

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรใน
จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน นายเอกลักษณ์ ผาคำ

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

| | |
|---------------------------|---------------|
| รศ.พรทิพย์ เชียรธีรวิทย์ | ประธานกรรมการ |
| ผศ.ดร.ปิยะลักษณ์ พุทธวงศ์ | กรรมการ |

บทคัดย่อ

การศึกษาระดับปริญญาโท การประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงผลการดำเนินงานและพฤติกรรมในการซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้บริโภค ในจังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนการวัดระดับความพึงพอใจของผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ การประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ใช้วิธีการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิของสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ และธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนการศึกษากิจกรรม และความพึงพอใจในการซื้อบ้านเอื้ออาทร ศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วในโครงการ สันกำแพง และสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย โดยใช้แบบสอบถาม การวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา และวัดระดับความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างที่เข้าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการให้น้ำหนักความสำคัญแบบลิเคิทสเกล

โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งหมด 9 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุด/แฟลต 6 โครงการ และบ้านเดี่ยวและแฟลต 3 โครงการ จำนวน 11,288 ยูนิต ปรากฏว่ามีผู้มาทำสัญญาเพื่อซื้อบ้านเอื้ออาทรเพียง 7,323 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 64.87 ของจำนวนอาคารชุดและบ้านทั้งหมด โครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างเสร็จแล้วมีเพียง 3 โครงการ จำนวน 2,559 ยูนิต

ซึ่งประกอบด้วย 1) โครงการสันกำแพง 1,327 ยูนิต มีผู้เช่าอยู่อาศัย จำนวน 1,287 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 96.99 ของโครงการสันกำแพง 2) โครงการสันป่าตอง 636 ยูนิต มีผู้เช่าอยู่อาศัย จำนวน 96 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 15.09 ของโครงการสันป่าตอง และ 3) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) 596 ยูนิต มีผู้เช่าอยู่อาศัย จำนวน 539 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 90.44 ของโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 ผู้ซื้อและเช่าอยู่อาศัยแล้วทั้ง 3 โครงการ ส่วนใหญ่จะใช้วิธีการผ่อนชำระเป็นรายงวด ผู้ที่ซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่วนใหญ่มีคุณสมบัติทางด้านรายได้สอดคล้องตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ คือมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน

กลุ่มตัวอย่างผู้อาศัยอยู่ในโครงการสันกำแพงและสันป่าตอง จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 35 – 44 ปี มีสถานะภาพสมรสแล้ว ประกอบธุรกิจส่วนตัวหรือค้าขาย โดยมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัว 10,001 – 22,000 บาท/เดือน เหตุผลสำคัญที่สุดในการเลือกซื้อบ้านเอื้ออาทรคือ เงินผ่อนชำระต่องวดค่อนข้างน้อย บ้านที่ซื้อมีราคา 390,000 บาท เงินผ่อนต่องวดไม่เกิน 2,400 บาท มีระยะเวลาในการผ่อนชำระ 21 - 30 ปี ในการวัดระดับความพึงพอใจของผู้ที่เช่าอยู่บ้านพบว่า มีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจน้อย โดยเฉพาะด้านทำเลที่ตั้ง ด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร และด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างผู้อาศัยอยู่ในโครงการหนองหอย จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 35 – 44 ปี มีสถานะภาพสมรสแล้ว เป็นพนักงานบริษัทเอกชนหรือลูกจ้าง โดยมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัว 10,001 – 22,000 บาท/เดือน เหตุผลสำคัญที่สุดในการเลือกซื้อบ้านเอื้ออาทรคือ ทำเลที่ตั้งดี ใกล้เมือง อาคารชุด/แฟลตที่ซื้อมีราคา 250,000 บาท และ 390,000 บาท เงินผ่อนต่องวดไม่เกิน 2,400 บาท มีระยะเวลาในการผ่อนชำระ 21 - 30 ปี ในการวัดระดับความพึงพอใจของผู้ที่เช่าอยู่แฟลต พบว่า มีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจน้อย โดยเฉพาะด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน ด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร และด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน ตามลำดับ

| | | |
|---|--|-------------|
| Independent Study Title | Performance Evaluation of Eua-a-thon Housing Project in Chiang Mai Province | |
| Author | Mr.Ekkalak Phakam | |
| Degree | Master of Economics | |
| Independent Study Advisory Committee | | |
| | Assoc.Prof.Porntip Tianteerawit | Chairperson |
| | Asst.Prof.Dr.Piyaluk Buddhawongsa | Member |

ABSTRACT

This study aimed to evaluate performance of Eua-a-thon Housing Project and consumers' behavior in purchasing Eua-a-thon Housing Project in Chiang Mai Province, as well as, measure levels of satisfaction of house owners. The secondary data obtained from Chiang Mai Housing Office and Government Housing Bank, Chiang Mai branch was used in the evaluation of the Eua-a-thon Housing Project. To study consumers' purchasing behavior and satisfaction, the study used a questionnaire in 2 sample groups, which were 100 house buyers in San Kham Phaeng and San Pa Thong Projects, and 100 flat buyers in Chiang Mai Housing Project, Stage 1, (HNong Hoi). The behavior was analyzed by descriptive statistics. The levels of satisfaction were measured by using Likert's scale.

Eua-a-thon Housing Project in Chiang Mai Province comprises of 9 sub-housing projects; 6 projects of condominiums/flats and 3 projects of single and paired houses, 11,288 units in total. It was found that there were only 7,323 contracted buyers, accounted for 64.87 percent of total units. There were only 3 completed housing projects (2,559 units). The three projects were 1) San Kham Phaeng Project, 1,327 units, (1,287 units and 96.99 percent occupied), 2) San Pa Thong Project, 636 units, (96 units and 15.09 percent occupied) and 3) Chiang Mai

Housing Project, Stage 1, (HNong Hoi), 596 units, (539 units and 90.44 percent occupied). The majority of occupied house buyers paid the cost of their house by installments. Their qualifications satisfy with the National Housing Authority's criteria in that their family average income did not exceed 22,000 baht per month.

Most of the 100 samples living in San Kham Phaeng and San Pa Thong Project were between 35-44 years of age, married and self-employed. Their income ranged 10,001-22,000 per month. The main reason in purchasing house was the low installment. The price of a single house was 390,000 baht. Monthly installment less than 2,400 baht and the period of installment payment ranged 21-30 years. The house owners indicated poor level of project satisfaction, especially on location, standard and pattern of house and service of Government Housing Bank, respectively.

Most of the 100 samples living in Chiang Mai Housing Project, Stage 1, (HNong Hoi) were between 35-44 years of age, married and worked as employee in private sector. Their income ranged 10,001-22,000 per month. The main reason in purchasing flat was the location closed to downtown. The prices of a flat were 250,000 and 390,000 baht. Monthly installment less than 2,400 baht and the period of installment payment ranged 21-30 years. The flat owners indicated poor level of project satisfaction, especially on community-based activity participation, standard and pattern of house and general circumstance, respectively.