อย่างไรก็ตามผู้วิจัยได้พยายามใช้หลักการมาแปลงมูลค่าให้มีความถูกต้องมากที่สุด

คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

Mutual Aid หมายถึง การดำเนินงานในลักษณะร่วมกันและช่วยเหลือกัน ในโครงการร่วมกันสร้าง มีความหมายว่า การที่ชาวบ้านทุกครอบครัวมาช่วยกันสร้างบ้านในแต่ละกลุ่ม (Cluster) เมื่อสร้างโครงบ้านเสร็จ สมาชิกในกลุ่มจะแบ่งบ้านกัน แล้วนำไปต่อเติมบ้านกันเอง (Self-help)

การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน หมายถึง การวัดมูลค่าของต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการให้อยู่ในรูปหน่วยวัดเดียวกัน (ซึ่งส่วนใหญ่ใช้หน่วยวัดเป็นเงิน) แล้วนำมาเปรียบเทียบกัน ในรูปของอัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio) หรืออยู่ในรูปมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) หรืออยู่ในรูปอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Internal Rate of Return : IRR) สำหรับกรณีที่ไม่สามารถวัดมูลค่าของต้นทุนและผลตอบแทนได้ เนื่องจากเหตุผลวิสัยจะใช้การบรรยายเพื่อเสริมให้เห็นต้นทุนและผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องอีกทางหนึ่ง

ต้นทุน (Cost) หมายถึง ค่าใช้จ่ายหรือค่าลงทุนทั้งหมดในโครงการ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน

ผลตอบแทน (Benefit) หมายถึง ผลประโยชน์หรือมูลค่าของบริการที่ได้รับ อาจเป็นผลโดยตรงหรือเป็นผลพลอยได้ของโครงการ ซึ่งมีทั้งผลตอบแทนที่สามารถวัดเป็นตัวเงินและไม่สามารถวัดเป็นตัวเงินได้

ตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ (Indicators of Project Worth) หมายถึง เกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้เปรียบเทียบกับผลที่คำนวณได้ ถ้าผลที่ได้เป็นไปตามเกณฑ์แสดงว่าโครงการนั้นมีความคุ้มค่าในการดำเนินงาน แต่ถ้าผลที่ได้ไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนด แสดงว่าโครงการนั้นไม่มีความคุ้มค่า ไม่ควรดำเนินงาน ในการวิจัยนี้ใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่า 3 แบบคือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C) และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยประเมินผล (Evaluative Research) มีวัตถุประสงค์เพื่อหารายการต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง และประเมินผลโครงการโดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทั้งในรูปที่สามารถวัดในหน่วยเงินได้และไม่สามารถวัดในหน่วยเงิน ในการทำโครงการมีผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายผู้จัดทำโครงการ (สมาคมร่วมกันสร้าง) และฝ่ายผู้อยู่อาศัย (ชาวบ้านในโครงการ) โดยที่แต่ละฝ่ายมีต้นทุนและผลตอบแทนต่างกัน เพื่อให้สามารถหาคำตอบตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด ผู้วิจัยจึงได้แบ่งขั้นตอนการวิจัยเป็น 3 ขั้นตอนดังนี้ (ดูรายละเอียดในบทที่ 4)

1. ขั้นตอนการสร้างกรอบการประเมินเพื่อกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทน

1.1 การสร้างกรอบการประเมิน

ขั้นตอนนี้มีความสำคัญในแง่ของการได้มาซึ่งรายการต้นทุน - ผลตอบแทน เพราะถ้าสามารถระบุรายการได้ครบถ้วนและถูกต้องแล้ว จะสามารถนำไปวิเคราะห์ได้อย่างถูกต้องด้วย ทั้งนี้ผู้วิจัยเลือกใช้ “ขั้นตอนในการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน” เป็นกรอบในการหารายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นทั้ง 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายผู้จัดทำโครงการ และฝ่ายผู้อยู่อาศัย

1.2 การกำหนดรายการต้นทุน - ผลตอบแทนใน 9 ขั้นตอน

ในแต่ละขั้นตอนของการจัดทำโครงการจะมีงานย่อยๆ แสดงรายละเอียดเพื่อให้เห็นวิธีการทำงานที่ชัดเจนขึ้น ผู้วิจัยจึงจะใช้งานย่อยเหล่านี้เป็นกรอบในกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้น โดยแหล่งข้อมูลที่ใช้หาได้มาจาก 4 แหล่งคือ

1. ทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งงบการเงินของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง ตั้งแต่ปี 2522 - 2541 รวม 20 ปี
2. สัมภาษณ์กรรมการโครงการร่วมกันสร้าง จำนวน 3 ท่าน
3. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านผู้มีรายได้น้อย จำนวน 2 ท่าน
4. สัมภาษณ์ชาวบ้านในโครงการ จำนวน 50 หลังคาเรือน ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

1.3 นำรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่หาได้ ไปให้กรรมการโครงการพิจารณาอีกครั้ง

เมื่อได้รายการต้นทุนและผลตอบแทนทั้ง 9 ขั้นตอนแล้ว ผู้วิจัยได้นำกลับไปให้กรรมการโครงการร่วมกันสร้างตรวจอีกครั้ง ทั้งนี้เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนมากที่สุด

1.4 จัดกลุ่มและหาวิธีการวัดรายการต้นทุน - ผลตอบแทนเป็นหน่วยเงิน

เมื่อได้รายการต้นทุนและผลตอบแทนที่กรรมการโครงการพิจารณาอีกครั้งแล้ว ผู้วิจัยจะนำข้อมูลเหล่านั้นมาจัดกลุ่ม คือ รายการต้นทุน ใช้เกณฑ์ “การจ่าย” แบ่งเป็นต้นทุนที่จ่ายจริง มองเห็นได้ (Tangible Cost) และต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง จำเป็นต้องมีการประเมินขึ้น (Intangible cost) ส่วนรายการผลตอบแทนแบ่งเป็น ผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefit) และผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefit) ส่วนวิธีการวัดขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่เกิดขึ้น แต่ทั้งนี้จะใช้วิธีการวัดและการประเมินมูลค่าที่สอดคล้องกับลักษณะของรายการนั้นๆ

2. ขั้นตอนการคำนวณและวิเคราะห์ผล

ในการศึกษาครั้งนี้จะประเมินผลโครงการ 2 ด้านคือ ด้านผู้จัดทำโครงการและด้านผู้อยู่อาศัย ในด้านผู้จัดทำโครงการจะประเมินผลในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ทั้งโครงการ 202 หลัง ส่วนด้านผู้อยู่อาศัยจะประเมินผลด้านเศรษฐศาสตร์ด้านเดียว โดยที่ในส่วนนี้จะแบ่งคำนวณผลเป็นกลุ่ม 3 กลุ่มตามลักษณะที่ตั้งของบ้าน คือ กลุ่ม 1 - 3 จำนวน 22 หลัง กลุ่ม 4 - 5 จำนวน 13 หลัง และกลุ่ม 6 - 7 จำนวน 15 หลัง ทั้งนี้ใช้ปีที่เริ่มเข้าอยู่อาศัยในโครงการเป็นเกณฑ์แบ่ง คือ กลุ่ม 1 - 3 เข้าอยู่ในช่วงปี 2523 กลุ่ม 4 - 5 เข้าอยู่ในช่วงปี 2524 และกลุ่ม 6 - 7 เข้าอยู่ในช่วงปี 2525

2.1 การคำนวณผล

นำรายการที่สามารถวัดได้ในหน่วยเงินมาหามูลค่าโดยแปลงค่าเป็นหน่วยเงินบาท แล้วนำผลที่ได้มาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันและแทนค่าในสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า

2.2 การวิเคราะห์ผล

วิเคราะห์ผลในส่วนที่สามารถวัดได้ในหน่วยเงินตามหลักเกณฑ์ที่มี ส่วนรายการที่ไม่สามารถวัดได้ในหน่วยเงินได้ นำมาวิเคราะห์และสรุปในเชิงคุณภาพ

3. ขั้นตอนสรุปผลและเสนอแนะ

แบ่งการสรุปผลเป็น 2 ส่วนคือ ผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย โดยแต่ละส่วนจะนำเสนอผลในเชิงตัวเลขและเชิงคุณภาพ (การบรรยาย) และสรุปผลในขั้นสุดท้ายว่าในการทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทร่วมกันสร้างมีความคุ้มค่าหรือไม่ ทั้งในด้านผู้ลงทุนและผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบผลการประเมินโครงการและตัดสินใจว่าการดำเนินงานของโครงการสร้างที่อยู่อาศัยประเภทร่วมกันสร้างประสบความสำเร็จหรือไม่
2. ได้ทราบถึงวิธีประยุกต์การประเมินด้านเศรษฐศาสตร์มาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะวิธีวิเคราะห์ต้นทุน - ผลตอบแทน
3. เป็นแนวทางให้หน่วยงานที่สนใจ นำความรู้ที่ได้จากการประเมินโครงการไปประยุกต์ใช้ในแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยต่อไป