

## บทที่ 5

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการร่วมกันสร้าง ซอยลาดพร้าว 101 ผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ผลออกเป็น 3 ส่วน ดังแผนภาพที่ 5.1 ดังนี้

ส่วนที่ 1 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการ (รายการที่วัดได้ในหน่วยเงิน)

ส่วนที่ 2 แสดงการประเมินผลโครงการตามสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า

ส่วนที่ 3 แสดงการประเมินผลโครงการในเชิงบรรยาย (รายการที่วัดไม่ได้ในหน่วยเงิน)

#### ส่วนที่ 1 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการ (รายการที่วัดได้ในหน่วยเงิน)

ผู้วิจัยจะนำเสนอผลการวิเคราะห์เป็น 2 ด้าน คือ ด้านผู้จัดทำโครงการ ซึ่งวิเคราะห์ด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ และด้านผู้อยู่อาศัยในโครงการซึ่งวิเคราะห์เฉพาะด้านเศรษฐศาสตร์

#### 1. ด้านผู้จัดทำโครงการ แบ่งวิเคราะห์ 2 ด้านคือ

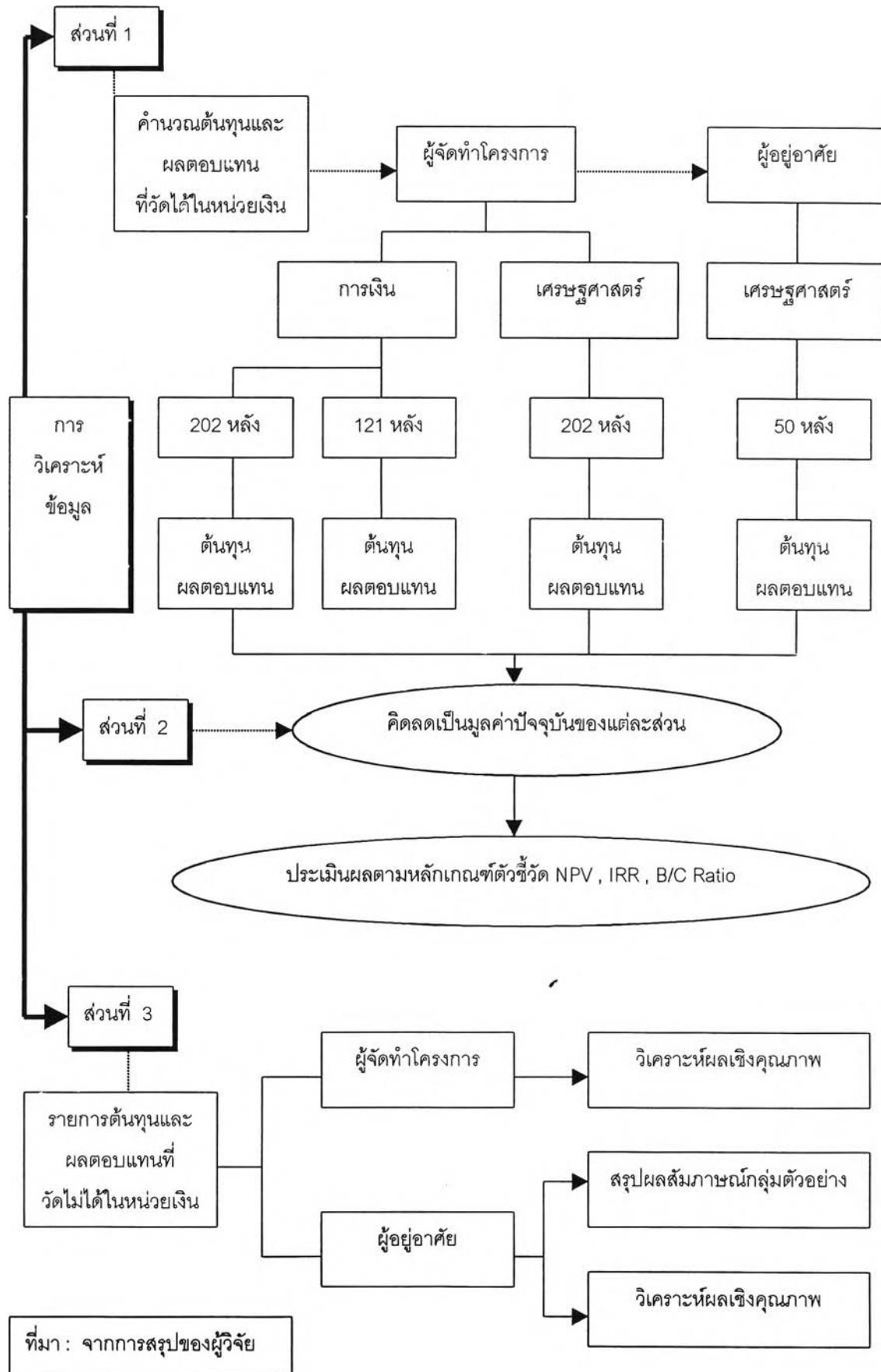
##### 1.1 วิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงินนี้ ผู้วิจัยจะวิเคราะห์ทั้งโครงการคือ 202 หลัง เนื่องจากรายการบัญชีในงบการเงินบางรายการไม่มีการแบ่งแยกชัดเจนว่า ส่วนใดเป็นส่วนของกลุ่มร่วมกันสร้างส่วนใดเป็นส่วนของกลุ่มสร้างเพื่อขาย ดังนั้นจึงเลือกวิเคราะห์ให้เห็นภาพรวมของทั้งโครงการก่อน แล้วหลังจากนั้นจะให้หลักการแบ่งต้นทุน (Cost Sharing) เพื่อแยกต้นทุนเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง และใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 50 หลัง มาอ้างอิงหารายได้ที่ควรจะเป็นของเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้าง

สำหรับรายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่จะนำมาคำนวณได้คัดเลือกไว้แล้วในบทที่ 4 จำนวน 2 รายการ ซึ่งทั้งสองรายการแสดงในงบการเงินของบริษัท ดังนี้

1. รายการต้นทุน : รายการต้นทุนที่มีการจ่ายจริง 24 รายการ
2. รายการผลตอบแทน : รายได้จากการดำเนินงานประกอบด้วยรายได้ขายที่ดินและอาคาร รวมถึงรายได้อื่น

แผนภาพที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล



### 1.1.1 ต้นทุนและรายได้ของโครงการ 202 หลัง

#### 1. ต้นทุนโครงการ

ผู้วิจัยนำข้อมูลจากงบการเงินมาคำนวณต้นทุนโครงการระหว่างปี 2522 - 2541 รวม 20 ปี มาคำนวณได้ผลตามตารางที่ 5.1 คือมีต้นทุนรวม 36,656,845 บาท โดยแบ่งเป็นต้นทุน 4 ส่วนคือ

1. ต้นทุนที่ดิน	3,956,870	บาท	คิดเป็นร้อยละ	10.79
2. ต้นทุนก่อสร้าง	18,944,925	บาท		51.68
3. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์	1,939,050	บาท		5.29
4. ต้นทุนดำเนินงาน	<u>11,816,000</u>	บาท		<u>32.24</u>
รวม	<u>36,656,845</u>	บาท		<u>100.00</u>

ในจำนวนต้นทุนประมาณ 37 ล้านบาทนี้ จะเห็นว่าต้นทุนที่มากที่สุดคือ ต้นทุนก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 51.68 ประกอบด้วย ค่าแรงก่อสร้าง ค่าวัสดุ ค่ารับเหมาก่อสร้าง และค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค รองลงมาคือ ต้นทุนดำเนินงาน ร้อยละ 32.24 ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายบริหารต่างๆ

#### 2. รายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน ประกอบไปด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคาร และรายได้อื่น คือ รายได้จากการขายน้ำบาดาลและไฟฟ้า รายได้จากกรให้บริการ รวมถึงดอกเบี้ยรับและรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ เมื่อรวมรายได้ในช่วง 20 ปี ระหว่างปี 2522 – 2541 พบว่า รายได้ของโครงการรวมทั้งสิ้น 38,241,700 บาท ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและอาคาร 32,490,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของรายได้ทั้งหมด และรายได้อื่นอีก 5,750,800 บาท ดังแสดงในตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.1 แสดงต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2522 - 2543

รายการ	ต้นทุนรวม (บาท)	ปี 2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530
<b>1. ต้นทุนที่ดิน</b>	3,956,870	3,956,870	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	3,956,870	3,956,870	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. ต้นทุนก่อสร้าง</b>										
<b>2.1 ค่าก่อสร้างอาคาร</b>										
2.1.1 ค่าแรงก่อสร้าง	342,100	-	16,400	325,700	-	-	-	-	-	-
2.1.2 ค่าสร้างบ้าน	5,575,270	6,670	2,347,200	3,221,400	-	-	-	-	-	-
2.1.3 ค่าวัสดุก่อสร้าง	6,592,800	-	-	-	2,335,800	380,500	1,816,600	1,686,600	373,300	-
2.1.4 ค่ารับเหมาก่อสร้าง	5,770,600	-	-	-	-	1,787,700	-	3,841,200	141,700	-
<b>2.2 ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค</b>										
2.2.1 ค่าสร้างถนน	373,170	373,170	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2 ค่าปักเสาไฟฟ้า	290,985	-	-	-	-	290,985	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	18,944,925	379,840	2,363,600	3,547,100	2,335,800	2,459,185	1,816,600	5,527,800	515,000	-
<b>3. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์</b>										
3.1 อุปกรณ์สำนักงาน	592,050	34,500	141,000	194,000	1,350	5,500	5,500	-	21,500	43,500
3.2 ยานพาหนะ	486,500	-	60,000	-	-	-	-	-	-	-
3.3 อุปกรณ์ด้านสาธารณูปโภค	741,000	-	402,000	-	-	-	17,000	-	-	-
3.4 อุปกรณ์ด้านก่อสร้าง	119,500	-	55,500	-	64,000	-	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	1,939,050	34,500	658,500	194,000	65,350	5,500	22,500	-	21,500	43,500
<b>4. ต้นทุนดำเนินงาน</b>										
4.1 ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	8,947,600	98,500	571,600	103,300	264,800	218,600	171,200	722,600	320,900	276,200
4.2 ดอกเบี้ยจ่าย	1,156,000	-	43,300	370,600	418,700	105,200	11,900	95,300	76,800	14,200
4.3 ภาษี	1,712,400	-	14,800	133,200	397,900	167,800	384,400	27,500	237,600	98,000
<b>รวม (บาท)</b>	11,816,000	98,500	629,700	607,100	1,081,400	491,600	567,500	845,400	635,300	388,400
<b>รวมทั้งหมด (บาท)</b>	36,656,845	4,469,710	3,651,800	4,348,200	3,482,550	2,956,285	2,406,600	6,373,200	1,171,800	431,900

ที่มา : ใช้ข้อมูลเบื้องต้นจากงบการเงินของบริษัทโครงการร่วมกันสร้างปี 2522 - 2541 ปิดเศษจากตัวเลขจริงในหลักสิบและใช้การคำนวณประยุกต์

ตารางที่ 5.1 แสดงต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2522 - 2543 (ต่อ)

รายการ	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541
<b>1. ต้นทุนที่ดิน</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. ต้นทุนก่อสร้าง</b>											
<b>2.1 ค่าก่อสร้างอาคาร</b>											
2.1.1 ค่าแรงก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2 ค่าสร้างบ้าน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3 ค่าวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.4 ค่ารับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2.2 ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค</b>											
2.2.1 ค่าสร้างถนน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2 ค่าบีกเสาไฟฟ้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์</b>											
3.1 อุปกรณ์สำนักงาน	100,000	19,500	-	-	6,400	-	19,300	-	-	-	-
3.2 ยานพาหนะ	-	402,500	-	-	-	24,000	-	-	-	-	-
3.3 อุปกรณ์ด้านสาธารณูปโภค	-	-	-	-	13,500	308,500	-	-	-	-	-
3.4 อุปกรณ์ด้านก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	100,000	422,000	-	-	19,900	332,500	19,300	-	-	-	-
<b>4. ต้นทุนดำเนินงาน</b>											
4.1 ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	298,500	348,700	294,500	459,200	411,900	887,600	1,167,400	952,400	621,200	648,800	109,700
4.2 ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 ภาษี	215,700	35,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม (บาท)</b>	514,200	384,200	314,500	459,200	411,900	887,600	1,167,400	952,400	621,200	648,800	109,700
<b>รวมทั้งหมด (บาท)</b>	614,200	806,200	314,500	459,200	431,800	1,220,100	1,186,700	952,400	621,200	648,800	109,700

ที่มา : ใช้ข้อมูลเบื้องต้นจากงบการเงินของบริษัทโครงการร่วมกันสร้างปี 2522 - 2541 บัดเศษจากตัวเลขจริงในหลักสิบและใช้การคำนวณประยุกต์

ตารางที่ 5.2 แสดงรายได้จากการดำเนินงานของโครงการรายปี ตั้งแต่ปี 2522-2541

ปีที่ (พ.ศ.)	รายได้รวม (บาท)	ขายที่ดินและอาคาร (บาท)	รายได้อื่น (บาท)
1 (2522)	38,800	-	38,800
2 (2523)	73,900	-	73,900
3 (2524)	2,262,800	2,257,400	5,400
4 (2525)	8,106,300	8,071,800	34,500
5 (2526)	2,165,600	2,072,300	93,300
6 (2527)	5,889,700	5,804,400	85,300
7 (2528)	7,421,300	7,105,000	316,300
8 (2529)	3,552,600	3,168,000	384,600
9 (2530)	1,700,100	1,420,000	280,100
10 (2531)	2,346,400	2,127,000	219,400
11 (2532)	725,200	465,000	260,200
12 (2533)	330,100	-	330,100
13 (2534)	320,000	-	320,000
14 (2535)	368,000	-	368,000
15 (2536)	775,000	-	775,000
16 (2537)	381,600	-	381,600
17 (2538)	352,100	-	352,100
18 (2539)	299,100	-	299,100
19 (2540)	403,400	-	403,400
20 (2541)	729,700	-	729,700
<b>รายได้รวม</b>	<b>38,241,700</b>	<b>32,490,900</b>	<b>5,750,800</b>

ที่มา : ใช้ข้อมูลเบื้องต้นจากงบการเงินของโครงการร่วมกันสร้าง ปี 2522 - 2541 และปิดเศษจากตัวเลขจริงในหลักสิบ

หมายเหตุ : รายได้อื่นในที่นี้หมายถึง ดอกเบี้ยรับ รายได้ให้บริการ รายได้จากการขายไฟฟ้าและน้ำบาดาล และรายได้อื่น

## 1.1.2 ต้นทุนและรายได้ของกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง

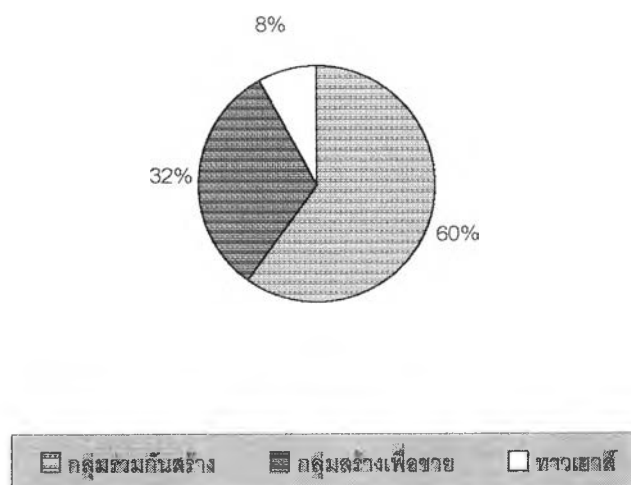
### 1. ต้นทุนโครงการ

ตามตารางที่ 5.1 ได้แสดงต้นทุนที่เกิดขึ้นทั้งหมดในโครงการ จำนวน 202 หลัง แต่ผู้วิจัยต้องการหาต้นทุนเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้าง จำนวน 121 หลัง และหาต้นทุนต่อหน่วย ดังนั้นจึงใช้วิธีการแบ่งต้นทุน (Cost Sharing) ตามพื้นที่การใช้งานเฉพาะต้นทุนที่มีการใช้ร่วมกันทั้งโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนค่าใช้จ่ายประเภทค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าสร้างโรงงาน สามารถคิดเป็นต้นทุนทั้งหมดของบ้านในกลุ่มร่วมกันสร้างได้ ดังนี้

#### คำนวณพื้นที่โครงการ

- พื้นที่โครงการ 10 ไร่ หรือ 4,000 ตารางวา
- พื้นที่แปลงที่ดิน 3,045 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 76 ของพื้นที่โครงการ จำนวนจากบ้านในกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลังๆละ 15 ตร.วา (1,815 ตร.วา) บ้านในกลุ่มสร้างเพื่อขาย 66 หลังๆละ 15 ตร.วา (990 ตร.วา) และทาวเฮาส์ 15 หลังๆละ 16 ตร.วา (240 ตร.วา) ส่วนพื้นที่ที่เหลือ 955 ตร.วา เป็นพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 24
- พื้นที่ของบ้านในกลุ่มร่วมกันสร้าง (1,815 ตร.วา) คิดเป็นร้อยละ 60 พื้นที่บ้านในกลุ่มสร้างเพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 32 และพื้นที่ของทาวเฮาส์คิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่โครงการ ตามลำดับ

แผนภาพที่ 5.2 แสดงสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ในโครงการ



จากการคำนวณการใช้พื้นที่ พบว่า พื้นที่ของกลุ่มสร้างร่วมกันคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่โครงการ ดังนั้นจึงใช้ตัวเลขร้อยละ 60 ในการแบ่งต้นทุนที่มีการใช้ร่วมกัน ส่วนต้นทุนใดที่ใช้เฉพาะในกลุ่มร่วมกันสร้างจะนำมาคำนวณทั้งหมด สำหรับรายการต้นทุนจะใช้ตัวเลขจากตารางที่ 5.1 เป็นฐานในการคำนวณ ดังนี้

รายการต้นทุน	121 หลัง (บาท)	1 หลัง (บาท)
1. ต้นทุนที่ดิน (60 %)	2,374,122	19,620
2. ต้นทุนก่อสร้าง		
2.1 ค่าแรงก่อสร้าง (100 %)	342,100	2,827
2.2 ค่าสร้างบ้าน(ค่าวัสดุก่อสร้าง 100%)	5,575,270	46,076
3. ต้นทุนสาธารณูปโภค		
3.1 ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค (60%)	398,493	3,293
3.2 ค่าอุปกรณ์สาธารณูปโภค (60%)	444,600	3,674
4. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์		
4.1 อุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ(60%)	647,130	5,348
4.2 อุปกรณ์ด้านก่อสร้าง (100%)	119,500	987
5. ต้นทุนดำเนินงานขายและบริหาร (60%)	<u>7,089,600</u>	<u>58,592</u>
รวม	<u>16,990,815</u>	<u>140,420</u>

หมายเหตุ ที่มาของตัวเลขข้างต้นมาจากตารางที่ 5.1 ดังนี้

1. มาจากต้นทุนที่ดินทั้งสิ้น	3,956,870	บาท
2. มาจากต้นทุนก่อสร้าง		
2.1 มาจากค่าแรงก่อสร้าง	342,100	
2.2 มาจากค่าสร้างบ้าน	5,575,270	
3. มาจากค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		
3.1 มาจากค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค	373,170 + 290,985 =	664,155
3.2 มาจากค่าอุปกรณ์ด้านสาธารณูปโภค	741,000	
4. มาจากต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์		
4.1 มาจากอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ	592,050 + 486,500 =	1,078,550
4.2 มาจากอุปกรณ์ด้านก่อสร้าง	119,500	
5. มาจากต้นทุนดำเนินงาน	11,816,000	



ผลการคำนวณพบว่า โครงการเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้างมีต้นทุนประมาณ 17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณ 46 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และมีต้นทุนต่อหลังประมาณ 140,000 บาท

ในบันทึกสินค้าคงเหลือของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง ได้แสดงให้เห็นว่า ต้นทุนของบ้านในแต่ละกลุ่มมีความแตกต่างกัน โดยบ้านในกลุ่ม 1-3 ต้นทุนเฉลี่ย 60,000 บาทต่อหลัง กลุ่ม 4-5 ต้นทุนเฉลี่ย 75,000 บาทต่อหลัง และกลุ่ม 6-7 ต้นทุนเฉลี่ย 100,000 บาทต่อหลัง ถ้าเฉลี่ยตั้งแต่กลุ่ม 1-7 ราคาบ้านประมาณ 78,000 บาทต่อหลัง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนเฉลี่ยต่อหลังดังกล่าวเป็นการคิดต้นทุนเฉพาะในส่วน ค่าที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่ง Dr. Sholomo Angel และ Zilla C. Phoativongsacharn (1981 : 42, 47) ได้แสดงให้เห็นว่าต้นทุนต่อหลังตั้งแต่กลุ่ม 1-5 เฉลี่ยแล้วประมาณ 79,000 บาท (กลุ่ม 1-4 ราคาเฉลี่ย 76,146 บาทต่อหลัง ( $\$ 3,626 * 21$  บาท) และกลุ่ม 5 ราคาเฉลี่ย 82,446 บาทต่อหลัง ( $\$ 3,926 * 21$  บาท))

หลังจากที่ทำโครงการเสร็จในเดือน กุมภาพันธ์ 2525 (กลุ่ม 1-7) Dr. Chawalit Nitaya (1983 : 37,39) ได้แสดงให้เห็นว่าราคาบ้านเฉลี่ย 107,985 บาทต่อหลัง ( $\$ 4,695 * 23$  บาท) โดยคิดจากค่าที่ดิน 20,010 บาท ค่าวัสดุก่อสร้าง 56,879 บาท ค่าแรง 16,997 บาท และค่าใช้จ่ายบริหารรวมถึงเงินโอนและภาษีต่างๆรวม 14,099 บาท

#### สรุปราคาบ้านต่อหลังที่คำนวณในช่วงต่างๆ ดังนี้ .

บันทึกของ Dr. Angel และ Phoativongsacharn (กลุ่ม 1-5 ปี 2524)	ราคาเฉลี่ย	79,000 บาท
บันทึกบัญชีของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง (กลุ่ม 1-7 ปี 2525)	ราคาเฉลี่ย	78,000 บาท
บันทึกของ Dr. Chawalit Nitaya (กลุ่ม 1-7 ปี 2525)	ราคาเฉลี่ย	107,985 บาท
จากการคำนวณของผู้วิจัย (กลุ่ม 1-7 ปี 2522 - 2541)	ราคาเฉลี่ย	140,420 บาท

จะเห็นว่าต้นทุนที่ผู้วิจัยคำนวณมีค่าสูงกว่าการบันทึกของผู้อื่น ทั้งนี้เนื่องจากต้นทุน 140,420 บาท ได้รวมต้นทุนทุกชนิดที่เกี่ยวข้อง แต่ต้นทุนที่มีผู้บันทึกข้างต้น ไม่ได้รวมต้นทุนในส่วน (1) ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค (2) ค่าอุปกรณ์สาธารณูปโภค (3) ค่าอุปกรณ์สำนักงาน และ (4) ค่าอุปกรณ์ก่อสร้างและค่าก่อสร้างโรงงานรวมถึงสำนักงาน ถ้าหักต้นทุนทั้ง 4 ส่วน รวม 13,302 บาท ( $3,293+3,674+5,348+987$ ) จะทำให้ต้นทุนต่อหลังเหลือประมาณ 127,118 บาท ซึ่งยังคงสูงกว่าต้นทุนที่เคยมีผู้บันทึกไว้ เนื่องจาก ผู้วิจัยได้คำนวณต้นทุนดำเนินงานขายและบริหาร (Operation Cost) ในช่วงเวลา 20 ปี ขณะที่ผู้ที่เคยบันทึกไว้คิดค่าดำเนินงานขายและบริหารประมาณ 5 ปีเท่านั้น

## 2. รายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง ผู้วิจัยไม่สามารถใช้หลักการเฉลี่ยรายได้เหมือนกับการเฉลี่ยต้นทุนได้ เนื่องจากราคาขายบ้านแต่ละประเภทไม่เท่ากัน รวมทั้งในงบการเงินไม่มีการแยกรายได้ระหว่างกลุ่มร่วมกันสร้างกับกลุ่มสร้างเพื่อขาย จึงต้องใช้ข้อมูลจากที่อื่น คือใช้ราคาที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 50 หลัง แล้วหาค่าเฉลี่ยนำมาอ้างอิงกับกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง เพราะส่วนใหญ่แล้ว ราคาบ้านในแต่ละกลุ่มจะมีราคาใกล้เคียงกัน ผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง พบว่า ราคาที่ชาวบ้านซื้อจากโครงการมีราคาเฉลี่ย 92,000 บาทต่อหลัง ผู้วิจัยจึงใช้ราคานี้เป็นราคาขายของโครงการด้วย ทำให้รายได้รวมของกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง รวมประมาณ 10,785,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 28 ของรายได้ทั้งหมด ดังรายละเอียดต่อไปนี้

กลุ่ม	จำนวน (หลัง)	ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง (บาท)	รายได้รวม (บาท)
กลุ่ม 1-3	51	75,000	3,825,000
กลุ่ม 4-5	37	90,000	3,330,000
กลุ่ม 6-7	<u>33</u>	<u>110,000</u>	<u>3,630,000</u>
รวม	<u>121</u>	<u>เฉลี่ย 92,000</u>	<u>10,785,000</u>

ผลการคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนข้างต้น เมื่อนำมาสรุปตามตารางที่ 5.3 จะเห็นว่าต้นทุนรวมทั้งโครงการ (202 หลัง) 36,656,845 บาท มีรายได้รวม 38,241,700 บาท ซึ่งในจำนวนนี้ ผู้วิจัยได้คำนวณแยกให้เห็นต้นทุนเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้าง (121 หลัง) ได้ต้นทุนประมาณ 16,990,815 บาท มีรายได้ประมาณ 10,785,000 บาท ดังนั้น ส่วนที่เป็นต้นทุนและรายได้ของกลุ่มสร้างเพื่อขาย คือ ผลต่างระหว่างต้นทุนรวมและรายได้รวม 202 หลังกับต้นทุนและรายได้ของกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง มีค่าเท่ากับ 19,666,030 บาท และ 27,456,700 บาท ตามลำดับ

หลังจากที่ได้ต้นทุนและรายได้ของแต่ละกลุ่ม ผู้วิจัยได้คำนวณกำไร(ขาดทุน)ต่อต้นทุน (Profit / Loss of Cost) และกำไร(ขาดทุน)ต่อรายได้ (Profit / Loss on Sale) เพื่อแสดงให้เห็นว่า ถ้าทำโครงการประเภทนี้ ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นคิดเป็นร้อยละเท่าใดของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละเท่าใดของรายได้ เป็นต้น

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบต้นทุนและรายได้โครงการในช่วง 20 ปี (พ.ศ. 2522 – 2541)

รายการ	(1) ทั้งโครงการ 202 หลัง	(2) กลุ่มสร้างเพื่อขาย 81 หลัง	(3) กลุ่มร่วมกัน สร้าง 121 หลัง
- ต้นทุน	36,656,845	19,666,030	16,990,815
- รายได้จากกิจการดำเนินงาน	38,241,700	27,456,700	10,785,000
- กำไร / (ขาดทุน)	1,584,855	7,790,670	(6,205,815)
- กำไร (ขาดทุน) ต่อต้นทุน (Profit on Cost)	4.32 %	39.61 %	(36.52 %)
- กำไร (ขาดทุน) ต่อยาไร (Profit on Sale)	4.14 %	28.37 %	(57.54 %)

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

การคำนวณตามตารางที่ 5.3 สรุปผลได้ดังนี้

1. ในการดำเนินงานช่วง 20 ปี ภาพรวมทั้งโครงการ (1) สามารถทำกำไรให้บริษัทได้จำนวน 1,584,855 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.32 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 4.14 ของรายได้
2. ในการดำเนินงาน 20 ปี สมมติว่าถ้าโครงการจะทำบ้านเพื่อขายอย่างเดียว (2) โครงการจะได้รับผลกำไรคิดเป็น 39.61 ของต้นทุน และร้อยละ 28.37 ของรายได้ หรือถ้าโครงการต้องการช่วยคนยากจน ทำบ้านในลักษณะร่วมกันสร้างอย่างเดียว (3) โครงการจะประสบผลขาดทุนคิดเป็นร้อยละ 36.52 ของต้นทุน และร้อยละ 57.54 ของรายได้
3. ในการดำเนินงาน 20 ปี สรุปได้ว่าถ้าโครงการสร้างบ้านเพื่อขายอย่างเดียว “กำไร” ถ้าสร้างบ้านลักษณะร่วมกันสร้างอย่างเดียว “ขาดทุน” แต่ถ้าทำโครงการโดยมีทั้ง 2 ลักษณะคือ สร้างเพื่อขายให้คนทั่วไป และสร้างในลักษณะร่วมกันสร้างเพื่อช่วยคนจน จะทำให้โครงการได้ผลกำไรคิดเป็นร้อยละ 4.32 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 4.14 ของรายได้

อย่างไรก็ตาม โครงการนี้จะมีความเป็นไปได้ทางการเงินตามตารางข้างต้น ต้องทำอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. สัดส่วนของพื้นที่ในการทำโครงการคือ 40 : 60 คือ พื้นที่เพื่อสร้างขายร้อยละ 40 และพื้นที่เพื่อสร้างลักษณะร่วมกันสร้างร้อยละ 60
2. อัตราเงินเพื่อประมาณร้อยละ 5.9 ต่อปี (อัตราเงินเพื่อเฉลี่ยในช่วงปี 2522 -2541)
3. อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.3 ต่อปี (อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเฉลี่ยช่วงปี 2522 - 2541)

### ข้อสังเกต

องค์กรใดที่ทำโครงการที่มีส่วนผสมระหว่างการสร้างเพื่อขายและการสร้างในลักษณะร่วมกันสร้าง ภายใต้เงื่อนไขทั้ง 3 ข้อข้างต้น องค์กรนั้นน่าจะได้รับผลสำเร็จทางการเงินและยังมีส่วนช่วยเหลือสังคมในการแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย (รศ.ไพศาล เล็กอุทัย , สัมภาษณ์, 22 มิถุนายน 2544)

## 1.2 วิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์

ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ ผู้วิจัยจะวิเคราะห์ทั้งโครงการคือ 202 หลัง ถึงแม้ว่าวัตถุประสงค์หลักของการทำโครงการ คือการสร้างบ้านและชุมชนให้กับผู้รายได้น้อย (บ้านในสวน 121 หลัง) แต่ผลจากการทำโครงการในส่วนนี้ทำให้ต้องมีการสร้างบ้านเพื่อขายในราคาตลาดให้บุคคลทั่วไป เพื่อนำรายได้มาชดเชยกับส่วนขาดทุนในกรณีที่ให้ชาวบ้านสร้างเอง ดังนั้น ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ ผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรวิเคราะห์ทั้งโครงการเพราะมีความเกี่ยวเนื่องกัน แม้ว่าผู้ที่ได้รับประโยชน์ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่สร้างบ้านเองก็ตาม อีกประการหนึ่งของการเลือกวิเคราะห์ทั้งโครงการคือ การที่ไม่สามารถแยกผลตอบแทนประเภทรายได้จากการดำเนินงานให้เป็นรายปีของเฉพาะกลุ่มสร้างได้ เพราะมีการบันทึกรวมกันทั้งโครงการ ซึ่งถ้าไม่มีรายได้รายปีจะทำให้ไม่สามารถประเมินผลได้

รายการต้นทุนและผลตอบแทนเพื่อนำมาใช้วิเคราะห์ ผู้วิจัยได้เลือกไว้แล้วในบทที่ 4 ดังนี้

1. รายการต้นทุน เลือก 3 รายการ คือ
  1. รายการต้นทุนที่มีการจ่ายจริง 24 รายการ ซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงินบริษัท
  2. ค่าตอบแทนที่ควรจ่ายให้กรรมการโครงการในการมาประชุม แต่ไม่ได้มีการจ่ายจริง
 ในที่นี้จะใช้ค่าเบี่ยงประชุมเป็นรายการวัดมูลค่า

3. ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้านแต่ไม่ได้จ่าย เพราะให้ชาวบ้านนำค่าแรงงานมาหักเป็นเงินดาวน์แทนแล้ว

2. รายการด้านผลตอบแทน เลือกรายการ 1 รายการ คือ

1. รายได้จากการขายอาคารและที่ดินรวมถึงรายได้ดำเนินการอื่น ซึ่งอยู่ในงบการเงิน

### ต้นทุนและผลตอบแทนทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการ 202 หลัง

การคิดต้นทุนและผลตอบแทนในด้านเศรษฐศาสตร์ มีความแตกต่างจากการคิดทางการเงิน เพราะในส่วนนี้จะนำรายการที่ไม่มีการจ่ายหรือรับจริงมาคำนวณด้วย เนื่องจากเป็นต้นทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ แต่ในทางการเงินคำนวณเฉพาะที่มีการรับจ่ายจริงเท่านั้น

#### 1. ต้นทุนโครงการ

1.1 เงินลงทุนในโครงการ : ต้นทุนโครงการที่นำมาวิเคราะห์ยังคงใช้ข้อมูลตามงบการเงินของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง ตั้งแต่ปี 2522 - 2541 ดังนั้นผู้วิจัยจึงนำข้อมูลในตารางที่ 5.1 มาใช้ได้เลย ซึ่งมีเงินลงทุนในโครงการรวม 36,656,845 บาท ดังนี้

1. ต้นทุนที่ดิน	3,956,870	บาท	คิดเป็นร้อยละ	10.79
2. ต้นทุนก่อสร้าง	18,944,925	บาท		51.68
3. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์	1,939,050	บาท		5.29
4. ต้นทุนดำเนินงาน	<u>11,816,000</u>	บาท		<u>32.24</u>
รวม	<u>36,656,845</u>	บาท		<u>100.00</u>

1.2 ค่าเบี้ยประชุมที่ควรจะจ่ายให้กรรมการโครงการ : กรรมการโครงการประมาณ 11 คน จะมาประชุมทุกสัปดาห์ละ 1 วันคือวันอังคาร ครั้งละประมาณ 4 ชั่วโมง โดยมีเวลามาทำงานทั้งสิ้นประมาณ 7 ปี ( ปี 1978 - 1984 ) (คุณวิยะดา ทัศนกร , กรรมการโครงการ, สัมภาษณ์ , 15 มิถุนายน 2544 )

การคำนวณต้นทุนในส่วนนี้ คุณวิยะดาให้ความเห็นว่าวัตถุประสงค์ของการทำโครงการ ไม่ได้หวังผลกำไร และผู้ที่มาเป็นกรรมการส่วนใหญ่อยู่ในสายงานราชการ ซึ่งอัตราค่าเบี้ยประชุมของหน่วยงานราชการแต่ละหน่วยมีค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้อัตราค่าเบี้ยประชุมของหน่วยงานกรุงเทพมหานคร ปี 2528 กำหนดสำหรับกรรมการซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้ง และ

กรรมการซึ่งสภากรุงเทพมหานครแต่งตั้ง ให้ได้ค่าเบี้ยประชุมครั้งละ 200 บาทต่อคน (สยามจดหมายเหตุ, 10, 51, 13-19 ธันวาคม 2528 : 1412-1413) ทั้งนี้ผู้วิจัยได้คำนวณคิดลดมูลค่าในปี 2528 ให้กลับไปอยู่ในปี 2522 ได้เท่ากับ 90.40 บาท (ใช้  $r = 12\%$ ,  $n = 7$  เปิดตาราง Present Value of \$ 1 ได้ตัวประกอบคิดลด = 0.452 นำไปคูณกับ 200 บาท ได้มูลค่าปัจจุบันของ 200 บาท ณ ปี 2522 เท่ากับ 90.40 บาท) ดังนั้น ผู้วิจัยจะใช้ค่าเบี้ยประชุมประมาณ 90 บาทต่อครั้งต่อคน โดยกำหนดให้ภายใน 7 ปีนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงค่าเบี้ยประชุม

#### คำนวณค่าเบี้ยประชุม 7 ปี

- ประชุมอาทิตย์ละ 1 ครั้ง เดือนละ 4 ครั้ง ดังนั้น 1 ปีประชุมเท่ากับ 48 ครั้ง ( $4 * 12$ )
- ค่าเบี้ยประชุม 90 บาทต่อครั้งต่อคน ดังนั้นกรรมการ 11 คน มีค่าเบี้ยประชุมเท่ากับ 990 บาทต่อครั้ง ใน 1 ปี มีค่าเบี้ยประชุม 48 ครั้ง \* 990 บาท เท่ากับ 47,520 บาท
- ตั้งแต่ปี 2522-2528 มีค่าเบี้ยประชุมปีละ 47,520 บาท ดังนั้น 7 ปีเท่ากับ 332,640 บาท

1.3 ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้าน แต่ไม่ได้จ่าย ครอบครัวละ 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท รวม 9,000 บาท จำนวน 121 ครอบครัว ผู้วิจัยได้แบ่งค่าใช้จ่ายให้กระจายในแต่ละปีตามปีที่มาเริ่มสร้าง คือ กลุ่ม 1-3 จำนวน 51 หลัง เริ่มในปี 2522 กลุ่ม 4-5 จำนวน 37 หลัง เริ่มสร้างในปี 2523 และกลุ่ม 6-7 จำนวน 33 หลัง เริ่มสร้างปี 2524

ดังนั้นค่าแรงงานที่ควรจ่ายคือ ปี 2522 เท่ากับ 459,000 บาท ( $51 \text{ หลัง} * 9,000 \text{ บาท}$ ) ปี 2523 เท่ากับ 333,000 บาท ( $37 \text{ หลัง} * 9,000 \text{ บาท}$ ) และ ปี 2524 เท่ากับ 297,000 บาท ( $33 \text{ หลัง} * 9,000 \text{ บาท}$ ) รวมทั้ง 3 ปีเท่ากับ 1,089,000 บาท

#### สรุปต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ (ตามตารางที่ 5.4)

เงินลงทุนในโครงการ	36,656,845	บาท
ค่าเบี้ยประชุม	332,640	บาท
ค่าแรงงานชาวบ้าน	1,089,000	บาท
รวม	38,078,485	บาท

ตารางที่ 5.4 แสดงต้นทุนรายปีของโครงการตั้งแต่ปี 2522 - 2541 (ด้านเศรษฐศาสตร์)

ปีที่ (พ.ศ.)	ต้นทุนรวม (1) + (2) + (3)	เงินลงทุนโครงการ (1) (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (2) (บาท)	ค่าแรงงานชาวบ้าน (3) (บาท)
1 (2522)	4,976,230	4,469,710	47,520	459,000
2 (2523)	4,032,320	3,651,800	47,520	333,000
3 (2524)	4,692,720	4,348,200	47,520	297,000
4 (2525)	3,530,070	3,482,550	47,520	-
5 (2526)	3,003,805	2,956,285	47,520	-
6 (2527)	2,454,120	2,406,600	47,520	-
7 (2528)	6,420,720	6,373,200	47,520	-
8 (2529)	1,171,800	1,171,800	-	-
9 (2530)	431,900	431,900	-	-
10 (2531)	614,200	614,200	-	-
11 (2532)	806,200	806,200	-	-
12 (2533)	314,500	314,500	-	-
13 (2534)	459,200	459,200	-	-
14 (2535)	431,800	431,800	-	-
15 (2536)	1,220,100	1,220,100	-	-
16 (2537)	1,186,700	1,186,700	-	-
17 (2538)	952,400	952,400	-	-
18 (2539)	621,200	621,200	-	-
19 (2540)	648,800	648,800	-	-
20 (2541)	109,700	109,700	-	-
<b>รวม</b>	<b>38,078,485</b>	<b>36,656,845</b>	<b>332,640</b>	<b>1,089,000</b>

ที่มา: (1) มาจากตารางที่ 5.1 (2) และ (3) มาจากการคำนวณในหน้า 114

## 2. ผลตอบแทน

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารรวมทั้งรายได้ดำเนินงานอื่นๆ : ผู้วิจัยยังคงใช้ข้อมูลตามงบการเงินของบริษัท ที่แสดงรายได้ของทั้งโครงการ 202 หลัง ตามที่แสดงในตารางที่ 5.2 ซึ่งมีรายได้รวม 38,241,700 บาท ประกอบไปด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคาร และรายได้อื่น ซึ่ง เป็นรายได้จากการขายไฟฟ้าและน้ำประปา ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ ดังตารางที่ 5.5

ถ้าเปรียบเทียบต้นทุนและรายได้ของโครงการในช่วง 20 ปี พบว่าโครงการมีผลการดำเนินงานดังนี้

- รายได้จากการขายที่ดินและอาคารและรายได้อื่น	38,241,700	บาท
- ต้นทุนโครงการ	38,078,485	บาท
- กำไร	163,215	บาท
- คิดเป็นกำไรต่อต้นทุน (Profit on Cost)	0.43	%
- คิดเป็นกำไรต่อรายได้ (Profit on Sale)	0.43	%

จากตัวเลขข้างต้นจะเห็นได้ว่า โครงการมีกำไร 163,215 บาท ในระยะเวลา 20 ปี คิดเป็นกำไร 8,160.75 บาทต่อปี และคิดเป็นกำไรต่อต้นทุนเพียงร้อยละ 0.43

## 2. ด้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ในส่วนนี้ผู้วิจัยเลือกคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้าง โดยใช้กลุ่มตัวอย่าง 50 หลัง จากทั้งหมด 121 หลัง ซึ่ง 50 หลังนี้เป็นผู้ที่อยู่ในโครงการตั้งแต่แรกจนถึงปัจจุบัน (2543) ส่วนอีก 71 หลัง มีการย้ายออกไปแล้ว จำนวนผู้ที่อยู่คิดเป็นร้อยละ 41 ของกลุ่มร่วมกันสร้าง

รายการต้นทุน - ผลตอบแทนที่นำมาคำนวณจะเกี่ยวข้องกับกลุ่มตัวอย่าง 50 หลัง ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นต้นทุนและผลตอบแทนของกลุ่มร่วมกันสร้างจำนวน 71 หลัง ที่ไม่ได้อยู่แล้ว อย่างไรก็ตามผลจากการคำนวณนี้ ไม่สามารถตอบคำถามในประเด็นที่เกี่ยวกับการอยู่หรือการย้ายออกจากโครงการ เพราะการอยู่หรือการย้ายออกยังมีปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องอีกมาก และไม่ได้อยู่ในขอบเขตของการวิจัยในครั้งนี้



ตารางที่ 5.5 แสดงผลตอบแทนรายปีของโครงการตั้งแต่ปี 2522- 2541 (ด้านเศรษฐศาสตร์)

ปีที่ (พ.ศ.)	รายได้จากการดำเนินงาน		
	ขายที่ดินและอาคาร (1) (บาท)	รายได้อื่น (2) (บาท)	รายได้รวม (3) = (1) + (2)
1 (2522)	-	38,800	38,800
2 (2523)	-	73,900	73,900
3 (2524)	2,257,400	5,400	2,262,800
4 (2525)	8,071,800	34,500	8,106,300
5 (2526)	2,072,300	93,300	2,165,600
6 (2527)	5,804,400	85,300	5,889,700
7 (2528)	7,105,000	316,300	7,421,300
8 (2529)	3,168,000	384,600	3,552,600
9 (2530)	1,420,000	280,100	1,700,100
10 (2531)	2,127,000	219,400	2,346,400
11 (2532)	465,000	260,200	725,200
12 (2533)	-	330,100	330,100
13 (2534)	-	320,000	320,000
14 (2535)	-	368,000	368,000
15 (2536)	-	775,000	775,000
16 (2537)	-	381,600	381,600
17 (2538)	-	352,100	352,100
18 (2539)	-	299,100	299,100
19 (2540)	-	403,400	403,400
20 (2541)	-	729,700	729,700
<b>รวม</b>	<b>32,490,900</b>	<b>5,750,800</b>	<b>38,241,700</b>

ที่มา : (1) และ (2) ใช้ข้อมูลเบื้องต้นจากงบการเงินของโครงการร่วมกันสร้าง ปี 2522 - 2541 และบิดเศษในหลักสิบ

หมายเหตุ :

รายได้อื่นในที่นี้หมายถึง รายได้ให้บริการ รายได้จากการขายไฟฟ้าและน้ำบาดาล ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ

ผู้วิจัยเลือกรายการต้นทุนและผลตอบแทนเพื่อนำมาคำนวณจากบทที่ 4 ดังนี้

1. รายการต้นทุน เลือก 5 รายการ คือ

1. ราคาบ้านและการผ่อนชำระ
2. ค่าเงินค่าน้ำบ้าน
3. ค่าต่อเติมและตกแต่ง
4. ค่าบำรุงชุมชนรายเดือน
5. ค่าแรงงานที่ใช้ทำงาน

2. รายการผลตอบแทน เลือก 4 รายการ คือ

1. การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
2. ไม่ต้องเสียค่าเช่าบ้าน
3. ได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด
4. ประหยัดเงินค่าน้ำบางส่วนจากการใช้แรงงานทำงาน

1. ต้นทุน ประกอบด้วยต้นทุน 5 ส่วน ดังนี้

1.1 ราคาบ้านและการผ่อนชำระ

จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างเรื่องราคาบ้านที่พวกเขาต้องจ่าย พบว่าราคาบ้านมีความแตกต่างกัน แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่ม 1-3 : ราคาเฉลี่ยประมาณ 75,000 บาท ผ่อนชำระประมาณ 1,000 บาทต่อเดือน
2. กลุ่ม 4-5 : ราคาเฉลี่ยประมาณ 90,000 บาท ผ่อนชำระประมาณ 1,200 บาทต่อเดือน
3. กลุ่ม 6-7 : ราคาเฉลี่ยประมาณ 110,000 บาท ผ่อนชำระประมาณ 1,400 บาทต่อเดือน

เมื่อนำราคาบ้านที่ชาวบ้านต้องจ่ายมาเฉลี่ยทั้ง 3 กลุ่ม พบว่ามีราคาเฉลี่ยประมาณ 92,000 บาทต่อหลัง ซึ่งเป็นราคาบ้านเริ่มต้น แต่ในความเป็นจริงชาวบ้านต้องจ่ายมากกว่าจำนวนนี้ เนื่องจากต้องจ่ายค่าดอกเบี้ยด้วย โดยผ่อนชำระเป็นเวลา 15 ปี กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี (เอกสารเผยแพร่ของสมาคมร่วมกันสร้าง , 2530 : 8 ) ดังเช่นในกลุ่ม 1-3 ผ่อนชำระเดือนละ 1,000 บาท เมื่อครบ 15 ปี จำนวนเงินที่จ่ายไปทั้งสิ้น 180,000 บาทต่อหลัง (1,000 \* 12 เดือน \* 15 ปี) ส่วนกลุ่ม 4-5 จ่ายไปทั้งสิ้น 216,000 บาทต่อหลัง (1,200 \* 12 เดือน \* 15 ปี) และกลุ่ม 6-7 จ่ายไปทั้งสิ้น 252,000 บาทต่อหลัง (1,400 \* 12 เดือน \* 15 ปี)

## 1.2 ค่าเงินดาวน์บ้าน

ในการสร้างบ้าน ทางโครงการฯ กำหนดให้นำค่าแรงงานมาคิดเป็นค่าดาวน์บ้าน โดยให้คิด ชั่วโมงละ 6 บาทตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ (พ.ศ.2523) ซึ่งแต่ละครอบครัวจะต้องใช้แรงงานทั้งหมด 1,500 ชั่วโมง เป็นเงิน 9,000 บาท ทั้งนี้กำหนดให้จ่ายเงินดาวน์ล่วงหน้า 13,000 บาท แต่เมื่อนำค่าแรงงานมาหักออก 9,000 บาท ทำให้เหลือเงินดาวน์เพียง 4,000 บาท ที่ชาวบ้านต้องจ่าย หลังจากนั้นชาวบ้านจะกู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และผ่อนชำระต่อระยะเวลา 15 ปี (เอกสารเผยแพร่สมาคมร่วมกันสร้าง , 2530 : 8) จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่าแต่ละหลังมีต้นทุนในการสร้างบ้านเพิ่มอีกหลังละประมาณ 4,000 บาท

## 1.3 ค่าต่อเติมและตกแต่ง

เมื่อสร้างบ้านเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว ชาวบ้านสามารถต่อเติมตกแต่งบ้านได้ตามต้องการ สำหรับระยะเวลาการต่อเติม ผู้วิจัยได้ให้เจ้าของบ้านทำการประมาณให้ตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่จนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) รวมเวลา 20 ปี พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการต่อเติมและตกแต่งดังนี้

1. กลุ่ม 1-3 มีค่าใช้จ่ายประมาณ 102,800 บาทต่อหลัง
2. กลุ่ม 4-5 มีค่าใช้จ่ายประมาณ 123,800 บาทต่อหลัง
3. กลุ่ม 6-7 มีค่าใช้จ่ายประมาณ 182,000 บาทต่อหลัง

จะสังเกตได้ว่า บ้านในกลุ่มที่ 6 และ 7 มีค่าใช้จ่ายในการต่อเติมและตกแต่งมากกว่า 2 กลุ่มแรก ถ้าหากค่าเฉลี่ยของค่าตกแต่งบ้านของทั้ง 3 กลุ่ม จะมีค่าประมาณ 136,200 บาทต่อหลัง

## 1.4 ค่าบำรุงชุมชนรายเดือน

สำหรับค่าบำรุงชุมชนนี้ เก็บจากชาวบ้านหลังละ 120 บาทต่อเดือน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายภายในชุมชน เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าจ้างคนเฝ้าเครื่องสูบน้ำ ค่ากวาดขยะ และอื่นๆตามความจำเป็น โดยเริ่มในปี 2539 ซึ่งก่อนหน้านั้นบริษัทโครงการร่วมกันสร้างเป็นผู้ดูแลและออกค่าใช้จ่ายให้

## 1.5 ค่าแรงงาน

การที่ชาวบ้านต้องใช้แรงงานมาสร้างบ้านให้ได้ 1,500 ชั่วโมงต่อครอบครัว ถือเป็นต้นทุนในด้านแรงงานที่ชาวบ้านต้องใช้จ่าย ซึ่งมูลค่าของแรงงานที่ใช้ไปสามารถวัดได้จากจำนวนเงินที่ไม่ต้องจ่ายเป็นเงินดาวน์ 9,000 บาทต่อหลัง (1,500 ชั่วโมง \* 6 บาทต่อชั่วโมง)

ผลรวมในต้นทุนส่วนนี้คือ	กลุ่ม 1-3	:	9,000 * 22 หลัง	=	198,000 บาท
	กลุ่ม 4-5	:	9,000 * 13 หลัง	=	117,000 บาท
	กลุ่ม 6-7	:	9,000 * 15 หลัง	=	135,000 บาท



รูปภาพที่ 5.3 แสดงภาพการต่อเติมบ้านในช่วงปี 2543 (บ้านในกลุ่ม 2)



บ้านในกลุ่ม 2  
ยังมีการต่อเติมไม่มาก จะสังเกตเห็นว่าพื้นที่ที่ต่อเติมยังไม่ล้ำมาถึงเสาไฟฟ้า

รูปภาพที่ 5.4 แสดงภาพการต่อเติมบ้านในกลุ่ม 4

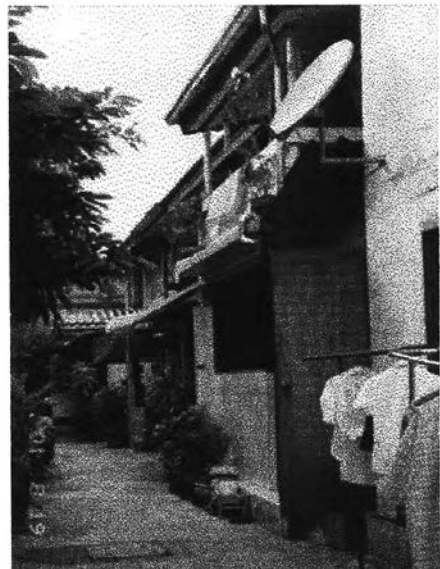


บ้านในกลุ่ม 4  
มีการต่อเติมมาก จะสังเกตเห็นว่าพื้นที่ที่ต่อเติมล้ำมาถึงเสาไฟฟ้า

รูปภาพที่ 5.5 แสดงภาพการต่อเติมบ้านเช่าในกลุ่ม 5



รูปภาพที่ 5.6 แสดงการต่อเติมบ้านในกลุ่ม 6



จากรายการต้นทุนทั้ง 5 รายการ นำผลการคำนวณมาสรุปในตารางเดียวกันดังนี้

ตารางที่ 5.6 แสดงสรุปต้นทุนด้านผู้อยู่อาศัย

รายการต้นทุน	กลุ่ม 1 – 3	กลุ่ม 4 – 5	กลุ่ม 6 – 7	ค่าเฉลี่ย ต่อหลัง
1. ราคาบ้านเริ่มต้น (บาท)	75,000	90,000	110,000	91,666
1.1 ผ่อนชำระเดือนละ	1,000	1,200	1,400	1,200
1.2 ราคาบ้านเมื่อผ่อนชำระหมด	180,000	216,000	252,000	216,000
2. ค่าเงินค่าน้ำบ้าน	4,000	4,000	4,000	4,000
3. ค่าตกแต่งต่อเติม	102,800	123,800	182,000	136,200
4. ค่าบำรุงชุมชน/เดือน/หลัง	120	120	120	120
5. ค่าแรงงาน	198,000	117,000	135,000	9,000

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

## 2. ผลตอบแทน ประกอบด้วยผลตอบแทน 4 ส่วน คือ

### 2.1 การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ถือเป็นความมั่นคงอย่างหนึ่ง สามารถคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินที่มีอยู่ ในที่นี้ผู้วิจัยกำหนดให้มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นทุกปีนับจากปีที่เริ่มเช่าอยู่อาศัยจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2543) ตามที่สุโข น้าผุด (2537) ได้กล่าวว่า มีผู้คาดการณ์ว่าบ้านและที่ดินมักมีราคาสูงขึ้นปีละประมาณ 10 – 25 %

มูลค่าบ้านเริ่มต้นของปีที่เริ่มเช่าอยู่อาศัย ผู้วิจัยกำหนดให้มีมูลค่าเท่ากับ ราคาบ้านที่ซื้อในครั้งแรกของบ้านในแต่ละกลุ่ม แล้วเปรียบเทียบกับมูลค่าบ้านที่ได้จากการสัมภาษณ์ชาวบ้านว่าถ้าจะขายบ้านจะขายในราคาเท่าใด (พ.ศ.2543) ค่าเฉลี่ยที่ได้คือประมาณ 500,000 – 600,000 บาท หลังจากนั้นจึงนำมูลค่าในปัจจุบันกับราคาซื้อเริ่มต้นมาหาผลต่างที่เพิ่มขึ้น แล้วนำผลต่างมาหาค่าที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีในช่วง 20 ปี

จากตารางที่ 5.7 – 5.9 มูลค่าของบ้านในแต่ละกลุ่มสรุปได้ดังนี้

กลุ่ม 1-3 มีมูลค่าประมาณ 530,000 บาท

กลุ่ม 4-5 มีมูลค่าประมาณ 581,000 บาท

กลุ่ม 6-7 มีมูลค่าประมาณ 633,000 บาท

ในตารางที่ 5.7 – 5.9 จะเห็นว่าเมื่อเวลาผ่านไป 20 ปี มูลค่าบ้านจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ หลังละ 581,330 บาท มีมูลค่าที่เพิ่มจากเดิมประมาณ 489,670 บาทต่อหลัง หรือเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 24,480 บาทต่อหลัง สำหรับรายละเอียดมูลค่าเพิ่มของบ้านในแต่ละกลุ่มมีดังนี้

กลุ่ม 1-3 มีมูลค่าเพิ่มจาก 75,000 บาท เป็น 530,000 บาท โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทั้งหมด 455,000 บาท เฉลี่ยเพิ่มปีละ 22,750 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.29 ต่อปี

กลุ่ม 4-5 มีมูลค่าเพิ่มจาก 90,000 บาท เป็น 581,000 บาท โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทั้งหมด 491,000 บาท เฉลี่ยเพิ่มปีละ 24,550 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.23 ต่อปี

กลุ่ม 6-7 มีมูลค่าเพิ่มจาก 110,000 บาท เป็น 633,000 บาท โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทั้งหมด 523,000 บาท เฉลี่ยเพิ่มปีละ 26,150 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.13 ต่อปี

## 2.2 ไม่ต้องเสียค่าเช่าบ้าน

ถ้าชาวบ้านไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จำเป็นต้องไปเช่าบ้านอยู่ ทำให้มีค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าเช่าบ้าน สำหรับชาวบ้านที่มีที่อยู่อาศัยในโครงการเป็นของตนเองแล้ว ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จึงไม่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้วิจัยจึงถือว่าเป็นผลตอบแทนด้านหนึ่งที่ต้องนำมาคำนวณ

ผู้วิจัยกำหนดให้ค่าเช่าบ้านที่ประหยัดได้ในแต่ละปี คำนวณจากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีปีละ 0.35 เท่าของค่าเช่าปีเริ่มต้นที่ประหยัดได้หรือปีที่เริ่มเช่าอยู่ในโครงการฯ การที่กำหนดให้เพิ่มปีละ 0.35 คำนวณมาจากการสัมภาษณ์และหาค่าเฉลี่ย คือ ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยของทั้ง 3 กลุ่ม คือ 420 บาทต่อเดือน (ค่าเช่าของกลุ่ม 1-3 ,4-5, 6-7 คือ 427 452 และ 385 ตามลำดับ) และค่าเช่าบ้านในปัจจุบัน (พ.ศ.2543) ประมาณ 3,000 บาท จะเห็นว่า ค่าเช่าเริ่มต้น 420 บาท และค่าเช่าในปัจจุบัน 3,000 บาท มีการเพิ่มขึ้น 7 เท่า ดังนั้นในช่วง 20 ปี กำหนดให้เพิ่มขึ้นปีละเท่าๆกัน คือ 0.35 เท่าของปีฐาน

จากตารางที่ 5.10 พบว่าค่าเช่าบ้านที่ประหยัดได้เฉลี่ย 21,840 บาทต่อหลังต่อปี สำหรับค่าเช่าบ้านที่ประหยัดได้ต่อหลังในแต่ละกลุ่มสรุปได้ดังนี้

กลุ่ม 1-3 ประหยัดได้ 22,110 บาท (9,728,400/20ปี/22หลัง และบิดเศษ)

กลุ่ม 4-5 ประหยัดได้ 23,400 บาท (6,093,953/20ปี/13หลัง และบิดเศษ)

กลุ่ม 6-7 ประหยัดได้ 20,010 บาท (6,003,000/20ปี/15หลัง และบิดเศษ)

ตารางที่ 5.7 แสดงการคำนวณมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น (กลุ่ม 1 - 3)

ปีที่	(1)ราคาบ้าน	(2) ส่วนเพิ่มรายปี	(3) มูลค่าบ้านบวกส่วนเพิ่ม
1	75,000	22,750	97,750
2	97,750	22,750	120,500
3	120,500	22,750	143,250
4	143,250	22,750	166,000
5	166,000	22,750	188,750
6	188,750	22,750	211,500
7	211,500	22,750	234,250
8	234,250	22,750	257,000
9	257,000	22,750	279,750
10	279,750	22,750	302,500
11	302,500	22,750	325,250
12	325,250	22,750	348,000
13	348,000	22,750	370,750
14	370,750	22,750	393,500
15	393,500	22,750	416,250
16	416,250	22,750	439,000
17	439,000	22,750	461,750
18	461,750	22,750	484,500
19	484,500	22,750	507,250
20	507,250	22,750	530,000
รวม		455,000	

ที่มา : จากการคำนวณ

หมายเหตุ

1. มูลค่าบ้านเริ่มต้นของกลุ่ม 1-3 เท่ากับ 75,000 บาท
2. ราคาบ้านในปัจจุบันได้จากการสัมภาษณ์ ประมาณ 530,000 บาท
3. ส่วนเพิ่มคิดจากผลต่างของราคาเริ่มต้นกับราคาปัจจุบันและหาค่าเฉลี่ย 20 ปี  $(530,000 - 75,000) / 20$
4. กำหนดให้บ้านมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเท่ากันทุกปี เฉลี่ยปีละเท่าๆกัน

ตารางที่ 5.8 แสดงการคำนวณมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น (กลุ่ม 4 - 5)

ปีที่	(1)ราคาบ้าน	(2) ส่วนเพิ่มรายปี	(3) มูลค่าบ้านบวกส่วนเพิ่ม
1	90,000	24,550	114,550
2	114,550	24,550	139,100
3	139,100	24,550	163,650
4	163,650	24,550	188,200
5	188,200	24,550	212,750
6	212,750	24,550	237,300
7	237,300	24,550	261,850
8	261,850	24,550	286,400
9	286,400	24,550	310,950
10	310,950	24,550	335,500
11	335,500	24,550	360,050
12	360,050	24,550	384,600
13	384,600	24,550	409,150
14	409,150	24,550	433,700
15	433,700	24,550	458,250
16	458,250	24,550	482,800
17	482,800	24,550	507,350
18	507,350	24,550	531,900
19	531,900	24,550	556,450
20	556,450	24,550	581,000
รวม		491,000	

ที่มา : จากการคำนวณ

หมายเหตุ

1. มูลค่าบ้านเริ่มต้นของกลุ่ม 4-5 เท่ากับ 90,000 บาท
2. ราคาบ้านในปัจจุบันได้จากการสัมภาษณ์ ประมาณ 581,000 บาท
3. ส่วนเพิ่มคิดจากผลต่างของราคาเริ่มต้นกับราคาปัจจุบันและหารค่าเฉลี่ย 20 ปี  $(581,000 - 90,000) / 20$
4. กำหนดให้บ้านมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเท่ากันทุกปี เฉลี่ยปีละเท่าๆกัน



ตารางที่ 5.9 แสดงการคำนวณมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น (กลุ่ม 6 - 7)

ปีที่	(1)ราคาบ้าน	(2) ส่วนเพิ่มรายปี	(3) มูลค่าบ้านบวกส่วนเพิ่ม
1	110,000	26,150	136,150
2	136,150	26,150	162,300
3	162,300	26,150	188,450
4	188,450	26,150	214,600
5	214,600	26,150	240,750
6	240,750	26,150	266,900
7	266,900	26,150	293,050
8	293,050	26,150	319,200
9	319,200	26,150	345,350
10	345,350	26,150	371,500
11	371,500	26,150	397,650
12	397,650	26,150	423,800
13	423,800	26,150	449,950
14	449,950	26,150	476,100
15	476,100	26,150	502,250
16	502,250	26,150	528,400
17	528,400	26,150	554,550
18	554,550	26,150	580,700
19	580,700	26,150	606,850
20	606,850	26,150	633,000
รวม		523,000	

ที่มา : จากการคำนวณ

หมายเหตุ

1. มูลค่าบ้านเริ่มต้นของกลุ่ม 6-7 เท่ากับ 110,000 บาท
2. ราคาบ้านในปัจจุบันได้จากการสัมภาษณ์ ประมาณ 633,000 บาท
3. ส่วนเพิ่มคิดจากผลต่างของราคาเริ่มต้นกับราคาปัจจุบันและหาค่าเฉลี่ย 20 ปี  $(633,000 - 110,000) / 20$
4. กำหนดให้บ้านมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเท่ากันทุกปี เฉลี่ยปีละเท่าๆกัน

ตารางที่ 5.10 แสดงค่าเช่าบ้านที่ชาวบ้านสามารถประหยัดได้

ปี (พ.ศ.)	รวม(บาท) (1)+(2)+(3)	กลุ่ม 1-3				กลุ่ม 4-5				กลุ่ม 6-7			
		ค่าเช่า	เพิ่ม 0.35 เท	ค่าเช่า 22 หลัง	(1) ค่าเช่า/ปี	ค่าเช่า	เพิ่ม0.35เท	ค่าเช่า 13 หลัง	(2) ค่าเช่า/ปี	ค่าเช่า	เพิ่ม0.35 เท	ค่าเช่า 15 หลัง	(3)ค่าเช่า/ปี
1 (2522)	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-
2 (2523)	112,728	427	149	9,394	112,728	-		-	-	-		-	-
3 (2524)	222,576	576	149	12,672	152,064	452	158	5,876	70,512	-		-	-
4 (2525)	355,891	725	149	15,950	191,400	610	158	7,933	95,191	385	135	5,775	69,300
5 (2526)	444,175	874	149	19,228	230,736	768	158	9,987	119,839	520	135	7,800	93,600
6 (2527)	532,459	1,023	149	22,506	270,072	926	158	12,041	144,487	655	135	9,825	117,900
7 (2528)	620,743	1,172	149	25,784	309,408	1,084	158	14,095	169,135	790	135	11,850	142,200
8 (2529)	709,027	1,321	149	29,062	348,744	1,242	158	16,149	193,783	925	135	13,875	166,500
9 (2530)	797,311	1,470	149	32,340	388,080	1,400	158	18,203	218,431	1,060	135	15,900	190,800
10 (2531)	885,595	1,619	149	35,618	427,416	1,558	158	20,257	243,079	1,195	135	17,925	215,100
11 (2532)	973,879	1,768	149	38,896	466,752	1,716	158	22,311	267,727	1,330	135	19,950	239,400
12 (2533)	1,062,163	1,917	149	42,174	506,088	1,874	158	24,365	292,375	1,465	135	21,975	263,700
13 (2534)	1,150,447	2,066	149	45,452	545,424	2,032	158	26,419	317,023	1,600	135	24,000	288,000
14 (2535)	1,238,731	2,215	149	48,730	584,760	2,190	158	28,473	341,671	1,735	135	26,025	312,300
15 (2536)	1,327,015	2,364	149	52,008	624,096	2,348	158	30,527	366,319	1,870	135	28,050	336,600
16 (2537)	1,415,299	2,513	149	55,286	663,432	2,506	158	32,581	390,967	2,005	135	30,075	360,900
17 (2538)	1,503,583	2,662	149	58,564	702,768	2,664	158	34,635	415,615	2,140	135	32,100	385,200
18 (2539)	1,591,867	2,811	149	61,842	742,104	2,822	158	36,689	440,263	2,275	135	34,125	409,500
19 (2540)	1,680,151	2,960	149	65,120	781,440	2,980	158	38,743	464,911	2,410	135	36,150	433,800
20 (2541)	1,768,435	3,109	149	68,398	820,776	3,138	158	40,797	489,559	2,545	135	38,175	458,100
21 (2542)	1,856,719	3,258	149	71,676	860,112	3,296	158	42,851	514,207	2,680	135	40,200	482,400
22 (2543)	1,045,555	-	-	-	-	3,454	158	44,905	538,855	2,815	135	42,225	506,700
23 (2544)	531,000	-	-	-	-	-	-	-	-	2,950	135	44,250	531,000
รวม	21,825,353			810,700	9,728,400				6,093,953				6,003,000

ที่มา : จากข้อมูลสัมภาษณ์และการคำนวณ

#### หมายเหตุ

1. อัตราค่าเช่าเริ่มต้นของแต่ละกลุ่มมาจากการสัมภาษณ์และหาค่าเฉลี่ย กลุ่ม 1-3 ค่าเช่า 427 บาทต่อเดือน กลุ่ม 4-5 ค่าเช่า 452 บาทต่อเดือน และกลุ่ม 6-7 ค่าเช่า 385 บาทต่อเดือน
2. กำหนดให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0.35 เท่าของค่าเช่าปีเริ่มต้น และเพิ่มขึ้นทุกปี ตัวเลข 0.35 เท่ามาจาก การสำรวจค่าเช่าบ้านในช่วงปี 2543 พบว่าอัตราค่าเช่าประมาณ 3,000 บาท และอัตราค่าเช่าเริ่มต้นอยู่ที่ประมาณ 420 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 7 เท่าในช่วง 20 ปี ดังนั้นเฉลี่ยเพิ่มปีละ 0.35 เท่า
3. (1) (2) และ (3) มาจากการคำนวณ ค่าเช่าบ้านของทุกหลังในแต่ละกลุ่มคูณ 12 เดือน เพื่อให้เป็นค่าเช่าต่อปี

### 2.3 ได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด

จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติเมื่อปี 2523 เกี่ยวกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัย พบว่า จำนวนบ้านพร้อมที่ดินที่มีราคาสูงกว่า 250,000 บาท มีมากถึงร้อยละ 85 โดยเฉพาะบ้านราคา 250,000 – 300,000 จะมีมากที่สุด ทาวน์เฮาส์และบ้านแถวขนาด 60 – 100 ตร.ม. ก็มีราคาในช่วง 250,000 – 300,000 บาทเช่นเดียวกัน (NHA , 1980 : 5-7 )

ส่วนบ้านของผู้มีรายได้น้อย ซิลโม่ แองเจิล และคณะ (2528 : 105 , 114) ได้ศึกษาว่า ถ้า จะทำการบูรณะชุมชนแออัดด้วยวิธีการ Land Sharing ที่ชอยภาวนา ถนนลาดพร้าว เมื่อปี 2524 ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการร่วมกันสร้าง กำหนดให้ขนาดที่ดินต่อหน่วย 53.76 ตร.ม. พื้น ที่บ้านประมาณ 76.80 ตร.ม. ราคาบ้านต่อหลังประมาณ 188,395 บาท

ราคาบ้านเริ่มต้นในโครงการร่วมกันสร้างเฉลี่ย 92,000 บาท เสียค่าต่อเติมบางส่วน ซึ่งจาก การสอบถามชาวบ้าน มีค่าต่อเติมและตกแต่ง เฉลี่ย 136,200 บาทในช่วง 20 ปี เฉลี่ยปีละ 6,810 บาท รวมเงินดาวน์ที่เสีย 4,000 บาท ทำให้มูลค่าบ้านในปีแรกที่ซื้อที่มีมูลค่าประมาณ 102,810 บาท ถ้าจะรวมเงินดาวน์ที่ไม่ต้องจ่าย 9,000 บาท จะทำให้ราคาบ้านสูงขึ้นเป็น 111,810 แต่ทั้งนี้ชาวบ้านสามารถประหยัดในส่วนนี้จากการใช้แรงงานในการสร้างบ้านแทน

จากข้อมูลข้างต้น ถ้าเปรียบเทียบขนาดและราคาบ้านในโครงการร่วมกันสร้างกับที่อื่นๆ จะ มีผลต่างเกิดขึ้นดังนี้

ตารางที่ 5.11 แสดงการเปรียบเทียบราคาบ้านในโครงการร่วมสร้างกับที่อื่น

โครงการ	ขนาดที่ดิน (ตารางเมตร)	ราคา (บาท)
1. เอกชนทั่วไป	60 – 100	250,000 – 300,000
2. บูรณะชุมชนแออัด	53.76	188,395
3. ร่วมกันสร้าง	54	102,810
ผลต่าง (3 เทียบกับ 1)		147,190
ผลต่าง (3 เทียบกับ 2)		85,585

ที่มา : จากการคำนวณ

ผู้วิจัยจะใช้ผลต่างที่เปรียบเทียบระหว่างโครงการร่วมกันสร้างกับโครงการบูรณะชุมชนแออัด เป็นตัวแปรในการคำนวณ เนื่องจากมีลักษณะคล้ายคลึงกันในเรื่องทำเลที่ตั้งและขนาดที่ดิน ดังนั้น ชาวบ้านในโครงการร่วมกันสร้างจึงซื้อบ้านได้ราคาถูกกว่าราคาตลาดประมาณ 85,585 บาทต่อหลัง

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่เป็นความแตกต่างระหว่างบ้านที่สร้างเองกับบ้านที่โครงการสร้างขายย่อมมีความประณีตแตกต่างกัน คือ บ้านที่สร้างขายจะมีความประณีตมากกว่าบ้านที่สร้างเอง

#### 2.4 ประหยัดเงินดาวน์บางส่วนจากการใช้แรงงานทำงานทดแทน

ข้อกำหนดของโครงการคือ ให้นำค่าแรงงานมาคิดเป็นค่าดาวน์บ้าน โดยคิดชั่วโมงละ 6 บาทตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ (พ.ศ.2523) ซึ่งแต่ละครอบครัวจะต้องใช้แรงงานทั้งหมด 1,500 ชั่วโมง คิดเป็นเงิน 9,000 บาท โดยให้จ่ายเงินดาวน์ล่วงหน้า 13,000 บาท เมื่อนำค่าแรงงานมาหักออก 9,000 บาท ทำให้เหลือเงินดาวน์ 4,000 บาท (เอกสารเผยแพร่สมาคมร่วมกันสร้าง , 2530 : 8)

ในส่วน 9,000 บาทนี้ถือเป็นผลตอบแทนของชาวบ้านที่ได้จากการสร้างบ้าน ถึงแม้ว่าจะไม่ได้เป็นตัวเงินแต่ก็ทำให้ไม่ต้องจ่ายเงินดาวน์เต็มจำนวน ทั้งที่ในความเป็นจริง ยังมีบางครอบครัวที่ไม่สามารถมาทำงานได้ครบชั่วโมงตามที่กำหนด จึงใช้วิธีการซื้อชั่วโมงจากบ้านที่ทำงานเกินเพื่อให้ครบ ซึ่งส่วนนี้ถือเป็นต้นทุนของบ้านที่ซื้อ และถือเป็นผลตอบแทนของบ้านที่ขาย อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ชาวบ้านส่วนใหญ่จำไม่ได้ว่าทำได้กี่ชั่วโมง ขายหรือซื้อกี่ชั่วโมง ผู้วิจัยจึงกำหนดให้ทุกครอบครัวทำงานได้เท่ากันคือ 1,500 ชั่วโมง และสามารถนำค่าแรงมาหักเป็นเงินดาวน์ได้ 9,000 บาท

#### ตารางที่ 5.12 แสดงสรุปผลตอบแทนด้านผู้อยู่อาศัย

รายการผลตอบแทน	กลุ่ม 1-3	กลุ่ม 4-5	กลุ่ม 6-7	ค่าเฉลี่ย
1. การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (มูลค่าทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน)	530,000	581,000	633,000	581,330
2. บ้านมีราคาสูงขึ้นทุกปี				
2.1 เพิ่มขึ้นรวม 20 ปี	455,000	491,000	523,000	489,670
2.2 เฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ เพิ่มขึ้นร้อยละ/ปี	22,750 4.29	24,550 4.23	26,150 4.13	24,480 4.22
3. ไม่ต้องเสียค่าเช่าบ้าน/หลัง/ปี	22,110	23,400	20,010	21,840
4. บ้านมีราคาไม่แพงเทียบกับราคาตลาด (ประหยัดเงินได้จากส่วนต่าง)	85,585	85,585	85,585	85,585
5. ใช้แรงงานแทนการจ่ายเงินดาวน์	9,000	9,000	9,000	9,000

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

## ส่วนที่ 2 แสดงการประเมินผลโครงการตามสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า

ในส่วนที่ 2 นี้ ผู้วิจัยยังคงเสนอผลเป็น 2 ด้าน คือ ด้านผู้จัดทำโครงการและด้านผู้อุ้อาศัย โดยจะประเมินผลโครงการจากการหาต้นทุนและผลตอบแทนรวมในหน่วยเงินที่หาได้ในส่วนที่ 1 และนำมาคำนวณตามสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า 3 แบบ ดังนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio)
3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

การคำนวณในสูตรตัวชี้วัดดังกล่าว มีตัวแปรที่เข้ามาเกี่ยวข้องคือ อายุโครงการ ซึ่งเป็นตัวกำหนดระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินโครงการ และอัตราคิดลดหรืออัตราค่าเสียโอกาสของทุนต่อสังคม ทั้ง 2 ตัวแปรนี้จะเป็นตัวกำหนด “ตัวประกอบคิดลด” ที่จะนำไปคูณกับต้นทุนและผลตอบแทนเพื่อให้กลับมาเป็นมูลค่าในปัจจุบันได้ ผู้วิจัยกำหนดให้ อายุโครงการหรือระยะเวลาของโครงการ  $t = 20$  ปี และอัตราคิดลด  $r = 12\%$  ที่เลือกใช้อายุโครงการ 20 ปี เนื่องจากใช้ตามการตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร และที่เลือกอัตราคิดลดร้อยละ 12 ต่อปี เป็นการเลือกใช้ทั่วไปตาม the rule of thumb (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และชาย กิตติคุณภรณ์ , 2539 : 128 , 146 )

### 1. ด้านผู้จัดทำโครงการ

ผู้วิจัยจะนำเสนอผลประเมินโครงการ 2 ส่วน คือ ส่วนการเงินและส่วนเศรษฐศาสตร์ ตามที่ได้มีการคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนแล้วในส่วนที่ 1 ดังนี้

#### 1.1 การประเมินด้านการเงิน

ในตารางที่ 5.13 แสดงให้เห็นผลตอบแทนและต้นทุนรายปี 20 ปี ใช้อัตราลดร้อยละ 12 และคำนวณมูลค่าปัจจุบันที่เกิดขึ้น ได้ผลรวมของผลตอบแทนและต้นทุนที่เป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 18,091,882 บาท และ 20,045,966 บาท ตามลำดับ นำมาแทนค่าในสูตรที่กำหนดดังนี้

### 1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad \text{NPV} &= \text{PVB} - \text{PVC} \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตรได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= 18,091,882 - 20,045,966 \\ &= -1,954,084 \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ โครงการมีความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจหรือการเงินหรือไม่นั้น ให้ดูค่าของ NPV ถ้ามีค่ามากกว่า 0 หรือมีค่าเป็นบวก คือผลตอบแทนรวมมีค่ามากกว่าต้นทุนรวม แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุนได้ ซึ่งในที่นี้คำนวณ NPV มีค่าเป็นลบ แสดงว่าไม่มีความเหมาะสมในการลงทุนทำโครงการ หมายความว่าไม่สามารถทำกำไรให้ได้

### 1. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C ratio)

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad \text{B / C ratio} &= \text{PVB} / \text{PVC} \\ &= \frac{\sum_{t=1}^n B_t (1+r)^{-t}}{\sum_{t=1}^n C_t (1+r)^{-t}} \end{aligned}$$

แทนค่าในสูตรได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{B / C ratio} &= 18,091,882 / 20,045,966 \\ &= 0.903 \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ ขนาดของ B / C ratio อาจจะเท่ากับ 1 หรือมากกว่า 1 หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางเศรษฐกิจ คือ เมื่อ B / C ratio มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 1 แต่ในที่นี้คำนวณได้ B/C ratio น้อยกว่า 1 แสดงว่าโครงการนี้ยังไม่เหมาะสมในการลงทุน

ตารางที่ 5.13 แสดงการหาค่าผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (ด้านการเงิน  $r = 12\%$ )

ปีที่ (พ.ศ.)	ผลตอบแทนรวม (TB) (1) (บาท)	ต้นทุนรวม (TC) (2) (บาท)	อัตราลด (Discounted Factor ) (3) $r = 12\%$	Discounted Benefit (DB) (4) = (1) * (3) (บาท)	Discounted Cost (DC) (5) = (2)*(3) (บาท)
1 (2522)	38,800	4,469,710	0.893	34,648	3,991,451
2 (2523)	73,900	3,651,800	0.797	58,898	2,910,485
3 (2524)	2,262,800	4,348,200	0.712	1,611,114	3,095,918
4 (2525)	8,106,300	3,482,550	0.636	5,155,607	2,214,902
5 (2526)	2,165,600	2,956,285	0.567	1,227,895	1,676,214
6 (2527)	5,889,700	2,406,600	0.507	2,986,078	1,220,146
7 (2528)	7,421,300	6,373,200	0.452	3,354,428	2,880,686
8 (2529)	3,552,600	1,171,800	0.404	1,435,250	473,407
9 (2530)	1,700,100	431,900	0.361	613,736	155,916
10 (2531)	2,346,400	614,200	0.322	755,541	197,772
11 (2532)	725,200	806,200	0.287	208,132	231,379
12 (2533)	330,100	314,500	0.257	84,836	80,827
13 (2534)	320,000	459,200	0.229	73,280	105,157
14 (2535)	368,000	431,800	0.205	75,440	88,519
15 (2536)	775,000	1,220,100	0.183	141,825	223,278
16 (2537)	381,600	1,186,700	0.163	62,201	193,432
17 (2538)	352,100	952,400	0.146	51,407	139,050
18 (2539)	299,100	621,200	0.13	38,883	80,756
19 (2540)	403,400	648,800	0.116	46,794	75,261
20 (2541)	729,700	109,700	0.104	75,889	11,409
รวม	38,241,700	36,656,845		18,091,882	20,045,966

ที่มา : จากการคำนวณ

#### หมายเหตุ

1. ใ้ปี 2522 เป็นปีปัจจุบัน และใช้อัตราลด (Discounted Factor) จาก ตาราง Present Value of \$ 1 เล็ก  $r = 12\%$
2. ใ้จำนวนปี 20 ปี ( $n = 20$ ) ตามการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร
3. ช่อง (1) มาจาก ตารางที่ 5.2 ช่อง (2) มาจากตารางที่ 5.1 ช่อง (3) มาจากตาราง Present Value of \$1



3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

จากสูตร

$$\sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1 + r)^t} = 0$$

r ในสูตรคือ IRR

วิธีการหา IRR ผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการ Interpolation ด้วยวิธีทางเลขคณิต คือ ให้ความสำคัญสัมพันธ์ระหว่างอัตราคิดลดกับ NPV 2 คู่ คือ อัตราคิดลดต่ำกว่า (lower discount rate :  $r_L$ ) จะทำให้ NPV เป็นบวก ส่วนอัตราคิดลดตัวที่สูงกว่า (upper discount rate :  $r_U$ ) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นลบ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และชาย กิตติคุณภรณ์, 2539 : 142) ดังนี้

ที่อัตราคิดลด 4 % NPV มีค่าเท่ากับ 87,189 (ตารางที่ 5.14)

ที่อัตราคิดลด 12 % NPV มีค่าเท่ากับ -1,954,084 (ตารางที่ 5.13)

สูตร  $IRR = r_L + (r_U - r_L) (NPV_L / (NPV_L - NPV_U))$

แทนค่า

$$\begin{aligned} IRR &= 4 + (12 - 4) (87,189 / (87,189 - (-1,954,084))) \\ &= 4 + 0.34 \\ &= 4.34 \% \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ โครงการมีความคุ้มค่าในด้านเศรษฐกิจ ก็ต่อเมื่อ IRR มีค่าสูง และต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉพาะหรือค่าเสียโอกาสของทุน ผู้วิจัยกำหนดให้ค่าเสียโอกาสทุนเท่ากับ 12 % แต่ในที่นี้ IRR มีค่าเท่ากับ 4.34 % ซึ่งมีค่าต่ำกว่าที่ผู้วิจัยกำหนดไว้ แสดงว่าโครงการนี้ยังไม่มี ความคุ้มค่าในด้านการลงทุน

ตารางที่ 5.15 แสดงผลสรุปการประเมินด้านการเงิน (ด้านผู้จัดทำโครงการ)

ตัวชี้วัด	ผลที่ได้	การแปลความหมาย
1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	1. มีค่าเป็นลบ	1. ไม่ควรลงทุน
2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B / C ratio)	2. มีค่าต่ำกว่า 1	2. ไม่ควรลงทุน
3. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)	3. มีค่าต่ำกว่าค่าเสียโอกาสที่กำหนด	3. ไม่ควรลงทุน

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

ตารางที่ 5.14 แสดงการหาค่าผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (ด้านการเงิน ที่  $r = 4\%$ )

ปีที่ (พ.ศ.)	ผลตอบแทนรวม (TB) (1) (บาท)	ต้นทุนรวม (TC) (2) (บาท)	อัตราลด (Discounted Factor) (3) $r = 4\%$	Discounted Benefit (DB) (4) = (1) * (3) (บาท)	Discounted Cost (DC) (5) = (2)*(3) (บาท)
1 (2522)	38,800	4,469,710	0.962	37,326	4,299,861
2 (2523)	73,900	3,651,800	0.925	68,358	3,377,915
3 (2524)	2,262,800	4,348,200	0.889	2,011,629	3,865,550
4 (2525)	8,106,300	3,482,550	0.855	6,930,887	2,977,580
5 (2526)	2,165,600	2,956,285	0.822	1,780,123	2,430,066
6 (2527)	5,889,700	2,406,600	0.79	4,652,863	1,901,214
7 (2528)	7,421,300	6,373,200	0.76	5,640,188	4,843,632
8 (2529)	3,552,600	1,171,800	0.731	2,596,951	856,586
9 (2530)	1,700,100	431,900	0.703	1,195,170	303,626
10 (2531)	2,346,400	614,200	0.676	1,586,166	415,199
11 (2532)	725,200	806,200	0.65	471,380	524,030
12 (2533)	330,100	314,500	0.625	206,313	196,563
13 (2534)	320,000	459,200	0.601	192,320	275,979
14 (2535)	368,000	431,800	0.577	212,336	249,149
15 (2536)	775,000	1,220,100	0.555	430,125	677,156
16 (2537)	381,600	1,186,700	0.534	203,774	633,698
17 (2538)	352,100	952,400	0.513	180,627	488,581
18 (2539)	299,100	621,200	0.494	147,755	306,873
19 (2540)	403,400	648,800	0.475	191,615	308,180
20 (2541)	729,700	109,700	0.456	332,743	50,023
รวม	38,241,700	36,656,845		29,068,649	28,981,460

ที่มา : จากการคำนวณ

#### หมายเหตุ

1. ใช้ปี 2522 เป็นปีปัจจุบัน และใช้อัตราลด (Discounted Factor) จาก ตาราง Present Value of \$ 1 เลื่อน  $r = 4\%$
2. ใช้จำนวนปี 20 ปี ( $n = 20$ ) ตามการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร
3. ช่อง (1) มาจาก ตารางที่ 5.2 ช่อง (2) มาจากตารางที่ 5.1 ช่อง (3) มาจากตาราง Present Value of \$1

## 1.2 การประเมินด้านเศรษฐศาสตร์

ในตารางที่ 5.16 ผู้วิจัยได้แสดงให้เห็นต้นทุนและผลตอบแทนรายปี 20 ปี ใช้อัตราลดร้อยละ 12 และคำนวณมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนและต้นทุนที่เกิดขึ้น ได้ผลรวมของผลตอบแทนและต้นทุนที่เป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเท่ากับ 18,091,882 บาท และ 21,149,599 บาท ตามลำดับ เมื่อคำนวณได้ดังนี้แล้วจะนำมาแทนค่าในสูตรที่กำหนดดังนี้

### 1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

แทนค่าในสูตรได้ดังนี้

$$\begin{aligned} NPV &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\ &= 18,091,882 - 21,149,599 \\ &= -3,057,717 \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ โครงการมีความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจหรือการเงินหรือไม่นั้น ให้ดูค่าของ NPV ถ้ามีค่ามากกว่า 0 หรือมีค่าเป็นบวก คือผลตอบแทนรวมมีค่ามากกว่าต้นทุนรวม แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุนได้ ซึ่งในที่นี้คำนวณ NPV มีค่าเป็นลบ แสดงว่าไม่มีความเหมาะสมในการลงทุนทำโครงการ

### 2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C ratio)

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad B / C \text{ ratio} &= PVB / PVC \\ \text{แทนค่าในสูตร} &= 18,091,882 / 21,149,599 \\ &= 0.86 \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ ขนาดของ B / C ratio อาจจะเท่ากับ 1 หรือมากกว่า 1 หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางเศรษฐกิจ คือ เมื่อ B / C ratio มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 1 ในที่นี้คำนวณได้ B/C ratio ต่ำกว่า 1 แสดงว่าโครงการนี้ยังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน

ตารางที่ 5.16 แสดงการหาค่าผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (ด้านเศรษฐศาสตร์)

ปีที่ (พ.ศ.)	ผลตอบแทนรวม (TB) (1) (บาท)	ต้นทุนรวม (TC) (2) (บาท)	อัตราลด (Discounted Factor ) (3) $r = 12\%$	Discounted Benefit (DB) (4) = (1) * (3) (บาท)	Discounted Cost (DC) (5) = (2)*(3) (บาท)
1 (2522)	38,800	4,976,230	0.893	34,648	4,443,773
2 (2523)	73,900	4,032,320	0.797	58,898	3,213,759
3 (2524)	2,262,800	4,692,720	0.712	1,611,114	3,341,217
4 (2525)	8,106,300	3,530,070	0.636	5,155,607	2,245,125
5 (2526)	2,165,600	3,003,805	0.567	1,227,895	1,703,157
6 (2527)	5,889,700	2,454,120	0.507	2,986,078	1,244,239
7 (2528)	7,421,300	6,420,720	0.452	3,354,428	2,902,165
8 (2529)	3,552,600	1,171,800	0.404	1,435,250	473,407
9 (2530)	1,700,100	431,900	0.361	613,736	155,916
10 (2531)	2,346,400	614,200	0.322	755,541	197,772
11 (2532)	725,200	806,200	0.287	208,132	231,379
12 (2533)	330,100	314,500	0.257	84,836	80,827
13 (2534)	320,000	459,200	0.229	73,280	105,157
14 (2535)	368,000	431,800	0.205	75,440	88,519
15 (2536)	775,000	1,220,100	0.183	141,825	223,278
16 (2537)	381,600	1,186,700	0.163	62,201	193,432
17 (2538)	352,100	952,400	0.146	51,407	139,050
18 (2539)	299,100	621,200	0.13	38,883	80,756
19 (2540)	403,400	648,800	0.116	46,794	75,261
20 (2541)	729,700	109,700	0.104	75,889	11,409
รวม	38,241,700	38,078,485		18,091,882	21,149,599

ที่มา : จากการคำนวณ

#### หมายเหตุ

1. ใ้ปี 2522 เป็นปีปัจจุบัน และใช้อัตราลด (Discounted Factor) จาก ตาราง Present Value of \$ 1 เล็ก  $r = 12\%$
2. ใช้จำนวนปี 20 ปี ( $n = 20$ ) ตามการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร
3. ช่อง (1) มาจาก ตารางที่ 5.5 ช่อง (2) มาจากตารางที่ 5.4 ช่อง (3) มาจากตาราง Present Value of \$1

### 3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

จากสูตร

$$\sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

$r$  ในสูตรคือ IRR : วิธีการหา IRR ผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการ Interpolation ในการหา IRR ด้านเศรษฐศาสตร์ เมื่อลองหาอัตราลดจนถึง 1 % ก็ยังไม่พบว่าม้อัตราลดตัวใดที่ทำให้ NPV เป็นบวก แสดงว่าอัตราลดที่จะทำให้ NPV เป็นบวกได้ต้องมีค่าต่ำกว่า 1 %

หลักการตัดสินใจ โครงการมีความคุ้มค่าในด้านเศรษฐกิจ ก็ต่อเมื่อ IRR มีค่าสูงกว่า อัตราดอกเบี้ยเฉพาะหรือค่าเสียโอกาสของทุน ผู้วิจัยกำหนดให้ค่าเสียโอกาสทุนเท่ากับ 12 % ในที่นี้ IRR มีค่าต่ำกว่า 1 % ซึ่งมีค่าต่ำกว่าที่ผู้วิจัยกำหนด แสดงว่าโครงการนี้ยังไม่มีมีความคุ้มค่าในการลงทุน

ตารางที่ 5.17 แสดงผลสรุปการประเมินด้านเศรษฐศาสตร์

ตัวชี้วัด	ผลที่ได้	การแปลความหมาย
1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	1. มีค่าเป็นลบ	1. ไม่ควรลงทุน
2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B / C ratio)	2. มีค่าต่ำกว่า 1	2. ไม่ควรลงทุน
3. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)	3. มีค่าต่ำกว่าค่าเสียโอกาสที่กำหนด	3. ไม่ควรลงทุน

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

สรุป ผลการประเมินโครงการด้านเศรษฐศาสตร์แสดงให้เห็นว่า ไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน โดยผลที่ได้มีความสอดคล้องกันของทั้ง 3 ตัวชี้วัด

## 2. ด้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ในส่วนผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยจะนำเสนอผลประเมินโครงการเฉพาะด้านเศรษฐศาสตร์ตามการคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนรวมแล้วในส่วนที่ 1 ดังนี้

ต้นทุนรวมแสดงตามตารางที่ 5.18 คือ ต้นทุนรวมของผู้อาศัยในโครงการ 18,231,000 บาท ประกอบด้วย 5 รายการ คือ ค่าผ่อนชำระบ้าน 10,548,000 บาท ค่าเงินดาวน์ 200,000 บาท ค่าต่อเติม 6,601,000 บาท ค่าบำรุงชุมชน 432,000 และ ค่าแรงงาน 450,000 บาท

ผลตอบแทนรวมแสดงตามตารางที่ 5.19 คือ ผลตอบแทนรวมของผู้อาศัยในโครงการ 55,262,603 บาท ประกอบด้วย 4 รายการ คือ มูลค่าบ้านและมูลค่าที่เพิ่มขึ้น 28,708,000 บาท การประหยัดค่าเช่าบ้าน 21,825,353 จำนวนเงินที่ประหยัดได้จากการซื้อบ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด 4,279,250 บาท และการประหยัดเงินดาวน์เนื่องจากใช้แรงงานทดแทน 450,000 บาท

เมื่อได้ต้นทุนและผลตอบแทนรวมแล้ว ผู้วิจัยได้นำมาหามูลค่าปัจจุบันตามตารางที่ 5.21 โดยใช้จำนวนปี 20 ปี และอัตราลด 12 % ได้ผลตอบแทนรวมและต้นทุนรวมที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเท่ากับ 18,908,491 บาท และ 7,077,612 บาท ตามลำดับ แล้วนำผลที่ได้นี้ไปแทนค่าในสูตรดังนี้

### 1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

แทนค่าในสูตรได้ดังนี้

$$\begin{aligned} NPV &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\ &= 18,908,491 - 7,077,612 \\ &= 11,830,879 \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ โครงการมีความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจหรือการเงินหรือไม่นั้น ให้ดูค่าของ NPV ถ้ามีค่ามากกว่า 0 หรือมีค่าเป็นบวก คือผลตอบแทนรวมมีค่ามากกว่าต้นทุนรวม แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุนได้ ซึ่งในที่นี้คำนวณ NPV มีค่าเป็นบวก แสดงว่ามีความเหมาะสมในการลงทุนทำโครงการ

ตารางที่ 5.18 แสดงต้นทุนรวมด้านผู้อยู่อาศัยรายปี

ปี (พ.ศ.)	ต้นทุนรวม	ค่าผ่อนชำระบ้าน	ค่าเงินดาวน์	ค่าต่อเติม	ค่าบำรุงชุมชน	ค่าแรงงาน
	(บาท)	(1) (บาท)	(2) บาท	(3) (บาท)	(4) (บาท)	(5) (บาท)
1 (2522)	-	-	-	-	-	-
2 (2523)	663,080	264,000	88,000	113,080	-	198,000
3 (2524)	813,750	451,200	52,000	193,550	-	117,000
4 (2525)	1,228,250	703,200	60,000	330,050	-	135,000
5 (2526)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
6 (2527)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
7 (2528)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
8 (2529)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
9 (2530)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
10 (2531)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
11 (2532)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
12 (2533)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
13 (2534)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
14 (2535)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
15 (2536)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
16 (2537)	1,033,250	703,200	-	330,050	-	-
17 (2538)	769,250	439,200	-	330,050	-	-
18 (2539)	654,050	252,000	-	330,050	72,000	-
19 (2540)	402,050	-	-	330,050	72,000	-
20 (2541)	402,050	-	-	330,050	72,000	-
21 (2542)	402,050	-	-	330,050	72,000	-
22 (2543)	288,970	-	-	216,970	72,000	-
23 (2544)	208,500	-	-	136,500	72,000	-
รวม	18,231,000	10,548,000	200,000	6,601,000	432,000	450,000

ที่มา : จากการคำนวณ

หมายเหตุ :

- นำตัวแปรด้านต้นทุนมาคำนวณเป็นต้นทุนรวมและต้นทุนรายปีเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ
- (1) และ (3) มาจากการสัมภาษณ์
- (2) มาจาก ค่าเงินดาวน์ \* จำนวนหลังในแต่ละกลุ่ม (4,000 \* 22 หลัง + 4,000 \* 13 หลัง + 4,000 \* 15 หลัง)
- (4) มาจากค่าบำรุงชุมชนเดือนละ 120 บาท \* 50 หลัง \* 12 เดือน เริ่มในปี 2539
- (5) มาจากการใช้แรงงานมาสร้างบ้านครอบครัวละ 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท  
(1,500 \* 6 \* 22 หลัง + 1,500 \* 6 \* 13 หลัง + 1,500 \* 6 \* 15 หลัง)

ตารางที่ 5.19 แสดงผลตอบแทนรวมด้านผู้อยู่อาศัยรายปี

ปี (พ.ศ.)	ผลตอบแทนรวม	มูลค่าบ้านและมูลค่าที่เพิ่มขึ้น	ประหยัดค่าเช่า	ส่วนที่ถูกกว่าราคาตลาด	ประหยัดเงินดาวน์
	(บาท)	(1) (บาท)	(2) (บาท)	(3) (บาท)	(4) บาท
1 (2522)	-	-	-	-	-
2 (2523)	2,776,598	583,000	112,728	1,882,870	198,000
3 (2524)	2,412,831	960,650	222,576	1,112,605	117,000
4 (2525)	3,210,066	1,435,400	355,891	1,283,775	135,000
5 (2526)	1,879,575	1,435,400	444,175	-	-
6 (2527)	1,967,859	1,435,400	532,459	-	-
7 (2528)	2,056,143	1,435,400	620,743	-	-
8 (2529)	2,144,427	1,435,400	709,027	-	-
9 (2530)	2,232,711	1,435,400	797,311	-	-
10 (2531)	2,320,995	1,435,400	885,595	-	-
11 (2532)	2,409,279	1,435,400	973,879	-	-
12 (2533)	2,497,563	1,435,400	1,062,163	-	-
13 (2534)	2,585,847	1,435,400	1,150,447	-	-
14 (2535)	2,674,131	1,435,400	1,238,731	-	-
15 (2536)	2,762,415	1,435,400	1,327,015	-	-
16 (2537)	2,850,699	1,435,400	1,415,299	-	-
17 (2538)	2,938,983	1,435,400	1,503,583	-	-
18 (2539)	3,027,267	1,435,400	1,591,867	-	-
19 (2540)	3,115,551	1,435,400	1,680,151	-	-
20 (2541)	3,203,835	1,435,400	1,768,435	-	-
21 (2542)	3,292,119	1,435,400	1,856,719	-	-
22 (2543)	1,897,955	852,400	1,045,555	-	-
23 (2544)	1,005,750	474,750	531,000	-	-
รวม	55,262,603	28,708,000	21,825,353	4,279,250	450,000

ที่มา : จากการคำนวณ

หมายเหตุ :

- นำตัวแปรด้านผลตอบแทนคำนวณเป็นผลตอบแทนรวมและผลตอบแทนรายปีเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ
- (1) มาจากตารางที่ 5.20 (2) มาจากตารางที่ 5.10
- (3) มาจาก เงินที่ประหยัดได้จากการซื้อบ้านราคาถูกกว่าราคาตลาดเฉลี่ยหลังละ 85,585 บาท  
(85,585 \* 22 หลัง + 85,585 \* 13 หลัง + 85,585 \* 15 หลัง)
- (4) มาจากการใช้แรงงานส่วนหนึ่งทำงาน ทำให้ไม่ต้องเสียค่าดาวน์บ้านหลังละ 9,000 บาท



ตารางที่ 5.20 แสดงผลรวมของมูลค่าบ้านในแต่ละปี

ปีที่	รวม	(1) กลุ่ม 1-3		(2) กลุ่ม 4-5		(3) กลุ่ม 6-7	
		มูลค่าต่อหลัง	รวม 22 หลัง	มูลค่าต่อหลัง	รวม 13 หลัง	มูลค่าต่อหลัง	รวม 15 หลัง
1 (2522)	-	-	-	-	-	-	-
2 (2523)	583,000	26,500	583,000	-	-	-	-
3 (2524)	960,650	26,500	583,000	29,050	377,650	-	-
4 (2525)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
5 (2526)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
6 (2527)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
7 (2528)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
8 (2529)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
9 (2530)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
10 (2531)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
11 (2532)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
12 (2533)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
13 (2534)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
14 (2535)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
15 (2536)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
16 (2537)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
17 (2538)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
18 (2539)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
19 (2540)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
20 (2541)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
21 (2542)	1,435,400	26,500	583,000	29,050	377,650	31,650	474,750
22 (2543)	852,400	-	-	29,050	377,650	31,650	474,750
23 (2544)	474,750	-	-	-	-	31,650	474,750
รวม	28,708,000	530,000	11,660,000	581,000	7,553,000	633,000	9,495,000

ที่มา : จากการคำนวณ

หมายเหตุ :

- (1) มูลค่าบ้านเฉลี่ยต่อหลัง  $530,000 / 20 \text{ ปี} = 26,500$
- (2) มูลค่าบ้านเฉลี่ยต่อหลัง  $581,000 / 20 \text{ ปี} = 29,050$
- (3) มูลค่าบ้านเฉลี่ยต่อหลัง  $633,000 / 20 \text{ ปี} = 31,650$

ตารางที่ 5.21 การหาค่าของผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันด้านผู้อยู่อาศัย

ปีที่ (พ.ศ.)	ผลตอบแทนรวม (TB) (1) (บาท)	ต้นทุนรวม (TC) (2) (บาท)	อัตราลด (Discounted Factor ) (3) $r = 12\%$	Discounted Benefit (DB) (4) = (1) * (3) (บาท)	Discounted Cost (DC) (5) = (2)*(3) (บาท)
1 (2522)	-	-	-	-	-
2 (2523)	2,776,598	663,080	0.893	2,479,502	592,130
3 (2524)	2,412,831	813,750	0.797	1,923,026	648,559
4 (2525)	3,210,066	1,228,250	0.712	2,285,567	874,514
5 (2526)	1,879,575	1,033,250	0.636	1,195,410	657,147
6 (2527)	1,967,859	1,033,250	0.567	1,115,776	585,853
7 (2528)	2,056,143	1,033,250	0.507	1,042,465	523,858
8 (2529)	2,144,427	1,033,250	0.452	969,281	467,029
9 (2530)	2,232,711	1,033,250	0.404	902,015	417,433
10 (2531)	2,320,995	1,033,250	0.361	837,879	373,003
11 (2532)	2,409,279	1,033,250	0.322	775,788	332,707
12 (2533)	2,497,563	1,033,250	0.287	716,801	296,543
13 (2534)	2,585,847	1,033,250	0.257	664,563	265,545
14 (2535)	2,674,131	1,033,250	0.229	612,376	236,614
15 (2536)	2,762,415	1,033,250	0.205	566,295	211,816
16 (2537)	2,850,699	1,033,250	0.183	521,678	189,085
17 (2538)	2,938,983	769,250	0.163	479,054	125,388
18 (2539)	3,027,267	654,050	0.146	441,981	95,491
19 (2540)	3,115,551	402,050	0.13	405,022	52,267
20 (2541)	3,203,835	402,050	0.116	371,645	46,638
21 (2542)	3,292,119	402,050	0.104	342,380	41,813
22 (2543)	1,897,955	288,970	0.093	176,510	26,874
23 (2544)	1,005,750	208,500	0.083	83,477	17,306
รวม	55,262,603	18,231,000		18,908,491	7,077,612

ที่มา: จากการคำนวณ

## หมายเหตุ

1. ใช้ปี 2522 เป็นปีปัจจุบัน และใช้อัตราลด (Discounted Factor) จาก ตาราง Present Value of \$ 1 เลือกร  $r = 12\%$
2. ใช้จำนวนปี 20 ปี ( $n = 20$ ) ตามการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร แต่ในที่นี้เกินมา 20 ปี เนื่องจากการเริ่มเช่าอยู่ของแต่ละกลุ่มห่างกันกลุ่มละ 1 ปี และเริ่มนับตั้งแต่ปีที่เช่าอยู่
3. ช่อง (1) มาจาก ตารางที่ 5.19 ช่อง (2) มาจากตารางที่ 5.18 ช่อง (3) มาจากตาราง Present Value of \$1

2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C ratio)

$$\text{จากสูตร} \quad B / C \text{ ratio} = PVB / PVC$$

$$\begin{aligned} \text{แทนค่า} &= 18,908,491 / 7,077,612 \\ &= 2.67 \end{aligned}$$

หลักการตัดสินใจ ขนาดของ B / C ratio อาจจะเท่ากับ 1 หรือมากกว่า 1 หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางเศรษฐกิจ คือ เมื่อ B / C ratio มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 1 ในที่นี้คำนวณได้ B/C ratio มากกว่า 1 แสดงว่าโครงการนี้มีความเหมาะสมในการลงทุน

3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

$$\text{จากสูตร} \quad \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

r ในสูตรคือ IRR

r ในสูตรคือ IRR : วิธีการหา IRR ผู้วิจัยเลือกใช้วิธี Interpolation แต่ในการหา IRR ด้านผู้อยู่อาศัย เมื่อลองหาอัตราลดที่เกิน 12 % จนถึง 30 % ไม่พบว่าม้อัตราลดตัวใดที่ทำให้ NPV เป็นลบ แสดงว่าอัตราลดที่จะทำให้ NPV เป็นลบได้ต้องมีค่าเกิน 30 %

หลักการตัดสินใจ โครงการมีความคุ้มค่าในด้านเศรษฐกิจ ก็ต่อเมื่อ IRR มีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉพาะหรือค่าเสียโอกาสของทุน ผู้วิจัยกำหนดให้ค่าเสียโอกาสทุนเท่ากับ 12 % ในที่นี้ IRR มีค่ามากกว่า 30 % ซึ่งมีค่าสูงกว่าที่ผู้วิจัยกำหนด แสดงว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ตารางที่ 5.22 แสดงผลสรุปการประเมินด้านผู้อยู่อาศัย

ตัวชี้วัด	ผลที่ได้	การแปลความหมาย
1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	1. มีค่าเป็นบวก	1. ควรลงทุน
2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B / C ratio)	2. มีค่ามากกว่า 1	2. ควรลงทุน
3. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)	3. มีค่าสูงกว่าค่าเสียโอกาสที่กำหนด	3. ควรลงทุน

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

### สรุปผลการประเมินโครงการ

จากการประเมินต้นทุนผลตอบแทนข้างต้น คือ ประเมินโครงการด้านผู้จัดทำโครงการ ในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ และประเมินด้านผู้อยู่อาศัยในด้านเศรษฐศาสตร์ สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 5.23 แสดงสรุปผลการประเมินโครงการ

ส่วนที่ประเมิน	เกณฑ์ชี้วัด			แปลผล
	NPV	B/C Ratio	IRR	
1. ผู้จัดทำโครงการ				
1.1 ด้านการเงิน	- 1,954,084	0.903	4.34 %	- ไม่ควรลงทุน
1.2 ด้านเศรษฐศาสตร์	- 3,057,717	0.86	ต่ำกว่า 1 %	- ไม่ควรลงทุน
2. ผู้อยู่อาศัย	11,830,879	2.67	มากกว่า 30 %	- ควรลงทุน

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

ในตารางที่ 5.22 สรุปได้ว่า ในด้านผู้จัดทำโครงการยังไม่มีเหมาะสมในการลงทุน เพราะผลวิเคราะห์ตามตัวชี้วัดความคุ้มค่าทั้ง 3 ตัวชี้วัดทั้งในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ให้ผลสอดคล้องกัน ส่วนในด้านผู้อยู่อาศัยได้รับความคุ้มค่าในการมาอยู่ในโครงการนี้ โดยผลวิเคราะห์ของตัวชี้วัดความคุ้มค่าทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกัน

### ส่วนที่ 3 แสดงการประเมินผลโครงการในเชิงบรรยาย (รายการที่วัดไม่ได้ในหน่วยเงิน)

ในส่วนนี้ผู้วิจัยจะได้นำรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่ไม่ได้นำไปคำนวณผลในเชิงตัวเลข มานำเสนอ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลจากรายการเหล่านั้น การนำเสนอยังแบ่งเป็น 2 ด้านดังเดิมคือ ด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย ดังนี้

#### 1. ด้านผู้จัดทำโครงการ

##### ด้านต้นทุน

รายการต้นทุนด้านผู้จัดทำโครงการที่หาได้ 27 รายการ นำมาคำนวณ 26 รายการ และไม่ได้นำไปคำนวณ 1 รายการคือ กรณีที่ชาวบ้านที่ได้รับสิทธิมาสร้างบ้าน แล้วขายต่อให้คนอื่น และย้ายไปอยู่ที่อื่น สิ่งนี้ถือเป็นต้นทุนของผู้จัดทำโครงการ เพราะสิ่งที่ลงทุนไปเกิดการสูญเปล่าในแง่ของการไม่ได้ให้ความช่วยเหลือกลุ่มเป้าหมายที่แท้จริง

กลุ่มคนที่มาสร้างบ้านมีทั้งหมด 121 ครอบครัว แต่เมื่อสำรวจในปี 2543 พบว่า บ้านที่ยังเป็นของเจ้าของเดิมตั้งแต่แรกสร้างมี 66 หลัง คิดเป็นร้อยละ 55 แต่ในจำนวน 66 หลังนี้ มี 50 หลังที่ยังอยู่ในโครงการ อีก 16 หลังให้คนอื่นเช่า แสดงว่ากลุ่มที่มาสร้างตั้งแต่แรกและยังอยู่ในโครงการจนถึงปัจจุบัน นับเป็นเวลา 20 ปีแล้วมีเพียง 50 หลัง จาก 121 หลัง คิดเป็นร้อยละ 41

ดังนั้น ต้นทุนที่โครงการต้องจ่ายไปคือ การลงทุนสร้างบ้านให้กับกลุ่มคน 55 (121 - 66 หลัง) ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 45 แล้วไม่เกิดผลคุ้มค่า ถ้าเทียบการลงทุนต่อหลังประมาณ 140,000 บาท (อ้างอิงในสวนที่ 1 หน้า 108) คิดเป็นตัวเงินที่ไม่เกิดความคุ้มค่าประมาณ 7,700,000 บาท (140,000 \* 55 หลัง) อย่างไรก็ตาม ต้นทุนที่เกิดขึ้นไม่ใช่จะคิดเพียงด้านตัวเงินอย่างเดียว แต่สิ่งที่สำคัญคือ การไม่มีโอกาสได้ช่วยผู้มีรายได้น้อยกลุ่มอื่นที่อาจมีความจำเป็นในเรื่องที่อยู่อาศัย ให้ได้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย สิ่งนี้จึงน่าจะเป็นต้นทุนอีกทางหนึ่งที่โครงการต้องเสียนอกเหนือจากต้นทุนด้านการเงิน

##### ด้านผลตอบแทน

รายการผลตอบแทนที่หาได้ 22 รายการ และไม่ได้นำไปคำนวณ 17 รายการ ประกอบด้วยผลตอบแทนทางตรง 15 รายการ และผลตอบแทนทางอ้อม 2 รายการ

### ผลตอบแทนทางตรง

1. นักวิชาการได้มีโอกาสมาแลกเปลี่ยนความรู้และได้รับความรู้จากการทำงาน
2. เลือกใช้วิธีการสร้างบ้านในกรุงเทพมหานครแบบ Mutual Aid และ Self - help เต็มกระบวนการ ถือว่าเป็นรูปแบบที่ไม่เคยทำมาก่อนในประเทศไทย
3. รูปแบบองค์กรพัฒนาเอกชนทำให้มีอิสระในการดำเนินงาน ยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยน ได้รวดเร็ว และติดต่อขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานอื่นได้ง่าย
4. การจดทะเบียนในรูปแบบบริษัท ทำให้เกิดความน่าเชื่อถือในด้านกฎหมาย
5. ได้ที่ดินที่เหมาะสมทั้งในเรื่องขนาดและที่ตั้งเพราะได้ออกไปตรวจตำแหน่งของที่ดินแล้ว
6. ได้ผังโครงการที่มีประสิทธิภาพเนื่องจากวางผังเป็นแบบ Cluster จึงบริหารงานได้สะดวก
7. การสร้างบ้านตัวอย่างให้ชมก่อนที่ A.I.T. ทำให้คนอยู่ได้เห็นของจริงก่อนสร้าง และยังสามารรถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในบางส่วน
8. การวางแผนทำงาน ทำให้ทำงานอย่างมีขั้นตอนและสามารถแก้ปัญหาล่วงหน้าได้
9. การวางแผนทางการเงินทำให้แก้ไขปัญหาทางการเงินได้ทันเวลา เช่น การสร้างบ้านขายในโครงการ เพื่อนำกำไรที่ได้มาใช้ในสวนกลุ่มสร้าง
10. การตรวจสอบคุณสมบัติผู้สมัครทำให้ได้กลุ่มเป้าหมายตามที่ต้องการในเบื้องต้น
11. การวางผังแบบ Cluster เพื่อสร้างการรวมตัวและช่วยเหลือกันในระยะยาว ซึ่งถือว่าบรรลุวัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งของการทำโครงการ
12. การจัดอบรมให้ความรู้แก่สมาชิก จะทำให้สมาชิกมีความเข้าใจในเรื่องต่างๆและทำให้บริหารงานได้ง่ายขึ้น
13. การให้สมาชิกจับฉลากหลังจากสร้างบ้านเสร็จเป็นการลดความขัดแย้ง อันเกิดจากการเจาะจงสร้างเฉพาะบ้านตนเอง
14. ผู้จัดทำโครงการไม่ต้องรับภาระจัดการดูแลชุมชน หลังจากที่มีการจดทะเบียนเป็นชุมชนชาวบ้านสามารถพึ่งพาตนเองได้
15. ผู้ทำโครงการเกิดความภาคภูมิใจที่โครงการได้สำเร็จ สามารถสร้างบ้านให้คนอยู่ได้

### ผลตอบแทนทางอ้อม ดังนี้

1. สมาคมร่วมกันสร้างได้นำหลักการให้ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้านไปใช้กับชาว ที่อยู่ในชนบทต่างจังหวัด
2. สมาคมร่วมกันสร้างมีภาระกิจในด้านการช่วยเหลือสังคมในด้านอื่นๆ ตามมา เช่น จัดทำโครงการน้ำประปาเพื่อชุมชน โครงการกฎหมายเพื่อชุมชน การให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นต้น

## วิเคราะห์ผล จากรายการผลตอบแทนข้างต้น นำมาวิเคราะห์ผลเป็น 3 ส่วนดังนี้

1. ผู้จัดทำโครงการเกิดจากการรวมตัวกันของนักวิชาการด้านผู้มีรายได้น้อย มาทำงานในรูปแบบการสร้างบ้านแบบ Mutual Aid และ Self – help โดยการให้ชาวบ้านมาสร้างบ้านเองภายใต้แนวคิด “การมีส่วนร่วม” ทำให้นักวิชาการได้มีการแลกเปลี่ยนความรู้กัน หารูปแบบการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่เหมาะสม ในการวางแผนงาน ผู้จัดทำโครงการได้จัดองค์กรเป็น 2 รูปแบบ คือ รูปแบบองค์กรพัฒนาเอกชน (NGO) เพื่อให้มีอิสระในการทำงาน สามารถปรับเปลี่ยนได้รวดเร็ว และยังคงติดต่อขอความช่วยเหลือทางด้านวิชาการ ด้านการเงินจากหน่วยงานอื่นได้ง่าย เพราะเป็นองค์กรที่ไม่ได้หวังผลกำไร และรูปแบบบริษัท เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับด้านกฎหมาย นอกจากนี้เมื่อทำงานไประยะหนึ่ง ผู้จัดทำโครงการได้หาทางแก้ไขทางการเงินโดยการสร้างบ้านขาย เพื่อนำเงินมาชดเชยกับส่วนขาดทุนจากการสร้างบ้านให้กลุ่มสร้าง ทำให้ไม่เกิดการขาดทุนจากการดำเนินงาน

2. วิธีการดำเนินงานของผู้จัดทำโครงการก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยหลายประการ เพราะถ้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์ ก็เป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของผู้จัดทำโครงการเช่นกัน เช่น การที่โครงการสามารถจัดหาที่ดินได้ขนาดและทำเลตามที่ต้องการ ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องอยู่ไกลจากแหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวก การวางผังแบบ Cluster ผู้จัดทำโครงการสามารถบริหารงานได้สะดวก ส่วนผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์ในแง่การรวมตัวกัน การช่วยเหลือกันในระยะยาว การให้จับฉลากหลังจากสร้างบ้านเสร็จเป็นการช่วยลดความขัดแย้ง อันเกิดจากการสร้างเฉพาะบ้านตัวเอง เมื่อความขัดแย้งลดลง การบริหารงานก็ทำได้ง่ายขึ้น และการให้ชาวบ้านบริหารดูแลชุมชนตัวเอง ก็เพื่อให้สามารถพึ่งพาตนเองได้ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หนึ่งของโครงการ

3. ผลจากการทำโครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 สมาคมร่วมกันสร้างยังได้นำหลักการไปใช้กับชาวบ้านที่อยู่อื่น นอกจากนี้ทางสมาคมยังได้ขยายงานเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในด้านอื่นๆ อีก เช่น จัดทำโครงการน้ำประปาเพื่อชุมชน โครงการกฎหมายเพื่อชุมชน การให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นต้น นับว่าเป็นการทำประโยชน์ต่อสังคมอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการมีสมาคมร่วมกันสร้าง

## 2. ด้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ในส่วนนี้ ผู้วิจัยจะนำเสนอสรุปผลสัมฤทธิ์ของกลุ่มตัวอย่างในลักษณะก่อนและหลังจากย้ายมาอยู่ในโครงการร่วมกันสร้าง แล้วจึงนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ร่วมกับรายการต้นทุนและ

ผลตอบแทนที่ไม่สามารถวัดเป็นหน่วยเงิน ดังนี้

### 2.1 สรุปผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

ในตารางที่ 5.24 ได้แสดงผลเปรียบเทียบในบ้าน 3 กลุ่ม คือ กลุ่ม 1-3 กลุ่ม 4-5 และกลุ่ม 6-7 ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการวิเคราะห์ส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตามในส่วนนี้ผู้วิจัยจะนำผลจากตารางเสนอให้เห็นภาพรวมของทั้ง 3 กลุ่มก่อนการวิเคราะห์ ดังนี้

#### สรุปผลก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ

ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนเดิมเฉลี่ย 5 ปีขึ้นไป โดยที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ต้องเช่ามากกว่าร้อยละ 60 หรืออยู่บ้านญาติ หรืออยู่บ้านของหน่วยงาน วัสดุที่ใช้สร้างบ้านทำด้วยไม้ มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ไม่ได้แยกสัดส่วนชัดเจน ในด้านสภาพแวดล้อม ร้อยละ 37 เห็นว่าโดยรอบมีน้ำเน่า ร้อยละ 28 มีขยะ และร้อยละ 23 เห็นว่ามีกลิ่นรบกวน แต่ก็มีอยู่ประมาณร้อยละ 20 ที่เห็นว่าสภาพแวดล้อมที่ตนเคยอยู่มีสภาพดี สำหรับทางเดินเข้าบ้านค่อนข้างแคบ ไม่สะดวก สร้างจากวัสดุที่ไม่คงทนถาวร อย่างไรก็ตามมากกว่าร้อยละ 60 ที่เห็นว่ามีความปลอดภัย ส่วนที่เห็นว่าไม่ปลอดภัย เนื่องจากเกรงอัคคีภัย โรคภัยไข้เจ็บจากยุง และเรื่องยาเสพติด ตามลำดับ

ในด้านเศรษฐกิจ พบว่าอาชีพของหัวหน้าครอบครัว (สามี) ส่วนใหญ่ทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 34) งานของหน่วยงานเอกชน (ร้อยละ 23) รับจ้าง (ร้อยละ 21) งานช่าง (ร้อยละ 11) และงานราชการ (ร้อยละ 7) ตามลำดับ ด้านภรรยาส่วนใหญ่เป็นแม่บ้าน (ร้อยละ 29) รองลงมาคือ เย็บผ้า (ร้อยละ 23) ค้าขาย (ร้อยละ 22) และทำงานในหน่วยงานเอกชน (ร้อยละ 14) ตามลำดับ มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยประมาณ 6,500 บาทต่อเดือน (พ.ศ.2522) มีค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย (ค่าเช่า) ประมาณเดือนละ 420 บาท ซึ่งคิดเป็นเพียงร้อยละ 6 ของรายได้ และส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 60 ที่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย

สำหรับด้านสังคม แต่ละครอบครัวมีสมาชิกเฉลี่ย 6 คน อยู่ในชุมชนขนาด 40 หลังคาเรือน มีการช่วยเหลือพึ่งพากันในเรื่องต่างๆ เช่น ฝากดูแลบ้าน ฝากดูแลลูก ขอยืมเครื่องใช้ในครัวเรือน และฝากทำธุระนอกบ้าน เป็นต้น ปัญหาที่พบในการอยู่ในชุมชนเดิม คือ ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งมีมากกว่าร้อยละ 60 ส่วนที่เหลือเห็นว่ามีปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อม และเรื่องไล่ที่ตามลำดับ



ตารางที่ 5.24 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูล	กลุ่ม 1 - 3	กลุ่ม 4 - 5	กลุ่ม 6 - 7
<b>ข้อมูลก่อนการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการร่วมกันสร้าง</b>			
<b>ด้านกายภาพ (หน่วยร้อยละ)</b>			
1. ระยะเวลาที่อยู่ในชุมชนเดิมเฉลี่ย (ปี)	5	7	5
2. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย			
2.1 เช่า	68	62	67
2.2 บ้านญาติ	23	8	20
2.3 บ้านของหน่วยงานที่ทำงาน	5	15	13
2.4 บ้านของตัวเอง	5	15	0
3. วัสดุที่ใช้สร้างบ้าน	ไม้	ไม้	ไม้
4. พื้นที่การใช้สอยภายในบ้าน	อเนกประสงค์	อเนกประสงค์	อเนกประสงค์
5. สภาพแวดล้อม			
5.1 มีน้ำเน่าโดยรอบบริเวณ	41	38	33
5.2 มีขยะทิ้งรอบบริเวณ	27	31	27
5.3 มีกลิ่นเหม็นรบกวน	18	31	20
5.4 ไม่มีต้นไม้ ร้อน	9	8	13
5.5 บรรยากาศโดยรอบค่อนข้างสะอาด	5	23	27
6. ลักษณะทางเดินเข้าบ้าน			
6.1 ค่อนข้างเปลี่ยว มีด	18	8	13
6.2 ทางเข้าบ้านแคบ ไม่สะดวก	36	31	28
6.3 ทางเดินเข้าบ้านไม่ได้ทำจากวัสดุถาวร	18	31	33
6.4 ทางเข้าบ้านสะดวก ไม่มีปัญหา	32	38	28
7. ความปลอดภัย			
7.1 ปลอดภัยดี	61	82	53
7.2 ไม่ปลอดภัย	39	18	47
อันดับ 1	อัคคีภัย	โรคภัยไข้เจ็บจากยุง	ลักขโมย
อันดับ 2	โรคภัยไข้เจ็บจากยุง	อัคคีภัย	อัคคีภัย
อันดับ 3	ยาเสพติด	ยาเสพติด	ยาเสพติด
<b>ด้านเศรษฐกิจ (หน่วยร้อยละ)</b>			
1. อาชีพ			
1.1 สามี			
อันดับ 1 (ร้อยละ)	รัฐวิสาหกิจ (27)	รับจ้าง (23)	รัฐวิสาหกิจ (60)
อันดับ 2	งานเอกชน (23)	รัฐวิสาหกิจ (15)	งานราชการ (7)
อันดับ 3	รับจ้าง (18)	ช่าง (15)	ช่าง(7)

ตารางที่ 5.24 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

ข้อมูล	กลุ่ม 1 - 3	กลุ่ม 4 - 5	กลุ่ม 6 - 7
1.2 ภรรยา			
อันดับ 1 (ร้อยละ)	ค้าขาย (32)	แม่บ้าน (38)	แม่บ้าน (27)
อันดับ 2	เย็บผ้า (23)	ค้าขาย (15)	ค้าขาย (20)
อันดับ 3	แม่บ้าน (23)	งานเอกชน (15)	งานเอกชน (13)
2. รายได้รวมของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	6,000	9,000	4,400
3. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย(เช่าบ้าน) (บาทต่อเดือน)	427	452	385
3. ความเพียงพอของรายได้ต่อรายจ่าย			
3.1 เพียงพอ	61	100	67
3.2 ไม่เพียงพอ	39	0	33
<b>ด้านสังคม</b>			
1. สมาชิกในครอบครัว	6	5	6
2. มีบ้านอื่นอยู่โดยรอบเฉลี่ย (หลัง)	56	32	41
3. ขอความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้านในเรื่องต่างๆ			
อันดับ 1	ฝากดูแลบ้าน	ฝากดูแลบ้าน	ฝากดูแลบ้าน
อันดับ 2	ฝากดูแลลูก	ฝากดูแลลูก	ขอยืมเครื่องใช้ในครัว
อันดับ 3	ฝากทำธุระข้างนอก	ขอยืมเครื่องใช้ในครัว	ฝากทำธุระข้างนอก
4. ปัญหาที่พบในการอยู่ที่ชุมชนเดิม			
4.1 ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง	66	72	67
4.2 ปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อม	28	28	33
4.3 ปัญหาอื่น เช่น ไล่อี	6	0	0
<b>ข้อมูลหลังจากเข้ามาอยู่ในโครงการร่วมกันสร้าง</b>			
<b>ด้านกายภาพ</b>			
1. ราคาบ้านเริ่มต้นเฉลี่ย (บาท)	75,000	90,000	110,000
2. ผ่อนชำระค่าบ้านเฉลี่ย (บาท/เดือน)	1,000	1,200	1,400
3. การผ่อนชำระอย่างต่อเนื่อง			
3.1 เคยขาดส่ง (ร้อยละ)	68	54	73
3.2 ไม่เคยขาดส่ง (ร้อยละ)	32	46	27
4. จำนวนครั้งที่ต่อเติมบ้านเฉลี่ย (ครั้ง)	2	2	2
5. ค่าใช้จ่ายในการต่อเติม (บาท)	102,818	123,846	182,000
6. การต่อเติม (ร้อยละ)			
6.1 ต่อเติมด้วยตนเองทั้งหมด	41	38	27
6.2 ต่อเติมเองบางส่วนและจ้างบางส่วน	59	54	73

ตารางที่ 5.24 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

ข้อมูล	กลุ่ม 1 - 3	กลุ่ม 4 - 5	กลุ่ม 6 - 7
6.3 ว่าจ้างทั้งหมด	0	8	0
<b>ด้านเศรษฐกิจ</b>			
1. อาชีพ			
1.1 สามี			
อันดับ 1 (ร้อยละ)	รับจ้างทั่วไป (27)	รัฐวิสาหกิจ (23)	รัฐวิสาหกิจ (60)
อันดับ 2	รัฐวิสาหกิจ (18)	ช่าง (15)	รับจ้างทั่วไป (7)
อันดับ 3	ช่าง (18)	งานราชการ(15)	งานราชการ(7)
1.2 ภรรยา			
อันดับ 1	ค้าขาย (50)	แม่บ้าน(46)	แม่บ้าน(40)
อันดับ 2	เย็บผ้า (14)	ค้าขาย(8)	รัฐวิสาหกิจ (33)
อันดับ 3	รัฐวิสาหกิจ (9)	เอกชน(8)	เอกชน(13)
2. รายได้รวมเฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	37,727	29,588	33,431
3. ความเพียงพอของรายได้เมื่อเทียบกับรายจ่าย	เพียงพอ	เพียงพอ	เพียงพอ
<b>ด้านสังคม</b>			
1. สมาชิกในครอบครัว (คน)	6	6	5
2. ระดับการศึกษาของบุตรหลาน (ร้อยละ)			
2.1 สูงกว่าระดับปริญญาตรี	0	5	0
2.2 ปริญญาตรี	33	32	48
2.3 อนุปริญญา	44	32	20
2.4 มัธยมศึกษา	15	38	22
2.5 ประถมศึกษา	7	5	4
3. การช่วยเหลือพึ่งพาในชุมชน (ร้อยละ)			
อันดับ 1	ฝากดูแลบ้าน	ฝากทำธุระ	ฝากดูแลบ้าน
อันดับ 2	ฝากทำธุระ	ฝากดูแลบ้าน	ฝากทำธุระ
อันดับ 3	ฝากดูแลลูก	ฝากดูแลลูก	ขอยืมเครื่องใช้
4. บทบาทในชุมชน (ร้อยละ)			
4.1 เคยเป็นกรรมการชุมชนหรือเป็นผู้นำทำกิจกรรม	55	72	60
4.2 ไม่เคยเป็นกรรมการหรือผู้นำหรือตำแหน่งใด	45	28	40
5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการย้ายออกจากชุมชน			
5.1 ไม่ย้ายออก (ร้อยละ)	63	54	53
5.2 ถ้ามีโอกาสจะย้ายออก แต่ไม่ขายบ้าน	18	31	13
5.3 ถ้ามีโอกาสจะย้ายออก และขายบ้าน	5	0	7

ตารางที่ 5.24 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

ข้อมูล	กลุ่ม 1 - 3	กลุ่ม 4 - 5	กลุ่ม 6 - 7
5.4 ไม่แน่นอน	14	15	27
6. ความเห็น : สาเหตุการย้ายออกของเพื่อนบ้าน			
อันดับ 1 (ร้อยละ)	มีที่อยู่อื่น (55)	ไม่สามารถผ่อนชำระ (38)	มีที่อยู่อื่น (40)
อันดับ 2	ไม่สามารถผ่อนชำระ (14)	มีที่อยู่อื่น (15)	ไม่สามารถผ่อนชำระ (33)
อันดับ 3	ม่พอใจสภาพแวดล้อม (9)	ต้องการเงินไปลงทุน(15)	มีปัญหาส่วนตัว(13)
7. สิ่งที่คิดว่าเป็นปัญหาสำหรับชุมชน (ร้อยละ)			
อันดับ 1	ยาเสพติด (32)	ยาเสพติด (38)	ยาเสพติด (38)
อันดับ 2	ความไม่ร่วมมือกัน(28)	ความไม่ร่วมมือกัน(23)	ลักเล็กขโมยน้อย(27)
อันดับ 3	สภาพแวดล้อม (23)	ลักเล็กขโมยน้อย(23)	สภาพแวดล้อม (20)
ความคิดเห็นเกี่ยวกับการให้มาสร้างบ้านเอง			
1. ข้อดีของการมาสร้างบ้านเอง			
อันดับ 1	ได้รับความรู้(41)	ได้รับความรู้(38)	เกิดความสามัคคี(29)
อันดับ 2	ประหยัดต้นทุน (23)	เกิดความสามัคคี(23)	ได้รับความรู้(25)
อันดับ 3	เกิดความสามัคคี(23)	ได้บ้านแข็งแรง(15)	ได้บ้านแข็งแรง(21)
อันดับ 4	ได้บ้านแข็งแรง(18)	ประหยัดต้นทุน (15)	ประหยัดต้นทุน (17)
2. ข้อเสียของการสร้างบ้านเอง			
อันดับ 1	เสียเวลา (64)	เสียเวลา (100)	เสียเวลา (38)
อันดับ 2	ต้องต่อเติมเรื่อยๆ(5)	0	ต้องต่อเติมเรื่อยๆ(25)
อันดับ 3	คนไม่เข้าใจงาน(5)	0	เกิดการเอาเปรียบกัน(12)

### สรุปผลหลังจากเข้ามาอยู่ในโครงการ

เมื่อสร้างบ้านในขั้น Mutual Aid เสร็จแล้ว ทุกกลุ่มจะได้รับบ้านที่มีลักษณะบ้านเหมือนกัน คือ ตึกแถว 2 ชั้น ใช้ฝาผนังร่วมกัน สร้างจากคอนกรีต มีหน้ากว้าง 4.8 เมตร ยาว 8 เมตร สร้างบนพื้นที่ขนาด 15 ตารางวา แต่ราคาบ้านเริ่มต้นมีความแตกต่างกัน คือ ราคาบ้านในกลุ่ม 1-3 ราคาประมาณ 75,000 บาท กลุ่ม 4-5 ราคา 90,000 บาท และกลุ่ม 6-7 ราคา 110,000 บาท ส่วนการผ่อนชำระต่อเดือนก็แตกต่างกันตามราคาบ้านคือ 1,000 1,200 และ 1,400 บาท ตามลำดับ

หลังจากนั้นแต่ละครอบครัวก็จะต่อเติมตามความต้องการ ตามกำลังทรัพย์ของตนเอง ส่วนใหญ่ในรอบ 20 ปี มีการต่อเติมเฉลี่ย 2 ครั้ง เสียค่าต่อเติมทั้งหมดเฉลี่ยประมาณ 140,000 บาท โดยมีการต่อเติมเองทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 35 ต่อเติมเองบางส่วนและจ้างบางส่วนคิดเป็นร้อยละ 62 ที่เหลือจ้างต่อเติมทั้งหมด

ในด้านเศรษฐกิจ พบว่าอาชีพของหัวหน้าครอบครัว (สามี) ส่วนใหญ่ทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 34 รองลงมาคือ รับจ้างทั่วไปร้อยละ 17 งานช่างร้อยละ 17 และงานราชการร้อยละ 11 ตามลำดับ ด้านการขยายส่วนใหญเป็นแม่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมาคือ ค้าขายร้อยละ 29 ทำงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 21 เย็บผ้าร้อยละ 11 และทำงานในหน่วยงานเอกชน ร้อยละ 11 ตามลำดับ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 34,000 บาท และส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย

ด้านสังคม แต่ละครอบครัวมีสมาชิกเฉลี่ย 6 คน บุตรหลานมีการศึกษาในระดับอนุปริญญามากกว่าร้อยละ 30 และระดับปริญญาตรีมากกว่าร้อยละ 37 ในชุมชนมีการช่วยเหลือพึ่งพากันในเรื่องต่างๆ เช่น ฝากดูแลบ้าน ฝากทำธุระ ฝากดูแลลูก และขอยืมเครื่องใช้ในครัวเรือน เป็นต้น ส่วนบทบาทในชุมชน พบว่า มีมากกว่าร้อยละ 60 ที่ชาวบ้านในชุมชนมีโอกาสเป็นกรรมการหรือเป็นผู้นำในการทำกิจกรรมในชุมชน

เมื่อถามเรื่องการย้ายออกจากชุมชน พบว่า มากกว่าร้อยละ 50 ที่ตอบว่าไม่ย้ายออกแน่นอน ส่วนร้อยละ 20 คิดว่าจะย้ายออกถ้ามีโอกาส แต่จะไม่ขายบ้าน มีเพียงร้อยละ 6 ที่บอกว่า จะย้ายออกถ้ามีโอกาสและจะขายบ้าน ส่วนที่เหลือร้อยละ 17 ยังไม่แน่นอน อยู่ไปเรื่อยๆก่อน แต่เมื่อถามถึงสาเหตุการย้ายออกของเพื่อนบ้าน พบว่า ร้อยละ 37 ให้ความเห็นว่า พวกเขาที่มีที่อยู่

ที่อื่นจึงย้ายออก ส่วนร้อยละ 28 ให้ความเห็นว่า เนื่องจากไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้จึงต้องขายและย้ายออก ส่วนที่เหลือคือ ต้องการเงินไปลงทุน มีปัญหาส่วนตัว และไม่พอใจสภาพแวดล้อม เป็นต้น สำหรับสิ่งที่ชาวบ้านคิดว่าเป็นปัญหาของชุมชนในตอนนี้คือ ปัญหายาเสพติด คิดเป็นร้อยละ 36 ปัญหาความไม่ร่วมมือกันในการทำกิจกรรมในชุมชน โดยเฉพาะกลุ่มที่มาเช่า คิดเป็นร้อยละ 26 ส่วนที่เหลือคือ ปัญหาการลักเล็กขโมยน้อย ปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อม เป็นต้น

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับการมาสร้างบ้านในชุมชน ร้อยละ 35 เห็นว่าได้รับความรู้จากการมาสร้างบ้าน ร้อยละ 25 เห็นว่าทำให้เกิดความสามัคคีในการทำงาน มีการช่วยเหลือกัน ส่วนร้อยละ 18 เห็นว่าได้บ้านที่แข็งแรง และอีกร้อยละ 18 เช่นกันที่เห็นว่าการสร้างบ้านเอง ทำให้ต้นทุนต่ำ ได้บ้านราคาถูก ส่วนข้อเสียของการมาสร้างบ้าน ร้อยละ 67 ที่เห็นว่าต้องใช้เวลามาสร้างนาน ทำให้เสียเวลา ส่วนร้อยละ 15 เห็นว่าต้องต่อเติมเรื่อยๆ ที่เหลือคือ คนไม่เข้าใจในงาน เกิดการเอาเปรียบกันในการทำงาน เป็นต้น

## 2.2 วิเคราะห์ผล

ในส่วนนี้จะนำรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่หาได้ในบทที่ 4 เฉพาะรายการที่ไม่สามารถวัดได้ในหน่วยเงินมาวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เสนอไปแล้วในข้อ 2.1 แบ่งการนำเสนอเป็นด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทน ดังนี้

### ด้านต้นทุน

รายการต้นทุนที่ไม่ได้นำไปคำนวณคือ การที่ชาวบ้านมาสร้างบ้านทุกวัน เกิดความเหน็ดเหนื่อย ไม่มีเวลาพักผ่อน ทั้งนี้เพราะไม่สามารถวัดมูลค่าเป็นตัวเงินได้ แต่อาจวัดเป็นจำนวนเวลาที่ไม่ได้พักผ่อน แล้วส่งผลกระทบต่อสุขภาพและประสิทธิภาพการทำงานได้

ข้อคิดเห็นประการหนึ่งเกี่ยวกับการที่ชาวบ้านมาสร้างบ้านเอง คือ มีถึงร้อยละ 67 ของกลุ่มตัวอย่างที่เห็นว่าการมาสร้างบ้านต้องใช้เวลาานาน ทำให้เสียเวลา เมื่อเทียบระยะเวลาที่มาสร้างบ้าน (ดูในบทที่ 3) จะเห็นว่า แต่ละครอบครัวใช้เวลามาสร้างบ้านประมาณ 32 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ ใช้เวลาสร้างในแต่ละกลุ่มประมาณ 12 เดือนหรือ 1 ปี

### ด้านผลตอบแทน

รายการผลตอบแทนที่หาได้มีทั้งหมด 29 รายการ นำไปคำนวณเพียง 5 รายการ ที่เหลือ 24 รายการ ประกอบด้วย

1. มีบ้านอยู่ในทำเลในเมือง อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน
2. บ้านสร้างจากวัสดุที่คงทน แข็งแรง ลดความเสี่ยงด้านอัคคีภัย
3. มีพื้นที่ภายในบ้านเป็นสัดส่วน และมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น
4. สามารถใช้พื้นที่บ้านในชั้นล่างประกอบอาชีพในชุมชนได้
5. สามารถต่อเติมบ้านตามความต้องการ
6. ผู้อยู่อาศัยสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมบ้านได้เอง ไม่ต้องเสียเงินจ้างทั้งหมด
7. ได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวก
8. ได้รับบริการสาธารณสุขปกค้อย่างเพียงพอ
9. มีสภาพแวดล้อมโดยรอบดีขึ้น น้ำไม่ท่วม
10. การที่เจ้าหน้าที่โครงการไปประชาสัมพันธ์และตรวจสอบตามบ้าน ทำให้ได้กลุ่มเป้าหมายตามที่ต้องการ
11. ไม่ต้องเสียค่าสมัครในการเข้าร่วมโครงการ
12. การแบ่งกลุ่มสมาชิกกลุ่มละ 16 –20 ครอบครัว เพื่อช่วยกันสร้างบ้านโดยการจับฉลาก ทำให้ชาวบ้านได้รู้จักกันทั่วถึง ไม่ยึดติดเฉพาะกลุ่มที่รู้จักกันมาก่อน
13. การจัดฝึกอบรมและให้ความรู้ ทำให้ชาวบ้านได้รับความรู้ความเข้าใจในเรื่องต่างๆ
14. การให้สร้างบ้านร่วมกันทำให้ชาวบ้านได้ฝึกการทำงานร่วมกัน ได้ช่วยเหลือกัน
15. คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้านมาก่อน ได้รับประสบการณ์ในการสร้างบ้าน
16. ได้ความรู้การก่อสร้างและอาจนำไปใช้ประกอบอาชีพได้
17. เมื่อมีการสร้างบ้านเสร็จกำหนดให้มีการจับฉลากบ้านเพื่อให้เกิดความยุติธรรม
18. ชาวบ้านได้มีโอกาสอยู่กันเป็นชุมชน มีการช่วยเหลือกันและกัน
19. มีแหล่งเงินกู้ที่แน่นอน
20. ชาวบ้านมีโอกาสรู้ถึงศักยภาพของตนในการบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเอง
21. ชาวบ้านบางคนได้ฝึกฝนภาวะความเป็นผู้นำในชุมชน
22. ชาวบ้านเกิดความภาคภูมิใจที่สามารถสร้างบ้านได้สำเร็จ
23. เมื่อชาวบ้านสามารถดูแลชุมชนตนเองได้ จะทำให้สามารถขยายความช่วยเหลือไปยังชุมชนอื่นได้
24. กลุ่มที่ขายบ้านต่อแล้วย้ายไปอยู่ที่อื่น

จากรายการผลตอบแทนทั้ง 24 รายการ นำมาวิเคราะห์ผลได้ 6 ส่วนดังนี้

1. การที่โครงการมีทำเลอยู่ในเมือง ขอยลาดพร้าว 101 ห่างจากถนนลาดพร้าวเพียง 1.5 กิโลเมตร ทำให้เกิดความสะดวกหลายด้าน เช่น มีรถโดยสารประจำทางของขนส่งมวลชนกรุงเทพ

รวมถึงรถโดยสารขนาดเล็กวิ่งภายในซอย มีโรงเรียนประถมและมัธยมอยู่ห่างจากโครงการเพียง 500 เมตร มีวัดซึ่งเป็นศูนย์รวมจิตใจคือ วัดบึงทองหลาง ที่สำคัญคือ อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน ทำให้ลดค่าใช้จ่าย ลดเวลาในการเดินทาง ลดความเสี่ยงจากอาการเครียดอันเกิดจากปัญหาจราจรติด

## 2. ผลตอบแทนที่เกี่ยวกับลักษณะบ้าน มีดังนี้

2.1 การมีบ้านที่สร้างจากวัสดุที่แข็งแรงเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยลดความเสี่ยงด้านอัคคีภัยและความสูญเสียที่เกิดจากอัคคีภัย จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างเรื่องความปลอดภัยในการอยู่ที่เดิมก่อนจะย้ายมาอยู่ในโครงการ พบว่า สิ่งที่เห็นว่าไม่ปลอดภัยสิ่งหนึ่งคือ เรื่องอัคคีภัย เพราะบ้านอยู่ติดกันมากเกินไปและสร้างด้วยไม้ นอกจากนี้ร้อยละ 18 ยังให้ความเห็นว่าการมาสร้างบ้านในชุมชนเอง ทำให้ได้บ้านที่แข็งแรงเพราะเป็นบ้านของตนเองต้องทำให้ดีที่สุด

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

2.3 ผู้อยู่อาศัยสามารถตกแต่งต่อเติมบ้านได้ตามความต้องการ อย่างที่สุขใจ น้ำมุด (2537, อ้างแล้ว) กล่าวว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านมีอิสระเลือกที่จะอยู่อย่างไรก็ได้ สามารถตกแต่ง ดัดแปลงได้ตามต้องการ เกิดความภาคภูมิใจที่ได้เป็นเจ้าของบ้าน (Pride of ownership) นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยในโครงการยังสามารถต่อเติมบ้านได้ด้วยตนเอง ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายและค่อยๆต่อเติมตามจำนวนเงินที่มีได้ จากการสัมภาษณ์พบว่า มีถึงร้อยละ 35 ที่มีการต่อเติมเองทั้งหมด และร้อยละ 62 มีการต่อเติมเองบางส่วนและจ้างบางส่วน

3. การได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึงได้รับบริการสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอภายในชุมชนมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น มีสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ดูแลโดยครูที่อยู่ภายในชุมชน มีหน่วยอนามัยให้บริการยาสามัญประจำบ้านโดยไม่คิดเงิน มีสนามเด็กเล่น มีที่ทิ้งขยะรวม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ให้บริการอย่างเพียงพอ จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่เดิมก่อนย้ายมาอยู่ในโครงการ พบว่า ร้อยละ 37 เห็นว่ามีน้ำเน่าโดยรอบบริเวณ ร้อยละ 28 เห็นว่ามีขยะจำนวนมาก ส่งกลิ่นเหม็นรบกวน



มีทางเดินเข้าบ้านที่ค่อนข้างแคบ ไม่สะดวก รวมทั้งไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการ

4. การมาสร้างบ้านในโครงการได้รับประโยชน์ในเรื่องต่างๆ เริ่มตั้งแต่การมาสร้างบ้านโดยไม่ต้องเสียค่าสมัคร ไม่ต้องมีเงินมัดจำใดๆ เมื่อได้รับคัดเลือกเข้ามาเป็นสมาชิกแล้ว มีการแบ่งกลุ่มโดยการจับสลากเพื่อให้รู้จักกันทั่วถึงและช่วยกันทำงาน ได้รับความรู้จากการฝึกอบรม คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้านก็มีโอกาสได้รับประสบการณ์นี้ จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นเกี่ยวกับการมาสร้างบ้านร้อยละ 35 เห็นว่าได้รับความรู้และประสบการณ์ที่ไม่เคยทำมาก่อน ส่วนร้อยละ 25 เห็นว่าทำให้เกิดความสามัคคีในการทำงาน เมื่อสร้างบ้านเสร็จทางโครงการกำหนดให้มีการจับสลากแบ่งบ้านเพื่อความยุติธรรมและป้องกันการขัดแย้งในขั้นตอนสร้าง อันเกิดจากความลำเอียงสร้างเฉพาะบ้านตัวเอง และเมื่อถึงเวลาต้องผ่อนชำระค่าบ้าน ทางโครงการยังได้ติดต่อขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้สินเชื่อโดยที่ชาวบ้านไม่ต้องหาสถาบันการเงินเอง นอกจากนี้ทางโครงการยังให้การค้ำประกันชาวบ้านเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับธนาคารอีกทางหนึ่ง

5. การที่ชาวบ้านมาอยู่ในโครงการทำให้มีโอกาสได้อยู่กันเป็นชุมชนที่มีเพื่อนบ้านมากกว่า 100 หลังคาเรือน มีการช่วยเหลือกัน จากการสัมภาษณ์พบว่า ชาวบ้านจะขอความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้านในเรื่องต่างๆ เช่น ฝากดูแลบ้าน ฝากทำธุระนอกบ้าน ฝากดูแลลูก และขอยืมเครื่องใช้ในครัว เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่า ชาวบ้านเคยอยู่ในชุมชนเดิมซึ่งมีเพื่อนบ้านประมาณ 40 หลังคาเรือน ดังนั้นการอยู่ในชุมชนที่มีเพื่อนบ้านมากกว่า 100 หลัง จำเป็นต้องมีการบริหารให้ชุมชนนำอยู่และอยู่ได้ และผู้ที่บริหารจัดการก็ควรเป็นผู้ที่อยู่ในชุมชนด้วย ชาวบ้านในชุมชนจึงมีโอกาสรอบคักสุขภาพของตนเองในการเป็นผู้นำบริหาร จากการสัมภาษณ์ พบว่า ชาวบ้านมากกว่าร้อยละ 60 ที่มีโอกาสได้เป็นกรรมการชุมชนหรือเป็นผู้นำทำกิจกรรม เช่น จัดทำธนาคารขยะที่ให้คนในชุมชนโดยเฉพาะเด็กๆ เก็บสิ่งที่เป็นขยะในบ้านมาขายที่กองกลาง แล้วกองกลางจะนำไปขายไปขายต่ออีกทอดหนึ่ง เป็นกิจกรรมที่ช่วยทำให้เด็การู้คุณค่าของสิ่งๆ ที่คิดว่าไม่มีค่าและยังทำให้ขยะในชุมชนลดลงทางหนึ่ง นอกจากนี้กลุ่มผู้นำยังร่วมมือกับหน่วยงานราชการเพื่อไปช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ รวมถึงการร่วมมือกับชุมชนอื่นเพื่อหากิจกรรมที่เป็นประโยชน์มาใช้กับชุมชนตนเอง

6. ชาวบ้านเกิดความภาคภูมิใจกับบ้านที่ตนได้สร้างเอง เมื่อถามถึงการย้ายออกจากชุมชนมีมากกว่าร้อยละ 50 ที่ไม่ต้องการย้ายออก ส่วนร้อยละ 20 คิดว่าจะย้ายถ้ามีโอกาสแต่จะไม่ขายบ้าน ส่วนการย้ายออกของเพื่อนบ้าน กลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่าสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจาก พวกเขาที่อยู่อื่น ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ ต้องการเงินไปลงทุน มีปัญหาส่วนตัว และไม่พอใจสภาพแวดล้อม ตามลำดับ