

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ สำหรับการดำรงชีพของมนุษย์แต่มักจะพบว่า ผู้ที่มีรายได้น้อยมักจะประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในเมืองใหญ่ รัฐบาลในยุคของ พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มผู้ด้อยโอกาสได้มีบ้านและที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้นรัฐบาลจึงได้มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลังร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส ผู้ใช้แรงงาน ผู้ประกอบอาชีพอิสระที่เป็นธุรกิจขนาดย่อม รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน (ระดับรายได้ปี พ.ศ.2549) ได้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่เหมาะสม

จากปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย และเพื่อตอบสนองนโยบายดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ในการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย จำนวนรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ซึ่งเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2550 โดยการเคหะแห่งชาติ ได้นำเสนอโครงการต่อคณะรัฐมนตรี และคณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบในโครงการบ้านเอื้ออาทร เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้ด้อยโอกาสผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น มีราคาที่เหมาะสมผู้มีรายได้น้อยสามารถรับภาระในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยให้เป็นของตนเองได้ นอกจากนี้ก็มีวัตถุประสงค์รองลงมา คือ เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีระหว่างภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม ทำให้เกิดความเข้มแข็งมีคุณภาพ เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน และนอกจากนี้ก็เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีการดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย ก่อนการจัดทำโครงการเพื่อคัดเลือกทำเลที่ตั้ง โครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

ซึ่งในโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้ร่วมมือกับภาคเอกชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย อีกทั้งหาพันธมิตรทางธุรกิจ ในการร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นในราคาถูกลง รวมถึงให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการซื้ออาคารคืน และนำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาดการชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับประกันดอกเบี้ย การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายเริ่มดำเนินการโครงการในเมืองหลักและเมืองรองในส่วนภูมิภาคทั่วประเทศไทย มีระยะเวลาดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2546 – 2550 รวมทั้งสิ้น 5 ปี จำนวนหน่วยรวม 601,727 หน่วย งบประมาณ 308,000.375 ล้านบาท ดังตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 เป้าหมายโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2550

หน่วย : หน่วย

ปี พ.ศ. พื้นที่	2546 (ระยะ 1)	2546 (ระยะ 2)	2546 (ระยะ 3)	2547	2548	2549	2550	รวม ทั้งสิ้น
กทม. / ปริมณฑล	3,535	3,637	15,000	96,000	120,000	120,000	120,000	478,172
ภูมิภาค	640	3,915	5,000	24,000	30,000	30,000	30,000	123,555
รวม	4,175	7,552	20,000	120,000	150,000	150,000	150,000	601,727

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2546)

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแนวทางการบริหารการขายโดยเมื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายและผู้ร่วมดำเนินงาน พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและกำหนดราคาขายแล้ว การเคหะแห่งชาติจะเปิดให้ประชาชนจองโครงการล่วงหน้า เพื่อตรวจสอบความต้องการที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีจำนวนความต้องการบ้านเอื้ออาทรตามที่คาดการณ์ไว้ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือทำสัญญากับผู้ร่วมดำเนินการ และแจ้งให้ประชาชนผู้จองสิทธิ์ทราบต่อไป ในด้านการบริหารการเงินมีการประสานงานกับสถาบันการเงินภายในประเทศเพื่อ การระดมทุนในรูปแบบต่าง ๆ สำหรับการลงทุนก่อสร้างโครงการและสนับสนุนการ ให้สินเชื่อรายย่อย เพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายได้ผ่อนชำระเงินในระยะยาว

เป็นเวลา 30 ปี โดยมีอัตราการชำระประมาณ 10-15% ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รวมทั้งสนับสนุนให้มีการบริหารการเงินโครงการในรูปแบบการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่การเงินเพื่อบริหารการเงินของโครงการบ้านเอื้ออาทร

แนวทางการดำเนินงานนั้นการเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการจัดทำโครงการ ออกแบบรายละเอียดอาคารซึ่งก่อสร้างโดยระบบสำเร็จรูป บริหารงานก่อสร้าง ควบคุมงาน ดำเนินการขาย รวมทั้งการดูแลและบริการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลชุมชน มีสถาบันการเงินของรัฐให้การสนับสนุนแหล่งเงินทุนเพื่อการก่อสร้างและสนับสนุนให้สินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยแก่กลุ่มเป้าหมาย บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยให้การสนับสนุนและดำเนินการประสานงานด้านข้อมูลที่ดินสำหรับจัดทำโครงการ รัฐบาลสนับสนุนโครงการให้แก่ผู้อาศัยในรูปแบบของเงินอุดหนุนต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภคให้กับประชาชนในอัตรายูนิตละ 80,000 บาท รวมทั้งการสนับสนุนจัดหางบประมาณก่อสร้างสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น ศูนย์ชุมชน ศูนย์เลี้ยงเด็ก สถานประกอบอาชีพ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตในชุมชน

เกณฑ์การคัดเลือกผู้มีสิทธิในการซื้อบ้านเอื้ออาทร เช่น การตรวจสอบเรื่องรายได้ครอบครัวรายได้ครอบครัวไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน การตรวจสอบการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันต้องไม่เป็นเจ้าของบ้าน ต้องมีสัญชาติไทย ต้องบรรลุนิติภาวะและต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย โดยต้องมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน โดยได้ให้สิทธิในการจองอาคารได้ครอบครัวละ 1 ยูนิต เพียงโครงการเดียว โดยจะพิจารณาความสามารถในการรับภาระการเช่าซื้อไปด้วย

เงื่อนไขในการเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทร คือ ห้ามโอนสิทธิการเช่าซื้อภายในระยะเวลา 5 ปี ห้ามนำอาคารไปให้บุคคลอื่นอยู่อาศัยหรือเช่าช่วง และถ้าหากตรวจพบภายหลังว่าคุณสมบัติไม่ถูกต้องก็จะถูกบอกเลิกสัญญา และริบเงินที่ชำระแล้วทั้งหมด เมื่อได้สิทธิในการซื้อบ้านเอื้ออาทรแล้วจะต้องมีการชำระเงินดาวน์ในระหว่างการก่อสร้างอาคารในอัตราเดือนละ 200 บาท สำหรับอาคารชุดขนาดประมาณ 24 ตร.ม. หรือ 300 บาท สำหรับอาคารชุดขนาดประมาณ 33 ตร.ม. และบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น เพื่อแสดงว่าเป็นแสดงมีความต้องการซื้ออาคารและสามารถผ่อนชำระได้ กรณีที่ชำระเป็นเงินสดก็จะได้รับการโอนสิทธิการครอบครองบ้านเอื้ออาทรหลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อไม่น้อยกว่า 5 ปี

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีการจัดทำโครงการนำร่องของโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนภูมิภาคของประเทศไทย มีการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาลเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่มีทั้งหมด 9 โครงการ ได้แก่ สันกำแพง

เชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) สันป่าตอง ป่าตัน ซอยเจ้าแม่กวนอิม เชียงใหม่ระยะ 2 (หนองหอย) หนองหาร สันผีเสื้อ และไนท์ซาฟารี จำนวนทั้งหมด 11,288 ยูนิต โดยใช้งบประมาณทั้งสิ้น 3,768,955,271 บาท มีรูปแบบอาคารที่พักอาศัยแบ่งเป็น 2 ลักษณะ เพื่อความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ตามความต้องการ ได้แก่ แบบที่หนึ่งอาคารแนวตั้ง หรืออาคารชุด(แฟลต) 5 ชั้นและ 4 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 2 รูปแบบ ได้แก่ ห้องอเนกประสงค์ ขนาดประมาณ 24 ตร.ม. ราคาขายเงินสด 250,000 บาท และห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 33 ตร.ม. ราคาขายเงินสด 390,000 บาท แบบที่สองอาคารแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16-24 ตร.ว. และ บ้านแฝด 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16-24 ตร.ว. โดยราคาขายเงินสดของ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 390,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละโครงการดังต่อไปนี้ คือ

1) โครงการสันกำแพง มีงบประมาณในการก่อสร้าง 440,550,000 บาท มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1,327 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติ 1,327 ยูนิต การเคหะแห่งชาติได้ยกเลิกสัญญาและยึดบ้านคืนเนื่องจากมีการผิดสัญญา จำนวน 40 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 40 ยูนิต มีผู้เช่าอยู่อาศัยสุทธิ 1,287 ยูนิต สถานะภาพของโครงการมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่วันที่ 2 ธ.ค.2549

2) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีงบประมาณในการก่อสร้าง 110,000,000 บาท มีลักษณะเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 596 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติและมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว 539 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 57 ยูนิต สถานะภาพของโครงการมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่ 30 มิ.ย. 2550

3) โครงการสันป่าตอง มีงบประมาณในการก่อสร้าง 178,552,147 บาท มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 636 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติและมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว 96 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 540 ยูนิต สถานะภาพของโครงการมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่วันที่ 4 ม.ค. 2551

4) โครงการป่าตัน มีงบประมาณในการก่อสร้าง 456,637,000 บาท มีลักษณะเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 1,391 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย 853 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 538 ยูนิต สถานะภาพของโครงการกำลังก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือน ส.ค. 2551 เป็นต้นไป

5) โครงการซอยเจ้าแม่กวนอิม มีงบประมาณในการก่อสร้าง 198,184,500 บาท มีลักษณะเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 582 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย 495 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 87 ยูนิต สถานะภาพของโครงการกำลังก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือน ส.ค. 2551 เป็นต้นไป

6) โครงการเชียงใหม่ระยะ 2 (หนองหอย) มีงบประมาณในการก่อสร้าง 328,550,000 บาท มีลักษณะเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 1,140 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย 864 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 276 ยูนิต สถานะภาพของโครงการกำลังก่อสร้างคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2551 เป็นต้นไป

7) โครงการหนองหาร มีงบประมาณในการก่อสร้าง 521,802,624 บาท มีลักษณะเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1,400 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย 534 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 866 ยูนิต สถานะภาพของโครงการกำลังก่อสร้างคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จประมาณเดือน ต.ค. 2551 เป็นต้นไป

8) โครงการสันผีเสื้อ มีงบประมาณในการก่อสร้าง 737,520,000 บาท มีลักษณะเป็นอาคารชุด (แฟลต) 4 ชั้น จำนวน 1,756 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย 901 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 855 ยูนิต สถานะภาพของโครงการกำลังก่อสร้างคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จประมาณเดือน ต.ค. 2551 เป็นต้นไป

9) โครงการไนท์ซาฟารี มีงบประมาณในการก่อสร้าง 797,159,000 บาท มีลักษณะเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 2,460 ยูนิต มีประชาชนทำสัญญาในการซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย 1,714 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือ 749 ยูนิต สถานะภาพของโครงการกำลังก่อสร้างคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จประมาณเดือน ต.ค. 2551 เป็นต้นไป

จากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 11,288 ยูนิต พบว่ามีประชาชนมาทำสัญญาในการซื้อที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติทั้งหมดจำนวน 7,323 ยูนิต การเคหะแห่งชาติได้ทำการยกเลิกสัญญาและยึดบ้านคืนเนื่องจากการผิดสัญญาจำนวน 40 ยูนิต ดังนั้นมีจำนวนบ้านคงเหลือทั้งหมดจำนวน 4,008 ยูนิต ปัจจุบันโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวน 6 โครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ สันกำแพง เชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) และสันป่าตอง จำนวน 2,559 ยูนิต ซึ่งมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วทั้งหมด จำนวน 1,922 ยูนิต ได้แก่ สันกำแพง 1,287 ยูนิต เชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) 539 ยูนิต และสันป่าตอง 96 ยูนิต (ข้อมูล ณ วันที่ 15 เดือน มิถุนายน 2551) ดังตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 รายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

(ข้อมูล ณ วันที่ 15 เดือน มิถุนายน 2551)

ชื่อโครงการ	งบประมาณ (บาท)	จำนวน (ยูนิต)	ทำสัญญา (ยูนิต)	ยกเลิก สัญญา (ยูนิต)	อยู่อาศัย สุทธิ (ยูนิต)	คงเหลือ (ยูนิต)	สถานะภาพโครงการ
1. สันกำแพง (บ้านเดี่ยว/แฝด 2 ชั้น)	440,550,000	1,327	1,327	40	1,287	40	มีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว เมื่อ 2 ธ.ค.49
2. เชียงใหม่ระยะ 1 (แฝด 5 ชั้น)	110,000,000	596	539	0	539	57	มีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว เมื่อ 30 มิ.ย.50
3. สันป่าตอง (บ้านเดี่ยว 2 ชั้น)	178,552,147	636	96	0	96	540	มีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว เมื่อ 4 ม.ค.51
4. ป่าตัน (แฝด 5 ชั้น)	456,637,000	1,391	853	0	-	538	กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณ ส.ค.51
5. ซอยเจ้าแม่ กวนอิม (แฝด 5 ชั้น)	198,184,500	582	495	0	-	87	กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณ ส.ค.51
6. เชียงใหม่ ระยะ 2 (แฝด 5 ชั้น)	328,550,000	1,140	864	0	-	276	กำลังก่อสร้างทยอย เสร็จ ปลายปี 51
7. หนองหาร (บ้านแฝด 2 ชั้น)	521,802,624	1,400	534	0	-	866	กำลังก่อสร้างทยอย เสร็จ ประมาณ ต.ค.51
8. สันผีเสื้อ (แฝด 4 ชั้น)	737,520,000	1,756	901	0	-	855	กำลังก่อสร้างทยอย เสร็จ ประมาณ ต.ค.51
9. ไนท์ซาฟารี (แฝด 5 ชั้น)	797,159,000	2,460	1,714	0	-	749	กำลังก่อสร้างทยอย เสร็จ ประมาณ ต.ค.51
รวม	3,768,955,271	11,288	7,323	40	1,922	4,008	

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2551)

การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรในเชียงใหม่มีกระบวนการในการดำเนินงาน คือ การออกแบบสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน การเลือกสถานที่ก่อสร้างโครงการ การประมูลการก่อสร้าง การก่อสร้าง การทำสัญญาซื้อขาย การชำระเงิน การส่งมอบให้ประชาชน เข้าอยู่อาศัย และการบริหารหลังการขาย ซึ่งทั้งหมด สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่เป็นผู้รับผิดชอบหลัก และธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่เป็นผู้ดูแลในด้านการให้สินเชื่อแก่ประชาชน ผู้มาขอสินเชื่อ ในกรณีการซื้อแบบผ่อนชำระเป็นรายเดือน

จากที่กล่าวมาในข้างต้น จะเห็นได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ได้มีการดำเนินงานตามแผนนโยบายของรัฐบาล ในการแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง 6 โครงการ คาดว่าทยอยแล้วเสร็จตั้งแต่เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2551 เป็นต้นไป และมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมีการส่งมอบโครงการและมีผู้พักอาศัยแล้วจำนวน 3 โครงการ จำนวน 1,922 หน่วย ดังนั้นผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยประเมินผลจากกลุ่มผู้ที่เข้าอยู่อาศัยแล้วทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ สันกำแพง เชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) และสันป่าตอง ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ สามารถดำเนินงานได้บรรลุวัตถุประสงค์ที่รัฐบาลได้วางไว้ใน การแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด โดยจะศึกษาถึงผลการดำเนินงานของโครงการ พฤติกรรมในการซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงความคาดหวังและวัดระดับความพึงพอใจ ของผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการนำไปใช้ปรับปรุง แก้ไขในการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดอื่น ๆ ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาถึงผลการดำเนินงานในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่
- 2) เพื่อศึกษาพฤติกรรมในการซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่
- 3) เพื่อศึกษาความคาดหวังและวัดระดับความพึงพอใจ ของผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อ สำนักงานการเคหะชุมชนเชียงใหม่ และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทรใน จังหวัดเชียงใหม่ ในการนำไปวางแผนและปรับปรุงแก้ไข วิธีการดำเนินงานเพื่อให้สามารถ ดำเนินการได้บรรลุตามเป้าหมายต่อไป

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน ทั้งหมด 9 โครงการ ซึ่งดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งส่งมอบและมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว 3 โครงการ อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีก 6 โครงการ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาและประเมินผลใน 3 โครงการ ที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งส่งมอบและมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว ได้แก่ สันกำแพง เชียงใหม่ ระยะ 1 (หนองหอย) และสันป่าตอง