

การดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ภายใต้โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

The Housing Development for Low-Income Earners under Ban Thanarak Pracharat Housing Project

ศิรินภา ศิริสานต์ และ กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

Sirinapha Sirisarnt and Kundoldibya Panitchpakdi

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

Department of Housing and Real Estate and Development, Faculty of Architecture,

Chulalongkorn University, Bangkok, 10330, Thailand

พรสรร วิเชียรประดิษฐ์

Pornsan Vichienpradit

ภาควิชาการวางแผนภาคและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture,

Chulalongkorn University, Bangkok, 10330, Thailand

บทคัดย่อ

“โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” เป็นโครงการหนึ่งภายใต้โครงการบ้าน
ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี
(พ.ศ. 2559-2568) ซึ่งดำเนินการโดยความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์กับ
เอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีระยะเวลาดำเนินการ 5 ปี โดยเป็นการจัดทำ



บ้านในโครงการบ้าน
ธนรักษ์ประชารัฐ
แปลง พบ.261
จ.เพชรบุรี

ที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ผู้มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการสามารถจ่ายได้ เพื่อจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พร้อมทั้งมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงิน ผู้วิจัยได้ศึกษาพื้นที่ดำเนินโครงการนาร่องแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี ซึ่งเป็นรูปแบบการเช่าระยะยาว (Leasehold) และเป็นโครงการเดียวที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและโอนสิทธิ์ให้ผู้เข้าร่วมโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้วบางส่วน โดยศึกษาสองส่วน ได้แก่ 1) การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) จากข้อมูลเอกสารและการสัมภาษณ์ภาครัฐและภาคเอกชน และ 2) การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ (Demand Side) จากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการ เพื่อติดตามผลการดำเนินงานและถอดบทเรียนในการทำงานร่วมกันของภาครัฐและเอกชนในการจัดทำที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย

จากการศึกษาโครงการ พบ.261 พบว่า ผู้ประกอบการสามารถสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถจ่ายได้ แต่ดำเนินงานก่อสร้างได้สำเร็จเพียงเฟสเดียวและไม่สามารถก่อสร้างเฟสถัดไปได้ เนื่องจากมีผู้เข้าร่วม

โครงการในเฟสแรกไม่เต็มจำนวน ทั้งที่มีผู้สนใจจองโครงการมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยตามแผนงานถึง 144% แต่ได้มีการสละสิทธิ์การจองภายหลัง โดยพบว่ามีสาเหตุมาจากความไม่เข้าใจในสิทธิของการเช่าระยะยาวและมีคุณสมบัติไม่ผ่านเกณฑ์ ถึงแม้ว่าที่อยู่อาศัยจะมีราคาถูกตอพอเทียบกับกลุ่มเป้าหมาย แต่กลับพบว่าผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ครัวเรือนสูงกว่ากลุ่มเป้าหมาย จึงควรมีการศึกษาทำความเข้าใจและสำรวจปริมาณความต้องการของกลุ่มเป้าหมายให้ชัดเจน เพื่อนำไปสู่แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อผู้จัดทำโครงการและตอพอเทียบกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในโครงการอื่น ๆ ถัดไป

คำสำคัญ: โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ, โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ, แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี, การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย, การเช่าระยะยาว

Abstract

Ban Thanarak Pracharat is the housing project under Ban Pracharat Housing Project on State Property, developed for low-income earners by the Treasury Department in collaboration with private developers. Under 10-year Strategies of Housing Development (A.D. 2016-2025), it takes five years to build housing projects that are affordable for the target group who, with the help of financial support, will have a proprietary right. The researchers investigate a pilot project at Porbor.261, Petchaburi Province. It is a leasehold model and is the only plot that has housing construction and already transferred the rights to some of the participants. The purposes of this study are two-fold: firstly, monitoring the results of the house creation (Supply Side) from documentation and in-depth interview with the public and private developers; and, secondly, monitoring the results of the project's participation from the questionnaire and in-depth interview with the participants. Ultimately, this study aims at analysing the result of the house creation and taking a lesson

from the collaboration between public and private developers in creating housing units for low-income earners.

The findings showed that the entrepreneurs were capable of building affordable housing projects for the low-income; however, they completed only one phase of the projects and was unable to carry out the next phase, since the housing units of the first phase were not filled. Although the numbers of housing booking were 144% of the plan, buyers later cancelled their reservations due to their lack of understanding about the right of leasehold and their qualification did not meet the required criteria. Moreover, while the price of housing is suitable for the target group, the majority of participants in this project plot earn a higher income than the target group. It is advisable, therefore, to try to understand the target group more thoroughly, for such understanding will lead to appropriate guideline in developing housing projects for housing providers and low-income earners in the future.

Keywords: Ban Pracharat Housing Project on State Property, Ban Thanarakpracharat Housing Project, 10-year Strategies of Housing Development, Low-Income Housing Development, Leasehold

ความเป็นมา

จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2556 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีจำนวน 2.72 ล้านครัวเรือน พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีจึงมีนโยบายให้แก้ไขปัญหาระยะที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและเป็นที่มาของ “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568)”¹ ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559 โดยหนึ่งในแผนงานตามยุทธศาสตร์ที่มีเป้าหมายในการช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้ คือ แผนงานความร่วมมือกับ

ภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดำเนินการโดยกระทรวงการคลังและให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) สนับสนุนการดำเนินงานในส่วนที่เกี่ยวข้อง

ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2559 นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี ได้มอบหมายให้กระทรวงการคลังจัดทำแผนงานให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลข้างต้น กรมธนารักษ์จึงได้เสนอกรอบแนวคิดการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นการนำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยให้เอกชนเข้ามาลงทุน พัฒนา และบริหารโครงการที่อยู่อาศัย มีมาตรการสินเชื่อโดยให้ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) ในอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) ในอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ และมีหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ ซึ่งโครงการนี้ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 ภายใต้โครงการที่ชื่อว่า “โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” โดยมีวัตถุประสงค์ คือ (1) เพื่อเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ระดับราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท (กลุ่มเช่าซื้อ) (2) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว (กลุ่มเช่า) (3) เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุในวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท และ (4) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี

จากแผนงานข้างต้น ผู้วิจัยจึงมุ่งติดตามผลการดำเนินการของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในส่วนที่มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อผู้มีรายได้น้อย และเพื่อถอดบทเรียนในการทำงานร่วมกันของภาครัฐและเอกชน โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรก คือ การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) ว่าเป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายของโครงการหรือไม่ และส่วนที่สอง คือ การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ (Demand Side) ว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ และนำผลที่ได้ไปสู่การวิเคราะห์และสรุปผลการดำเนินงาน รวมทั้งสรุปปัญหา และข้อเสนอแนะเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงการดำเนินงานร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนงาน การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ 2) ติดตามผลการดำเนินการ การจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) และติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ (Demand Side) และ 3) วิเคราะห์ สรุปผลการดำเนินงาน ปัญหา และ เสนอแนะ

วิธีการศึกษา

ผู้วิจัยได้แบ่งเนื้อหาการศึกษาผลการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ออกเป็น 2 ส่วนดังนี้ ส่วนที่ 1 คือ ผลการดำเนินการจัดทำที่อยู่อาศัยหรือ การผลิตที่อยู่อาศัย (Supply Side) และส่วนที่ 2 คือ ผลการเข้าร่วมโครงการ ซึ่งหมายถึง ผู้เข้าร่วมโครงการและความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand Side) โดยมีวิธีการศึกษาดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยในส่วนผลการดำเนินการจัดทำ ที่อยู่อาศัยจะศึกษาข้อมูลจากเอกสารและจากการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการโครงการ ทั้งภาครัฐ ได้แก่ กรมธนารักษ์ ธนาคาร และภาคเอกชนผู้ประกอบการที่ได้รับ สิทธิพัฒนาโครงการ และในส่วนผลการเข้าร่วมโครงการจะเป็นการเก็บข้อมูล แบบสอบถามจากผู้เข้าร่วมโครงการซึ่งเป็นผู้รับผลประโยชน์จากโครงการ
2. นำผลการศึกษาจากทั้งสองส่วนมาวิเคราะห์และสรุปผลการ ดำเนินงานว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่
3. สรุปปัญหาและเสนอแนะแนวทางการดำเนินงาน

กรอบแนวคิดทฤษฎี

ประกอบด้วย 2 เรื่อง (1) ที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing) และ (2) ทฤษฎีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)²

“ที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)” หมายถึง ที่อยู่อาศัย ที่คนทุกระดับรายได้สามารถจ่ายได้ ซึ่งจะพิจารณาจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้าน ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือน โดยรัฐจะเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่

อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Low-Income Housing) มีการกำหนดนโยบายส่งเสริมดังนี้ (1) การออกแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมต่อผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อและสามารถจ่ายค่าเช่าหรือการได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ (2) เงินอุดหนุนของรัฐเพื่อช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเช่าหรือเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่พอเพียง³ ที่มีคุณภาพและสามารถจ่ายได้ (3) ภาษีที่ดินและเงินกู้จำนองที่มีความหลากหลาย (4) การเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ทั้งการเช่าและซื้อ (5) การลดการเก็งกำไรในทรัพย์สิน และ (6) การพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานเพื่อลดต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทฤษฎีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์⁴

ในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน ก่อนการดำเนินโครงการจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility) ซึ่งเป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อประเมินความคุ้มค่าของโครงการ พิจารณาได้จากการเปรียบเทียบของค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนและสามารถนำไปปฏิบัติได้ ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น (Pre-Feasibility) จะเป็นตัวบ่งบอกว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้หรือไม่ ในการพัฒนาโครงการที่ดีจะต้องมีการเตรียมตัวที่ดี ซึ่งประกอบด้วย 4 ขั้นตอน (1) ขั้นตอนการเสาะหา (2) ขั้นตอนการเตรียมโครงการ (3) ขั้นตอนการประเมินโครงการ (4) ขั้นตอนการทำข้อตกลง

วัตถุประสงค์ของการศึกษาความเป็นไปได้โครงการเพื่อจัดหาข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจในการลงทุนหรือการดำเนินงาน การศึกษาความเป็นไปได้จะช่วยให้ใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้โครงการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ (1) การวิเคราะห์ปัจจัยภายใน ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านการเงิน เช่น ค่าใช้จ่าย เงินลงทุน และ ผลตอบแทน ฯลฯ ด้านการจัดการ เช่น การจัดรูปองค์การ ระบบบริหารและควบคุม ผู้ร่วมงาน นโยบายและกลยุทธ์ในการทำงาน ฯลฯ ด้านเทคนิค แบ่งเป็น ความเป็นไปได้ในการผลิต เช่น ที่ดิน กระบวนการพัฒนาโครงการ แรงงาน และคุณภาพเครื่องจักรในการผลิต ฯลฯ ความเป็นไปได้ในการก่อสร้าง ได้แก่ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ความพร้อมของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การเข้าถึง และขนาดรูปร่างของที่ดิน ฯลฯ และ (2) การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านการตลาด เช่น การวิเคราะห์อุปสงค์

ตารางแสดงผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

แปลงที่	หมายเลข ทะเบียน	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	รูปแบบ	ผลการดำเนินงาน
1	กท. 5050	พญาไท	กรุงเทพฯ	3-1-79 ⁵	Rental	อยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง ⁶
2	กท. 2615	พญาไท	กรุงเทพฯ	2-1-48	Rental	ยกเลิกโครงการ ⁷
3	ขม. 35, 1698	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33	Leasehold	ยกเลิกโครงการ ⁸
4	อ.ขร. 31	แม่จัน	เชียงราย	30-0-0	Leasehold	ไม่มีผู้สนใจยื่นขอ ⁹
5	พบ. 260	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95	Leasehold	ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแต่ยังไม่ได้ก่อสร้าง ¹⁰
6	พบ. 261	ชะอำ	เพชรบุรี	22-1-79 ¹¹	Leasehold	ก่อสร้างเสร็จ 43 หลัง, โอนสิทธิให้ประชาชน 4 หลัง ¹²

ในผลผลิตของโครงการ การวิเคราะห์อุปทานของตลาด ราคา ส่วนแบ่งตลาด แนวโน้มการเจริญเติบโตของตลาด คู่แข่งขัน กลุ่มเป้าหมาย การจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการจัดจำหน่าย ฯลฯ ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม เช่น ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางสังคม ฯลฯ และ ด้านเศรษฐศาสตร์ เช่น การศึกษาเกี่ยวกับประชากร ทัศนคติและความคิดเห็นต่อโครงการ ฯลฯ

ผลการศึกษา

1. ผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Supply Side)

1.1 ผลการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในระดับประเทศ

กรมธนารักษ์ได้กำหนดพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่อง จำนวนทั้งหมด 6 แปลง ทั่วประเทศ ได้แก่ กรุงเทพฯ จ.เชียงใหม่ จ.เชียงราย และ จ.เพชรบุรี จากผลการประกวดโครงการจะมีการผลิตที่อยู่อาศัยจำนวนทั้งหมด 2,357 หน่วย

จากการศึกษาข้อมูลเอกสารและการสัมภาษณ์ภาคเอกชนผู้ชนะการประกวดโครงการถึงผลการดำเนินงานของแต่ละแปลง พบว่ามีแปลง พบ. 261 จ.เพชรบุรี เพียงแปลงเดียวเท่านั้น¹³ ที่สามารถดำเนินการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยและมีการโอนสิทธิในที่อยู่อาศัยให้ผู้เข้าร่วมโครงการได้แล้วเสร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

1.2 ผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยโครงการบ้านธนารักษ์ ประชาชนในระดับโครงการ

ในที่นี้จะติดตามผลการดำเนินงานโครงการที่ได้มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยและมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยให้ผู้เข้าร่วมโครงการ ซึ่งได้แก่ แปลง พบ.261 เท่านั้น เนื่องจากสามารถติดตามผลได้

โครงการบ้านธนารักษ์ประชาชนรัฐแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี กลุ่มเป้าหมายคือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน จากผลการประมูล บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.กลอรี่ฯ) ได้เป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งโครงการนี้เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์บนที่ดินราชพัสดุขนาด 22-1-79 ไร่ มีจำนวนบ้านทั้งหมด 263¹⁴ หลัง จำหน่ายราคาหลังละ 690,000 บาท มีจำนวน 2 ห้องนอน และที่ดินแต่ละหลังโดยส่วนใหญ่มีขนาด 16 ตร.วาต่อแปลง¹⁵ รูปแบบโครงการเป็นการเช่าระยะยาว (leasehold)¹⁶ หรือ การเช่าซื้อ ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าซื้อ) ทำการซื้อ และได้กรรมสิทธิ์อาคารจากผู้ประกอบการ และได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยจ่ายค่าเช่าให้กรมธนารักษ์ตลอดระยะเวลาการเช่า

ที่อยู่อาศัยโครงการ
พบ.261 จ.เพชรบุรี



ตามมติคณะรัฐมนตรีที่ได้กำหนดให้การดำเนินโครงการมีระยะเวลา 5 ปี โดยมีกรมธนารักษ์เป็นผู้กำหนดแผนงาน วิธีการ ระยะเวลา และควบคุมการดำเนินงานโครงการ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้กำหนดให้ บจ.กลอรี่ฯ ก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ในแปลง พบ.261 จำนวน 263 หลัง ในระยะเวลา 2 ปี ในปัจจุบันพบว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 เฟส จำนวน 43 หลัง โอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการแล้ว 4 หลัง และยังไม่มีการดำเนินการก่อสร้างเฟสถัดไป

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร บจ.กลอรี่ฯ พบว่า ในแต่ละขั้นตอนการดำเนินงานพบปัญหาดังนี้ 1) พบข้อพิพาทเรื่องพื้นที่ทับซ้อนกันของเขตที่ดิน



ระยะเวลาการดำเนินการ
โครงการ พ.บ.261
จ.เพชรบุรี

กับที่ดินแปลงข้างเคียงในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง 2) มียอดขายจริงน้อยกว่า ยอดจองมาก ซึ่งไม่ถึงเกณฑ์ตามข้อกำหนดการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้างของ ธนาคาร ส่งผลให้การก่อสร้างเฟสถัดไปต้องหยุดชะงัก จึงสร้างได้เพียง 43 หลัง ด้วยเงินทุนของบริษัท 3) ขาดความพร้อมของเอกสาร Pre-Approve¹⁷ ของ ผู้เข้าซื้อ เพื่อใช้ในการเบิกเงินค่าก่อสร้างจากธนาคาร 4) มีขั้นตอน วิธีการ และเอกสารที่ต้องใช้ในการโอนสิทธิ์ที่ยุ้งยากและใช้เวลานาน เนื่องจากมีผู้ที่ เกี่ยวข้องหลายฝ่ายได้แก่ ธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน บจ.กลอเรีย ผู้เข้าซื้อ และกรมที่ดิน ซึ่งทุกฝ่ายจะต้องมา ดำเนินการพร้อมกันในวันโอน และ 5) ในทุก ๆ ขั้นตอนหากมีปัญหาในการ ดำเนินงาน มีข้อสงสัย หรือมีเปลี่ยนแปลงใด ๆ บจ.กลอเรีย จะต้องทำหนังสือ แจ้งไปที่กรมธนารักษ์ ซึ่งมีขั้นตอนในการพิจารณาจำนวนมาก จึงเป็นผลให้ การดำเนินงานของบจ.กลอเรีย ล่าช้ากว่าแผนงาน ทั้งนี้กรมธนารักษ์ได้อนุมัติ การขยายระยะเวลาการก่อสร้างให้ บจ.กลอเรีย อีก 1 ปี

2. ผลการเข้าร่วมโครงการ (Demand Side)

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พ.บ.261 ถูกจัดทำขึ้นเพื่อช่วยแก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย จึงได้มีการกำหนดคุณสมบัติที่มีลักษณะ เฉพาะเจาะจงและหาวิธีการทางการเงินช่วยเหลือให้กลุ่มเป้าหมายเหล่านี้ สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายในการเช่าซื้อได้ เพื่อที่จะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง ผู้วิจัยจึงศึกษา 2 เรื่อง คือ 1) กลุ่มเป้าหมายของโครงการ และ 2) การเงิน ซึ่งมีผลการศึกษาดังนี้

2.1 กลุ่มเป้าหมายของโครงการ

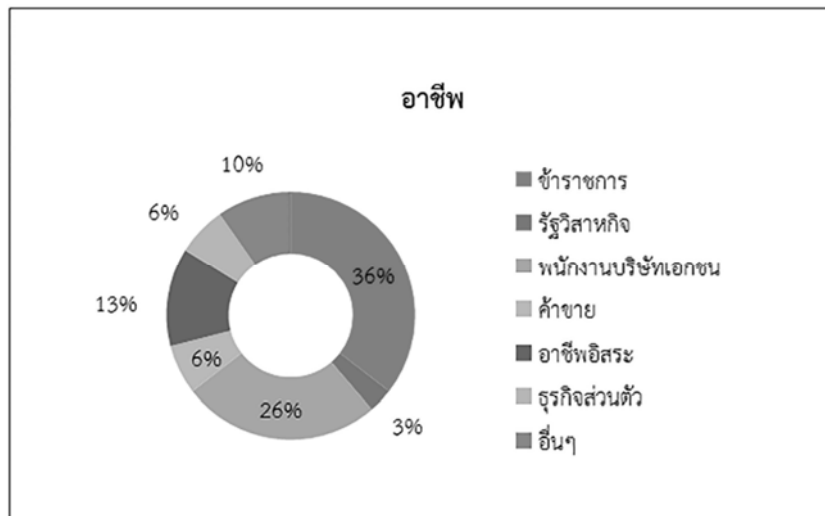
1) คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

ในช่วงแรกเริ่มกรมธนารักษ์กำหนดคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261 กำหนดให้เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” โดยได้เปิดให้ลงทะเบียนจองสิทธิ เมื่อวันที่ 19-31 สิงหาคม 2559 ที่ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีผู้ลงทะเบียนทั้งสิ้น จำนวน 408 ราย แต่มีผู้ขอใช้สิทธิโดยการยื่นเอกสารภายหลัง 67 ราย โดยมีคุณสมบัติผ่านเข้าร่วมโครงการ 61 ราย และไม่ผ่าน 6 ราย จากข้อเท็จจริงดังกล่าวพบปัญหาว่าผู้จองสิทธิไม่มายื่นเอกสารหรือไม่สามารถยื่นเอกสารเพื่อคัดกรองคุณสมบัติได้ เนื่องจากผู้จองสิทธิส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้านมาแล้ว ซึ่งไม่ไปตามคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการที่กำหนดไว้ หลังจากระยะเวลาผ่านไป 1 ปี ไม่มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้น จึงได้มีการปรับเงื่อนไขของการพิจารณาคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ ครั้งที่ 1 (พ.ศ. 2560) เป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” ก็ยังไม่มีผู้เข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้น และจึงปรับครั้งที่ 2 (พ.ศ. 2562) เป็น “1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ 2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และ 3) ประชาชนทั่วไป” โดยจะพิจารณาคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง ซึ่งจะต้องติดตามผลกันต่อไป

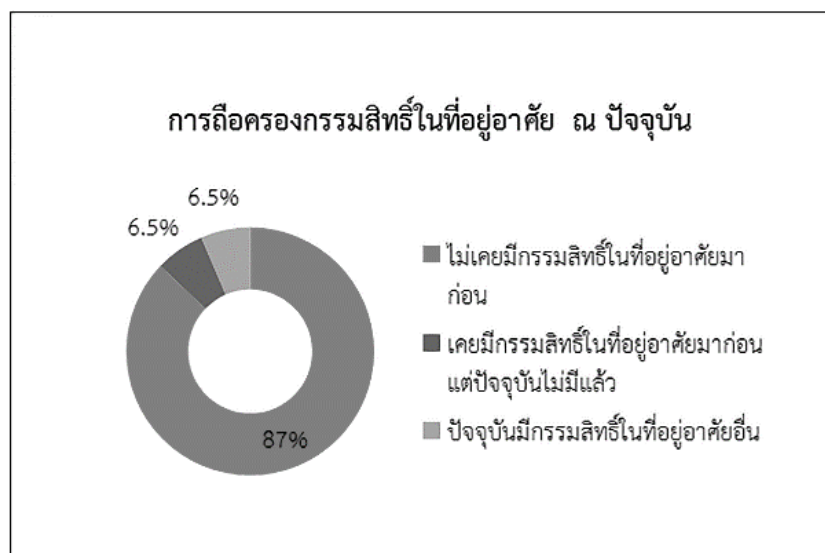
จากการสัมภาษณ์กรมธนารักษ์พบว่า โครงการบ้านธนารักษ์ ประชาชนถูกจัดทำขึ้นตามคำสั่งนโยบายอย่างเร่งด่วน จึงยังไม่มี การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย (Demand) ในพื้นที่ดำเนินโครงการ¹⁸ ซึ่งผู้วิจัยได้ติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ พบ. 261 แต่เนื่องจากในขณะเก็บข้อมูลยังไม่มีผู้ย้ายเข้ามาอยู่อาศัย จึงแบ่งวิธีการเก็บข้อมูลแบบสอบถามจากผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าซื้อ) ที่มีการจ่ายเงินจองแล้ว ออกเป็น 3 ช่องทางคือ 1) การพบกับผู้เช่าซื้อ 2) ทางโทรศัพท์ และ 3) ทางออนไลน์ พบว่ามีจำนวนยอดจองทั้งหมด 43 ราย ปฏิเสธการให้ข้อมูล 5 ราย ติดต่оไม่ได้ 7 ราย ดังนั้นจึงมีข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ทั้งหมด 31 ราย คิดเป็น 72% จากผู้เช่าซื้อทั้งหมด (สรุปข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2562)

พบว่า ผู้เช่าซื้อเป็นข้าราชการ 39% และเป็นประชาชนทั่วไป 61% และมี 87 % เป็นผู้เช่าซื้อที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน

อาชีพของผู้เข้าซื้อโครงการ
พ.บ.261



การถือครองกรรมสิทธิ์ใน
ที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบันของ
ผู้เข้าซื้อโครงการ พ.บ.261



ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการในช่วงแรก แต่ก็มี 13% ที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์โครงการ

นอกจากนี้จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าซื้อบางรายพบว่า เมื่อมีการเปิดจองสิทธิครั้งแรกได้ใช้ชื้อญาติที่มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขที่กำหนดในการยื่นจองสิทธิ เนื่องจากว่าปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว เมื่อมีการปรับเงื่อนไขจึงได้เปลี่ยนการยื่นขอใช้สิทธิของญาติมาเป็นชื่อตัวเอง และที่ต้องการอยู่อาศัยที่นี้เพราะใกล้ที่ทำงานและอยู่ใกล้โรงเรียนของลูกในอนาคตและราคาถูก¹⁹

2) ระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมาย

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็นโครงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่จากเอกสารพบว่าไม่ได้มีการระบุขอบเขตของผู้มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการไว้ในเอกสารโครงการ ดังนั้นผู้วิจัยจึงศึกษาหาข้อมูลเป้าหมายของโครงการ โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนที่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายเช่าซื้อที่อยู่อาศัยในกรณีแปลง พบ.261 โดยแบ่งการศึกษาเป็น 5 ส่วน ดังนี้

(1) จากเอกสารภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนไทย พ.ศ. 2561 โดยสำรวจกลุ่มตัวอย่างทุกจังหวัดทั่วประเทศ 52,000 ครัวเรือน พบว่าครัวเรือนไทยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ อยู่ที่ 4,222 บาทต่อเดือน คิดเป็น 19.8% ของรายได้ทั้งหมดต่อเดือน

(2) จากเอกสารของกรมธนารักษ์ ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวดสินเชื่อเพื่อเช่าซื้อที่อยู่อาศัย พบว่าอัตราดอกเบี้ยเพื่อเช่าซื้อที่อยู่อาศัยในปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 0 ถ้าวางเงินกู้ยืมที่ 1,000,000 บาท จะมีเงินงวด 4,200 บาทต่อเดือน²⁰

(3) จากการดำเนินงานจริงของ บจ.กลอเรีย ได้ขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ ราคาหลังละ 690,000 บาท และให้ผู้เช่าซื้อผ่อนดาวน์เดือนละ 3,000 บาท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน ซึ่งมีระดับราคาน้อยกว่าที่ทางกรมฯ กำหนด จึงสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้มากขึ้น

(4) จากเอกสารแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี²¹ มีการประมาณการรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตามกลุ่มเป้าหมายพื้นที่ทั่วประเทศ พบว่าผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ (ประเภท ก. เช่าซื้อ²²) ใน พ.ศ. 2562 จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 16,001-23,800 บาท ดังนั้นจะมีงบค่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 3,200-4,700 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นผู้มีศักยภาพในการเช่าซื้อบ้านแปลง พบ.261 ได้

(5) จากเอกสารมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 29 มกราคม 2562 มีการปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการให้เป็นผู้มีระดับรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน เมื่อเทียบกับรายได้ตามแผนยุทธศาสตร์ฯ ข้างต้น จึงจัดว่าเป็นผู้มีศักยภาพในการจ่ายได้ ซึ่งเงื่อนไขในครั้งนี้เกิดขึ้นหลังจากที่มีผู้เช่าซื้อโครงการแล้ว และยังไม่มีการรายงานผลความเปลี่ยนแปลงจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการจากกรมธนารักษ์ ดังนั้นผู้วิจัยจะอ้างอิงระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายตามแผนยุทธศาสตร์ฯ

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยต้องการทราบว่าผู้ที่มิรายได้ครัวเรือนน้อยที่สุดที่สามารถจ่ายค่าบ้านในราคา 690,000 บาท จะต้องมิรายได้ต่อเดือนอยู่ที่เท่าไร จึงจะจ่ายเงินค่าผ่อนค่างวดเดือนละ 3,000 บาท ในงบประมาณ 19.8% ของรายได้ทั้งหมดต่อเดือน พบว่าต้องมิรายได้ครัวเรือนอย่างน้อย 15,151 บาท หรือประมาณ 15,000 บาทต่อเดือน ดังนั้นกลุ่มเป้าหมายของโครงการที่เป็นผู้มีรายได้น้อยและสามารถรับภาระค่าเช่าซื้อทาวน์เฮ้าส์ พบ.261 ได้ ควรจะต้องมิรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 15,001-23,800 บาทต่อเดือน

ในข้อมูลแบบสอบถามได้มีการสำรวจ 2 ส่วน คือ รายได้ของผู้ใช้สิทธิเช่าซื้อ (ผู้เช่าซื้อ) และรายได้ครัวเรือนของผู้ใช้สิทธิเช่าซื้อ ซึ่งข้อมูลในส่วนนี้จะสัมพันธ์กับวิธีการจ่ายเงินของผู้เช่าซื้อ แต่เนื่องจากช่วงรายได้ครัวเรือนตามแผนงานกับช่วงรายได้และรายได้ครัวเรือนของผู้เช่าซื้อมีความเหลื่อมกันของข้อมูล ดังนั้นผู้เช่าซื้อที่เป็นกลุ่มเป้าหมายโครงการจะมีรายได้ต่อเดือน 15,001-25,000 บาท และมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 15,001-30,000 บาท โดยมีจำนวน

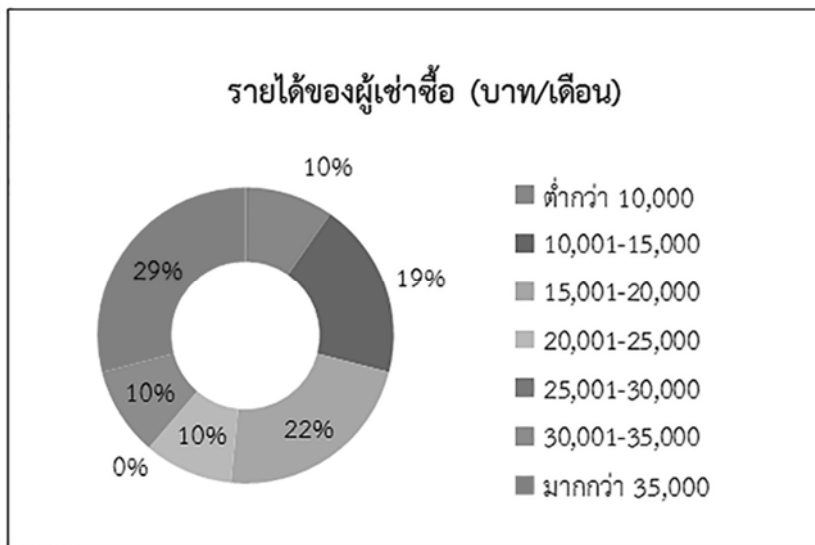
- ประมาณ 32% เป็นผู้ใช้สิทธิเช่าซื้อที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย, 29% มิรายได้ต่ำกว่า และ 49% มิรายได้สูงกว่า
- ประมาณ 32% เป็นรายได้ครัวเรือนของผู้ใช้สิทธิเช่าซื้อที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย 13% มิรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า และ 71% มิรายได้ครัวเรือนสูงกว่า

จะเห็นได้ว่า มีจำนวนผู้มีรายได้สูงกว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการค่อนข้างมาก ทั้งผลในส่วนของรายได้และรายได้ครัวเรือนของผู้ใช้สิทธิเช่าซื้อซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการ

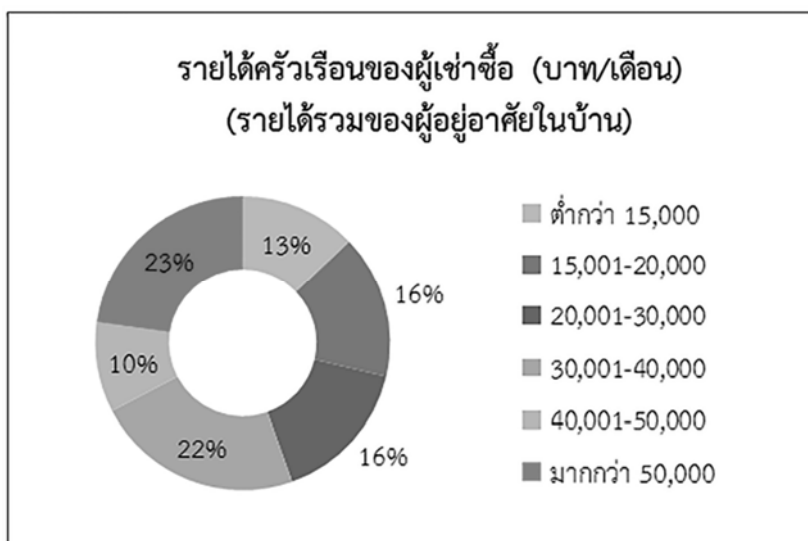
ตารางแสดงกลุ่มระดับรายได้ของผู้เช่าซื้อโครงการบ้าน พบ.261

รายได้	ต่ำกว่า	กลุ่มเป้าหมาย	สูงกว่า
ผู้เช่าซื้อ	29%	32%	49%
ครัวเรือนผู้เช่าซื้อ	13%	32%	55%

รายได้ของผู้เช่าซื้อ



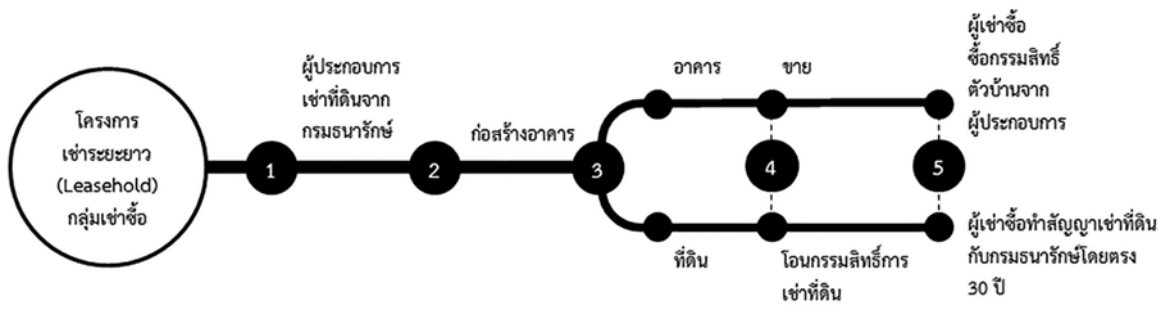
รายได้ครัวเรือนของผู้เช่าซื้อ



2.2 การเงินของผู้เช่าซื้อ

1) รูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) หรือ การเช่าซื้อ

กรมธนารักษ์ได้กำหนดให้ใช้ที่ดินแปลง พบ.261 สร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) หรือการเช่าซื้อ ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยโดยที่ผู้เช่าซื้อจ่ายเงินเพื่อซื้อ



การดำเนินงานโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) หรือการเช่าซื้อ

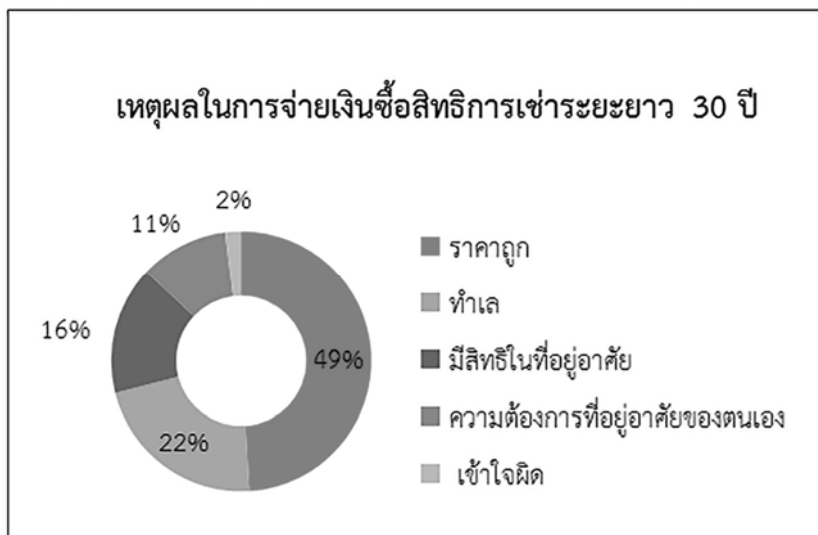
กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารจากผู้ประกอบการ และจ่ายเงินค่าเช่าที่ดินรายงวดให้กับกรมธนารักษ์เพื่อได้กรรมสิทธิ์ในการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ต่อสัญญาได้ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งผู้เช่าซื้อจะได้รับเอกสารสิทธิการเช่าระยะยาว แต่ไม่ได้โฉนด โดยคิดค่าเช่าที่ดินตารางวาละ 1 บาท และมีการปรับค่าเช่าทุก ๆ 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่า

สิทธิประโยชน์ที่ผู้เช่าซื้อจะได้รับจากการเช่าซื้อ²³ มีดังนี้ 1) ได้มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองในราคาไม่แพงในทำเลที่ดี มีค่าผ่อนถูกกว่าค่าเช่าบ้าน 2) ได้รับสิทธิต่อสัญญาทุก ๆ 3 ปีต่อเนื่องไปเมื่อครบสัญญาเช่า 30 ปี 3) ขายสิทธิการเช่าต่อได้เมื่อครบสัญญา 5 ปี 4) ปลดปล่อยเช่าได้ โดยกรมธนารักษ์จะคิดค่าเช่าที่ดินเพิ่มร้อยละ 25 ของค่าเช่าเดิม 5) นำสิทธิการเช่าไปกู้ธนาคารเพื่อปรับปรุงบ้านได้ 6) สิทธิการเช่าสามารถตกทอดเป็นมรดกได้

จะเห็นได้ว่า การให้เช่าที่ดินในระยะยาว (Leasehold) 30 ปี และต่อสัญญาได้เป็นการสร้างความมั่นคงให้แก่ผู้เช่าในรูปแบบหนึ่ง ถึงแม้ว่าที่ดินราชพัสดุจะซื้อขายไม่ได้ แต่จุดเด่นสำคัญคือช่วยลดต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเพราะไม่มีค่าซื้อที่ดิน จึงขายบ้านได้ในราคาถูก มีระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถจ่ายได้ และจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ข้อเท็จจริงเมื่อมีการเปิดขายโครงการพบปัญหาว่า²⁴ ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการส่วนมากขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิจึงมีความเข้าใจผิดว่าเป็นการซื้อบ้านที่ได้โฉนด พอทราบว่าไม่ได้โฉนดก็ยกเลิกการจอง จึงส่งผลให้ยอดขายลดลง

จากแบบสอบถามปลายเปิด สามารถสรุปเหตุผลในการจ่ายเงินซื้อสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ของผู้เช่าซื้อ โดยเช่าซื้อเนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยราคาถูก คิดเป็น 49% จะเห็นได้ว่าผลที่ได้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยให้มีราคาถูก

เหตุผลในการจ่ายเงินซื้อ
สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี



จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการถึงเหตุผลการเข้าร่วมโครงการพบว่า 1) ถ้าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นโฉนดจะมีราคาสูง รายได้ไม่พอไม่สามารถซื้อได้²⁵ 2) ถ้าไม่อยู่ก็ปล่อยเช่าได้ ได้สิทธิระยะยาว ไม่ได้โฉนดก็ไม่ใช่ไร²⁶ 3) ตีกว่าการจ่ายเงินเช่าที่อยู่อาศัย อย่างน้อยก็มีบ้าน ถึงแม้จะไม่ได้โฉนด สัญญาสามารถต่อได้เรื่อย ๆ เข้าใจหลักการการได้สิทธิเช่าระยะยาวของที่ดินราชพัสดุ จึงไม่กลัวการไม่ได้โฉนด²⁷

2) อัตราดอกเบี้ยและการกู้เงิน

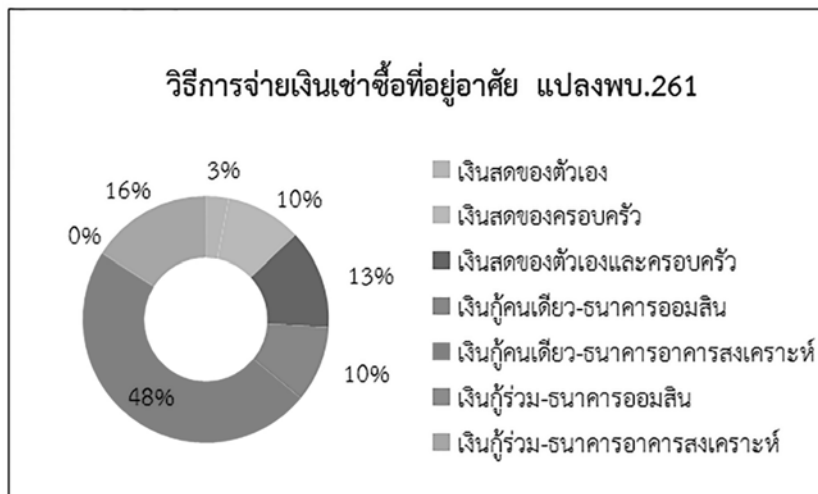
การกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านชนารักษ์ประชารัฐ²⁸ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการจะได้สิทธิประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ โดยในปีแรกไม่มีการคิดดอกเบี้ย และในปีที่ 2-3 คิดดอกเบี้ยร้อยละ 2 เพื่อช่วยต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยและลดภาระค่าใช้จ่ายในช่วงแรก ซึ่งถูกกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป

ตารางแสดงอัตราดอกเบี้ยสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่ธนาคาร เพื่อที่อยู่อาศัย	อัตราดอกเบี้ยปี											ดอกเบี้ย แท้จริง
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11-30	
ธนาคารประชารัฐ- ธ.ออมสิน	0	2	2	5	5	5	ลูกค้ารายย่อย MRR -0.75%					5.449
							ลูกค้าสวัสดิการ MRR -1%					5.264
ธนาคารประชารัฐ- ธอส.	0	2	2	5	5	5	ลูกค้ารายย่อย MRR -1%					5.079
							ลูกค้าสวัสดิการ MRR -1.725%					4.542

หมายเหตุ: ธ.ออมสิน MRR = 7%, ธอส. MRR = 6.75% อ้างอิงข้อมูลจากเว็บไซต์ธนาคาร เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

วิธีจ่ายเงินเข้าซื้อที่อยู่อาศัย
แปลง พบ.261



จากแบบสอบถามผู้เข้าซื้อพบว่า การเข้าซื้อที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 มี 48% เป็นการกู้คนเดียวจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ 16% เป็นการกู้ร่วมจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่าการกู้จาก ธ.ออมสิน เนื่องจาก ธอส.ให้ดอกเบี้ยถูกกว่า และพบว่า การเข้าซื้อจะเป็นการ กู้คนเดียวทั้งหมด 58% และกู้ร่วมทั้งหมด 16% แต่ที่น่าสนใจคือ 13% เป็น การซื้อด้วยเงินสดของตัวเองและครอบครัว ซึ่งอนุมานได้ว่าคนกลุ่มนี้ไม่ใช่ผู้มี รายได้น้อย จึงไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

จากระดับรายได้ต่อเดือนและรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้เข้า ซื้อที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการกับวิธีการจ่ายเงินพบว่า จาก 32% ของ ผู้เข้าซื้อที่มีรายได้ต่อเดือน 15,001-25,000 บาท มีการกู้คนเดียว 26% และ จาก 16% ของผู้เข้าซื้อที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 15,001-20,000 บาท มีการกู้ร่วม 3% แต่ทั้งนี้ผู้ที่มีแนวโน้มที่จะกู้ไม่ผ่านคือ ผู้ที่มีรายได้ต่อเดือน <10,000 – 15,000 บาท โดยมีการกู้คนเดียวมากถึง 20%

3) ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย

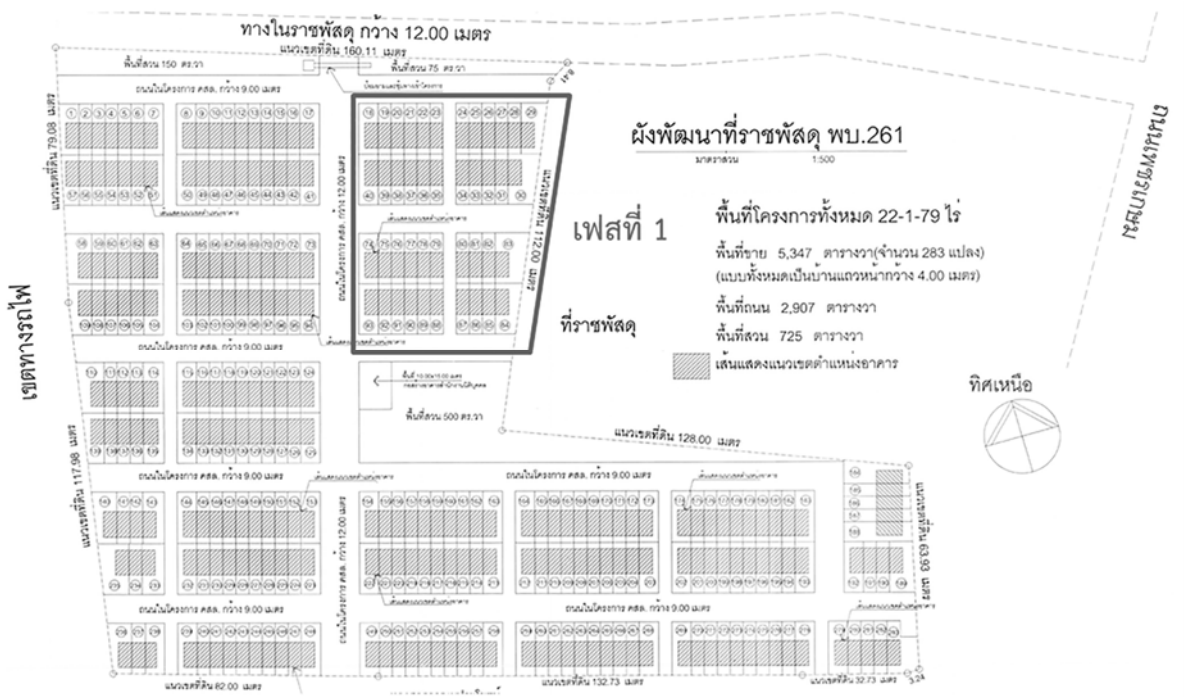
ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยสำหรับการเข้าซื้อบ้าน พบ.261 ที่เป็นการ เข้าระยะยาว ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าบ้านทาวน์เฮ้าส์ ราคาหลังละ 690,000 บาท (แบ่งเป็นเงินจอง 5,000 บาท เงินกู้ 685,000 บาท) (2) อัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ผ่อนปรนพิเศษจากตารางข้างต้น ระยะเวลากู้ 30 ปี และ (3) ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุตารางวาละ 1 บาท โดยปรับค่าเช่าทุก ๆ 5 ปี ร้อยละ 15 ของค่าเช่า พบว่ามีต้นทุนประมาณการอยู่ที่ 1,082,583-1,238,228 บาท หรือเฉลี่ยเดือนละ 3,031-3,463 บาท หรือวันละ 101-115 บาท

ตารางแสดงต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261

ธนาคาร	ลูกค้า	ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 ระยะเวลากู้ 30 ปี (บาท)							
		ค่าบ้าน	ดอกเบี้ยรวม ²⁹	ค่าบ้านรวมดอกเบี้ย	ค่าเช่าที่ดิน 16 ตร.วา	รวมต้นทุน	ปีละ	เดือนละ	วันละ
ออมสิน	รายย่อย	690,000	548,228	1,238,228	8,404	1,246,632	41,554	3,463	115
	สวัสดิการ	690,000	509,574	1,199,574	8,404	1,207,978	40,266	3,355	112
ธอส.	รายย่อย	690,000	475,084	1,165,084	8,404	1,173,488	39,116	3,260	109
	สวัสดิการ	690,000	392,583	1,082,583	8,404	1,090,987	36,366	3,031	101

จากการสัมภาษณ์ผู้เช่าซื้อ³⁰ พบว่าผู้เช่าซื้อพึงพอใจในการจ่ายค่าเช่าซื้อบ้านแต่ได้รับสิทธิในที่อยู่อาศัยด้วยซึ่งแตกต่างจากการเช่าปกติ และจากการตอบแบบสอบถามออนไลน์³¹ ของผู้เช่าซื้อ ให้ข้อมูลว่าค่าเช่าซื้อถูกกว่าค่าเช่าบ้าน นอกจากนี้พบว่าผู้เช่าซื้อ³² จำนวนหนึ่งต้องการบ้านหลังมุงซึ่งจะมีขนาดที่ดินประมาณ 23-43 ตร.วา เพราะสามารถต่อขยายเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้ เนื่องจากบ้านทุกหลังมีราคาและขนาดพื้นที่ใช้สอยในบ้าน 56.75 ตร.ม. เท่ากัน แต่มีค่าเช่าที่ดินต่างกันตามขนาดที่ดินที่ถือครอง ซึ่งค่าเช่าที่ดินมีราคาเพียงตารางวาละ 1 บาทต่อเดือนเท่านั้น ผู้เช่าซื้อจึงยินดีจ่ายเงินเพิ่มและรอบ้านแปลงหัวมุมในการก่อสร้างเฟสถัดไป

จากการคำนวณพบว่า ในกรณีบ้านหลังมุงจะมีค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นเพียง 7-27 บาทต่อเดือน หรือ 84-324 บาทต่อปี สำหรับ 5 ปีแรก จัดได้ว่าเป็นการจ่ายเงินเพิ่มเพียงเล็กน้อยแต่มีความคุ้มค่ามาก ซึ่งปัจจุบันเฟส 1 ยังขายไม่หมด จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ส่งผลให้การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงานและส่งผลกระทบต่อผู้เช่าซื้อในเฟสถัดไป



แผนผังโครงการ พบ.261

สรุปผลการดำเนินโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ แปลง พบ.261 มีวัตถุประสงค์ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งมีเงื่อนไขแรก ปี 2559 เป็นผู้ “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้น้อยที่สามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยตามแผนงานโครงการได้ ซึ่งสำหรับโครงการเช่าระยะยาวหมายถึง ผู้มีระดับรายได้ครัวเรือน 15,000-23,800 บาท ต่อเดือน โดยมีแผนงานให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนเป็นผู้จัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายของโครงการสามารถจ่ายได้ มีกรมธนารักษ์เป็นผู้กำกับควบคุมการผลิต และมีเป้าหมายมีผู้เช่าอยู่อาศัยครบทุกหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้จัดทำขึ้น

จากผลการดำเนินงานโครงการพบว่า กรมธนารักษ์และผู้ประกอบการสามารถจัดทำที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายโครงการสามารถจ่ายได้ ซึ่งเป็นไปตามแผนงาน แต่การดำเนินงานมีความล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงาน โดยในปัจจุบันจากที่ดินราชพัสดุทั้งหมด 6 แปลง สามารถดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ 1 แปลง จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตเข้าสู่ตลาดทั้งหมด

2,357 หน่วย สามารถผลิตได้ 43 หน่วย และจากจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ 43 หน่วย มีการโอนสิทธิแล้ว 4 หน่วย แต่ยังไม่มีการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยและยังขายไม่หมด ซึ่งไม่เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ โดยมีผู้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว ซึ่งเป็นโครงการเช่าระยะยาวในแปลง พบ.261 จำนวน 43 ราย โดยอยู่ในส่วนที่สร้างเสร็จแล้ว 27 ราย และบ้านยังไม่สร้าง 16 ราย โดยผู้วิจัยเก็บข้อมูลแบบสอบถามได้ 31 ราย พบว่า ผู้เช่าซื้อเป็นเจ้าของหน้าทีของรัฐ 39% และเป็นประชาชนทั่วไป 61% เป็นผู้มีความสอดคล้องตรงตามเงื่อนไขแรกของโครงการ 87% ไม่ตรงเงื่อนไข 13% มีระดับรายได้ครัวเรือนตรงกลุ่มเป้าหมายของโครงการประมาณ 32% และมีระดับรายได้ครัวเรือนที่ต่ำกว่าและสูงกว่าอยู่ที่ 13% และ 55% ตามลำดับ³³

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการจัดทำหรือการผลิตที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ โดยที่เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีระดับรายได้และมีความสอดคล้องตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการเพียงบางส่วน ซึ่งผู้วิจัยได้สรุปผลการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในส่วนของ การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย หรือ ด้าน Supply Side และผลของการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 หรือด้าน Demand Side ได้ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply side) มีดังนี้

ผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply side)			
รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
<u>1. ผลการดำเนินการระดับประเทศ</u>	มีพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่องทั้งหมด 6 แปลง ได้แก่ แปลงที่ 1: กท.5050 กรุงเทพฯ แปลงที่ 2: กท.2615 กรุงเทพฯ แปลงที่ 3: ชม.35, 1698 เชียงใหม่ แปลงที่ 4: อ.ชร.31 เชียงราย แปลงที่ 5: พบ.260 เพชรบุรี แปลงที่ 6: พบ.261 เพชรบุรี	มีการยื่นขอประกวดโครงการ 5 แปลง และจะมีการผลิตที่อยู่อาศัยรวม 2,357 หน่วย แปลงที่ 1: กท.5050: 432 หน่วย แปลงที่ 2: กท.2615: 350 หน่วย แปลงที่ 3: ชม.35, 1698: 935 หน่วย แปลงที่ 4: ชร.อ.31: ไม่มี แปลงที่ 5: พบ.260: 377 หน่วย แปลงที่ 6: พบ.261: 283 หน่วย	มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและมีผู้เข้าร่วมโครงการ 1 แปลง คือ แปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี เนื่องจาก 1) ไม่มีผู้ยื่นขอประกวด 1 แปลง 2) ยกเลิกเพราะมีการร้องเรียนจากประชาชนโดยรอบพื้นที่โครงการ 2 แปลง 3) อยู่ระหว่างขออนุญาตก่อสร้าง 1 แปลง 4) ชะลอการก่อสร้าง 1 แปลง เพราะมีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย
<u>2. ผลการดำเนินการระดับโครงการแปลง พบ.261</u>			
2.1 จำนวนที่อยู่อาศัย	บ้าน (ทาวน์เฮาส์) จำนวน 263 หลัง	สร้างเสร็จเฟส 1 จำนวน 43 หลัง คิดเป็น 1.8% ของจำนวนที่อยู่อาศัยจากทั้งหมด 5 แปลง และยังไม่มีการก่อสร้างในเฟส 2 และ 3	จาก 263 หลัง สร้างได้ 43 หลัง (16%) และขาด 220 หลัง เนื่องจาก 1) ผู้เข้าซื้อมีจำนวนน้อย ไม่เต็มเฟส 1 2) ผู้ประกอบการไม่สามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างได้เนื่องจากมียอดขายไม่ถึงตามข้อกำหนดของธนาคาร (การก่อสร้างบ้าน 1 แถว จำนวน 10 หลัง ต้องมียอดขายอย่างน้อย 5 หลังต่อแถว คิดเป็น 50%) 3) ผู้เข้าซื้อต้องการบ้านหลังมุมเพราะมีเนื้อที่ด้านข้างและรอบบ้านหลังมุมในเฟสถัดไป
2.2 ราคาขาย	ราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท	ราคา 690,000 บาท	ราคาขายบ้านไม่เกินจากที่โครงการกำหนด
2.3 ระยะเวลาดำเนินโครงการ	มีระยะเวลา 5 ปี โดยมีแผนงาน 1) การประกวดโครงการ พ.ค.-ก.ค. 59 (3 เดือน) 2) ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ส.ค.59- มี.ค.60 (8 เดือน) 3) ขั้นตอนก่อสร้าง เม.ย.60- มี.ค.62 (2 ปี) 4) ขั้นตอนหลังก่อสร้าง เม.ย.62- เม.ย.64 (2 ปี)	1) เริ่มการก่อสร้างช้ากว่าแผนงานที่กำหนด 3 เดือน 2) ส.ค.60-เม.ย.62 (1 ปี 9 เดือน) ก่อสร้างบ้านเสร็จ 43 หลัง 2) ก.ค.61 ผู้ประกอบการสร้างบ้านเสร็จ และ เม.ย.62 จึงโอนกรรมสิทธิ์ตัวบ้านและสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุให้แก่ผู้เข้าซื้อได้มีระยะห่าง 8 เดือน	การดำเนินงานมีความล่าช้าจากแผนงานเนื่องจาก 1) ความไม่พร้อมของที่ดินพบปัญหาเรื่องที่ดินทับซ้อนกันกับที่ดินข้างเคียง 2) บ้านเฟส 1 ขายไม่หมดจึงยังไม่มีการก่อสร้างในเฟสถัดไป และผู้จ่ายเงินจองบ้านเฟส 2+3 สามารถย้ายมาเฟส 1 หรือรอการก่อสร้างอย่างไม่มีกำหนด มีผลต่อความมั่นใจและอาจยกเลิกการจอง 3) ขั้นตอนการโอนสิทธิมีความซับซ้อนและมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย 4) การดำเนินงานมีความล่าช้ากว่าการก่อสร้างทั่วไปเพราะทุกขั้นตอนและการเปลี่ยนแปลงต้องได้รับการอนุมัติจากกรมธนารักษ์ซึ่งใช้เวลาพิจารณา
2.4 จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ	ทั้งหมด 263 หลัง แบ่งเป็น เฟส 1: 43 หลัง เฟส 2+3: 220 หลัง	จองทั้งหมด 43 หลัง เฟส 1: จอง 27 หลัง (โอนสิทธิแล้ว 4 หลัง), วาง 16 หลัง เฟส 2+3: จอง 16 หลัง และ ยังไม่มีผู้จอง 204 หลัง	จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการไม่เป็นไปตามแผนงาน จาก 263 หลัง ขายได้ 43 หลัง (16%) ต้องการผู้เข้าร่วมโครงการอีก 220 หลัง

2. ผลของผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 (Demand side) มีดังนี้

ผลของผู้เข้าร่วมโครงการแปลงพบ.261 (Demand side)			
รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
3. กลุ่มเป้าหมาย 3.1 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ	1) ต้องเป็นเจ้าของพื้นที่ของรัฐและประชาชน 2) เงื่อนไขปี 59 “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” 3) เงื่อนไขปี 60 ปรับเป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” 4) ปี 62 ปรับเป็น “(1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และ (3) ประชาชนทั่วไป” โดยจะพิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง	1) ผู้เช่าซื้อเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ 39%, ประชาชนทั่วไป 61% 2) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยพบว่า - 87% ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน, - 6.5% เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแต่ปัจจุบันไม่มีแล้ว และ - 6.5% ปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอื่น	มีประชาชนทั่วไปเข้าร่วมโครงการมากกว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐ และส่วนใหญ่เป็นผู้ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และพบว่า 1) โครงการมียอดจอง 408 ราย มาขอขึ้นใช้สิทธิเพียง 67 ราย ผ่านคุณสมบัติ 61 ราย ซึ่งผู้ลงทะเบียนสิทธิการจองส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้านมาแล้ว 2) มีผู้มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขของโครงการและมีปริมาณความต้องการบ้านโดยยอมรับได้กับสิทธิการเช่าระยะยาวมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนบ้านที่ผู้ประกอบการผลิต
3.2 ระดับรายได้ครัวเรือน	กลุ่มเป้าหมายโครงการ ต้องมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ที่ 15,000-23,800 บาท จึงจะสามารถจ่ายได้	จากแบบสอบถาม-กลุ่มเป้าหมายมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วง 15,001-30,000 บาท มีประมาณ 32% และมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 15,001-25,000 บาท มีประมาณ 32%	มีกลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมโครงการตรงตามวัตถุประสงค์เพียงบางส่วน โดยส่วนใหญ่มีรายได้สูงกว่า - 55% เป็นรายได้ครัวเรือนต่อเดือน และ - 49% เป็นรายได้ต่อคนต่อเดือน
4. การเงิน 4.1 รูปแบบการถือครองได้สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) 30 ปี และต่อสัญญาได้ทุกๆ 3 ปี ต่อเนื่องไป	ผู้ประกอบการไม่มีค่าซื้อที่ดิน ทำให้ต้นทุนต่ำ จึงขายบ้านได้ในราคาถูก ในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถจ่ายได้	49% ของผู้เช่าซื้อ เลือกซื้อบ้านพบ.261 เนื่องจากมีราคาถูก	ผลที่ได้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ และพบว่า 1) การไม่ได้โดนดเนินเหตุผลหนึ่งของการยกเลิกการจองโครงการ 2) ประชาชนส่วนมากขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิที่จะได้รับการเช่าระยะยาว รู้สึกขาดความมั่นคงเมื่อไม่ได้โดนด
4.2 อัตราดอกเบี้ยและการกู้เงิน	ธอส. และ ธ.ออมสิน เป็นผู้ให้สินเชื่อโครงการ โดยที่อัตราดอกเบี้ยตลอดสัญญาของ ธอส.สูงกว่า ธ.ออมสิน ทั้งนี้ ทั้งสองธนาคารให้ดอกเบี้ยต่ำกว่า ธ.พาณิชย์ทั่วไป	- 48% เป็นการกู้คนเดียวและ 16% เป็นการกู้ร่วมจาก ธอส. - 10% เป็นการกู้คนเดียวจาก ธ.ออมสิน - 13% เป็นการซื้อด้วยเงินสดของตัวเองและครอบครัว	รูปแบบการกู้เงินเพื่อเช่าซื้อ - 58% เป็นการกู้คนเดียว โดยกลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้เช่าซื้ออื่นกู้ 26% - 16% เป็นการกู้ร่วม โดยกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครัวเรือนผู้เช่าซื้ออื่นกู้ 3% - 13% ซื้อด้วยเงินสด จึงอนุมานได้ว่าไม่ใช่ผู้มีรายได้น้อยของโครงการตรงตามวัตถุประสงค์โครงการ
4.3 ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย	1) ผู้ประกอบการไม่มีค่าซื้อที่ดิน จึงขายบ้านได้ในราคาถูก 2) ผู้อยู่อาศัยมีค่าเช่าที่ดินราชพัสดุตารางวาละ 1 บาท 3) มีอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนแก่ผู้กู้	จากแบบสอบถามผู้เช่าซื้อ ได้ให้ข้อมูลว่า ค่าเช่าซื้อถูกกว่าค่าเช่าบ้านและได้รับสิทธิในที่อยู่อาศัยด้วย	มีผู้เช่าซื้อตัดสินใจเข้าร่วมโครงการเนื่องจากราคาถูก ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

การอภิปรายผลการดำเนินงานโครงการและข้อเสนอแนะ

จากปัญหาที่ผู้มีรายได้น้อยยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย “โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” จึงได้สร้างที่อยู่อาศัยระดับราคาที่มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้ โดยได้มีการจัดทำที่อยู่อาศัยหรือการผลิตที่อยู่อาศัยเข้าสู่ตลาด (อุปทาน) โดยรัฐได้สนับสนุนแหล่งเงินทุนและอัตราดอกเบี้ยถูกให้แก่ผู้ประกอบการและผู้เข้าร่วมโครงการที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย (อุปสงค์) ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดการจัดทำที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ มีผลอภิปรายดังนี้

การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม

การดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ มีพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่องทั้งหมด 6 แปลง ไม่มีผู้ยื่นซอง 1 แปลง (อ.ชร.31) ยกเลิกโครงการ 2 แปลง (ชม.35, 1698 และ กท.2615) อยู่ในขั้นตอนดำเนินงานจัดทำโครงการ 3 แปลง (กท.5050, พบ.260 และ พบ.261) และมี 1 แปลง (พบ.261) จาก 3 แปลง ที่ได้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยเสร็จแล้วบางส่วน จากทฤษฎีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การจะพัฒนาโครงการที่ดีจะต้องมีการเตรียมตัวที่ดี ซึ่งในขั้นตอนการเตรียมโครงการจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility) โดยต้องมีการวิเคราะห์พื้นที่ดำเนินโครงการในแต่ละทำเล ทั้งปัจจัยภายในซึ่งประกอบด้วย ด้านการเงิน ด้านการจัดการ และด้านเทคนิค และปัจจัยภายนอก ซึ่งประกอบด้วย ด้านการตลาด ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม และด้านเศรษฐกิจศาสตร์ พบว่าผลการดำเนินงานโครงการที่ไม่สำเร็จตามเป้าหมายนั้นเกิดจากปัจจัยภายใน ด้านการจัดการ (กท.5050) ที่มีขั้นตอนการติดต่อประสานงานระหว่างรัฐและเอกชนเป็นจำนวนมาก ทำให้การดำเนินงานเป็นไปได้อย่างล่าช้า และเกิดจากปัจจัยภายนอก ด้านการตลาด (อ.ชร.31, พบ.260 และ พบ.261) ที่ขาดการวิเคราะห์ประสิทธิภาพหรือแนวโน้มการเจริญเติบโตของตลาดและอุปสงค์ของตลาด และด้านสิ่งแวดล้อมทางสังคม (ชม.35, 1698 และ กท.2615) ที่ขาดการสำรวจความคิดเห็นจากประชาชน ขาดการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางสังคม

จะเห็นได้ว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดน่าจะไม่ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการตามหลักทฤษฎีพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นรัฐจึงควรศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการก่อนการจัดทำโครงการ เช่น อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของแต่ละพื้นที่ดำเนินโครงการ ผลกระทบของโครงการ

ต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะเป็นตัวบ่งบอกว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้หรือไม่ ช่วยในการตัดสินใจในการลงทุนหรือการดำเนินงาน และเพื่อช่วยให้ใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การดำเนินงานจัดทำที่อยู่อาศัยโครงการแปลง พบ. 261 จ.เพชรบุรี

สิทธิการครอบครอง

สิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวหรือการเช่าซื้อเป็นรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่ง มีจุดเด่นคือการลดต้นทุนค่าดิน ทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาถูกกว่าบ้านมีโฉนด ส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้ และให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยโดยการเช่าระยะยาว 30 ปี และต่อสัญญาทุก ๆ 3 ปี ซึ่งผู้เช่าซื้อสามารถนำสิทธิการเช่าไป ขาย ปลดปล่อยเช่า กู้ธนาคาร หรือส่งต่อเป็นมรดกได้ เฉกเช่นเดียวกับบ้านที่มีโฉนด โดยรูปแบบการเช่าซื้อเหมาะสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยมากกว่าการเช่าบ้าน แต่ยังไม่พอต่อการซื้อบ้าน และต้องการความมั่นคงในที่อยู่อาศัย จากการสัมภาษณ์ธารักษ์พื้นที่, พนักงานขาย บจ.กลอรี่ฯ และผู้เช่าซื้อบ้าน พบ.261 สามารถสรุปประเด็นเกี่ยวกับการเช่าซื้อได้ 2 ประเด็น ดังนี้

1. คนไม่สนใจหรือยกเลิกการจอง เพราะไม่เข้าใจสิทธิประโยชน์ของการเช่าซื้อ ซึ่งผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจากการเคหะแห่งชาติ 3 ท่าน³⁴ เกี่ยวกับประเด็นนี้ สามารถสรุปความคิดเห็นและข้อเสนอแนะได้ว่า การเช่าซื้อมักจะเกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจย่านใจกลางเมือง เนื่องจากมีพื้นที่จำกัดจึงทำให้คนในเมืองมีความเข้าใจในเรื่องนี้ สำหรับคนต่างจังหวัด การเช่าซื้อถือเป็นเรื่องที่ไม่คุ้นชิน ดังนั้นรัฐและผู้ประกอบการต้องสร้างความรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนให้มากขึ้น

2. ความรู้สึกไม่มั่นคง ไม่ปลอดภัยกับสัญญาเช่า 30 ปี ซึ่งผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนะว่า รัฐควรให้ความมั่นคงแก่ผู้เช่าซื้อ โดยการให้ทำสัญญา 30 ปี ต่อ 30 ปี ถึงแม้ว่าจะมีค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญา แต่คาดว่าผู้เช่าซื้อจะยินดีจ่ายเพื่อสร้างความมั่นคงให้กับตัวเอง และนอกจากนี้ผู้ประกอบการควรใช้จุดเด่นของค่าเช่าที่ดินราคาถูกเป็นจุดขายทางการตลาด

รูปแบบบ้าน

ความนิยมในบ้านหลังมุงของผู้เช่าซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ (บ้านแถว) พบ.261 เนื่องจากบ้านหลังมุงจะมีพื้นที่ด้านข้างบ้านเพิ่ม สามารถขยายต่อเติมเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยได้ ถึงแม้ว่าจะมีบ้านที่สร้างเสร็จที่ยังว่างอยู่ตรงกลางแถว

แต่ผู้เช่าซื้อยินดีที่จะรอการก่อสร้างบ้านในเฟสถัดไป เมื่อบ้านที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่หมด จึงทำให้การก่อสร้างในเฟสถัดไปต้องหยุดชะงัก ทั้งนี้บ้านหลังมูมได้รับความนิยมเป็นเพราะบ้านทุกหลังมีราคาและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเท่ากัน แต่ต่างกันที่ขนาดที่ดินซึ่งมีค่าเช่าที่ดินถูกมากเพียงตารางวาละ 1 บาท ดังนั้นผู้ประกอบการควรออกแบบบ้านที่ไม่สร้างความเหลื่อมล้ำ

การเงินโครงการ

รัฐได้จัดหาแหล่งเงินทุนและมีมาตรการดอกเบี้ยถูก ซึ่งพบว่าถึงแม้ว่ารัฐจะให้อัตราดอกเบี้ยแก่ผู้สนใจเช่าซื้อบ้าน พบ.261 ถูกกว่าธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ แล้วก็ตาม แต่มีแนวโน้มที่ผู้เช่าซื้อบางส่วนจะกู้ธนาคารไม่ผ่าน ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการได้ให้คนกลุ่มนี้วางเงินจองและจ่ายเงินดาวน์กับโครงการไป จนกว่าจะมีศักยภาพในการกู้เงินกับธนาคารได้ ซึ่งเป็นการสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงสินเชื่อและได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้นรัฐควรจะมีมาตรการทางการเงินที่หลากหลายรูปแบบในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้มากยิ่งขึ้น นอกเหนือจากการกำหนดอัตราดอกเบี้ยถูก

เชิงอรรถ

¹ ตามแผนยุทธศาสตร์ได้มีการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในระยะเวลาเดียวกัน ซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ-แผนงานความร่วมมือกับภาคเอกชน (เช่าและเช่าซื้อ) ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ดำเนินการโดยกระทรวงการคลัง, โครงการบ้านประชารัฐ-แผนงานความร่วมมือกับภาคเอกชน (กลุ่มซื้อ เช่าซื้อ และเช่า) ซึ่งมุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อ ดำเนินการโดยกระทรวงการคลัง, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558-แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านกรอยู่อาศัย (กลุ่มเช่าซื้อ) ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ (กคช.), โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง-แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (กลุ่มเช่า) ดำเนินการโดย กคช., โครงการบ้านมั่นคง-แผนพัฒนาชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย (เมือง-ชนบท) ดำเนินงานโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ซึ่งแต่ละโครงการจะมีความแตกต่างกันในด้านของแผนงาน กลุ่มเป้าหมาย และผู้ดำเนินการ.

² United Nation, **Habitat III Policy Paper 10-Housing Policies**, accessed June 1, 2019, available from <http://habitat3.org/wp-content/uploads/PU10-HABITAT-III-POLICY-PAPER.pdf>

³ ที่อยู่อาศัยพอเพียง หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงในการถือครอง, มีบริการสาธารณะ, มีสาธารณูปโภคพื้นฐานสามารถจ่ายได้, มีพื้นที่เพียงพอสามารถอยู่ได้ สามารถเข้าถึงได้ทั้งผู้กลุ่มผู้พิการและผู้ด้อยโอกาส, ทำเลที่ตั้งเอื้ออำนวยต่อการเข้าถึงแหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และมีการคำนึงถึงเรื่องวัฒนธรรม, ดู เรื่องเดียวกัน.

⁴ ไตรรัตน์ จารุทัศน์, “กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน” (เอกสารคำสอน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561), 2-3 - 2-13.

⁵ ข้อมูลที่ดินแปลง กท.5050 ภายหลังการจัดทำผังประมุลมีข้อมูลที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 3-0-10 ไร่ เป็น 3-1-79 ไร่. ดู “โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ,” 2561, เอกสารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.

⁶ สัมภาษณ์ สุเมธ จันทรสมสฤษดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), 15 มีนาคม 2562.

⁷ กรมธนารักษ์ได้พิจารณายกเลิกโครงการ เนื่องจากเรื่องที่จะจัดสรรที่อาจส่งผลให้รูปแบบโครงการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่จัดสรรและจำนวนห้อง และมีกระแสคัดค้านโครงการจากประชาชนและชุมชนโดยรอบ. ดู “โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ,” 2561, เอกสารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.

⁸ กรมธนารักษ์ได้พิจารณายกเลิกโครงการ เพราะมีกระแสคัดค้านจากกลุ่มประชาชนและชุมชนโดยรอบ เนื่องจากประชาชนจึงต้องการให้พัฒนาพื้นที่ดังกล่าวนี้ให้เป็นสวนสาธารณะ “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 2561, เอกสารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.

⁹ เรื่องเดียวกัน, 4.

¹⁰ สัมภาษณ์ ผ่องพ รักษพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.กลอรี่), 5 มีนาคม 2562.

¹¹ ที่ดินแปลง พบ.261 ภายหลังการจัดทำผังประมุลมีที่ดินลดลงจาก 30-0-0 ไร่ เป็น 22-1-79 ไร่. ดู “โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ,” 2561, เอกสารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.

¹² สัมภาษณ์ ผ่องพ รักษพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.กลอรี่), 5 มีนาคม 2562.

¹³ สรุปข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

¹⁴ ข้อมูลที่ดินแปลง พบ.261 ภายหลัง มีจำนวนที่อยู่อาศัยลดลงจาก 283 หน่วย เป็น 263 หน่วย เนื่องจากมีข้อพิพาทเรื่องพื้นที่ทับซ้อนกับที่ดินของเอกชนข้างเคียง. สัมภาษณ์ ผ่องพ รักษพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.กลอรี่), 5 มีนาคม 2562.

¹⁵ ที่ดินของบ้านส่วนใหญ่ในโครงการจะมีขนาด 16 ตารางวา แต่จะมีบ้านหลังมุมที่จะมีขนาดที่ดินประมาณ 23-43 ตารางวา.

¹⁶ โครงการ พบ.261 เป็นโครงการแรกของ บจ.กลอรี่ ที่ต้องดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยและขายสิทธิการเช่าระยะยาว และราคาขายเป็นราคาที่ถูกลงกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยแบบมีโฉนด 1.5-2 เท่า. สัมภาษณ์ เฝือกพ รักษิตพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.กลอรี่), 16 พฤษภาคม 2562.

¹⁷ ในที่นี้หมายถึง เอกสารผลการอนุมัติเงินกู้ของผู้กู้ในเบื้องต้นว่าเป็นผู้มีความสามารถในการชำระหนี้ในการเช่าซื้อได้ ธนาคารเป็นผู้ออกเอกสารให้.

¹⁸ สัมภาษณ์ รองอธิบดีกรมธนารักษ์, 11 มีนาคม 2562.

¹⁹ สัมภาษณ์ ผู้เช่าซื้อทาวน์เฮาส์โครงการ พบ.261-แปลงที่ 256, 28 มีนาคม 2562.

²⁰ “บันทึกข้อความที่ นร 0405 (ลร.5)/ 379, 5 เมษายน 2559, เรื่องโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” เอกสารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.

²¹ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, **แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568)**, เข้าถึงเมื่อ 11 เมษายน 2562, เข้าถึงได้จาก <https://www.nha.co.th/view/1/แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย>

²² ประเทพ ก.เช่าซื้อ หมายถึง ผู้มีรายได้น้อยที่สามารถจ่ายเงินเพื่อการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้.

²³ สัมภาษณ์ ณ์ฐักขพร สุนนารุจิราจรงค์, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ดินราชพัสดุ กรมธนารักษ์, 28 มีนาคม 2562.

²⁴ สัมภาษณ์ ไม่ประสงค์ออกนาม, พนักงานขาย บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด, 28 มีนาคม 2562.

²⁵ แบบสอบถามออนไลน์ แม่ค้า, ผู้เช่าซื้อโครงการ พบ.261-แปลงที่ 34, 29 มีนาคม 2562.

²⁶ สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ พนักงานโรงแรมเมอ ริสอร์ท, ผู้เช่าซื้อโครงการ พบ.261-แปลงที่ 75, 29 มีนาคม 2562.

²⁷ สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เช่าซื้อโครงการ พบ.261-แปลงที่ 84, 28 มีนาคม 2562.

²⁸ “บันทึกข้อความที่ นร 0405 (ลร.5)/ 379, 5 เมษายน 2559, เรื่องโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” เอกสารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.

²⁹ การคำนวณอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 7-30 ใช้ MRR ประจำเดือนเมษายน 2562 ตามที่ธนาคารประกาศไว้ในเว็บไซต์.

³⁰ สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ เจ้าหน้าที่มูลนิธินานาชาติสิรินธร, ผู้เช่าซื้อโครงการโครงการ พบ.261-แปลงที่ 78, 29 มีนาคม 2562.

³¹ แบบสอบถามออนไลน์ พนักงานโรงแรมริเจนท์, ผู้เช่าซื้อโครงการ พบ.261-แปลงที่ 28, 29 มีนาคม 2562.

³² สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เช่าซื้อทาวน์เฮาส์โครงการ พบ.261-แปลงที่ 256 ที่ย้ายมาจากแปลงพบ. 260 เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีกรก่อสร้าง, 28 มีนาคม 2562.

³³ ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562.

³⁴ สัมภาษณ์ สุขมาภรณ์ จงภักดี, ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ, 31 พฤษภาคม 2562, ต่อพงศ์ จำจด, ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์, 31 พฤษภาคม 2562 และ ภาวิณี อธิสวัสด์, อติตรองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ, 31 พฤษภาคม 2562.

Bibliography

“khrōngkān bān Khon Thai prachā rat [Ban Kon Thai Pracharat Housing Project].” 2018. Treasury Department, Ministry of Finance.

“Memorandum Nor Ror 0405 (Lor Ror.5)/ 379, March 5, 2016, rūāng khrōngkān bān prachā rat bon thidin rāt phatsadu [Ban Pracharat Housing Project on state property].” Treasury Department, Ministry of Finance.

Ministry of Digital Economy and Society. Nation Statistical Office. “sathiti phoeī khruārūān Thai chaichāi chaliā tō dūān lot long chāk pīk ‘on [Statistic Spending of Thai Household Decrease from Previous Year].” **Matichon Online**

(March 15, 2019). Accessed March 15, 2019. Available from https://www.matichon.co.th/news-monitor/news_1407169

Ministry of Finance. Office of the Finance Minister. “Asking for Approve of 10-year Strategies (A.D.2016-2025), 3-Agendas of Housing Development for Low-Income Earners (A.D.2016-2018), 1-year Agenda of Housing Impulsion for Low-Income Earners (A.D.2016).” **Cabinet Resolutions, January 12, 2016**. Accessed December 1, 2018. Available from http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_590112.pdf

_____. “Ban Pracharat Housing Project.” **Cabinet Resolutions, March 22, 2016**. Accessed December 1, 2018. Available from http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_590322.pdf

_____. “Ban Pracharat Housing Project on State Property (Ban Thanarak Pracharat Housing Project).” **Cabinet Resolutions, January 29, 2019**. Accessed February 25 2019. Available from http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_620129.pdf

_____. “Ban Pracharat Housing Project on State Property.” **Cabinet Resolutions, April 19, 2016**. Accessed December 1, 2018. Available from http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_590419.pdf

_____. “Ban Thanarak Pracharat Housing Project.” **Meeting documents, July 8, 2016**. Accessed February 25, 2018. Available from <http://www.mof.go.th/home/pr/08-07-59.pdf>

Ministry of Finance. Office of the Finance Minister.

“Improving Rules and Conditions of Ban Pracharat Housing Project and Ban Thanarak Pracharat Housing Project.”

Cabinet Resolutions, April 18, 2017.

Accessed December 1, 2018. Available from http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_600418.pdf

Ministry of Finance. Treasury Department.

kh̄rōngkān bān prachā rat bon thīdin rāt phatsadu [Ban Pracharat Housing Project on State Property].

Accessed December 1, 2018. Available from http://www.mof.go.th/home/Press_release/News2016/049.pdf

Ministry of Social Development and Human

Security. **ph̄aen m̄æbot kānphatthanā**

thīyū āsai raya yīsip pī (Ph̄o, So, 2560-2579) [20-year strategies (A.D.

2017-2036)]. Bangkok: Ministry of

Social Development and Human

Security, 2017. Accessed April 25,

2019. Available from <http://ebooks.m-society.go.th/ebooks/detail/325>

_____. **ph̄aen yutthasāt kānphatthanā thīyū āsai sip pī (Ph̄o, So, 2559-2568)**

[10-Years Strategic Plan for Housing Development]. Accessed เมษายน 11

2562. Available from <https://www.nha.co.th/view/1/แผนยุทธศาสตร์การ>

พัฒนาที่อยู่อาศัย

National Housing Authority. **Institutional**

Education for Housing Development

in Thailand. Bangkok: Chula Unisearch,

Chulalongkorn University, 2011.

“nguānkhāi kān prakūat khroṅkān Por. Bor.261
[Treasury Announcement: Condition
of Project Contest of Ban Thanarak
Pracharat Housing Project (Leasehold)
Por Bor.261, Petchaburi Province].” 2561.
Treasury Department, Ministry of Finance.

“sarup khroṅkān bān prachā rat bon thidin rat
phatsadu [The Result of Ban Pracharat
Housing Project on State Property].”
2016. Treasury Department, Ministry of
Finance.

Trirat Jurutach. “krabuānkan phatthana
thiyu āsai læ ‘asanghārimmasap yāng
yangyūn [Sustainable Development
Process in Housing and Real Estate].”
Handouts, Department of Housing,
Faculty of Architecture,
Chulalongkorn University, 2018.

United Nation. **Habitat III Policy Paper 10-
Housing Policies**. Accessed June 1,
2019. Available from <http://habitat3.org/wp-content/uploads/PU10-HABITAT-III-POLICY-PAPER.pdf>

Interview and Questionnaire

Amornrat Klamplob. Deputy Director, Treasury
Department. Interview, March 11,
2019.

Bhavinee Teerasawat. Ex-Deputy Governor,
National Housing Authority. Interview,
June 31, 2019.

Leaseholder Por. Bor.261, Plot no.28. Hotel
Staff, Regent Hotel. Online
Questionnaire, March 29, 2019.

Leaseholder Por. Bor.261, Plot no.34. Merchant.
Online Questionnaire, March 29, 2019.

Leaseholder Por. Bor.261, Plot no.75. Hotel
Staff, Cher Resort. Phone Interview,
March 29, 2019.

Leaseholder Por. Bor.261, Plot no.78. Staff,
Sirindhorn National Foundation.
Phone Interview, March 29, 2019.

Leaseholder Por. Bor.261, Plot no.84. An Officer,
Administrative Courts. Interview,
March 28, 2019.

Leaseholder Por. Bor.261, Plot no.256.
An Officer, Administrative Courts.
Interview, March 28, 2019.

Nutkodchaporn Sumanarujirang, N. Real
Property Procurement Officer,
Chief of State Property Management,
Treasury Department. Interview,
March 28, 2019.

Phaophop Ruktapongpisal. Assistant Managing
Director, Glory Management Co.,ltd.
Interview, March 5 and April
30, 2019.

Product Management Staff (Personal Loan),
Government Savings Bank. Interview,
April 26, 2019.

Sale Officer, Glory Management Co., ltd.
Interview, March 28, 2019.

Sukumaporn Jongpakdee. Assistant Governor,
National Housing Authority. Interview,
June 31, 2019.

Sumet Chansomsarit. Vice President, Business
Development Department. Areeya
Property Public Company Limited.
Interview, March 15, 2019.

Torphong Jumchod. Director, Policy and Planning
Department, National Housing
Authority. Interview, June 31, 2019.