

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยประเมินผล (Evaluative Research) โดยประเมินโครงการร่วมกันสร้างซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มีหลักการคือ ให้ชาวบ้านมาร่วมกันสร้างบ้าน โครงการนี้มีการดำเนินงานผ่านมาเป็นเวลา 20 ปีแล้ว ดังนั้นจึงเป็นการประเมินประเภทภายหลังจากปฏิบัติงานเสร็จแล้ว (Ex-Post Evaluation of Completed Activities) ซึ่งเป็นการแบ่งประเภทการประเมินตามวัฏจักรการวางแผน อย่างไรก็ตาม ถ้าแบ่งตามรายละเอียดของ Suchman (ม.ป.ป. , อ้างถึงใน สุนทร เกิดแก้ว , 2537 : 112) จะเป็นการประเมินประเภท Efficiency Evaluation โดยประเมินอัตราส่วนระหว่าง Output : Input เพื่อดูประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของโครงการ ซึ่งวัดออกมาในรูป Benefit – Cost Ratio (สุนทร เกิดแก้ว, 2537 : 111-113)

จากวัตถุประสงค์ของการวิจัย คือ เพื่อหารายการต้นทุน – ผลตอบแทนในโครงการ และเพื่อประเมินผลโครงการร่วมกันสร้างโดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน (Cost-Benefit Analysis) โดยประเมิน 2 ด้านคือด้านผู้จัดทำโครงการและด้านผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ผู้วิจัยใช้หลักการแบ่งตาม “ผู้รับภาระต้นทุน” ตามเกณฑ์การแบ่งประเภทต้นทุน – ผลตอบแทน เพราะเห็นว่าในการทำโครงการสามารถมองความสำเร็จได้ทั้ง 2 ด้าน นอกจากนี้ในแต่ละด้านยังประเมินผลรายการต้นทุน - ผลตอบแทนทั้งที่วัดได้เป็นตัวเลขและวัดไม่ได้เป็นตัวเลขที่เกิดขึ้นในโครงการ ในการแบ่งดังกล่าว ถ้าพิจารณาในด้านผู้จัดทำโครงการจะทำให้ทราบว่า การลงทุนทำโครงการนี้ก่อให้เกิดความสำเร็จหรือล้มเหลวอย่างไร หรือพิจารณาในด้านผู้อยู่อาศัย จะทำให้ทราบว่าพวกเขาได้รับหรือเสียอะไรบ้างจากการมาอยู่ในโครงการ ดังนั้นผู้วิจัยจึงวิเคราะห์และประเมินผลแยกให้เห็นแต่ละฝ่าย ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิเคราะห์จึงมีความแตกต่างกันในบางส่วน อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนการวิเคราะห์ผลยังใช้วิธีการเดียวกัน

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ด้านผู้อยู่อาศัย

จากลักษณะการวางผังภายในโครงการร่วมกันสร้าง ซึ่งแบ่งเป็นกลุ่มเล็กๆ จำนวน 11 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีบ้านแถว (Row House) ประมาณ 16 – 20 หลัง ยกเว้นกลุ่ม 11 มีเพียง 8 หลัง นอก

จากนี้ยังมีทาวเฮาส์ด้านหน้าโครงการอีก 15 หลัง รวมมีบ้านทั้งหมดในโครงการ 202 หลัง ส่วนการได้รับสิทธิครอบครองบ้านมีที่มาแตกต่างกัน แบ่งได้ 2 ประเภทคือ

ประเภทที่ 1

บ้านที่ชาวบ้านต้องมาช่วยกันสร้างบ้านตามวัตถุประสงค์ของการตั้งโครงการ ประกอบไปด้วยบ้านในกลุ่ม 1-7 จำนวน 121 หลัง

ประเภทที่ 2

บ้านที่ทางโครงการร่วมกันสร้างสร้างจ้างผู้รับเหมาจำหน่ายแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบไปด้วยบ้านในกลุ่ม 8-11 จำนวน 66 หลัง และทาวเฮาส์หน้าโครงการอีก 15 หลัง รวม 81 หลัง

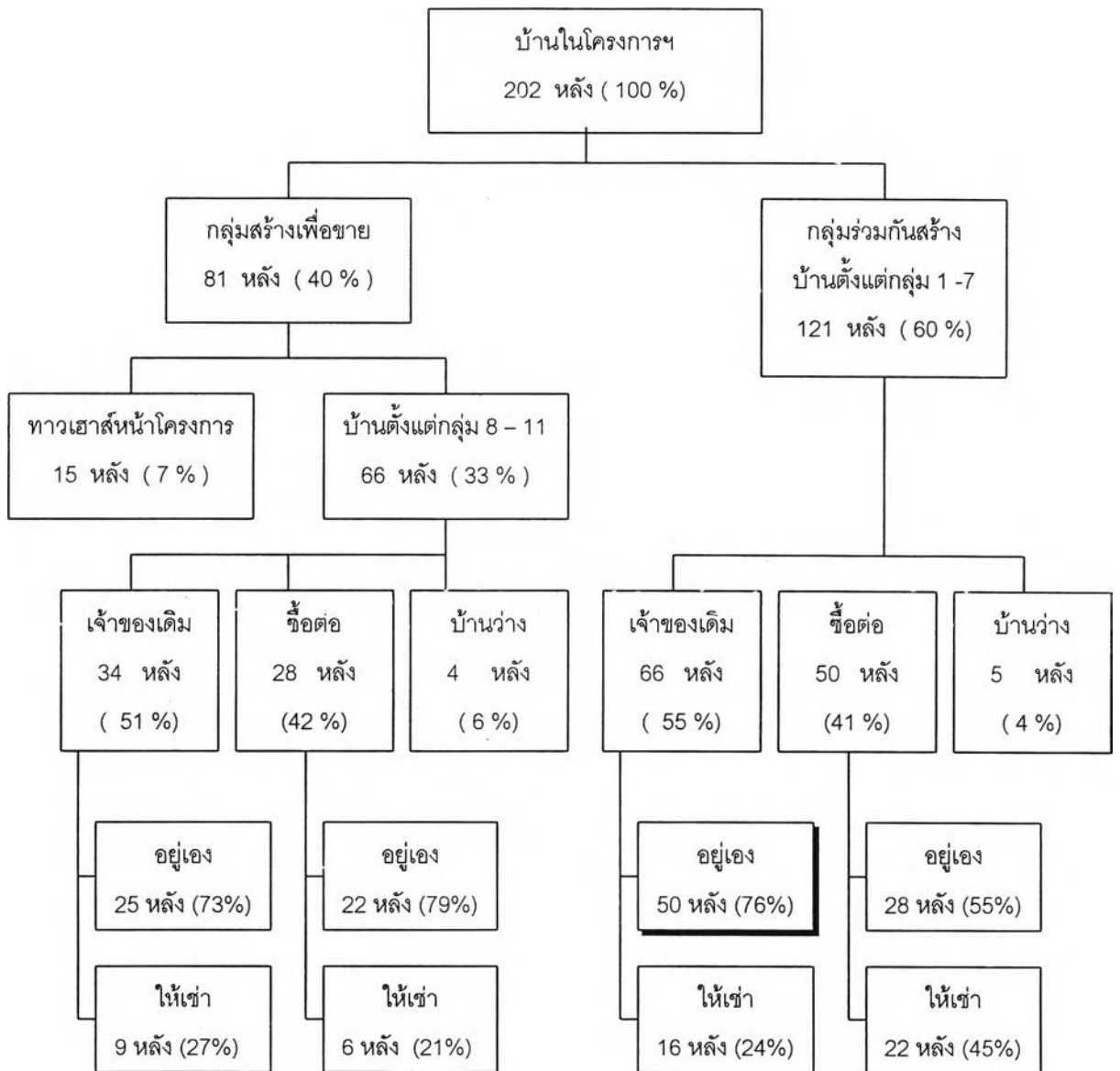
จากการสำรวจของผู้วิจัยร่วมกับกรรมการชุมชนเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2543 พบว่า ลักษณะการครอบครองบ้านในชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเริ่มแรก ดังแสดงในแผนภาพที่ 4.1 ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยจึงกำหนดให้ “กลุ่มสร้างและอยู่เอง” จำนวน 50 หลังคาเรือนเป็นประชากรที่ทำการศึกษารวมถึงเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาด้วย ถ้ามีประชากรที่ใช้ในการศึกษาน้อย จะทำให้ทุกหน่วยสามารถรวมอยู่ในกลุ่มตัวอย่างได้ (สมคิด แก้วสนธิ และภิรมย์ กมลรัตนกุล , 2534 : 83) สำหรับหน่วยของกลุ่มตัวอย่าง กำหนดให้มีหน่วยเป็น “ครัวเรือน” ซึ่งบ้านที่สร้างและอยู่เองตามกลุ่มต่างๆ ตั้งแต่กลุ่ม 1 ถึง 7 มีดังนี้ 6 , 12, 4, 4, 9, 8, และ 7 หลังคาเรือน ตามลำดับ

การที่เลือกกลุ่มที่มาสร้างบ้านเองและอาศัยอยู่ในโครงการตั้งแต่แรกจนถึงปัจจุบัน เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา เนื่องจากเป็นกลุ่มที่เกิดจากวัตถุประสงค์ของโครงการตั้งแต่แรก และที่ไม่เลือกกลุ่มอื่นๆ ศึกษา เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ไม่ได้เกิดจากวัตถุประสงค์ของการทำโครงการโดยตรง รวมถึงวิธีการได้บ้านมา มีลักษณะเหมือนกับโครงการส่วนใหญ่คือ ซื้อหรือเช่า

ด้านผู้จัดทำโครงการ

ข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์ คือ งบกำไรขาดทุนของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง ตั้งแต่ปี 2522 - 2541 เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่เราเริ่มทำโครงการจนถึงระยะเวลาที่โครงการดำเนินการมาเป็นเวลา 20 ปี ที่เลือกระยะเวลา 20 ปี เพราะต้องการให้สอดคล้องกับการตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร ซึ่งมีระยะเวลา 20 ปี และเห็นว่าสอดคล้องกับการกำหนดอายุโครงการทางเศรษฐกิจในการประเมินโครงการ ที่โดยทั่วไปกำหนดไว้ไม่เกิน 25 ปี

แผนภาพที่ 4.1 แสดงการแบ่งกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย



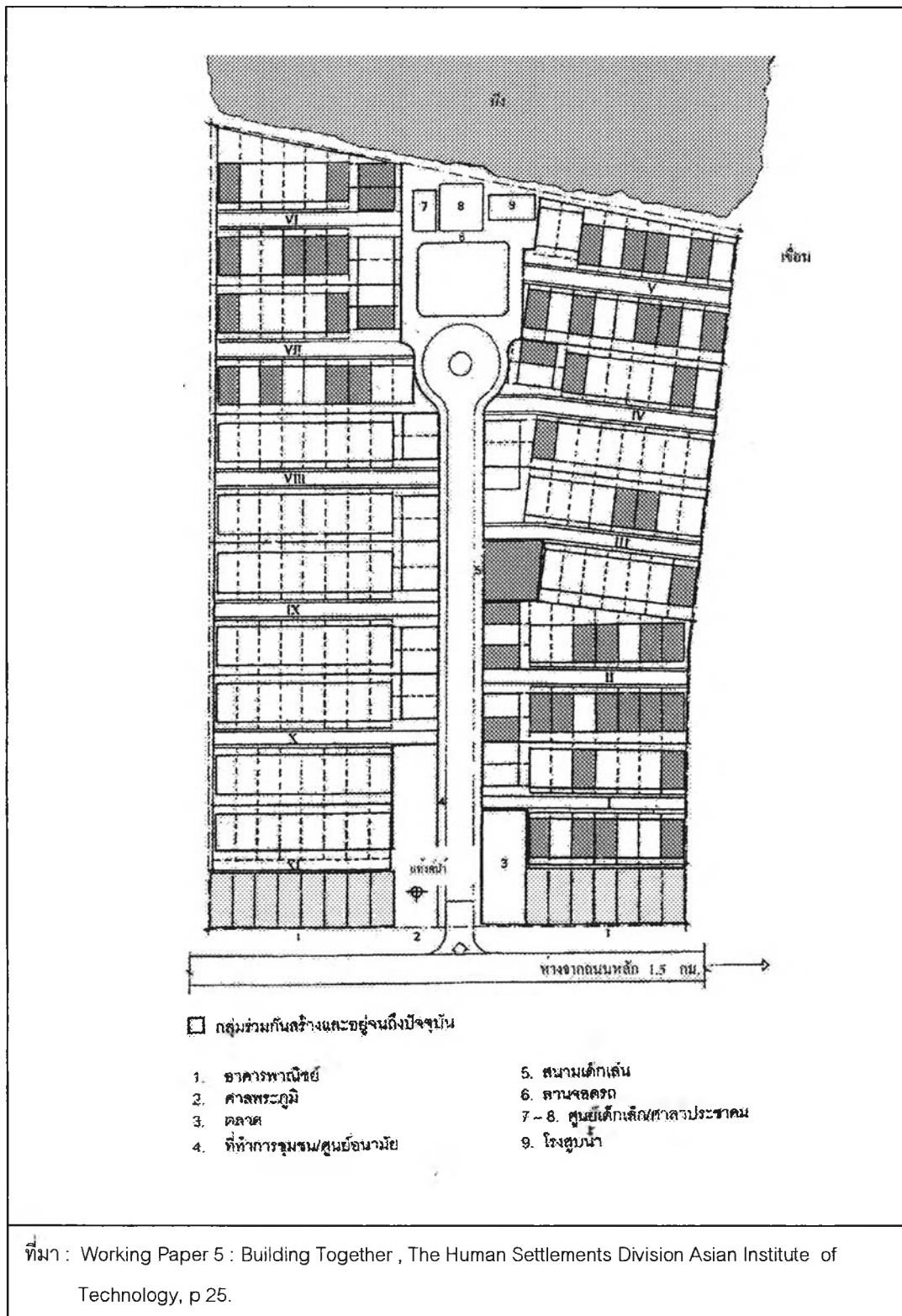
ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

อธิบายความหมาย

กลุ่มสร้างเพื่อขาย หมายถึง กลุ่มเจ้าของบ้านที่ซื้อบ้านที่สร้างขายโดยบริษัทร่วมกันสร้าง ซึ่งมี 2 ส่วน คือ ทาวเฮาส์หน้าโครงการ และบ้านตั้งแต่กลุ่ม 8-11

กลุ่มร่วมกันสร้าง หมายถึง กลุ่มเจ้าของบ้านที่มาสร้างบ้านเองตามวัตถุประสงค์ของโครงการร่วมกันสร้างคือ บ้านตั้งแต่กลุ่ม 1-7

รูปภาพที่ 4.2 แสดงที่ตั้งบ้านของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย



เจ้าของเดิม	หมายถึง	กลุ่มเจ้าของบ้านที่ยังมีสิทธิครอบครองในบ้านตั้งแต่เริ่มแรก	ยังไม่มี การเปลี่ยนมือครอบครอง
ซื้อต่อ	หมายถึง	กลุ่มเจ้าของบ้านที่มาซื้อ - ขายแลกเปลี่ยนสิทธิการครอบครองบ้าน	
อยู่เอง	หมายถึง	กลุ่มเจ้าของเดิมและกลุ่มซื้อต่อใช้บ้านอาศัยอยู่เอง	
ให้เช่า	หมายถึง	กลุ่มเจ้าของเดิมและกลุ่มซื้อต่อให้คนอื่นเช่าบ้าน	
บ้านว่าง	หมายถึง	บ้านที่ไม่มีผู้มาอยู่อาศัย และไม่ทราบว่ามี การครอบครองอย่างไรในปัจจุบัน	

ลำดับขั้นตอนในการวิจัย ประกอบด้วย 3 ส่วน ดังนี้ (ดูแผนภาพที่ 4.3)

1. การสร้างกรอบการประเมินเพื่อกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทน
2. การคำนวณและวิเคราะห์ผล
3. การสรุปผลและเสนอแนะ



1. การสร้างกรอบการประเมินเพื่อกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทน

ประกอบด้วย 5 ขั้นตอนต่อไปนี้

1.1 การสร้างกรอบการประเมิน

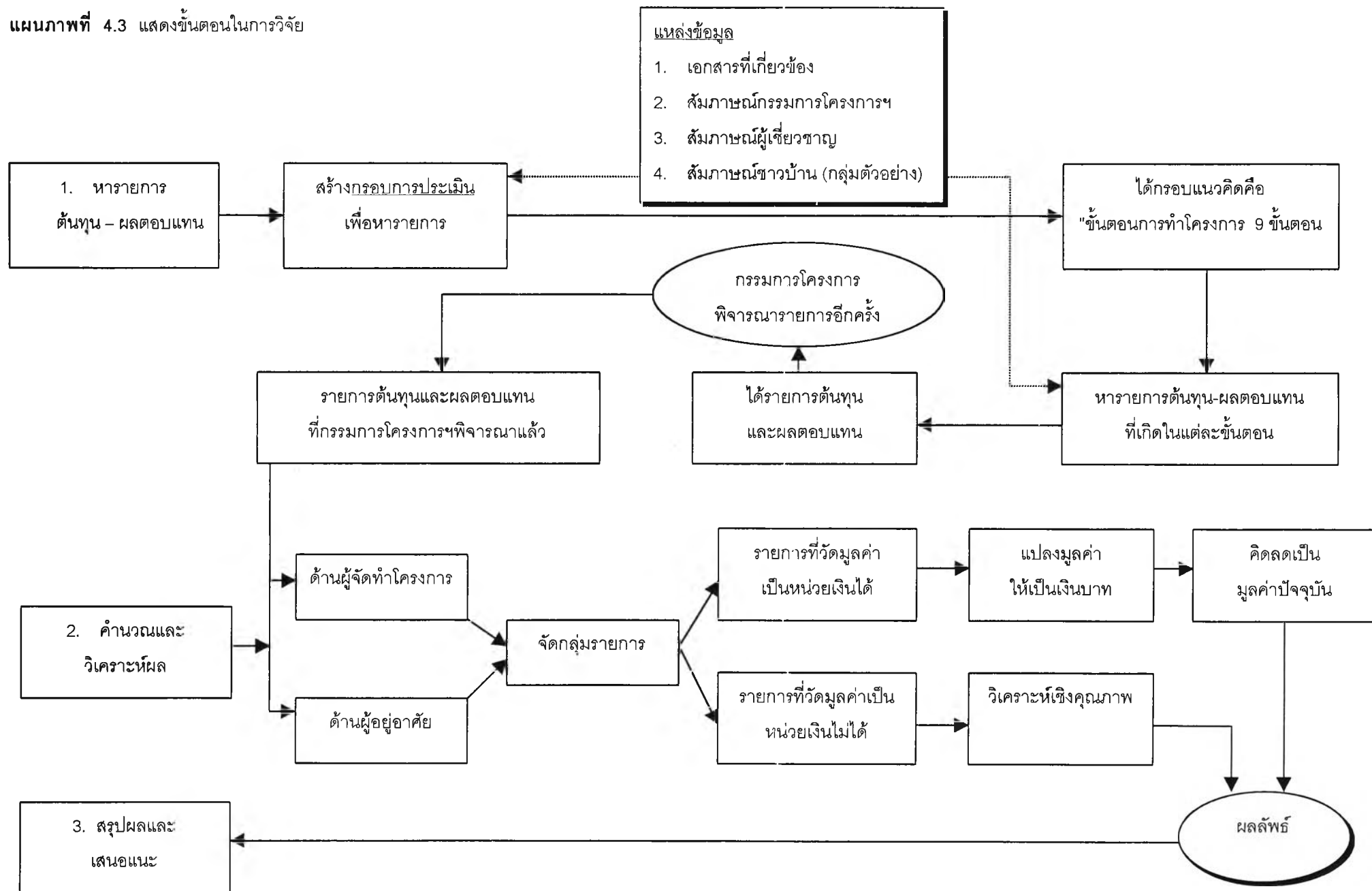
ในขั้นตอนนี้เป็นการสร้างกรอบการประเมินเพื่อใช้กำหนดรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการ ทั้งนี้ผู้วิจัยใช้ "ขั้นตอนการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน" หลังจากนั้น ผู้วิจัยได้พยายามแยกให้เห็นว่ามีงานย่อยๆ ใดบ้างที่เข้ามาเกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอน ทั้งนี้เพื่อให้การกำหนดรายการต้นทุน - ผลตอบแทน สามารถทำได้ครอบคลุมรายการที่เกิดขึ้นมากที่สุด ในการหาว่ามีงานย่อยอะไรเข้ามาเกี่ยวข้องบ้าง ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ กรรมการโครงการร่วมกันสร้าง และจากคำแนะนำของอาจารย์ในภาควิชาเคหการ สำหรับกรอบแนวความคิดขั้นตอนการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน สรุปได้ตามตารางที่ 4.1

1.2 การกำหนดรายการต้นทุน - ผลตอบแทนใน 9 ขั้นตอน

ในขั้นตอนนี้จะเป็นการกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องตามงานย่อยใน 9 ขั้นตอน โดยแยกเป็นรายการด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย สำหรับแหล่งข้อมูลที่ใช้หารายการดังกล่าวประกอบด้วย 4 แหล่งดังนี้

1. เอกสารที่เกี่ยวข้องรวมถึงงบการเงินของโครงการร่วมกันสร้าง ตั้งแต่ปี 2522 - 2541
2. สัมภาษณ์กรรมการโครงการร่วมกันสร้าง จำนวน 3 ท่าน คือ

แผนภาพที่ 4.3 แสดงขั้นตอนในการวิจัย



ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

1. ดร.จำเนียร วรรัตน์ชัยพันธุ์ เลขาธิการโครงการ
2. คุณหญิงกนก สามเสน วิล กรรมการโครงการ
3. คุณวิยะดา ทศคร กรรมการโครงการ
3. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านผู้มีรายได้น้อย จำนวน 2 ท่าน คือ
 1. ม.ร.ว. อคิน รพีพัฒน์ ผู้เชี่ยวชาญจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 2. คุณสมสุข บุญญะบัญชา ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานพัฒนาชุมชน
4. สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่าง 50 หลังคาเรือน

1.3 นำรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่หาได้ ไปให้กรรมการโครงการพิจารณาอีกครั้ง

เมื่อได้รายการต้นทุนและผลตอบแทนทั้ง 9 ขั้นตอนแล้ว ผู้วิจัยได้นำกลับไปให้กรรมการโครงการร่วมกันสร้าง คือ คุณวิยะดา ทศคร ตรวจสอบอีกครั้ง ทั้งนี้เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนมากที่สุด

1.4 จัดกลุ่มและหาวิธีการวัดรายการต้นทุน – ผลตอบแทนเป็นหน่วยเงิน

1.4.1 จัดกลุ่มรายการต้นทุน - ผลตอบแทน

เมื่อได้รายการต้นทุน - ผลตอบแทนในขั้นตอน 1.2 แล้ว ผู้วิจัยจะจัดกลุ่มรายการต้นทุน - ผลตอบแทน ดังนี้ รายการต้นทุน ผู้วิจัยใช้เกณฑ์ “การจ่าย” ในการแบ่งกลุ่มคือ ต้นทุนที่จ่ายจริง มองเห็นได้ (Tangible Cost) และต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง เป็นต้นทุนแฝง (Intangible Cost) แต่ต้องประเมินและนับรวมด้วย ส่วนรายการผลตอบแทน จำแนกเป็น 2 กลุ่มคือ ผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefit) และผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefit) หรือผลสืบเนื่องมาจากโครงการนั้นๆ

1. ด้านผู้จัดทำโครงการ

1.1 รายการต้นทุน ประกอบด้วย 27 รายการ (ไม่นับรายการที่ซ้ำกัน) ดังนี้

1.1.1 ต้นทุนที่จ่ายจริง ประกอบด้วย 24 รายการหลัก ในส่วนนี้จะแบ่งเป็น 4 กลุ่ม เพื่อให้เห็นชัดเจนว่าในการทำโครงการมีต้นทุนอะไรเกิดขึ้นบ้าง ซึ่งต้นทุนส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับด้านการเงิน ดังนี้

1. ค่าที่ดิน ประกอบด้วยรายการ ค่าซื้อที่ดิน
2. ต้นทุนก่อสร้าง ประกอบด้วยรายการ
 - 2.1 ค่าแรงจ้างเหมา

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
1. ชั้นเตรียมการ				
1.1 การรวมตัวของนักวิชาการ อาสาสมัคร	1.1 ค่าใช้จ่าย / ค่าเสียเวลาใน	1.1 นักวิชาการได้มีโอกาสมาแลกเปลี่ยน		
หน่วยงานรัฐบาล เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหา	การมาประชุมหารือ	เปลี่ยนความรู้และได้รับความรู้เพิ่มขึ้น		
ที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย				
1.2 วางแผนในเรื่องต่างๆ ดังนี้	1.2 ค่าใช้จ่าย / ค่าเสียเวลาใน	1.2 ทำให้การทำงานมีขั้นตอน		
	การมาประชุมหารือ	ประหยัดต้นทุนและเวลา		
1.2.1 รูปแบบขององค์กรบริหารงาน				
1.2.1.1 เลือกรูปแบบองค์กรเอกชน(NGO)		1.2.1.1 เป็นอิสระในการทำงาน		
		ยืดหยุ่นและปรับเปลี่ยนได้รวดเร็ว		
		1.2.1.1 ติดต่อขอความช่วยเหลือจาก		
		หน่วยงานต่างๆได้ง่าย		
1.2.1.2 เลือกรูปแบบบริษัท		1.2.1.2 มีความน่าเชื่อถือในการ		
		ติดต่อด้านกฎหมาย		
1.2.2 รูปแบบและวิธีการสร้างบ้านให้ชาวบ้าน		1.2.2 ได้ทำงานในรูปแบบและวิธีการ		
เลือกรูปแบบ Mutual Aid , Self - help		ที่ยังไม่มีการทำในประเทศไทย		
1.2.3 เทคโนโลยีในการก่อสร้างที่เหมาะสม		1.2.3 ไม่ต้องจ่ายค่าจ้างให้ผู้รับเหมา	1.2.3 ชาวบ้านสามารถทำได้แม้ว่าไม่เคย	
คือ ให้ชาวบ้านได้มีส่วนร่วมมากที่สุด ไม่ยุ่ง		ในทุกขั้นตอน เพราะบางขั้นตอน	สร้างบ้านมาก่อน	
ยาก แรงงานไร้ฝีมือทำได้ และสามารถปรับ		สามารถให้ชาวบ้านทำเองได้	1.2.3 ชาวบ้านสามารถปรับเปลี่ยนเองได้	
เปลี่ยนได้เองโดยไม่ต้องพึ่งผู้เชี่ยวชาญ			โดยไม่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ	
ดังนั้นจึงเลือกใช้ระบบ Prefabrication และ				
ให้ผลิตวัสดุก่อสร้างเอง				

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ (ต่อ)

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
1.2.4 วางแผนด้านผังโครงการเพื่อไปขอเงินสนับสนุน				
1.2.5 วางแผนด้านการเงิน				
1.2.5.1 เงินทุนในการดำเนินงานจากหน่วยงานต่างประเทศและในประเทศ	1.2.5.1 ค่าใช้จ่ายในการติดต่อ	1.2.5.1 ได้ต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าเพราะบางแหล่งทุนไม่ต้องเสียดอกเบี้ย		
1.2.5.2 การบริหารการเงินระหว่างก่อสร้าง		1.2.5.2 สามารถแก้ไขปัญหาด้านการเงินได้ทันเวลาและทำให้โครงการดำเนินต่อไปได้		
1.2.5.3 การหาแหล่งเงินกู้ให้ชาวบ้านหลังจากที่สร้างบ้านเสร็จ			1.2.5.3 ได้แหล่งเงินกู้ที่แน่นอน	
1.3 จัดทะเบียนบริษัท	1.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท 1.3 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน 1.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
1.4 จัดทะเบียนสมาคม	1.4 ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน			
2. ขั้นตอนจัดหาที่ดิน				
2.1 ให้เจ้าของที่ดินมาเสนอขายที่ดิน	2.1 ค่าใช้จ่ายในการไปตรวจดูที่ดินที่มีการเสนอขาย	2.1 ได้ที่ดินที่เหมาะสม 2.2 ไม่ต้องจ่ายค่านายหน้า		
2.2 จัดซื้อที่ดิน	2.2 ค่าที่ดิน 2.2 ค่าธรรมเนียมการโอน		2.2 ได้ทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองและไม่ไกลจากแหล่งงาน	

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ (ต่อ)

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
3. ชั้นวางผังโครงการ				
3.1 วางผังโครงการ ในรายละเอียดดังนี้	3.1 ค่าใช้จ่ายในการวางผัง			
3.1.1 แบ่งที่ตั้งของบ้านออกเป็นกลุ่ม(cluster)		3.1.1 ได้ผังทางกายภาพที่มีประสิทธิภาพ สามารถบริหารงานได้สะดวก		3.1.1 ชาวบ้านรู้จักกันรวดเร็ว
		3.1.1 แบ่งผังทางกายภาพเพื่อสร้างการรวมตัวกันในระยะยาว		
3.1.2 วางตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวก				3.1.2 ได้รับการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก
				3.1.2 มีสภาพแวดล้อมที่ดี
3.1.3 วางระบบสาธารณูปโภค		3.1.3 วางผังเป็นระบบ Grid ทำให้ใช้วัสดุก่อสร้างได้ประหยัด		3.1.3 ได้รับการบริการสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอ
3.1.4 วางระบบเชื่อมกันน้ำรอบโครงการระบบ Ditch and Dike		3.1.4 ใช้เงินลงทุนในระยะแรกต่ำ (Low Initial Investment)	3.1.4 ในระยะยาวต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลเขื่อน	3.1.4 ชาวบ้านไม่ต้องเสียค่าดอกเบี้ยในการถมดินในระยะแรก
				3.1.4 น้ำไม่ท่วม
3.2 ขออนุญาตก่อสร้าง	3.2 ค่าธรรมเนียม			
4. ชั้นออกแบบบ้าน				
4.1 ออกแบบบ้านตามที่กำหนด	4.1 ค่าใช้จ่ายในการออกแบบบ้าน			
4.1.1 บ้านตึกแถวสร้างด้วยคอนกรีต				4.1.1 ได้บ้านที่สร้างจากวัสดุที่แข็งแรง
4.1.2 โคงสร้าง 2 ชั้น ใช้พื้นที่ 2 ใน 3 ของที่ดิน				4.1.2 ได้พื้นที่ใช้สอยมากขึ้น
4.1.3 บ้านทรงสูง ชั้นล่างใช้เป็นที่ประกอบอาชีพ				4.1.3 ได้พื้นที่แบ่งเป็นสัดส่วนและสามารถ
ชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย				สร้างรายได้จากพื้นที่ที่เหลือ
4.1.4 หน้าบ้านกว้าง ขนาด 4.8 เมตร				4.1.4 ได้บ้านที่ถูกสุขลักษณะ

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ (ต่อ)

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
4.2 สร้างบ้านตัวอย่าง	4.2 ค่าสร้างบ้านตัวอย่าง	4.2 สามารถประเมินและสามารถแก้ไข ปัญหาล่วงหน้าได้ในบางส่วน		4.2 ได้เห็นบ้านของจริงก่อนเข้าอยู่
5. ขั้นตอนเลือกผู้อยู่อาศัย				
5.1 ประชาสัมพันธ์โครงการต่อกลุ่มเป้าหมาย	5.1 ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์			5.1 กลุ่มเป้าหมายมีโอกาสได้ทราบข่าว ประชาสัมพันธ์ และสามารถตัดสินใจ เลือกหรือไม่เลือกได้
5.2 การให้ผู้สนใจสมัครมาเป็นสมาชิก			5.2 ค่าเดินทาง / เวลาที่ใช้ไปในการ มาสมัคร	5.2 ผู้ที่สนใจสามารถสมัครได้โดยไม่เสีย ค่าสมัคร
5.3 การตรวจสอบคุณสมบัติผู้สมัคร	5.3 ค่าใช้จ่ายในการไปตรวจสอบ ตามบ้านของผู้สมัคร	5.3 ได้กลุ่มเป้าหมายตามต้องการ		5.3 ผู้ที่ฐานะยากจนจริงๆ มีโอกาสได้รับ การคัดเลือก
5.3.1 รายได้ไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน				
5.3.2 มีสมาชิกในครอบครัว 4 -6 คน				
5.3.3 หัวหน้าครอบครัวมีเวลามาสร้างบ้าน				
5.3.4 ไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน				
5.4 การคัดเลือกผู้สมัคร	5.4 ค่าใช้จ่าย / เวลาที่ใช้ประชุม			
6. ขั้นฝึกอบรมและให้ความรู้				
6.1 แบ่งกลุ่มสมาชิกกลุ่มละ 16 -20 ครอบครัว โดยการจับฉลาก				6.1 ชาวบ้านได้รู้จักกันมากขึ้น ไม่ยึดติดเฉพาะกลุ่มตนเอง
6.2 จัดอบรมให้ความรู้แก่สมาชิก	6.2 ค่าใช้จ่ายในการหาผู้เชี่ยวชาญ มาฝึกอบรมและให้ความรู้	6.2 เมื่อชาวบ้านมีความเข้าใจ ในเรื่องต่างๆแล้ว ทำให้การบริหาร งานทำได้ง่ายขึ้น		6.2 ชาวบ้านได้ความรู้และความเข้าใจ วิธีการสร้างบ้าน การอยู่แบบชุมชน การออมทรัพย์ ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของ

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ (ต่อ)

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
				ผู้มีรายได้น้อย
				6.3 ชาวบ้านสามารถซ่อมแซมบ้านเองได้
7. ชั้นก่อสร้าง แบ่งเป็น 3 ส่วน				
7.1 การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในส่วนต่างๆ	7.1 ค่าแรงจ้างเหมา			
7.1.1 พัฒนาที่ดิน สร้างถนน	7.1.1 ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน			
7.1.2 สร้างเขื่อนกันน้ำรอบโครงการ	7.1.2 ค่าใช้จ่ายในการสร้างเขื่อน	7.1.2 ไม่ต้องเสียค่าถมดิน		
เพื่อป้องกันน้ำท่วมแทนการถมที่				
7.1.3 ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา	7.1.3 ค่าอุปกรณ์ด้านสาธารณูปโภค			
7.1.4 โรงงานผลิตวัสดุก่อสร้าง	7.1.4 ค่าใช้จ่ายในการสร้างโรงงาน			
	7.1.4 ค่าอุปกรณ์ในโรงงาน			
7.2 การก่อสร้างบ้านร่วมกัน (Mutual Aid)				
7.2.1 ผลิตวัสดุก่อสร้างร่วมกัน เช่น เสาค้ำ	7.2.1 ค่าวัสดุก่อสร้าง	7.2.1 ได้เรียนรู้การทำงานจากการ	7.2.1 ชาวบ้านต้องสละเวลามาสร้างบ้าน	7.2.1 ชาวบ้านได้ฝึกฝนการทำงานร่วมกัน
คาน พื้น คอนกรีตบล็อก รวมทั้งส่วน	7.2.1 ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากวัสดุแตก	ร่วมแรงทำงานของชาวบ้าน		7.2.1 การผลิตวัสดุเอง ทำให้ต้นทุนบ้าน
ตกแต่ง เป็นต้น	หัก เพราะชาวบ้านยังไม่มี ความชำนาญ			ถูกลด
				7.2.1 ชาวบ้านได้ความรู้ในการผลิตวัสดุก่อ
				สร้าง และอาจนำไปประกอบอาชีพได้
7.2.2 ก่อสร้างบ้านร่วมกันในแต่ละกลุ่ม	7.2.2 ค่าใช้จ่ายว่าจ้างผู้คุมงานและ		7.2.2 ชาวบ้านต้องสละเวลามาสร้าง	7.2.2 ไม่ต้องจ่ายเงินคาวนบางส่วน
	ผู้ประสานงาน		บ้าน ไม่มีเวลาพักผ่อน เหนื่อย	เพราะใช้แรงงานทดแทน
	7.2.2 ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้าน		7.2.2 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมา	7.2.2 ได้ฝึกฝนการทำงานและได้ความรู้
	แต่ไม่ได้จ่าย		สร้างบ้านในแต่ละวัน	7.2.2 คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้าน มีโอกาสได้

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ (ต่อ)

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
			7.2.2 บางหลังไม่มีเวลามาสร้าง ต้องจ้างแรงงานมาช่วยสร้าง	สร้างบ้าน ได้ประสบการณ์
7.2.3 เมื่อสร้างบ้านเสร็จ ให้ชาวบ้านจับฉลากบ้าน		7.2.3 ลดความขัดแย้งอันเกิดจากการที่เจาะจงสร้างเฉพาะบ้านของตนเอง ทำให้บริหารงานง่ายขึ้น		7.2.3 เกิดความยุติธรรม
7.3 การต่อเติมบ้านในขั้น self-help		7.3 สามารถสร้างบ้านราคาถูกลงได้ เพราะไม่ได้รวมค่าดำเนินการ ภาษี และกำไรในต้นทุนก่อสร้าง	7.3 ค่าต่อเติมบ้าน	7.3 ได้บ้านราคาถูกลงกว่าราคาตลาด 7.3 สามารถต่อเติมได้ตามต้องการ 7.3 เกิดความภาคภูมิใจที่สร้างบ้านได้สำเร็จ
8. ขั้นตอนจัดการด้านการเงินหลังการสร้างบ้านเสร็จ				
8.1 ให้ชาวบ้านกู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้บ้านค้ำประกัน		8.1 ได้รับเงินค่างวดบางส่วน	8.1 จ่ายเงินค่างวดบ้านบางส่วน 8.1 ผ่อนชำระค่างวดบ้าน	
8.2 โอนบ้านให้ชาวบ้าน	8.2 กรณีที่ชาวบ้านขายบ้านต่อให้คนอื่น ถือว่าโครงการลงทุนแล้ว เกิดผลไม่ตรงกลุ่มเป้าหมาย	8.2 รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน	8.2 บางส่วนไม่สามารถผ่อนชำระได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อมาผ่อนชำระใหม่ จึงต้องเสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	8.2 มีบ้านเป็นของตนเองซึ่งในอนาคตเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงขึ้น 8.2 มีบ้านอยู่ในเมือง เกิดความสะดวก 8.2 ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าบ้านอีกต่อไป 8.2 ได้กำไรจากการขายบ้าน สำหรับกรณีนี้ที่ขายบ้านแล้วไปอยู่ที่อื่น
8.3 ผู้ทำโครงการจ่ายเงินกู้	8.3 ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย	8.3 ไม่ต้องจ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้บางแหล่ง		

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ (ต่อ)

ขั้นตอน	ผู้ทำโครงการ		ผู้อยู่อาศัย	
	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)	ต้นทุน (Cost)	ผลตอบแทน (Benefit)
		8.3 เกิดความภาคภูมิใจที่ทำการโครงการ		
		สำเร็จ แก้ไขปัญหาให้คนกลุ่มหนึ่งได้		
9. ขั้นตอนบริหารโครงการหลังการเข้าอยู่				
9.1 การบริหารโครงการในช่วงแรก	9.1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ เช่น ค่าอุปกรณ์ เงินเดือนและผลตอบแทนเจ้าหน้าที่			9.1 ได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี
9.2 การจัดตั้งเป็นชุมชน		9.2 ไม่ต้องรับภาระจัดการดูแล	9.2 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงชุมชนรายเดือน ซึ่งจ่ายเป็นค่าเก็บขยะ ค่าไฟทางเดิน ค่าสูบน้ำ	9.2 ได้อยู่กันเป็นชุมชน มีเพื่อนบ้าน 9.2 ได้ฝึกฝนภาวะความเป็นผู้นำ 9.2 ชาวบ้านมีบทบาทในการบริหาร จัดการชุมชนของตนเองตามต้องการ 9.2 เมื่อสามารถช่วยเหลือชุมชนตนเองได้ แล้ว อาจมีการขยายความช่วยเหลือไปยัง ชุมชนอื่น

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย ซึ่งได้ข้อมูลจากการทบทวนเอกสาร การสัมภาษณ์กรรมการโครงการ สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และสัมภาษณ์ชาวบ้านในโครงการ

หมายเหตุ : รายการที่ขีดเส้นใต้ หมายถึง รายการที่ให้กรรมการเพิ่มเติมให้หลังจากพิจารณาอีกครั้ง

- 2.2 ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน สร้างถนน
- 2.3 ค่าสร้างเขื่อนกันน้ำรอบที่ดินโครงการ
- 2.4 ค่าใช้จ่ายในการสร้างโรงงานผลิตวัสดุขึ้นส่วนอาคาร
- 2.5 ค่าวัสดุก่อสร้าง
- 2.6 ค่าวัสดุสิ้นเปลืองอันเกิดจากวัสดุแตกหัก
- 2.7 ค่าแรงงานในการจ้างผู้คุมงานและผู้ประสานงาน
- 2.8 ค่าสร้างบ้านตัวอย่างที่ A.I.T.
3. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์ในการทำงาน ประกอบด้วย
 - 3.1 อุปกรณ์สำนักงาน
 - 3.2 อุปกรณ์ด้านสาธารณูปโภค
 - 3.3 อุปกรณ์ด้านการก่อสร้างในโรงงาน
4. ต้นทุนดำเนินงาน ประกอบด้วย
 - 4.1 ค่าใช้จ่ายในการติดต่อ
 - 4.2 ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท
 - 4.3 ค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมจัดตั้งบริษัท ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน
 - 4.4 ค่าใช้จ่ายในการไปตรวจที่ดิน
 - 4.5 ค่าใช้จ่ายในการวางผัง
 - 4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ
 - 4.7 ค่าประชาสัมพันธ์
 - 4.8 ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบและคัดเลือกผู้สมัคร
 - 4.9 ค่าใช้จ่ายในการหาผู้มาอบรมและให้ความรู้ชาวบ้าน
 - 4.10 ค่าดอกเบี้ย
 - 4.11 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ
 - 4.12 เงินเดือนและค่าตอบแทน
- 1.1.2 ต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง ประกอบด้วย 3 รายการ คือ
 1. ค่าเสียเวลาในการมาประชุมปรึกษาหารือของคณะกรรมการโครงการ โดยไม่ได้รับค่าตอบแทน
 2. ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้านแต่ไม่ได้จ่าย
 3. ในกรณีที่ชาวบ้านขายบ้านต่อให้คนอื่น ทำให้โครงการเสียโอกาสในการช่วยเหลือคนยากจนคนอื่นที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง

1.2 รายการผลตอบแทน ประกอบด้วย 23 รายการ (ไม่นับรายการที่ซ้ำกัน) ดังนี้

1.2.1 ผลตอบแทนทางตรง ประกอบด้วย 21 รายการ ผู้วิจัยได้แบ่งรายการผลตอบแทนเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มกายภาพ กลุ่มเศรษฐกิจ / การเงิน และกลุ่มสังคม เนื่องจากรายการผลตอบแทนที่เกิดขึ้นมีจำนวนมาก จึงต้องการจัดหมวดหมู่ เพื่อให้เห็นว่าผลตอบแทนที่เกิดขึ้นเน้นไปในส่วนใดใน 3 กลุ่มนี้

1. กลุ่มกายภาพ ประกอบด้วย 4 รายการ ดังนี้

- 1.1 ได้ที่ดินที่เหมาะสม ทั้งในเรื่องของขนาดและที่ตั้ง
- 1.2 ได้ผังโครงการที่มีประสิทธิภาพอันเนื่องมาจากวางผังเป็นแบบ Cluster
- 1.3 วางระบบสาธารณูปโภคเป็นแบบ Grid ทำให้ประหยัดวัสดุก่อสร้าง
- 1.4 การสร้างบ้านตัวอย่างทำให้คนอยู่ได้เห็นของจริงก่อนสร้าง และยังสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในบางส่วน

2. กลุ่มเศรษฐกิจ / การเงิน ประกอบด้วย 7 รายการ ดังนี้

- 2.1 การวางแผนทำให้ทำงานอย่างมีขั้นตอน และสามารถแก้ปัญหาล่วงหน้าได้
- 2.2 ไม่ต้องจ่ายค่าจ้างให้ผู้รับเหมาทุกขั้นตอนทำงาน
- 2.3 ได้ต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ (ไม่ต้องเสียดอกเบี้ย) เพราะได้รับสนับสนุนจากหน่วยงานการกุศลจากต่างประเทศ
- 2.4 ไม่ต้องจ่ายค่านายหน้าที่ดิน
- 2.5 การวางแผนทางการเงินทำให้แก้ไขปัญหาทางการเงินได้ทันเวลา เช่น การสร้างบ้านขายในโครงการ เพื่อนำกำไรที่ได้มาใช้ในส่วนกลุ่มสร้าง
- 2.6 รายได้จากการขายที่ดินและอาคาร
- 2.7 ใช้เงินลงทุนในระยะแรกต่ำเพราะไม่ต้องเสียค่าถมดิน และใช้การสร้างเชื่อมกันน้ำรอบโครงการแทน

3. กลุ่มสังคม ประกอบด้วย 10 รายการ ดังนี้

- 3.1 นักวิชาการได้มีโอกาสมาแลกเปลี่ยนความรู้และได้รับความรู้จากการทำงาน เช่น นักวิชาการจาก A.I.T. คุณหญิงจากหน่วยงานสังคมสงเคราะห์ที่มีชื่อเสียง นักต่อสู้เพื่อสิทธิของคนจนในชุมชนเมือง ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่จากสถาบัน อาจารย์จากมหาวิทยาลัย วิศวกรจากการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

- 3.2 รูปแบบองค์กรพัฒนาเอกชนทำให้มีอิสระในการดำเนินงาน ยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนได้รวดเร็ว และติดต่อขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานอื่นได้ง่าย
- 3.3 การจดทะเบียนในรูปบริษัททำให้เกิดความน่าเชื่อถือทางกฎหมาย
- 3.4 เลือกใช้วิธีการสร้างบ้านแบบ Mutual Aid และ Self - help เต็มกระบวนการ ถือว่าเป็นรูปแบบที่ไม่เคยทำมาก่อนในประเทศไทย
- 3.5 การวางผังแบบ Cluster เพื่อสร้างการรวมตัวและช่วยเหลือกันในระยะยาว ซึ่งถือว่าบรรลุวัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งของการทำโครงการ
- 3.6 การตรวจสอบคุณสมบัติผู้สมัครทำให้ได้กลุ่มเป้าหมายตามที่ต้องการ
- 3.7 การจัดอบรมให้ความรู้แก่สมาชิก จะทำให้สมาชิกมีความเข้าใจในเรื่องต่างๆและทำให้บริหารงานได้ง่ายขึ้น
- 3.8 การให้สมาชิกจับฉลากหลังจากสร้างบ้านเสร็จเป็นการลดความขัดแย้ง อันเกิดจากการเจาะจงสร้างเฉพาะบ้านตนเอง
- 3.9 ผู้จัดทำโครงการไม่ต้องรับภาระจัดการดูแลชุมชน หลังจากที่มีการจดทะเบียนเป็นชุมชน ชาวบ้านสามารถพึ่งพาตนเองได้
- 3.10 ผู้ทำโครงการเกิดความภาคภูมิใจที่สามารถทำโครงการได้สำเร็จ ถึงแม้ว่าจะช่วยแก้ไขปัญหาคู่ให้คนกลุ่มหนึ่ง

1.2.2 ผลตอบแทนทางอ้อม ประกอบด้วย 2 รายการ ดังนี้

1. สมาคมร่วมกันสร้างได้นำหลักการให้ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้านไปใช้กับชาวบ้านที่อยู่ในชนบทต่างจังหวัด
2. สมาคมร่วมกันสร้างมีภารกิจในด้านการช่วยเหลือสังคมในด้านอื่นๆ ตามมา เช่น จัดทำโครงการน้ำประปาเพื่อชุมชน โครงการกฎหมายเพื่อชุมชน การให้คำปรึกษาด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มพนักงานโรงงานเนสเลย์กลุ่มหนึ่ง เป็นต้น
3. ได้ความรู้และประสบการณ์จากโครงการ เกิดผู้เชี่ยวชาญด้านการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น

2. ด้านผู้อยู่อาศัย

2.1 รายการต้นทุน ประกอบด้วย 10 รายการ (ไม่นับรายการที่ซ้ำกัน) ดังนี้

- 2.1.1 ต้นทุนที่จ่ายจริง ประกอบด้วย 8 รายการหลัก ดังนี้
 1. ค่าเดินทางและค่าเสียเวลาในการมาสมัครที่โครงการ

2. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาสร้างบ้านในแต่ละวัน
3. ค่าจ้างแรงงานมาช่วยสร้างบ้าน
4. ค่าต่อเติมบ้าน
5. จ่ายเงินดาวน์บางส่วน
6. ค่าผ่อนชำระบ้าน
7. บางส่วนไม่สามารถผ่อนชำระได้อย่างต่อเนื่อง จึงต้องมาเริ่มผ่อนชำระใหม่ และเสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
8. เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงชุมชน เดือนละ 120 บาทต่อครอบครัว เพื่อจ่ายเป็นค่าไฟทางเดิน ค่าสูบน้ำ ค่าดูแลเขื่อนดิน ค่าจ้างคนกวาดขยะ ค่ารับรองแขก เป็นต้น

2.2.2 ต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง ประกอบด้วย 2 รายการคือ

1. การที่ชาวบ้านต้องมาสร้างบ้านจนดึกทุกวัน รวมทั้งวันหยุด ทำให้เหน็ดเหนื่อย ไม่ได้พักผ่อนอย่างที่เคยปฏิบัติ
2. ชาวบ้านต้องสละเวลามาสร้างบ้าน ครอบครัวละ 1,500 ชั่วโมง

2.2 รายการผลตอบแทน ประกอบด้วย 30 รายการ ดังนี้

2.2.1 ผลตอบแทนทางตรง ประกอบด้วย 25 รายการ ดังนี้

1. กลุ่มกายภาพ ประกอบด้วย 9 รายการ ดังนี้

- 1.1 มีบ้านเป็นของตนเอง
- 1.2 มีบ้านอยู่ในทำเลในเมือง อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน
- 1.3 บ้านสร้างจากวัสดุที่คงทน แข็งแรง ลดความเสี่ยงด้านอัคคีภัย
- 1.4 มีพื้นที่ภายในบ้านเป็นสัดส่วน และมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น
- 1.5 ได้บ้านที่มีสุขลักษณะ ซึ่งส่งผลกระทบยาวในเรื่องการลดค่าใช้จ่ายรักษาพยาบาล
- 1.6 สามารถต่อเติมบ้านตามความต้องการ
- 1.7 ได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวก
- 1.8 ได้รับบริการสาธารณสุขูปโภคอย่างเพียงพอ
- 1.9 มีสภาพแวดล้อมโดยรอบดีขึ้น น้ำไม่ท่วม

2. กลุ่มเศรษฐกิจ / การเงิน ประกอบด้วย 7 รายการ ดังนี้

- 2.1 ไม่ต้องเสียค่าสมัครในการเข้าร่วมโครงการ
- 2.2 ผู้อยู่อาศัยสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมบ้านได้เอง ไม่ต้องเสียเงินจ้างทั้งหมด
- 2.3 ได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด ส่วนหนึ่งมาจากการผลิตวัสดุเองและทางโครงการไม่ได้คิดค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ภาษี และกำไรไปเป็นต้นทุนค่าบ้าน
- 2.4 ได้ความรู้การก่อสร้างและอาจนำไปใช้ประกอบอาชีพได้
- 2.5 สามารถใช้พื้นที่บ้านในชั้นล่างประกอบอาชีพในชุมชนได้
- 2.6 ประหยัดเงินดาวน์บางส่วนจากการใช้แรงงานมาทำงาน
- 2.7 มีแหล่งเงินกู้ที่แน่นอน

3. กลุ่มสังคม ประกอบด้วย 9 รายการ ดังนี้

- 2.1 การที่เจ้าหน้าที่โครงการไปประชาสัมพันธ์และตรวจสอบตามบ้าน ทำให้ได้กลุ่มเป้าหมายตามที่ต้องการ
- 2.2 การแบ่งกลุ่มสมาชิกกลุ่มละ 16 -20 ครอบครัว เพื่อช่วยกันสร้างบ้านโดยการจับฉลาก ทำให้ชาวบ้านได้รู้จักกันทั่วถึง ไม่ยึดติดเฉพาะกลุ่มที่รู้จักกันมาก่อน
- 2.3 การจัดฝึกอบรมและให้ความรู้ ทำให้ชาวบ้านได้รับความรู้ความเข้าใจในเรื่องต่างๆ
- 2.4 การให้สร้างบ้านร่วมกันทำให้ชาวบ้านได้ฝึกการทำงานร่วมกัน ได้ช่วยเหลือกัน
- 2.5 คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้านมาก่อน ได้รับประสบการณ์ในการสร้างบ้าน
- 2.6 เมื่อมีการสร้างบ้านเสร็จกำหนดให้มีการจับฉลากบ้านเพื่อให้เกิดความยุติธรรม
- 2.7 ชาวบ้านได้มีโอกาสอยู่กันเป็นชุมชน มีการช่วยเหลือกันและกัน
- 2.8 ชาวบ้านมีโอกาสรู้ถึงศักยภาพของตนในการบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเอง
- 2.9 ชาวบ้านบางคนได้ฝึกฝนภาวะความเป็นผู้นำในชุมชน

2.2.2 ผลตอบแทนทางอ้อม ประกอบด้วย 5 รายการ ดังนี้

1. ชาวบ้านไม่ต้องจ่ายค่าเช่าบ้านอีกต่อไป
2. ชาวบ้านเกิดความภาคภูมิใจที่สามารถสร้างบ้านได้สำเร็จ
3. เมื่อชาวบ้านสามารถดูแลชุมชนตนเองได้ จะทำให้สามารถขยายความช่วยเหลือไปยังชุมชนอื่นได้
4. กลุ่มที่ขายบ้านต่อแล้วย้ายไปอยู่ที่อื่น

5. บ้านและที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงขึ้นทุกปี โดยเฉพาะที่ดินที่ไม่มีค่าเสื่อมราคา

1.3.2 วิธีการวัดมูลค่ารายการต้นทุน – ผลตอบแทนเป็นหน่วยเงิน

ในขั้นตอนนี้จะนำเฉพาะรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่สามารถคำนวณเป็นหน่วยเงินได้มาคำนวณมูลค่า โดยมีวิธีการหามูลค่าแตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่นำมาคิด สำหรับรายการที่ไม่สามารถคำนวณเป็นหน่วยเงินได้ จะนำไปประเมินผลในเชิงคุณภาพต่อไป การเลือกรายการเพื่อนำมาคำนวณแบ่งได้ดังนี้

1. รายการด้านต้นทุน

1.1 ด้านผู้จัดทำโครงการ นำรายการต้นทุนมาคำนวณทั้งหมด 26 รายการ ดังนี้

1.1.1 รายการต้นทุนที่มีการจ่ายจริง เลือกมาคำนวณเป็นหน่วยเงินทั้ง 24 รายการ โดยคำนวณจากข้อมูลในงบการเงินบริษัทโครงการร่วมกันสร้างตั้งแต่ปี 2522 – 2541

1.1.2 รายการต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง ไม่นำมาคำนวณ 1 รายการ เนื่องจากไม่สามารถหาได้ว่ามีการซื้อ – ขายบ้านไปในราคาเท่าใด ส่วนอีก 2 รายการ นำมาคำนวณคือ

1. ค่าเสียเวลาในการมาประชุมของคณะกรรมการโดยไม่ได้รับค่าตอบแทน คำนวณจากค่าเบี้ยประชุมที่โครงการควรจ่ายให้คณะกรรมการ จำนวน 11 คน ประชุมอาทิตย์ละ 1 วัน เป็นเวลาประมาณ 7 ปี (ปี 1978 – 1984) (วิยะดา ทัศนกร, สัมภาษณ์, มิถุนายน, 2544) ทั้งนี้ใช้อัตราค่าเบี้ยประชุมของหน่วยงานราชการในช่วงปี 2522 – 2527 ในการเทียบอัตรา

2. ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้านแต่โครงการไม่ได้จ่าย เพราะให้ชาวบ้านใช้แรงงานทำงานและนำไปหักเป็นเงินดาวน์แทน คำนวณจากจำนวนชั่วโมงทำงานที่แต่ละครอบครัวทำได้เฉลี่ย 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท

1.2 ด้านผู้อยู่อาศัย นำรายการต้นทุนมาคำนวณทั้งหมด 5 รายการ ดังนี้

1.2.1 รายการต้นทุนที่มีการจ่ายจริงจาก 8 รายการ เลือกมาคำนวณ 4 รายการคือ

1. ค่าผ่อนชำระบ้าน คำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายไปเป็นค่าบ้านทั้งหมด 25 ปี

2. ค่าต่อเติมบ้าน คำนวณจากค่าใช้จ่ายในการต่อเติมบ้านในช่วง 20 ปี

3. ค่าเงินดาวน์บ้านบางส่วนที่แต่ละหลังต้องจ่ายเพิ่มเติมประมาณ 4,000 บาท

4. ค่าบำรุงชุมชนที่แต่ละบ้านต้องจ่าย 150 บาทต่อเดือน ซึ่งเริ่มจ่ายในปี 2539 จนถึงปัจจุบัน

ส่วนอีก 4 รายการ คือ ค่าเดินทางมาสมัครเข้าโครงการ ค่าเดินทางมาสร้างบ้านในแต่ละวัน ค่าแรงจ้างมาสร้างบ้าน และค่าดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มอันเนื่องมาจากผิบนัดชำระ ไม่ได้นำมาคำนวณเป็นตัวเงิน เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ถามเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีตประมาณ 20 ปีแล้ว บางครอบครัวจำข้อมูลไม่ได้ จึงทำให้ได้ข้อมูลไม่ครบถ้วน ผู้วิจัยจึงได้ตัดออกและเห็นว่าไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนรวมมากนัก เนื่องจากไม่ใช่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยตรงและมีมูลค่าไม่มาก

1.2.2 รายการต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง เลือกมาคำนวณ 1 รายการคือ การที่ชาวบ้านสละเวลา มาสร้างบ้านครอบครัวละ 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท รวม 9,000 บาทต่อครอบครัว ซึ่งถือเป็นมูลค่าของเวลาที่เสียไป ส่วนรายการที่ไม่ได้นำมาคำนวณคือ การที่ชาวบ้านมาสร้างบ้านทุกวัน เกิดความเหน็ดเหนื่อย ไม่มีเวลาพักผ่อน ทั้งนี้เพราะไม่สามารถวัดมูลค่าเป็นตัวเงินได้ แต่อาจวัดเป็นจำนวนเวลาที่ไม่ได้พักผ่อน แล้วส่งผลต่อสุขภาพและประสิทธิภาพการทำงานได้

2. รายการด้านผลตอบแทน

2.1 ด้านผู้จัดทำโครงการ นำมาคำนวณ 1 รายการ จาก 23 รายการ คือ

รายการรายได้จากการขายที่ดินและอาคาร ซึ่งเป็นผลตอบแทนทางตรงด้านการเงิน วัดจากข้อมูลรายได้ในงบการเงินโครงการ ที่เลือกรายการนี้มาคำนวณเนื่องจากเป็นผลตอบแทนที่สามารถคำนวณเป็นหน่วยเงินได้ชัดเจน ถึงแม้ว่าวัตถุประสงค์หลักของโครงการจะไม่ได้หวังผลกำไร แต่เราก็ไม่อาจปฏิเสธได้ว่าการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพนั้น ส่วนหนึ่งคือการไม่ทำให้เกิดผลขาดทุน

ส่วนอีก 4 รายการ ที่เป็นผลตอบแทนและวัดได้เป็นตัวเงิน แต่ไม่นำมาคำนวณเป็นผลตอบแทน คือ การวางระบบสาธารณูปโภคแบบ Grid ทำให้ประหยัดวัสดุ การไม่ต้องจ่ายค่าจ้างให้ผู้รับเหมาทุกขั้นตอน การได้ต้นทุนทางการเงินต่ำ และการไม่ต้องเสียค่าถมดินแม้ว่าจะต้องสร้างเขื่อนก็ตาม เนื่องจากรายการเหล่านี้เป็นรายการที่ทำให้ต้นทุนลดลงโดยทันทีอยู่แล้ว และไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ยังถือว่ารายการเหล่านี้เป็นผลตอบแทนที่ควรแยกให้เห็น

2.2 ด้านผู้อยู่อาศัย นำมาคำนวณ 4 รายการ จาก 30 รายการ ดังนี้

1. การมีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นผลตอบแทนทางตรงด้านกายภาพ วัดมูลค่าจากมูลค่าบ้านในปัจจุบัน (พ.ศ.2543) ซึ่งได้จากการสอบถามชาวบ้านถึงราคาบ้านถ้ามีการขาย

2. ได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด ซึ่งเป็นผลตอบแทนทางตรงด้านเศรษฐกิจ / การเงิน วัดมูลค่าจากส่วนต่างของราคาบ้านในโครงการกับราคาตลาดในขณะนั้น (ช่วงปี พ.ศ.2523 -2525)

3. การประหยัดเงินดาวน์บางส่วนจากการใช้แรงงานมาทำงาน เป็นผลตอบแทนทางตรงด้านเศรษฐกิจ / การเงิน วัตถุประสงค์จากจำนวนแรงงานที่แต่ละครอบครัวมาทำงานคือ 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท รวม 9,000 บาทต่อครอบครัว

4. ชาวบ้านไม่ต้องจ่ายค่าเช่าบ้านอีกต่อไป ซึ่งเป็นผลตอบแทนทางอ้อม วัตถุประสงค์จากอัตราค่าเช่าบ้านที่ต้องจ่ายถ้ายังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง โดยคิดอัตราค่าเช่าบ้านในอดีตเทียบกับปัจจุบันแล้วหาค่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีในช่วง 20 ปี

ส่วนรายการบ้านและที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงขึ้นทุกปี นำไปคำนวณร่วมกับมูลค่าของบ้าน จึงไม่ได้แยกออกมาเป็นอีกหนึ่งรายการ

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่หาได้และที่เลือกคำนวณเป็นหน่วยเงิน

ส่วนที่ประเมิน	ตัวแปรด้านต้นทุน		ตัวแปรด้านผลตอบแทน	
	จำนวนที่หาได้	จำนวนที่เลือก	จำนวนที่หาได้	จำนวนที่เลือก
1. ผู้จัดทำโครงการ	27	26 (96 %)	23	1 (4 %)
2. ผู้อยู่อาศัย	10	5 (50 %)	30	4 (13 %)

ที่มา : จากการสรุปผล

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บ หมายถึง จำนวนรายการที่เลือกคิดเป็นร้อยละของจำนวนรายการที่หาได้

2. การคำนวณและวิเคราะห์ผล ในการคำนวณผลจะแบ่งเป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

1. ด้านผู้จัดทำโครงการ คำนวณผลในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ ที่เลือกคำนวณทั้งสองด้านเพราะต้องการให้เห็นความแตกต่างที่ชัดเจน ทั้งนี้ผู้วิจัยเห็นว่าโครงการมีการดำเนินงานในรูปบริษัท ดังนั้นจึงควรแสดงผลประกอบการให้เห็นว่ามีผลกำไรขาดทุนอย่างไร ส่วนเลือกคำนวณผลในด้านเศรษฐศาสตร์ด้วย เพราะเห็นว่าวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของการทำโครงการคือ การไม่หวังผลกำไร ดังนั้น ถ้าไม่มีผลกำไรในด้านตัวเงินแล้ว ยังมีผลกำไรในส่วนอื่นอีกหรือไม่

สำหรับความแตกต่างของทั้งสองด้านคือ ด้านการเงินจะคำนวณจากรายการที่มีการรับ - จ่ายจริงตามบัญชี ส่วนด้านเศรษฐศาสตร์จะนำรายการที่ไม่ได้มีการจ่ายจริงนับรวมด้วย และไม่นำรายการภาษี ดอกเบี้ยเงินกู้ และค่าเสื่อมราคามาคำนวณ เพราะในทางเศรษฐศาสตร์ถือว่ารายการภาษีและ

ดอกเบี้ยเป็นเพียงการโอนเงินจากที่หนึ่งไปยังเจ้าหนี้ และการหักค่าเสื่อมราคาก็เป็นวิธีการทางบัญชี ซึ่งทั้งสามรายการไม่ปรากฏว่ามีการใช้ทรัพยากรของสังคม (เยาวเรศ ทับพันธุ์, 2541 : 42)

ในการคำนวณ ผู้วิจัยจะคำนวณผลทั้งโครงการคือ 202 หลัง (กลุ่มสร้างเพื่อขายและกลุ่มสร้าง) และจะแยกให้เห็นผลเฉพาะกลุ่มสร้าง 121 หลังด้วย เพื่อให้ทราบว่าถ้าทำโครงการเฉพาะส่วนนี้แล้วจะมีผลกำไรขาดทุนอย่างไร

2. ด้านผู้อยู่อาศัย คำนวณผลด้านเศรษฐศาสตร์ด้านเดียว เพราะเห็นว่าไม่จำเป็นต้องแยกผลด้านการเงินและผลด้านเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากผลด้านเศรษฐศาสตร์มีส่วนครอบคลุมด้านการเงินอยู่แล้ว

ในด้านผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยแบ่งการคำนวณเป็น 3 กลุ่มตามลักษณะที่ตั้งของบ้าน คือ กลุ่มบ้าน 1-3 จำนวน 22 หลัง กลุ่ม 4-5 จำนวน 13 หลัง และกลุ่ม 6-7 จำนวน 15 หลัง รวมทั้งสิ้น 50 หลัง ทั้งนี้ใช้ช่วงเวลาการเข้าอยู่ในโครงการเป็นเกณฑ์แบ่ง คือ กลุ่ม 1-3 เข้าอยู่ในช่วงปี 2523 กลุ่ม 4-5 เข้าอยู่ในช่วงปี 2524 และกลุ่ม 6-7 เข้าอยู่ในช่วงปี 2525

การคำนวณผล ประกอบด้วยขั้นตอนดังนี้

1. นำรายการต้นทุน - ผลตอบแทน ที่เลือกไว้มาวัดมูลค่าเป็นหน่วยเงินบาท และคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนรวมเป็นรายปี

2. นำผลที่ได้ในข้อ 1 มาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเพื่อที่จะนำไปเปรียบเทียบกันได้ ณ ปีเริ่มต้นทำโครงการ (พ.ศ.2522) ดังนี้

2.1 นำต้นทุนและผลตอบแทนที่คำนวณได้ในข้อ 1 คูณกับ "ตัวประกอบคิดลด" (ดูค่าจากตาราง Present Value of \$ 1 ใช้อัตราค่าเสียโอกาสทุน $(r) = 12\%$ ตาม The Rule of Thumb และ อายุโครงการ $(n) = 20$ ปี ตามค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร)

2.2 เมื่อได้มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนและผลตอบแทนแล้ว ให้หาผลรวมของต้นทุนและผลตอบแทนที่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันในช่วงเวลา 20 ปี

3. นำผลรวมต้นทุนและผลตอบแทนที่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมาแทนค่าในสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ (Indicators of Project Worth) ตามการวิเคราะห์แบบปรับค่าเวลา (Discounted Measure) 3 วิธี ดังนี้ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2539 : 139)

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - Cost Ratio : BCR)

3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

4. วิเคราะห์ผลที่ได้ โดยยึดหลักการตัดสินใจในแต่ละตัวชี้วัด ถ้าเป็น NPV เกณฑ์วัดความคุ้มค่าคือ ผลคำนวณที่ได้ต้องมีค่าเป็นบวกจึงมีความเหมาะสมในการทำโครงการ ส่วน B / C ratio เกณฑ์วัดความคุ้มค่าคือ ผลคำนวณที่ได้ต้องมีค่ามากกว่า 1 จึงมีความเหมาะสมในการทำโครงการ และ IRR เกณฑ์วัดความคุ้มค่าคือ ผลคำนวณที่ได้ต้องมีค่ามากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของทุน (r) ที่ใช้คำนวณ จึงมีความเหมาะสมในการทำโครงการ

การวิเคราะห์ผล

แบ่งการวิเคราะห์ผลเป็น 2 ส่วน คือ

1. ส่วนที่สามารถคำนวณผลเป็นตัวเลข วิเคราะห์ผลโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ของตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ โดยวิเคราะห์ทั้งในส่วนผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย
2. ส่วนที่ไม่สามารถคำนวณผลเป็นตัวเลขได้ วิเคราะห์ผลในเชิงคุณภาพ โดยการนำรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่ไม่สามารถคำนวณได้เป็นตัวเงินมาบรรยาย ชี้ให้เห็นผลดีผลเสียของการทำโครงการทั้งในด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย ซึ่งในด้านผู้อยู่อาศัยจะนำเสนอผลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์ร่วมกับการวิเคราะห์รายการที่ไม่สามารถคำนวณเป็นตัวเลขได้ด้วย

3. การสรุปผลและเสนอแนะ

แบ่งการสรุปผลเป็น 2 ส่วนคือ ผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย โดยแต่ละส่วนจะนำเสนอผลในเชิงตัวเลขและเชิงคุณภาพ (การบรรยาย) และสรุปผลในขั้นสุดท้ายว่าในการทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทร่วมกันสร้างมีความคุ้มค่าหรือไม่ ทั้งในด้านผู้ลงทุนและผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ