

## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

การศึกษาการประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์ 3 ข้อ คือ เพื่อศึกษาถึงผลการดำเนินงานในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อศึกษาพฤติกรรมในการซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อศึกษาความคาดหวังและวัดระดับความพึงพอใจของผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งได้ผลการศึกษา ดังนี้ คือ

#### 4.1 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

โครงการเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นโครงการของรัฐที่ต้องการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในที่นี้เป็นการนำเสนอข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะของโครงการบ้านเอื้ออาทร ต้นทุนและราคาขายบ้านเอื้ออาทร คุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร การขอสินเชื่อจากโครงการบ้านเอื้ออาทร และการดำเนินการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

##### 4.1.1 ลักษณะของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

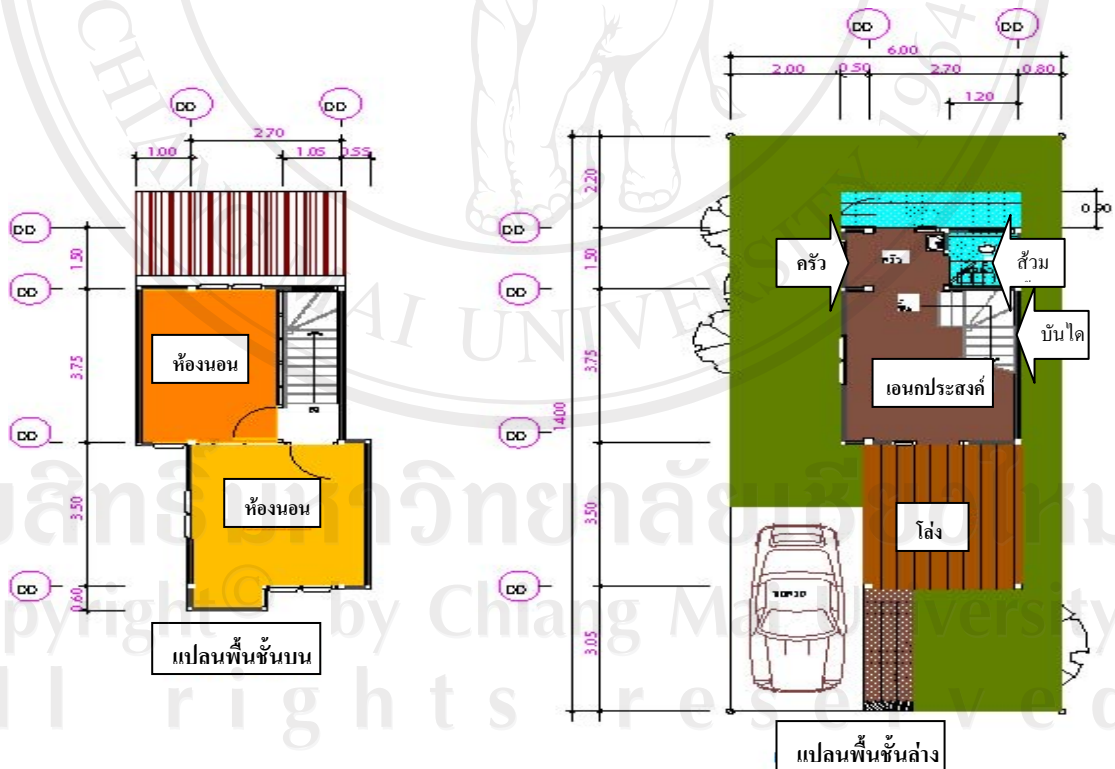
โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ มีองค์ประกอบที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ รูปแบบอาคาร พร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานภายในโครงการ สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่สามารถจำแนกได้อยู่ 2 แบบ คือ อาคารแนวราบ(บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด) และอาคารชุด (แฟลต 5 ชั้น/แฟลต 4 ชั้น) ดังนี้

##### 1) โครงการบ้านเอื้ออาทรรูปแบบอาคารแนวราบ

อาคารแนวราบมีรูปแบบอาคาร 2 แบบ คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น โดยที่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคาร 41.10 ตร.ม. ประกอบด้วย ห้องเอนกประสงค์ ส่วนรับประทานอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องนอน และพื้นที่ภายนอกอาคาร 12.15 ตร.ม. รวม 53.25 ตร.ม. (ในขนาดที่ดินประมาณ 16 - 24 ตร.ว.) ดังรูปที่ 4.1 และรูปที่ 4.2



รูปที่ 4.1 ตัวอย่างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น

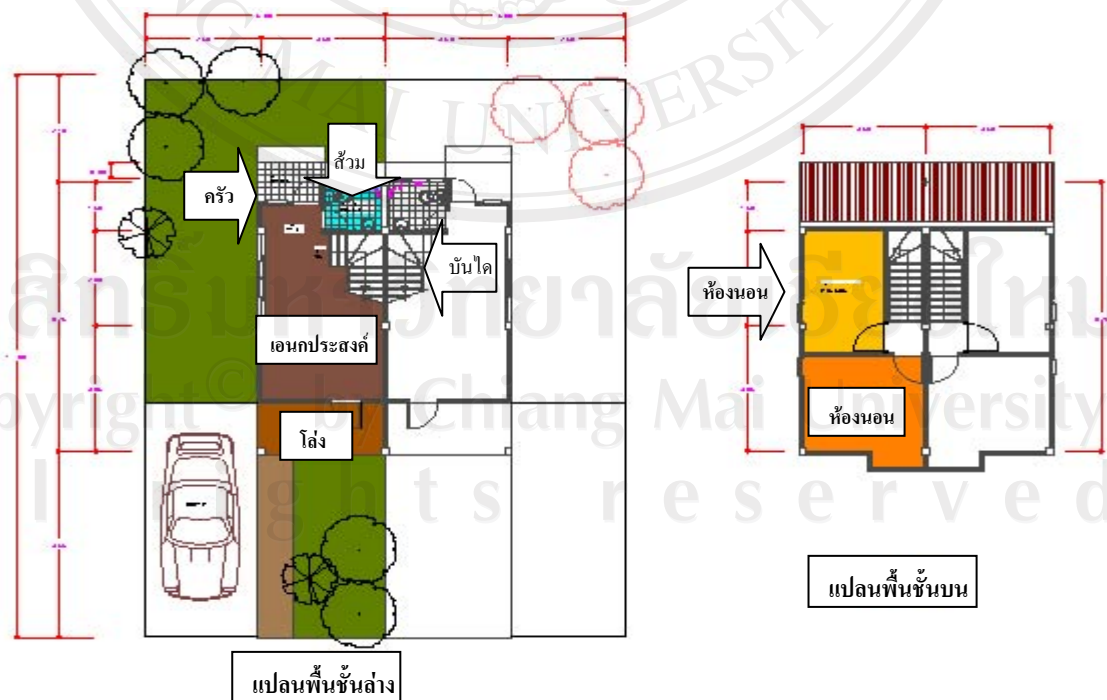


รูปที่ 4.2 แบบแปลนบ้านเดี่ยว 2 ชั้น

สำหรับอาคารแนวราบแบบที่สอง คือ บ้านแฝด 2 ชั้น ประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคาร 47.15 ตร.ม. ประกอบด้วย ห้องเอนกประสงค์ ส่วนรับประทานอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องนอน และพื้นที่ภายนอกอาคาร 9.45 ตร.ม. รวม 54.60 ตร.ม. (ในขนาดที่ดินประมาณ 16 - 24 ตร.ว.) ดังรูปที่ 4.3 และรูปที่ 4.4



รูปที่ 4.3 ตัวอย่างบ้านแฝด 2 ชั้น



รูปที่ 4.4 แบบแปลนบ้านแฝด 2 ชั้น

ตั้งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน หรือสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามรูปแบบอาคารแนวราบมีดังนี้ คือ

ก) ระบบน้ำใช้ของโครงการบ้านเอื้ออาทร

แหล่งน้ำใช้ของโครงการในปัจจุบันใช้บริการน้ำประปาจากสำนักงานประปา จังหวัดเชียงใหม่ปริมาณน้ำใช้มีการคำนวณปริมาณอัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน และมีผู้พักอาศัย 5คน/หลัง จะมีปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดเท่ากับ 1,000 ลิตร/วัน/หลังและศูนย์ชุมชนมีปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดเท่ากับ 8 ลบ.ม./วัน

ข) ระบบการบำบัดน้ำเสียของโครงการบ้านเอื้ออาทร

จำแนกตามชนิดประเภทและจำนวนของระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

- ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น สำหรับบำบัดน้ำเสียในบ้านพักอาศัยแต่ละหน่วยเป็นถึงสำเร็จรูป ประกอบด้วย บ่อดักไขมัน และบ่อเกรอะ-กรองไร้อากาศ
- ระบบบำบัดน้ำเสียของศูนย์ชุมชน เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ ประกอบด้วย ส่วนเกรอะ ส่วนเติมอากาศ ส่วนตกตะกอน และส่วนเก็บตะกอน
- ระบบบำบัดน้ำเสียรวม เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Fixed Film Aeration ซึ่งมีประสิทธิภาพร้อยละ 77.78 โดยน้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และค่า SSS มีค่าไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร โดยมีความถี่ในการกำจัดตะกอน ในส่วนกักเก็บตะกอน โดยการสูบออกทุก ๆ 4 เดือน

ค) ระบบการระบายน้ำของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียดดังนี้ คือ น้ำฝนและน้ำเสียจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรวมของโครงการ ซึ่งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4-1.5 เมตร วางฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนทุกสาย และตลอดแนวท่อระบายน้ำจะมีบ่อกักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร ในช่วงฤดูแล้งปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจะระบายไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อทำการบำบัดก่อนระบายออกจากโครงการ โดยไม่ระบายลงสู่บ่อบำบัดน้ำ ส่วนในฤดูฝน น้ำฝนและน้ำเสียจะระบายลงสู่บ่อบำบัดน้ำ ส่วนในฤดูฝน น้ำฝนและน้ำเสียจะระบายลงสู่บ่อกักน้ำของระบบบำบัดน้ำเสีย รวมเพื่อทำการบำบัด และปริมาณน้ำบางส่วนจะถูกระบายลงสู่บ่อบำบัดน้ำ แล้วระบายออกจากโครงการต่อไป

ง) ระบบการจัดการขยะมูลฝอยของโครงการบ้านเอื้ออาทรรูป

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยผู้พักอาศัยในโครงการ ต้องนำขยะที่แยกประเภทแล้วมาทิ้งยังถังรองรับมูลฝอยที่วางแยกประเภทเอาไว้ คือ ถังสีเหลือง เป็นถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ ถังสีเขียว เป็นถังรองรับมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ และถังสีเทา เป็นถังรองรับมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการจัดให้มีที่พักขยะไว้บริเวณระหว่างบ่อบำบัดน้ำเสียรวมและบ่อหน่วงน้ำ ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 24 x 20 x 3.70 เมตร มีหลังคาปิดมิดชิด มีประตูเปิด-ปิด 3 ด้าน พื้นเป็นคอนกรีตผิวขัดมัน ผนังก่ออิฐบล็อกจากความสูง 1.30 เมตร เหนือระดับนี้ขึ้นไปจะเปิดโล่งเพื่อระบายอากาศ พื้นอาคารได้ออกแบบให้เป็นพื้นที่ลาดเอียง โดยมีการติดต่อองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยทั้งหมดไปกำจัด

จ) ระบบจราจรของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ถนนในโครงการมีลูกศรบอกทิศทางการจราจร จะมีถนนประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ถนน A1 เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเขตทางกว้าง 18.00 เมตร ประกอบด้วยผิวจราจรคอนกรีตกว้าง 13.00 เมตร ซึ่งแบ่งเป็น 2 ช่องจราจร แต่ละช่องจราจรกว้าง 6.50 เมตร เกาะกลางถนนกว้าง 1.00 เมตร และไหล่ทาง 2 ข้างถนน กว้างข้างละ 2.00 เมตร มีระยะทางประมาณ 63.00 เมตร

- ถนนประเภท E เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเขตทางกว้าง 16.00 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตกว้าง 12.00 เมตร และไหล่ทาง 2 ข้าง กว้างข้างละ 2.00 เมตร มีระยะทางประมาณ 75.00 เมตร

- ถนน A เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเขตทางกว้าง 16.00 เมตร ประกอบด้วยผิวจราจรคอนกรีตกว้าง 12.00 เมตร แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร รถวิ่งสวนกัน ไม่มีเกาะกลางถนน และทางเท้ายกระดับ 2 ข้าง กว้างข้างละ 2.00 เมตร

ฉ) ระบบไฟฟ้าของโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการได้รับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงใหม่ โดยระบบไฟฟ้าของอาคาร มีลักษณะเหมือนกันคือ กระแสไฟฟ้าจะผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อแปลงไฟเป็น 380/220 โวลต์ เพื่อจ่ายไปยัง ส่วน ต่าง ๆ ของโครงการโดยจะมีกระแสไฟฟ้าเข้าบ้านแต่ละหลังหลังละ 20.32 แอมแปร์

### ข) ระบบการป้องกันอัคคีภัยของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ภายในบ้านแฟลตแต่ละหลังติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควัน ซึ่งสามารถทำงานได้ทั้งแบบอัตโนมัติและแจ้งเหตุด้วยมือ โดยใช้แบตเตอรี่ 9 โวลต์ ซึ่งระบบจะแจ้งเตือนแรงดันแบตเตอรี่อ่อนหรือใกล้หมด และที่อาคารศูนย์ชุมชนแบบ ทำการติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองไว้ตรงบริเวณทางเดินและทางออกสู่บันได และติดตั้งถังดับเพลิงเคมีไว้ใกล้บันไดในแต่ละชั้น ซึ่งเป็นถังดับเพลิงแบบ Portable Dry Chemical

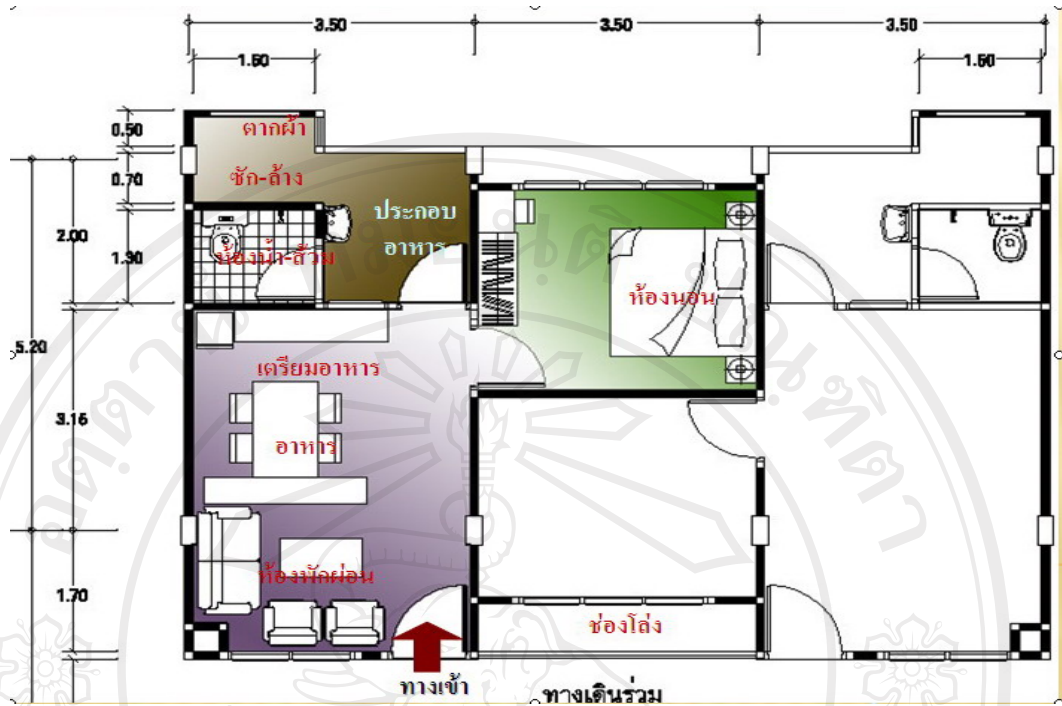
นอกจากนี้ภายในโครงการได้ติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง กระจายตามถนนโดยแต่ละจุดห่างกันประมาณ 100 เมตร มีไม่น้อยกว่า 10 จุด น้ำใช้สำหรับดับเพลิงใช้น้ำประปาจากท่อหลักของประปาในโครงการในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน รถดับเพลิงสามารถต่อหัวฉีดน้ำดับเพลิงได้ทันที และได้จัดเตรียมจุดรวมพลไว้ในพื้นที่โครงการซึ่งจัดไว้บริเวณสวนสาธารณะภายในโครงการโดยมีพื้นที่ให้ผู้พักอาศัยวิ่งไปรวมตัวกันที่จุดรวมพลในกรณีฉุกเฉิน

### 2) โครงการบ้านเอื้ออาทรรูปแบบอาคารชุด (แฟลต)

รูปแบบอาคารชุด (แฟลต) มีแบบ 5 ชั้นและ 4 ชั้น ซึ่งทั้งอาคารชุด 5 ชั้น และ 4 ชั้น มีรูปแบบของห้องพัก 2 แบบเหมือนกัน คือ ห้องแบบ 1 ห้องนอน และห้องแบบอเนกประสงค์ โดยที่ห้องแบบ 1 ห้องนอน มีขนาด 33 ตร.ม. ประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ ห้องน้ำ ส่วนชำระล้าง ส่วนประกอบอาหาร และห้องนอน ดังรูปที่ 4.5 และรูปที่ 4.6

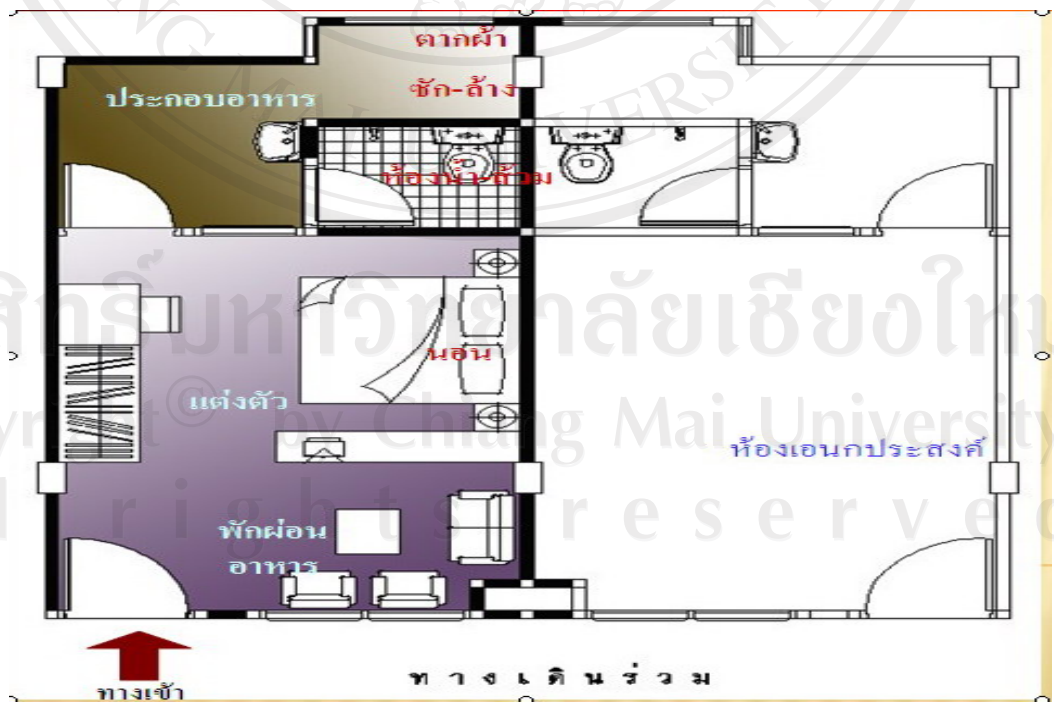


รูปที่ 4.5 ตัวอย่างอาคารชุด 5 ชั้น



รูปที่ 4.6 แบบแปลนห้องแบบ 1 ห้องนอน (ขนาด 33 ตร.ม.)

สำหรับอาคารชุดแบบที่สอง คือ ห้องแบบอเนกประสงค์ ขนาด 24 ตร.ม. ประกอบด้วย ห้องเอนกประสงค์ ห้องน้ำ ส่วนชำระล้าง และส่วนประกอบอาหาร ดังรูปที่ 4.7



รูปที่ 4.7 แบบแปลนห้องแบบอเนกประสงค์ (ขนาด 24 ตร.ม.)

ตั้งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน หรือสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามรูปแบบอาคารชุด (แฟลต) มีดังนี้ คือ

ก) ระบบน้ำใช้ของโครงการบ้านเอื้ออาทร

แหล่งน้ำใช้ของโครงการในปัจจุบันใช้บริการน้ำประปาจากสำนักงานประปา จังหวัดเชียงใหม่โดยจะต่อท่อประปาขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 150 มม. และนำมาเก็บสำรองเพื่อการอุปโภคบริโภค ในถังเก็บน้ำของใต้ดินแต่ละอาคารปริมาณน้ำใช้มีการคำนวณปริมาณการใช้ที่อัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน และมีผู้พักอาศัย 5คน/หลัง จะมีปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดเท่ากับ 1,000 ลิตร/วัน/หลัง

นอกจากนี้โครงการได้ก่อสร้างระบบสำรองน้ำ โดยมีถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร มีขนาดกว้าง 2.70 ม. ยาว 7.42 ม. มีความจุประมาณ 51 ลบ.ม. ที่ระดับความลึก 2.55 ม. โดยมีเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง ที่มีอัตราการสูบน้ำ 105 แกลลอน/นาที่ ขึ้นไปเก็บไว้บนถังเก็บน้ำหลังคาของแต่ละอาคาร มีขนาดกว้าง 350 ม. ยาว 5.20 ม. มีความจุประมาณ 29 ลบ.ม. ที่ระดับความลึก 1.60 ม. ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำสำรองไว้ใช้ในกรณีที่ระบบผลิตและจำนวนน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคเกิดขัดข้องได้เท่ากับ 880 ลบ.ม. หรือใช้ได้นานประมาณ 37 ชม. (ปริมาณน้ำสำรอง 880 ลบ.ม./อัตราการใช้น้ำ 576.10 ลบ.ม./วัน = 36.66 ชั่วโมง)

ข) ระบบการบำบัดน้ำเสียของโครงการบ้านเอื้ออาทร

การบำบัดน้ำเสียของอาคารต่าง ๆ ภายในโครงการจะใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปอาคารละ 1 ชุด ซึ่งแต่ละชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Fixed Film Aeration ขนาด 60 ลบ.ม./วัน โดยแต่ละอาคารจะมีบ่อดักไขมันที่ทำด้วยท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวนอาคารละ 1 บ่อ เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียจากกิจกรรมการซักล้างและอื่น ๆ ของอาคาร ก่อนที่จะถูกระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำสำเร็จรูป โดยรายละเอียดและส่วนประกอบต่าง ๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละอาคารมี ดังนี้

- บ่อดักไขมัน ขนาดกว้าง 0.8 เมตร ยาว 1.7 เมตร และลึก 0.75 เมตร โดยมีความจุเท่ากับ 1.02 ลบ.ม. และมีระยะเวลาในการเก็บกักประมาณ 42 นาที โดยจะรับน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ในอาคารเข้ามาบำบัดก่อนที่จะไหลลงสู่ส่วนเกรอะ และรวมกับน้ำเสียส่วนอื่นต่อไป โดยมีการดักไขมันทิ้งทุกสัปดาห์

- ส่วนเกรอะ มีปริมาตรเก็บกักไม่น้อยกว่า 11.53 ลบ.ม. ออกแบบให้มีระยะเวลาในการเก็บกักประมาณ 6 ชม. โดยรับน้ำโสโครกจากอาคารและน้ำเสียส่วนอื่น ๆ ที่ผ่านบ่อดักไขมันมาแล้วเข้ามาบำบัดก่อนที่จะไหลเข้าสู่ส่วนฟิล์มตรึงแบบเดิมอากาศต่อไป



- ส่วนฟิล์มตริงแบบเติมอากาศ มีปริมาตรเก็บกักไม่น้อยกว่า 15.37 ลบ.ม. ออกแบบให้มีระยะเวลาในการเก็บกักประมาณ 8 ชม. รับน้ำเสียจากส่วนเกรอะเข้ามาบำบัดก่อนที่จะไหลเข้าสู่ส่วนตกตะกอนต่อไป

- ส่วนตกตะกอน ต้องมีพื้นที่ผิวประสิทธิผลไม่น้อยกว่า 2.31 ตร.ม. เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ได้น้ำใส โดยจะรับน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากส่วนฟิล์มตริงอากาศเข้ามาตกตะกอน โดยตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบย้อนกลับไปยังส่วนฟิล์มตริงอากาศแบบเติมอากาศ และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังส่วนเก็บตะกอน และน้ำใสด้านบนจะไหลออกจากระบบเข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ

- ส่วนกักเก็บตะกอน มีปริมาตรไม่น้อยกว่า 5.1 ลบ.ม. โดยออกแบบให้มีระยะเวลาเก็บกักไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งทางโครงการจะได้ติดต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรับไปกำจัดทุกเดือน

#### ค) ระบบการระบายน้ำของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ระบบระบายน้ำของโครงการจะแบ่งออกเป็น 3 ระบบ ด้วยกัน ดังนี้

- ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ฝนที่ตกบนหลังคาของอาคารจะไหลลงสู่พื้นดินด้านล่างโครงการโดยตรง แล้วจึงไหลเข้าสู่รางระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

- ระบบระบายน้ำภายในอาคาร แต่ละอาคารจะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครกจากส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้ไหลมาตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก โดยน้ำเสียจากการซักล้างจะไหลผ่านบ่อดักไขมันก่อน แล้วจึงไหลเข้าสู่ส่วนเกรอะ ในขณะที่น้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่ส่วนเกรอะโดยตรง แล้วจึงเข้าสู่ระบบบำบัดต่อไป

- ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร แต่ละอาคารจะประกอบด้วยรางระบายน้ำกว้าง 0.25 เมตร ลึก 0.25 เมตร และความลาดเอียง 1:1,000 ซึ่งทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคา และจากส่วนต่างๆ แล้วจะถูกรวบรวมให้ไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ แล้วจึงไหลเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำต่อไป

#### ง) ระบบการจัดการขยะมูลฝอยของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยผู้พักอาศัยในโครงการ ต้องนำขยะที่แยกประเภทแล้วมาทิ้งยังถังรองรับมูลฝอยที่วางแยกประเภทเอาไว้ คือ ถังสีเหลือง เป็นถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ ถังสีเขียว เป็นถังรองรับมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ และถังสีเทา เป็นถังรองรับมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการจัดให้มีที่พักขยะไว้บริเวณระหว่างบ่อบำบัดน้ำเสียรวมและบ่อบำบัดน้ำ ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 24 x 20 x 3.70 เมตร มีหลังคาปิดมิดชิด มีประตูเปิด-ปิด 3 ด้าน พื้นเป็นคอนกรีตผิวขัดมัน ผนังก่ออิฐบล็อกจากความสูง 1.30 เมตร เหนือระดับนี้ขึ้นไปจะเปิดโล่งเพื่อระบายอากาศ พื้นอาคารได้ออกแบบให้เป็นพื้นที่

ลาดเอียง โดยมีการติดต่อองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยทั้งหมดไปกำจัด

จ) ระบบจราจรของโครงการบ้านเอื้ออาทร

สำหรับถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีผิวจราจรกว้าง 6 ม. ขนาด 2 ช่องจราจร มีลักษณะการเดินรถสวนกัน โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจร นอกจากนี้ได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้ที่พักอาศัยให้ด้วย

ฉ) ระบบไฟฟ้าของโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการได้รับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงใหม่ โดยระบบไฟฟ้าของอาคาร มีลักษณะเหมือนกันคือ กระแสไฟฟ้าจะผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อแปลงไฟเป็น 380/220 โวลต์ เพื่อจ่ายไปยัง ส่วน ต่าง ๆ โดยห้องพักขนาด 24 ตร.ม. จะมีกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักห้องละ 16.64 แอมแปร์ และห้องพักขนาด 33 ตร.ม. จะมีกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักห้องละ 20.32 แอมแปร์

ช) ระบบการป้องกันอัคคีภัยของโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการจะมี Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย โดยติดตั้งบริเวณบันไดทุกชั้นของแต่ละอาคาร และจะมี Fire Alarm Manual Station เป็นเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนเหตุอัคคีภัย ติดตั้งบริเวณบันไดทุกชั้น ของแต่ละอาคาร รวมถึงจะมีเครื่องดับเพลิงแบบผงเคมีแห้ง (Dry Chemical Extinguisher) ชนิด ABC แบบหัวขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งอยู่บริเวณบันไดหลักชั้นต่าง ๆ ของอาคาร จำนวนอาคารละ 5 ถัง และมีหัวจ่ายน้ำดับเพลิงภายในโครงการ บริเวณถนนภายในโครงการ มีระยะห่างกันไม่เกิน 150 เมตร อย่างน้อย 2 จุด

นอกจากนี้แต่ละอาคารมีทางหนีไฟ 2 จุด คือ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟโดยติดตั้งป้ายนอกทางออกฉุกเฉินไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถอพยพหนีไฟมายังจุดรวมพลได้

#### 4.1.2 ต้นทุนและราคาขายบ้านเอื้ออาทร

โครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการเคหะแห่งชาติได้ใช้เงินจากแหล่งเงินทุน 2 ส่วน คือ จากการซึ่งกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 240,220.460 ล้านบาท และเงินสนับสนุนจากรัฐบาลเป็นเงินอุดหนุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ยูนิตละไม่เกิน 80,000 บาท คิดเป็นเงิน 52,920 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 239,140.460 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการก่อสร้างโครงการ และได้จัดเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 300 ล้านบาท ให้การเคหะแห่งชาติซื้อคืนและขายบ้านในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถคืนเงินกู้แก่ธนาคารได้ 3 เดือนติดต่อกัน ในส่วนของจังหวัดเชียงใหม่ นั้น สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ และธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ

การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น ได้รับงบประมาณการลงทุนมาจากการเคหะแห่งชาติเป็นจำนวนเงิน 3,768,955,271 บาทเพื่อจัดทำโครงการ โดยโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น มีต้นทุนของอาคารชุดขนาด 24 ตร.ม. 330,000 บาทต่อยูนิตรัฐบาลได้ให้การช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านโดยตั้งราคาขายยูนิตละ 250,000 บาท ซึ่งรัฐบาลได้ให้เงินอุดหนุนยูนิตละ 80,000บาท สำหรับ ต้นทุนของอาคารชุดขนาด 32 ตร.ม. บ้านเดี่ยว 2 ชั้นขนาด 20 ตร.ว. และบ้านแฝด 2 ชั้น ขนาด 20 ตร.ว. มีต้นทุน 470,000 บาทต่อยูนิต รัฐบาลได้ให้การช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านโดยตั้งราคาขายยูนิตละ 390,000 บาท ซึ่งรัฐบาลได้ให้เงินอุดหนุนยูนิตละ 80,000บาท เช่นเดียวกัน ดังตาราง 4.1

ตารางที่ 4.1 ต้นทุนและราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ประเภทอาคาร	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	เงินอุดหนุน (บาท)
อาคารชุด 24 ตร.ม.	330,000	250,000	80,000
อาคารชุด 32 ตร.ม.	470,000	390,000	80,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 20 ตร.ว.			
บ้านแฝด 2 ชั้น 20 ตร.ว.			

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2551)

#### 4.1.3 คุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร

โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรดังต่อไปนี้ คือ

- 1) มีสัญชาติไทย บรรลุนิติภาวะและไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- 2) มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน
- 3) ไม่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
- 4) ไม่เป็นคู่สัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และหากเป็นคู่สัญญาเช่าจะต้องคืนอาคารเช่า เมื่อได้สิทธิเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทร
- 5) ผู้ที่เคยได้สิทธิเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติ และโอนสิทธินั้นให้ผู้อื่นไปแล้ว ไม่สามารถจองสิทธิได้
- 6) ต้องมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน หากมีภูมิลำเนาอยู่ต่างถิ่น ต้องมีหลักฐานแสดงว่าประกอบอาชีพอยู่ในจังหวัดที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน
- 7) ผู้ที่ประสบปัญหาเดือดร้อนจากกรณีถูกไฟไหม้ หรือถูกไล่ที่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี จะพิจารณาให้สิทธิไม่เกินร้อยละ 20 ของแต่ละโครงการ
- 8) ให้สิทธิจองอาคารได้ครอบครัวละ 1 ยูนิตและ 1 โครงการเท่านั้น หากจองเกินจะถูกตัดสิทธิทุกโครงการ สามารถรับภาระและเงื่อนไขการเช่าซื้อได้โดยผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากการเคหะแห่งชาติ

เมื่อผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นแล้ว จะได้รับบัตรรับจองสิทธิจากเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติการได้สิทธิจะใช้วิธีจับสลากได้สิทธิโดยเปิดเผย และจะแจ้งผลการได้สิทธิให้ทราบภายหลัง

#### 4.1.4 การขอสินเชื่อจากโครงการบ้านเอื้ออาทร

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานที่ให้การช่วยเหลือในการให้สินเชื่อรายย่อยสำหรับผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในประเทศไทย ดังนั้น สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ประสานงานกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ในการให้สินเชื่อรายย่อยให้แก่กลุ่มผู้ที่ได้รับสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยผ่อนชำระในระยะยาวเงินกู้มีระยะเวลาสูงสุด 30 ปี รวมทั้งสนับสนุนให้มีการบริหารการเงินโครงการในรูปแบบการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ เพื่อให้การบริหารอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ไม่เปลี่ยนแปลงขึ้นลงมาก

ในส่วนของการค้ำประกันเงินกู้ ในช่วง 5 ปีแรก การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ เนื่องจากผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการมีความเสี่ยงสูงกว่าลูกค้าทั่วไปที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะ

รับความเสี่ยงได้ ถ้ามีการผิดชำระหนี้ใน 5 ปีแรก การเคหะแห่งชาติจะหาผู้ซื้อรายใหม่มาแทน โดยสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ การเคหะแห่งชาติจะรับความเสี่ยงของการผิดชำระหนี้ของโครงการด้วย ดังนั้น ในช่วง 5 ปีแรก การเคหะแห่งชาติยังเป็นเจ้าของบ้าน และหลังจากปีที่ 5 ของโครงการแล้ว การเคหะแห่งชาติจะโอนสิทธิ์ในบ้าน ไปให้กับผู้ซื้อ ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิในบ้านในการจำนองกับธนาคารอาคารสงเคราะห์และจ่ายเงินกู้ต่อ นั่นคือ ภาระความเสี่ยงในการผิดชำระหนี้จะถูกโอนจากการเคหะแห่งชาติไปยังธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปีที่ 6 ของโครงการ ซึ่งในการขอสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้สินเชื่อ ดังนี้ คือ

#### 1) หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ

หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้ขอสินเชื่อจะต้องผ่านเกณฑ์คุณสมบัติในการใช้สิทธิซื้อบ้านเอื้ออาทร จากนั้นผู้ที่ได้รับการอนุมัติให้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ สามารถสมัครกู้เงินเพื่อซื้อบ้านในโครงการได้ที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งทางธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่จะมีการตรวจสอบรายได้ของครอบครัว ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน/ครอบครัว ผู้ขอกู้ต้องไม่มีบัญชีเงินกู้ยืมอยู่กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมถึงมีการตรวจสอบเครดิตบูโร (การผ่อนชำระเงินกับสถาบันการเงินอื่น) ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ไม่เกิน 30 ปี ผู้กู้ต้องมีอายุซึ่งรวมกับระยะเวลาในการกู้เงินแล้วต้องไม่เกิน 65 ปี โดยจำนวนเงินกู้ต้องไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาบ้าน โดยจะพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระในการเช่าซื้อร่วมด้วยโดยเงินงวดผ่อนชำระรายเดือนต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน นอกจากนี้ยังอนุญาตให้มีผู้ร่วมได้อีก 1 คน ซึ่งต้องมีรายได้ช่วยผ่อนชำระได้โดยหลักประกันที่ใช้คือ โฉนดที่ดิน หรือ นส.3 ก. หรือ อช.2 (หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด) การซื้อขายไม่ต้องประเมินราคาหลักประกัน และการเบิกจ่ายเงินจะทำการจ่ายเงินงวดเดียวในวันทำสัญญากู้เงินสามารถจำแนกรายละเอียดและหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

เรื่อง	หลักเกณฑ์การพิจารณา
1. คุณสมบัติผู้กู้	-เป็นผู้มีรายได้น้อย และได้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ -ไม่มีบัญชีเงินกู้อยู่กับธนาคาร
2. วัตถุประสงค์การกู้	-เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุดในโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” ของการเคหะแห่งชาติเท่านั้น
3. วงเงินกู้	-รายได้
3.1 ตามเกณฑ์รายได้	-วิเคราะห์ความสามารถในการผ่อนชำระตามเกณฑ์รายได้ (โดยเงินงวดผ่อนชำระรายเดือนต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน)
3.2 ตามหลักประกัน	-ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขาย -ไม่พิจารณาให้กู้เพิ่ม ยกเว้นครบกำหนดระยะเวลาค้ำประกัน 5 ปี และมีเนื้อที่ดินเพิ่ม
4. ระยะเวลากู้	-ไม่เกิน 30 ปี อายุผู้กู้รวมกับระยะเวลากู้ไม่เกิน 65 ปี
5. หลักประกัน	-โฉนดที่ดิน/นส.3ก. /อช.2 (หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด)
6. การเบิกจ่ายเงิน	-จ่ายเงินงวดเดียวในวันทำนิติกรรม
7. เงื่อนไขอื่น ๆ	1. ตรวจสอบเครดิตบูโร โดยให้ผู้กู้ลงนามในหนังสือยินยอมเพื่อตรวจสอบข้อมูลเครดิตลูกค้ำไว้ตามระเบียบ 2. การกู้ร่วม มีผู้กู้ร่วมได้ไม่เกิน 1 คน ไม่นับผู้กู้ร่วมที่เป็นคู่สมรส บุตรหรือบิดามารดา หรือพี่น้อง โดยต้องมีรายได้ ช่วยผ่อนชำระได้ 3. ใช้ราคาซื้อขายระหว่างการเคหะแห่งชาติกับผู้ซื้อเป็นราคาหลักประกัน โดยไม่ต้องประเมินราคาหลักประกัน

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่ (2551)

หากผู้ขอสินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติเงินกู้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ถ้าสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ ได้สังเกตเห็นว่า ผู้ขอสินเชื่อนั้นมีแนวโน้มที่จะผ่อนชำระค้างงวดได้ ก็จะมีวิธีการช่วยเหลือ โดยการทำสัญญาเช่าซื้อบ้านกับการเคหะแห่งชาติโดยตรง แต่ราคาบ้านนั้นก็จะมีราคาสูงกว่าราคาที่ระบุไว้ เนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี ในราคาที่รวมอัตราดอกเบี้ยทั้งหมดไว้แล้ว อาทิเช่น บ้านเอื้ออาทรราคา 390,000 ก็จะมีราคาประมาณ 496,475 บาท เป็นต้น เพื่อเป็นอีกทางเลือกให้กับผู้ที่ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

## 2) เอกสารในการขอสินเชื่อในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ผู้ที่ขอยืมสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัด เชียงใหม่ จะต้องเตรียมหลักฐาน เอกสารต่าง ๆ ดังนี้

- ก) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน/ ข้าราชการ/ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ของตนและคู่สมรส
- ข) สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้าของตนเองและคู่สมรส (พร้อมต้นฉบับ)
- ค) ใบเปลี่ยนชื่อ – สกุล ถ้ามี
- ง) สำเนาทะเบียนสมรส / ใบหย่า / ใบมรณะบัตร (ของคู่สมรส)
- จ) กรณีสมรสไม่จดทะเบียนมีบุตรด้วยกันและปัจจุบันแยกกันอยู่ ให้ลงบันทึกประจำวัน ณ สถานีตำรวจ และนำมาเป็นหลักฐานด้วย
- ฉ) หนังสือรับรองรายได้ตนเองและคู่สมรส หรือ หนังสือรับรองรายได้จากหน่วยงาน หรือ สลิปเงินเดือนฉบับจริง (เดือนล่าสุด)
  - กรณีอาชีพประจำ หนังสือรับรองเงินเดือน จากต้นสังกัด พร้อมสลิปเงินเดือน หรือใบแจ้งรายการเงินเดือน 3 เดือนย้อนหลัง และสำเนาบัญชีเงินฝากย้อนหลังไม่น้อยกว่า 6 เดือน
  - กรณีอาชีพอิสระ สำเนาทะเบียนการค้า/รูปถ่ายกิจการ/แผนที่แสดงที่ตั้งของสถานประกอบการ และสำเนาบัญชีเงินฝากย้อนหลังไม่น้อยกว่า 12 เดือน หรือหลักฐานแสดงสถานะทางการเงินอื่น ๆ
- ช) เอกสารแสดงการผ่อนชำระเงินค่างวด
- ซ) เอกสารแสดงสิทธิในการซื้อที่อยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทรจากการเคหะแห่งชาติ

## 3) การคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และดอกเบี้ยค่าปรับ

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ของโครงการ คือ ปีที่ 1-3 เท่ากับร้อยละ MRR ลบร้อยละ 2.00 ต่อปี หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MRR ลบร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญา (สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัว ใช้ฐานอ้างอิง อัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยขั้นต่ำ MRR = 7.50) และหากผิดสัญญาการชำระเงินไม่ผ่อนชำระเงินกู้ตามที่กำหนดหรือค้างค่างวด ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะปรับอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (7.5%) เป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร (13.5%) ซึ่งจะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ในการคิดดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเริ่มคิดดอกเบี้ยเงินกู้นับจากวันแรกที่ได้ทำสัญญาเงินกู้กับทางธนาคารและจะนำดอกเบี้ยเข้าบัญชีในวันสิ้นเดือน หากไม่มีการชำระเงินกู้ หรือชำระไม่เพียงพอดอกเบี้ย จะมีดอกเบี้ยค้างชำระเกิดขึ้นร่วมกับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นใหม่ทุก ๆ วันสิ้นเดือน

#### 4) การผ่อนชำระเงินงวด

การผ่อนชำระเงินงวดมีอัตราการผ่อนชำระประมาณร้อยละ 10-15 ของรายได้ครัวเรือน การผ่อนชำระเงินงวดจะต้องชำระค่างวดอย่างสม่ำเสมออย่างถูกต้องตามสัญญา ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดให้ในสัญญาเงินกู้ และต้องชำระไม่เกินวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ (หรือวันที่ทำนิติกรรม) ของเดือนถัดไป โดยที่สามารถชำระค่างวดมากกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ได้ ระยะเวลาการผ่อนต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือระยะเวลาที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามสัญญาเงินกู้ มิฉะนั้นจะต้องเสียค่าเบี้ยปรับในการปิดบัญชีก่อนครบกำหนด ซึ่งสัญญาของ โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น ได้ระบุอัตราการผ่อนชำระซึ่งถือเป็นสิทธิพิเศษใน 3 ปีแรก คือ ปีแรก 1,800 บาทต่อเดือน ปีที่สอง 2,100 บาทต่อเดือน และปีที่สาม 2,400 บาทต่อเดือน หลังจากนั้นผ่อนชำระตามอัตราปกติ

หากผู้ซื้อบ้านมีปัญหาในการชำระหนี้ ควรติดต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์และสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่โดยทันที เพื่อที่จะช่วยเหลือเกี่ยวกับปัญหาการผ่อนชำระหนี้ เพื่อหาทางประนอมหนี้ตามความเหมาะสม และเอื้ออำนวยให้สามารถผ่อนชำระงวดต่อไปได้ และถ้าหากมีงวดค้างชำระมากกว่า 3 งวด ขึ้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์และสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่จะซื้อคืนบ้านของลูกค้าหนี้ในราคาเท่ากับยอดหนี้บวกดอกเบี้ยที่ค้างชำระจนถึงวันที่ซื้อคืนเพื่อยึดบ้านคืน และดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อบ้านไม่สามารถขอสินเชื่อหรือทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารอื่นได้

#### 5) แนวทางการบริหารหลังการขาย

เมื่อมีการทำสัญญากับผู้ซื้อบ้านและมีผู้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่แล้ว ในระยะแรกสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่จะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ หลังจากนั้นจะมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้า ถนน ประปา ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการภายใน 5 ปี นอกจากนี้จะมีการประสานงานกับกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชน โครงการ ในรูปแบบสหกรณ์ หรือรูปแบบอื่นๆ โดยจะจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการบริหารชุมชน การจัดระเบียบชุมชน การพัฒนาชุมชน รวมถึงการถ่ายทอดประสบการณ์ การแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติ และองค์กรอื่น ๆ ที่ประสบความสำเร็จให้แก่องค์กรที่จัดตั้งขึ้นมา เพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชนภายหลังจากที่สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่บริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปีแรก ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่สามารถพึ่งตนเองได้ โดยเน้นกระบวนการมีส่วนร่วมในการบริหารและพัฒนาชุมชนของตนเองและเสริมสร้างจิตสำนึกการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทร เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน



#### 4.1.5 การดำเนินการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ มีการวางแผนการก่อสร้างที่พักอาศัยจำนวนทั้งหมด 11,288 ยูนิต โดยใช้งบประมาณ 3,768,955,271 บาท ประกอบด้วย 9 โครงการ ได้แก่ สันกำแพง เชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) สันป่าตอง ป่าตัน ซอยเจ้าแม่กวนอิม เชียงใหม่ระยะ 2 (หนองหอย) หนองหาร สันผีเสื้อ และไนท์ซาฟารี มีรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากข้อมูลของสำนักงานเคหะชุมชนจังหวัดเชียงใหม่ ณ วันที่ 15 เดือน มิถุนายน 2551 ดังนี้ คือ

1) โครงการสันกำแพง มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ถ.เชียงใหม่-สันกำแพง ต.ต้นเปา อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 17 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1,327 ยูนิต ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 133 ไร่ 75 งาน มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 48.82 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 440,550,000 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ หจก.เชียงใหม่เบญจพล (1991) โดยมีระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 6 พ.ย. 2547 – 26 ก.ย. 2549 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 690 วัน สถานะภาพของโครงการมีการส่งมอบโครงการแล้ว โดยโครงการมีการสร้างและส่งมอบโครงการให้การเคหะแห่งชาติล่าช้ากว่ากำหนด มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่วันที่ 2 ธ.ค. 2549

2) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ ถนนอ้อมเมือง ต.หนองหอย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 3 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 596 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถส่วนกลาง 122 คัน ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 12 ไร่ 3 งาน 20 ตร.ว. มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 46.24 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 110,000,000 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บริษัทธนสิทธิ์คอนกรีต ตั้งแต่ 30 ก.ย. 2546 - 28 ก.ย. 2548 ระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 730 วัน แต่การก่อสร้างมีความล่าช้ามากและผู้รับเหมาไม่สามารถทำการก่อสร้างตามแผนได้ การเคหะแห่งชาติจึงได้เปลี่ยนบริษัทผู้รับเหมาใหม่ คือ หจก.เชียงใหม่เบญจพล (1991) ทำการก่อสร้างโครงการแทน ตั้งแต่ 7 พ.ย. 2549 - 6 มี.ค. 2550 ระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 120 วัน รวมระยะเวลาการก่อสร้างโครงการทั้งหมด 1,640 วัน สถานะภาพของโครงการมีการส่งมอบโครงการแล้ว โดยโครงการมีการสร้างและส่งมอบโครงการให้การเคหะแห่งชาติล่าช้ากว่ากำหนด มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มี.ย. 2550

3) โครงการสันป่าตอง มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ ถ.เลียบคลองชลประทาน ต.สันกลาง อ.สันป่าตอง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 23 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 636 ยูนิต ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 115 ไร่ 1 งาน มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 44.20 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 178,552,147 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บ.พีซีซี ดีเวลล็อปเม้นท์ โดยมีระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 20 ต.ค.

2548 – 11 ก.พ. 2550 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 480 วัน สถานะภาพของโครงการมีการส่งมอบโครงการแล้ว โดยโครงการมีการสร้างและส่งมอบโครงการให้การเคหะแห่งชาติล่าช้ากว่ากำหนด มีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่วันที่ 4 ม.ค. 2551

4) โครงการป่าตัน มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ หน้าศาลากลาง ต.ป่าตัน อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 7 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 1,391 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถส่วนกลาง 261 คัน ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 31 ไร่ 3 งาน 58.3 ตร.ว. มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 43.49 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 456,637,000 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บ.พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 19 พ.ค. 2549 - 7 พ.ค. 2551 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 720 วัน สถานะภาพของโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีผลการดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จไปแล้วร้อยละ 94.04 เร็วกว่าแผนงานที่วางเอาไว้ร้อยละ 0.37 คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ เดือน ส.ค.51

5) โครงการซอยเจ้าแม่กวนอิม มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ ถ.เจ้าแม่กวนอิม-ป่าแดด แยกจากถนนทางหลวงหมายเลข 1141 เข้าไปประมาณ 1 ก.ม. ต.ป่าแดด อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 3 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 582 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถส่วนกลาง 112 คัน ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 12 ไร่ 3 งาน 59.5 ตร.ว. มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 45.29 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 198,184,500 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ กิจการร่วมค้าชินเทค-ไมวาน โดยมีระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 13 ต.ค. 2549 - 2 ส.ค. 2551 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 660 วัน สถานะภาพของโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีผลการดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จไปแล้วร้อยละ 83.12 ช้ากว่าแผนงานที่วางเอาไว้ร้อยละ 11.18 สาเหตุหลักมาจากการส่งวัสดุก่อสร้างล่าช้า คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ เดือน ส.ค.51

6) โครงการเชียงใหม่ระยะ 2 (หนองหอย) มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ ถนนอ้อมเมือง ต.หนองหอย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 3 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 1,140 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถส่วนกลาง 221 คัน ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 28 ไร่ 34 งาน มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 40.225 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 328,550,000 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บ.พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 31 ต.ค. 2549 – 19 ต.ค. 2551 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 720 วัน สถานะภาพของโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีผลการดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จไปแล้วร้อยละ 74.10 ช้ากว่าแผนงานที่วางเอาไว้ร้อยละ 1.32 คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณ ปลายปี 51 เป็นต้นไป

7) โครงการหนองหาร มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 17 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1,400 ยูนิต ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 148 ไร่ 2 งาน 80 ตร.ว. มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 49.41 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 521,802,624 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บ.พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์และบ.เพาเวอร์โลท โดยมียุทธศาสตร์ก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 27 ต.ค. 2549 – 18 เม.ย. 2551 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 540 วัน สถานะภาพของโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีผลการดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จไปแล้วร้อยละ 48.29 เร็วกว่าแผนงานที่วางเอาไว้ร้อยละ 0.49 แต่กำลังพิจารณาปรับแผนงานใหม่ลดจำนวนโครงการในระยะแรกจาก 1,400 ยูนิต เหลือ 616 ยูนิต คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณเดือน ต.ค.51 เป็นต้นไป

8) โครงการสันผีเสื้อ มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 7 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุด (แฟลต) 4 ชั้น จำนวน 1,756 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถส่วนกลาง 325 คัน ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 45 ไร่ 1 งาน 12 ตร.ว. มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 38.62 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 737,520,000 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บ.พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมียุทธศาสตร์ก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 29 ก.ย. 2549 – 19 ก.ค. 2551 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 660 วัน สถานะภาพของโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีผลการดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จไปแล้วร้อยละ 47.13 ช้ากว่าแผนงานที่วางเอาไว้ร้อยละ 33.71 สาเหตุหลักมาจากการขาดแรงงานก่อสร้าง และกำลังพิจารณาปรับแผนงานใหม่ลดจำนวนโครงการในระยะแรกจาก 1,756 ยูนิต เหลือ 746 ยูนิต คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณเดือน ต.ค.51 เป็นต้นไป

9) โครงการไนท์ซาฟารี มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ เชียงใหม่ไนท์ซาฟารี ต.หนองควาย อ.หางดง จ.เชียงใหม่ ระยะทางจากตัวเมืองถึงที่ตั้งโครงการ 7 ก.ม. ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุด (แฟลต) 5 ชั้น จำนวน 2,460 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถส่วนกลาง 448 คัน ขนาดของโครงการมีพื้นที่ 59 ไร่ 77 งาน มีความหนาแน่นของอาคารในโครงการ 41.52 ยูนิตต่อไร่ งบประมาณในการก่อสร้าง 797,159,000 บาท บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บ.พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมียุทธศาสตร์ก่อสร้างตามสัญญา ตั้งแต่ 13 ก.ย. 2549 – 1 ก.ย. 2551 รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 720 วัน จำแนกรายละเอียดของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ สถานะภาพของโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีผลการดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จไปแล้วร้อยละ 47.72 ช้ากว่าแผนงานที่วางเอาไว้ร้อยละ 11.16 สาเหตุหลักมาจากการส่งวัสดุก่อสร้างล่าช้าและมีฝนตกบ่อย และกำลังพิจารณาปรับแผนงานใหม่ลดจำนวนโครงการในระยะแรกจาก 2,460 ยูนิต เหลือ 878 ยูนิต คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณเดือน ต.ค. 51 เป็นต้นไป

สรุปผลการดำเนินการก่อสร้างของโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ เห็นได้ว่าโครงการสันกำแพง โครงการเชียงใหม่ระยะ 1(หนองหอย) และโครงการสันป่าตอง มีการสร้างและส่งมอบโครงการให้การเคหะแห่งชาติ 3 โครงการ จำนวนบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว 2,559 หน่วย โดยการก่อสร้างและส่งมอบนั้นล่าช้ากว่ากำหนดทั้ง 3 โครงการ ปัจจุบันทั้ง 3 โครงการนั้นมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว และอีก 6 โครงการที่กำลังก่อสร้างนั้นได้มีการขยายเวลาก่อสร้างจากเดิมทุกโครงการเนื่องจากเกิดปัญหาในการก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้างทำงานช้า การส่งวัสดุล่าช้า การขาดแคลนแรงงานในการก่อสร้าง และฝนตกบ่อยทำให้ทำการก่อสร้างล่าช้า กรณีของโครงการหนองหาร โครงการสันผีเสื้อ และโครงการไนท์ซาฟารี กำลังอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาปรับแผนงานใหม่เพื่อให้เกิดความเหมาะสม เนื่องจากที่ตั้งของโครงการนั้นอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เอื้ออำนวย คือ อยู่ห่างไกลจากตัวเมือง พื้นที่ค่อนข้างเป็นชนบท ไม่มีสาธารณูปโภคแวดล้อมที่เหมาะสม เมื่อสร้างบ้านในจำนวนมากแล้ว เมื่อสร้างเสร็จแล้วอาจจะขายไม่ได้ ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงได้พิจารณาปรับแผนงานใหม่โดยจะแบ่งแผนงานออกเป็นหลายระยะ โดยในระยะแรกนั้นอาจจะมีการปรับลดจำนวนบ้านให้ลดลง แล้วพิจารณาความเหมาะสมของจำนวนบ้านในการดำเนินโครงการในระยะต่อไป แสดงได้ ดังตารางที่ 4.3 และตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.3 รายละเอียดลักษณะโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดพื้นที่ของโครงการ	ความหนาแน่น (ยูนิต/ไร่)	จำนวน (ยูนิต)	งบประมาณ (บาท)
1. สันกำแพง	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น	133 ไร่ 75งาน	48.82	1,327	440,550,000
2. เชียงใหม่ระยะ 1	แฟลต 5 ชั้น ที่จอดรถ 122 คัน	12 ไร่ 3งาน 20ตร.ว.	46.24	596	110,000,000
3. สันป่าตอง	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	115 ไร่ 1งาน	44.20	636	178,552,147
4. ป่าตัน	แฟลต 5 ชั้น ที่จอดรถ 261 คัน	31 ไร่ 3งาน 58.3ตร.ว.	43.49	1,391	456,637,000
5. ซอยเจ้าแม่กวนอิม	แฟลต 5 ชั้น ที่จอดรถ 112 คัน	12 ไร่ 3งาน 59.5ตร.ว.	45.29	582	198,184,500
6. เชียงใหม่ ระยะ 2	แฟลต 5 ชั้น ที่จอดรถ 221 คัน	28 ไร่ 34งาน	40.225	1,140	328,550,000
7. หนองหาร	บ้านแฝด 2 ชั้น	148 ไร่ 2งาน 80ตร.ว.	49.41	1,400	521,802,624
8. สันผีเสื้อ	แฟลต 4 ชั้น ที่จอดรถ 325 คัน	45 ไร่ 1งาน 1 ตร.ว.	38.62	1,756	737,520,000
9. ไนท์ซาฟารี	แฟลต 5 ชั้น ที่จอดรถ 448 คัน	59 ไร่ 77งาน	41.52	2,460	797,159,000
<b>รวม</b>				<b>11,288</b>	<b>3,768,955,271</b>

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2551)

ตารางที่ 4.4 ผลการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ชื่อโครงการ	จำนวน (ยูนิต)	ผลการดำเนินการก่อสร้าง (ร้อยละ)			สถานะภาพโครงการ
		แผน	ทำได้	เร็ว-ช้า	
1. สันกำแพง (บ้านเดี่ยว/แฝด 2 ชั้น)	1,327	100	100	-	- ส่งมอบแล้ว (โครงการล่าช้ากว่ากำหนด) - มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว เมื่อ 2 ธ.ค. 49
2. เชียงใหม่ระยะ 1 (แฟลต 5 ชั้น)	596	100	100	-	- ส่งมอบแล้ว (โครงการล่าช้ากว่ากำหนด) - มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว เมื่อ 30 มิ.ย. 50
3. สันป่าตอง (บ้านเดี่ยว 2 ชั้น)	636	100	100	-	- ส่งมอบแล้ว (โครงการล่าช้ากว่ากำหนด) - มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว เมื่อ 4 ม.ค. 51
4. ป่าตัน (แฟลต 5 ชั้น)	1,391	93.67	94.04	+0.37	- ขยายเวลาก่อสร้างจากเดิม - กำลังก่อสร้างคาดว่าจะเสร็จประมาณ ส.ค. 51
5. ซอยเจ้าแม่กวนอิม (แฟลต 5 ชั้น)	582	94.30	83.12	-11.18	- ขยายเวลาก่อสร้างจากเดิม (ส่งวัสดุล่าช้า) - กำลังก่อสร้างคาดว่าจะเสร็จประมาณ ส.ค. 51
6. เชียงใหม่ ระยะ 2 (แฟลต 5 ชั้น)	1,140	75.42	74.10	-1.32	- ขยายเวลาก่อสร้างจากเดิม - คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณ ปลายปี 51
7. หนองหาร (บ้านแฝด 2 ชั้น)	1,400	47.80	48.29	+0.49	- ขยายเวลาก่อสร้างจากเดิม - กำลังพิจารณาปรับแผนงานใหม่ เหลือ 616 ยูนิต - คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณ ต.ค. 51
8. สันผีเสื้อ (แฟลต 4 ชั้น)	1,756	80.84	47.13	-33.71	- ขยายเวลาก่อสร้าง(ขาดแรงงาน) - กำลังพิจารณาปรับแผนงานใหม่ เหลือ 746 ยูนิต - คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณ ต.ค. 51
9. ไนซ์ซาฟารี (แฟลต 5 ชั้น)	2,460	58.88	47.72	-11.16	- ขยายเวลาก่อสร้าง (ส่งวัสดุช้า/ฝนตก) - กำลังพิจารณาปรับแผนงานใหม่ เหลือ 878 ยูนิต - คาดว่าจะทยอยเสร็จประมาณ ต.ค. 51
<b>รวม</b>	<b>11,288</b>				

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2551)

## 4.2 ผลการดำเนินการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อรัฐบาลมีโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่แล้ว เมื่อการดำเนินการก่อสร้างได้ในระยะหนึ่งการเคหะแห่งชาติจะประกาศให้ผู้ที่สนใจมาลงชื่อเพื่อจองซื้อบ้านเอื้ออาทรโดยสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่เป็นผู้รับผิดชอบ จากนั้นจะทำการตรวจสอบสิทธิ์ในการซื้อบ้านของผู้ที่มาจองบ้านไว้เมื่อผ่านเกณฑ์การคัดเลือกแล้ว ผู้ซื้อต้องทำการชำระเงิน หลังจากนั้นผู้ซื้อบ้านจึงจะสามารถเข้าอยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ได้ ในที่นี้เป็นกรนำเสนอข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ และ ส่วนที่ 2 คุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

### 4.2.1 การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ในส่วนนี้ประกอบด้วย การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัย และวิธีการชำระเงินของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

#### 1) การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัย

จากการที่รัฐบาลมีโครงการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่ามีจำนวนต้องการบ้านพิจารณาจากจำนวนยอดผู้จองซื้อล่วงหน้า 37,263 ราย

รัฐบาลได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งหมด 9 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุด/แฟลต 6 โครงการ และบ้านเดี่ยวและแฟลต 3 โครงการ จำนวน 11,288 ยูนิต

เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้อบ้านเอื้ออาทรซึ่งมียอดผู้จองซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ เพียงจำนวน 9,298 ราย เนื่องจากยอดจองซื้อล่วงหน้าสูงกว่าความเป็นจริง ทำให้เมื่อโครงการเสร็จก่อสร้างแล้ว คนเข้าอยู่ไม่ถึงตามยอดที่สำรวจไว้

หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกผู้ที่จองซื้ออาคารชุดและบ้านตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้ออาคารชุดและบ้านมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้านเอื้ออาทร ซึ่งในขั้นตอนของการทำสัญญาซื้อขายมีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์การคัดเลือกรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้อบ้านเอื้ออาทรเพียง 7,323 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 64.87 ของจำนวนอาคารชุดและบ้านทั้งหมด มีผู้จองซื้ออาคารชุดและบ้านไม่ได้ทำสัญญา 1,975 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 21.24 ของผู้จองซื้ออาคารชุดและบ้าน

ทั้งหมด มีจำนวนบ้านคงเหลือหลังทำสัญญา 3,968 หรือคิดเป็นร้อยละ 35.15 ของจำนวนอาคารชุดและบ้านทั้งหมด

เมื่อการเคหะแห่งชาติได้สร้างบ้านเสร็จ 3 โครงการและอนุมัติให้เข้าอยู่อาศัยจำนวน 2,559 ยูนิต ปรากฏว่าผู้ที่มีสิทธิในการซื้อบ้านเอื้ออาทรได้ชำระเงินและเข้าอยู่อาศัย เพียงจำนวน 1,922 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 75.11 ของจำนวนอาคารชุดและบ้านทั้งหมดที่แล้วเสร็จ ได้แก่ 1) โครงการสันกำแพง มีผู้เข้าอยู่อาศัย จำนวน 1,287 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 96.98 ของโครงการสันกำแพง 2) โครงการสันป่าตอง มีผู้เข้าอยู่อาศัย จำนวน 96 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 15.09 ของโครงการสันป่าตอง และ 3) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีผู้เข้าอยู่อาศัย จำนวน 539 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 90.44 ของโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 มีอาคารชุดและบ้านคงเหลือทั้งหมด 637 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 24.89 ของจำนวนอาคารชุดและบ้านทั้งหมดที่แล้วเสร็จ (ข้อมูล ณ วันที่ 15 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2551) ดังตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่	จำนวน
ผู้จองซื้อล่วงหน้า (Pre-sale)	37,263 ราย
จำนวนบ้านเอื้ออาทร	11,288 ยูนิต
ผู้จองซื้อบ้านเอื้ออาทร	9,298 ราย
ผู้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้อบ้านเอื้ออาทร	7,323 ราย
ผู้จองซื้อไม่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้อบ้านเอื้ออาทร	1,975 ราย
จำนวนบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่แล้วเสร็จ	2,559 ยูนิต
ผู้เข้าอยู่ในบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ปัจจุบัน	1,922 ยูนิต

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2551)

สามารถแจกแจงรายละเอียด จำนวนผู้จองซื้อบ้าน จำนวนผู้ทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้าน จำนวนอาคารชุดและบ้านคงเหลือ และผู้เข้าอยู่อาศัยของบ้านเอื้ออาทรในแต่ละโครงการดังนี้ คือ

(1) โครงการสันกำแพง จำนวน 1,327 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้อบ้านในโครงการ ปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้อเต็มจำนวน 1,327 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้



ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จะซื้อบ้านมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้านในโครงการ ซึ่งผู้จองซื้อบ้านทุกรายได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้อบ้านในโครงการ จากนั้นเมื่อบ้านในโครงการแล้วเสร็จ ปรากฏว่าผู้ที่มีสิทธิในการซื้อบ้านในโครงการทุกรายได้ชำระเงินและเริ่มทยอยเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 2 ธ.ค. 2549 ในกรณีผู้ซื้อบ้านด้วยเงินผ่อนจะต้องเริ่มชำระเงินค่างวดของบ้าน ปรากฏว่ามีผู้ซื้อผิดสัญญาชำระเงินค่างวดเกินกว่า 3 เดือน สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่จึงได้ยกเลิกสัญญาซื้อขายและยึดบ้านคืนจำนวน 40 ยูนิต ดังนั้นทำให้มีบ้านคงเหลือสุทธิจำนวน 40 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 3.01 ของจำนวนบ้านในโครงการ เพราะฉะนั้นมีผู้เข้าอยู่อาศัยคงเหลือสุทธิ 1,287 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 96.99 ของจำนวนบ้านในโครงการ

(2) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 596 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้อเต็มจำนวน 596 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จะซื้ออาคารชุด/แฟลตมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้ออาคารชุด/แฟลต เพียงจำนวน 539 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 57 ยูนิต ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือหลังจากทำสัญญา 57 ยูนิต จากนั้นเมื่ออาคารชุด/แฟลตในโครงการแล้วเสร็จ ปรากฏว่าผู้ที่มีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการได้ชำระเงินและเริ่มทยอยเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 30 มิ.ย. 2550 ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือในโครงการจำนวน 57 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 9.56 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตโครงการ และมีผู้เข้าอยู่อาศัยสุทธิ 539 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 90.44 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตในโครงการ

(3) โครงการสันป่าตอง จำนวน 636 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้อบ้านในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้อบ้านในโครงการจำนวน 396 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จะซื้อบ้านมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้านในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้อบ้านเอื้ออาทร เพียงจำนวน 96 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 300 ยูนิต เนื่องจากโครงการสันป่าตองนั้นมีทำเลที่ตั้งไม่ดี อยู่ห่างไกลจากตัวเมือง และขาดระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการแวดล้อมที่ดี ระบบขนส่งมวลชนยังมีน้อยไม่สะดวกกับการเดินทาง รวมถึงเมื่อสร้างบ้านเสร็จแล้วไม่เหมือนกับแบบแปลนที่ประชาสัมพันธ์ไว้ จึงทำให้ผู้ที่

จองซื้อบ้าน ไม่มาทำสัญญาจำนวนมาก ทำให้มีบ้านในโครงการคงเหลือหลังจากทำสัญญา 540 ยูนิต เมื่อบ้านในโครงการแล้วเสร็จ ปรากฏว่าผู้ที่มีสิทธิในการซื้อบ้านในโครงการทั้งหมดได้ชำระเงิน และเริ่มทยอยเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 4 ม.ค. 51 ดังนั้นมีบ้านคงเหลือในโครงการจำนวน 540 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 84.91 ของจำนวนบ้านในโครงการ และมีผู้เข้าอยู่อาศัยสุทธิ 96 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 15.09 ของจำนวนบ้านในโครงการ

(4) โครงการป่าตัน จำนวน 1,391 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้ว สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการจำนวน 1,125 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้ออาคารชุด/แฟลตมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการเพียงจำนวน 853 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 272 ยูนิต ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือหลังจากทำสัญญา 538 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 38.68 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตในโครงการ ปัจจุบันโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีผู้เข้าอยู่อาศัย

(5) โครงการซอยเจ้าแม่กวนอิม จำนวน 582 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้อเต็มจำนวน 582 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้ออาคารชุด/แฟลตมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการเพียงจำนวน 495 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 87 ยูนิต ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือหลังจากทำสัญญา 87 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 14.95 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตในโครงการ ปัจจุบันโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีผู้เข้าอยู่อาศัย

(6) โครงการเชียงใหม่ระยะ 2 (หนองหอย) จำนวน 1,140 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการจำนวน 1,099 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้ออาคารชุด/แฟลตมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้ออาคารชุด/แฟลตเพียงจำนวน 864 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 235 ยูนิต

ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือหลังจากทำสัญญา 276 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 24.21 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตในโครงการ ปัจจุบันโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย

(7) โครงการหนองหาร จำนวน 1,400 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้อบ้านในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้อบ้านในโครงการจำนวน 1,044 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้อบ้านมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้านในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้อบ้านในโครงการ เพียงจำนวน 534 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 510 ยูนิต ดังนั้นมีบ้านคงเหลือหลังจากทำสัญญา 866 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 61.86 ของจำนวนบ้านในโครงการ ปัจจุบันโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย

(8) โครงการสันผีเสื้อ จำนวน 1,756 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้อบ้านในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการจำนวน 1,277 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้ออาคารชุด/แฟลตมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้ออาคารชุด/แฟลต เพียงจำนวน 901 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 376 ยูนิต ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือหลังจากทำสัญญา 855 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 48.70 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตในโครงการ ปัจจุบันโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย

(9) โครงการไนท์ซาฟารี จำนวน 2,460 ยูนิต เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะหนึ่งแล้วสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการเปิดให้ประชาชนได้จองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการปรากฏว่ามีผู้มาจองซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการจำนวน 1,852 ยูนิต หลังจากนั้นสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้ดำเนินการคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติที่ตั้งไว้ และเรียกผู้ที่จองซื้ออาคารชุด/แฟลตมาทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลตในโครงการ ในขั้นตอนนี้มีผู้ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติรวมถึงมีผู้สละสิทธิ์ ทำให้เหลือผู้ที่ได้ทำสัญญาเพื่อมีสิทธิซื้ออาคารชุด/แฟลตเหลือจำนวน 1,714 ยูนิต มีผู้ไม่ได้ทำสัญญา 138 ยูนิต ดังนั้นมีอาคารชุด/แฟลตคงเหลือหลังจากทำสัญญา 749 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 30.45 ของจำนวนอาคารชุด/แฟลตในโครงการ ปัจจุบันโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย รายละเอียดดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 การจองซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามโครงการ

ชื่อโครงการ	จำนวน (ยูนิต)	จองซื้อ (ยูนิต)	การทำสัญญา		คงเหลือ หลังทำ สัญญา (ยูนิต)	ถูก ยึดคืน (ยูนิต)	คงเหลือ สุทธิ (ยูนิต)	จำนวน ที่แล้ว เสร็จ (ยูนิต)	อยู่ อาศัย สุทธิ (ยูนิต)
			ทำ (ยูนิต)	ไม่ได้ทำ (ยูนิต)					
1. สันกำแพง (บ้านเดี่ยว/แฝด 2 ชั้น)	1,327	1,327	1,327	-	0	40	40	1,327	1,287
2. เชียงใหม่ระยะ 1 (แฟลต 5 ชั้น)	596	596	539	57	57	-	57	596	539
3. สันป่าตอง (บ้านเดี่ยว 2 ชั้น)	636	396	96	300	540	-	540	636	96
4. ป่าตัน (แฟลต 5 ชั้น)	1,391	1,125	853	272	538	-	538	-	-
5. ซอยเจ้าแม่กวนอิม (แฟลต 5 ชั้น)	582	582	495	87	87	-	87	-	-
6. เชียงใหม่ ระยะ 2 (แฟลต 5 ชั้น)	1,140	1,099	864	235	276	-	276	-	-
7. หนองหาร (บ้านแฝด 2 ชั้น)	1,400	1,044	534	510	866	-	866	-	-
8. สันผีเสื้อ (แฟลต 4 ชั้น)	1,756	1,277	901	376	855	-	855	-	-
9. ไนท์ซาฟารี (แฟลต 5 ชั้น)	2,460	1,852	1,714	138	749	-	749	-	-
<b>รวม</b>	<b>11,288</b>	<b>9,298</b>	<b>7,323</b>	<b>1,975</b>	<b>3,968</b>	<b>40</b>	<b>4,008</b>	<b>2,559</b>	<b>1,922</b>

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ (2551)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บคือค่าร้อยละ

2) วิธีการชำระเงินของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้ซื้อและเช่าอยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบโครงการให้แก่การเคหะแห่งชาติ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสันกำแพง โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) โครงการสันป่าตอง ผู้ซื้อที่มีวิธีการชำระเงินดังนี้ คือ

(1) โครงการสันกำแพง มีผู้ทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้าน 1,327 ราย ในจำนวนนี้เป็นผู้ชำระด้วยเงินสด 19 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 1.43 ของผู้ทำสัญญา และมีผู้ชำระด้วยเงินผ่อน 1,308 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 98.57 ของผู้ทำสัญญา ต่อมาเมื่อมีผู้เช่าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 2 ธ.ค. 2549 และมีการชำระเงินค้างงวด ปรากฏว่ามีผู้ซื้อผิดสัญญาชำระเงินค้างงวดเกินกว่า 3 เดือน สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่จึงทำการยกเลิกสัญญาและยึดบ้านคืน 40 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 3.01 ของผู้ทำสัญญา คงเหลือผู้ที่ชำระด้วยเงินผ่อนสุทธิ 1,268 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 95.55 ของผู้ทำสัญญา ดังนั้นมีเช่าอยู่อาศัยคงเหลือสุทธิ 1,287 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 96.99 ของผู้ทำสัญญา

(2) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีผู้ทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุด/แฟลต 539 ราย ในจำนวนนี้เป็นผู้ชำระด้วยเงินสด 16 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.97 ของผู้ทำสัญญา และมีผู้ชำระด้วยเงินผ่อน 523 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 97.03 ของผู้ทำสัญญา มีผู้เช่าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 2 ธ.ค. 2549 และมีการชำระเงินค้างงวด ไม่มีผู้ผิดสัญญาและถูกซื้อคืน ดังนั้นผู้ทำสัญญาและชำระเงินได้เช่าอยู่อาศัยทั้งหมด 539 ราย

(3) โครงการสันป่าตอง มีผู้เช่าอยู่อาศัย ผู้ทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้อบ้าน 96 ราย ในจำนวนนี้เป็นผู้ชำระด้วยเงินสด 8 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 8.33 ของผู้ทำสัญญา และมีผู้ชำระด้วยเงินผ่อน 88 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 91.67 ของผู้ทำสัญญา มีผู้เช่าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 4 ม.ค. 2551 และมีการชำระเงินค้างงวด ไม่มีผู้ผิดสัญญาและถูกซื้อคืน ดังนั้นผู้ทำสัญญาและชำระเงินได้เช่าอยู่อาศัยทั้งหมด 96 ราย

สรุปรายละเอียดการชำระเงินของผู้ซื้อและเช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ได้ดังนี้ คือ ผู้ทำสัญญาซื้อขายกับการเคหะแห่งชาติเพื่อมีสิทธิในการซื้ออาคารชุดและบ้าน ที่มีการส่งมอบโครงการให้การเคหะแห่งชาติแล้ว จำนวนทั้งหมด 1,962 ราย ในจำนวนนี้เป็นผู้ชำระด้วยเงินสด 43 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.19 ของผู้ทำสัญญาทั้งหมด ซึ่งจะได้รับสิทธิในการครอบครองบ้านในปีที่ 6 ของโครงการ เช่นเดียวกับผู้ชำระด้วยเงินผ่อน โดยมีผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน 1,919 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 97.81 ของผู้ทำสัญญาทั้งหมด ต่อมาเมื่อมีผู้เช่าอยู่อาศัย และมีการชำระเงินค้างงวด ปรากฏว่ามีผู้ซื้อผิดสัญญาชำระเงินค้างงวดเกินกว่า 3 เดือน สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่จึงทำการยกเลิกสัญญาและยึดบ้านคืน 40 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ

2.04 ของผู้ทำสัญญาทั้งหมด คงเหลือผู้ที่ชำระด้วยเงินผ่อนสุทธิ 1,879 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 95.77 ของผู้ทำสัญญาทั้งหมด ดังนั้นมีเข้าอยู่อาศัยคงเหลือสุทธิ 1,922 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 97.96 ของผู้ทำสัญญาทั้งหมด จำแนกรายละเอียดวิธีการชำระเงินของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่แต่ละโครงการ ดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 วิธีการชำระเงินของผู้ซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการ ที่ส่งมอบแล้ว	ผู้ทำ สัญญาซื้อ (ราย)	ผู้ที่ชำระด้วย เงินสด (ราย)	ผู้ที่ชำระด้วยเงินผ่อน (ราย)			ผู้เข้าอยู่อาศัย คงเหลือสุทธิ (ราย)
			ชำระด้วย เงินผ่อน	ผิดสัญญา ถูกยึดบ้าน	คงเหลือ สุทธิ	
1. สันกำแพง (จำนวน 1,327 ยูนิต)	1,327 (100)	19 (1.43)	1,308 (98.57)	40 (3.01)	1,268 (95.55)	1,287 (96.99)
2. เชียงใหม่ระยะ 1 (จำนวน 596 ยูนิต)	539 (100)	16 (2.97)	523 (97.03)	0 (0)	523 (97.03)	539 (100.00)
3. สันป่าตอง (จำนวน 636 ยูนิต)	96 (100)	8 (8.33)	88 (91.67)	0 (0)	88 (91.67)	96 (91.67)
<b>รวม</b>	<b>1,962 (100)</b>	<b>43 (2.19)</b>	<b>1,919 (97.81)</b>	<b>40 (2.04)</b>	<b>1,879 (95.77)</b>	<b>1,922 (97.96)</b>

ที่มา: สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ (2551)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บคือค่าร้อยละ

สำหรับผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเลือกทำการผ่อนชำระเป็นรายงวด สามารถพิจารณาลักษณะการผ่อนชำระตามสัญญาซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ และแหล่งเงินกู้และผ่อนชำระของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

ก) การผ่อนชำระตามสัญญาซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรที่ชำระด้วยเงินผ่อน จำนวน 1,919 ราย ชำระเงินถูกต้องตามสัญญา จำนวน 1,563 ราย คิดเป็นร้อยละ 81.45 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านในโครงการแบบผ่อนชำระ ซึ่งจะผ่อนชำระตามสัญญาที่กำหนดไว้เป็นงวด โดยมีผู้ผิดสัญญาชำระเงิน แต่ไม่เกิน 3 เดือน 316 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 16.47 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านแบบผ่อนชำระทั้งหมด ซึ่งจะเสียค่าปรับตามสัญญา และมีผู้ผิดสัญญาชำระเงินตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป จำนวน 40 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.08 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านแบบผ่อนชำระทั้งหมด ซึ่งถูกเพิกถอนสิทธิในการผ่อนชำระบ้านและถูกยึด

บ้านคิน โดยสำนักงานเคหะชุมชนจังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นคงเหลือผู้มีความสามารถในการผ่อนชำระเงินงวด 1,879 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 97.92 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านแบบผ่อนชำระทั้งหมด สาเหตุหลักของการผิดสัญญาชำระเงินงวดเนื่องจากผู้กู้ไม่เข้าใจเรื่องวิธีการปฏิบัติของธนาคาร ดอกเบี้ย เงินกู้ การผ่อน รวมถึงเมื่อมีการผิดชำระเกิดขึ้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์อาจไม่ได้มีหนังสือแจ้งหนี้รายเดือน หรืออาจเกิดการตกค้างของหนังสือแจ้งหนี้ทำให้ผู้กู้ไม่ทราบ แต่อย่างไรก็ตามก็ได้ระบุไว้ในสัญญาแล้วแต่ผู้กู้มักไม่อ่านโดยละเอียด ทำให้เกิดปัญหาการผิดชำระเงินงวดเนื่องจากความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ และเมื่อมีผู้ผิดสัญญาชำระเงินงวดธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องเสียดอกเบี้ยที่กู้เงินมาอีกทอดหนึ่ง (เนื่องจากเป็นรัฐวิสาหกิจ) เมื่อผู้กู้ผ่อนชำระเงินงวดช้า ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องถูกปรับไปด้วย ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 การผ่อนชำระเงินตามสัญญาการชำระเงิน

การผ่อนชำระ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ	หมายเหตุ
ผู้ซื้อแบบผ่อนชำระ	1,919	100	
- ชำระเงินถูกต้องตามสัญญา	1,563	81.45	ผ่อนชำระตามสัญญาปกติ
- ผิดสัญญาชำระเงินไม่เกิน 3 เดือน	316	16.47	เสียค่าปรับตามสัญญา
- ผิดสัญญาชำระเงิน 3 เดือนขึ้นไป	40	2.08	ถูกเพิกถอนสิทธิ์ / ถูกยึดบ้านคิน

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่ (2551) และสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ (2551)

ข) แหล่งเงินกู้และผ่อนชำระของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรที่ชำระด้วยเงินผ่อน จำนวน 1,919 ราย มีแหล่งเงินกู้และชำระค่าบ้านอยู่ 2 แบบ คือ ขอสินเชื่อและผ่อนชำระบ้านกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่และทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี และผ่อนชำระบ้านกับการเคหะแห่งชาติจำแนกตามโครงการที่ส่งมอบให้แก่การเคหะแห่งชาติแล้ว ได้ดังนี้ คือ

(1) โครงการสันกำแพง มีผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อนจำนวน 1,308 ราย ซึ่งต้องขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมด โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ได้อนุมัติสินเชื่อจำนวน 996 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 76.15 ของผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน และมีผู้ที่ไม่ได้รับการไม่อนุมัติสินเชื่อเนื่องจากไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติ จำนวน 312 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 23.85 ของผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน ซึ่งสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้พิจารณาแล้วว่าผู้ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมดมี

แนวโน้มนั้นที่จะมีความสามารถในการชำระเงินงวดได้ จึงได้ผลักดันและช่วยเหลือผู้ที่ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อทั้งหมดให้ทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี และผ่อนชำระบ้านกับการเคหะแห่งชาติ โดยได้รับการอนุมัติจากการเคหะแห่งชาติจำนวนทั้งหมด 312 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 23.85 ของผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน

(2) โครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีผู้ซื้ออาคารชุด/แฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อนจำนวน 523 ราย ซึ่งต้องขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมด โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ได้อนุมัติสินเชื่อจำนวน 492 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 94.07 ของผู้ซื้ออาคารชุด/แฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อน และมีผู้ที่ไม่ได้รับการไม่อนุมัติสินเชื่อเนื่องจากไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติ จำนวน 31 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.93 ของผู้ซื้ออาคารชุด/แฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อน ซึ่งสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้พิจารณาแล้วว่าผู้ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมดมีแนวโน้มนั้นที่จะมีความสามารถในการชำระเงินงวดได้ จึงได้ผลักดันและช่วยเหลือผู้ที่ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อทั้งหมดให้ทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี และผ่อนชำระอาคารชุด/แฟลตกับการเคหะแห่งชาติ โดยได้รับการอนุมัติจากการเคหะแห่งชาติทุกรายทั้งหมดจำนวน 31 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.93 ของผู้ซื้ออาคารชุด/แฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อน

(3) โครงการสันป่าตอง มีผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อนจำนวน 88 ราย ซึ่งต้องขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมด โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ได้อนุมัติสินเชื่อจำนวน 60 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 68.18 ของผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน และมีผู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเนื่องจากไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติ จำนวน 28 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 31.82 ของผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน ซึ่งสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้พิจารณาแล้วว่าผู้ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมดมีแนวโน้มนั้นที่จะมีความสามารถในการชำระเงินงวดได้ จึงได้ผลักดันและช่วยเหลือผู้ที่ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อทั้งหมดให้ทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี และผ่อนชำระบ้านกับการเคหะแห่งชาติ โดยได้รับการอนุมัติจากการเคหะแห่งชาติทุกรายทั้งหมดจำนวน 28 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 31.82 ของผู้ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน

สรุปแหล่งเงินกู้และชำระค่างวดบ้านของผู้ซื้อที่ชำระด้วยเงินผ่อนในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมด 1,919 ราย ซึ่งต้องขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมด โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ได้อนุมัติสินเชื่อจำนวนทั้งหมด 1,548 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 80.67 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน และมีผู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 371 ราย หรือคิดเป็น



ร้อยละ 19.33 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน สาเหตุหลักที่อาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ไม่สามารถอนุมัติสินเชื่อได้ คือ ผู้ขอกู้เงินรายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ เนื่องจากการประเมินรายได้ของผู้กู้เป็นไปได้อย่าง เช่น อาชีพค้าขาย รับจ้าง มักมีรายได้ไม่แน่นอน จากการที่สถาบันการเงินที่จะต้องมีการเปรียบเทียบในการปล่อยสินเชื่อ การดูรายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินฝากย้อนหลัง การพิจารณาความน่าเชื่อถือของผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งผู้ขอสินเชื่อเป็นคนจน ไม่น่าเชื่อถือ ทำให้ไม่ผ่านการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร ผู้ขอกู้เงินไม่ผ่านการตรวจสอบเครดิตบูโร เนื่องจากผู้กู้มีหนี้ค้างชำระกับสถาบันการเงินอื่น และผู้ขอกู้เงินมีอายุเกิน 45 ปี โดยที่อายุของผู้ขอกู้เงินรวมกับระยะเวลาการกู้ต้องไม่เกิน 65 ปี หากเกินจะต้องมีผู้กู้ร่วมด้วย หากผู้ขอกู้หาผู้กู้ร่วมไม่ได้ จึงไม่สามารถอนุมัติสินเชื่อได้ สำหรับกลุ่มผู้ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ซึ่งสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้พิจารณาแล้วว่าทั้งหมดทุกรายมีแนวโน้มที่จะมีความสามารถในการชำระเงินงวดได้ จึงได้ผลักดันและช่วยเหลือผู้ที่ไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อทั้งหมดให้ทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี และผ่อนชำระอาคารชุดและบ้านกับการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้รับการอนุมัติจากการเคหะแห่งชาติทุกรายทั้งหมดจำนวน 371 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 19.33 ของผู้ซื้ออาคารชุดและบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อน ซึ่งการทำสัญญาเช่าซื้อในระยะสั้น 5 ปี เป็นราคาที่รวมอัตราดอกเบี้ยทั้งหมดไว้แล้ว ทำให้ราคาบ้านสูงขึ้น ซึ่งไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ต้องการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย และอัตราการผ่อนชำระต่อเดือนก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย โดยมีจำนวนเงินสินเชื่อที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่อนุมัติให้กับผู้ซื้อบ้าน คือ 557.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.40 ของจำนวนเงินสินเชื่อทั้งหมด และจำนวนวงเงินที่การเคหะแห่งชาติอนุมัติ คือ 181.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.60 ของจำนวนเงินสินเชื่อทั้งหมด คิดเป็นวงเงินทั้งหมด 739 ล้านบาท ดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 แหล่งเงินทุนและผ่อนชำระของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรที่ชำระด้วยเงินผ่อน

ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรที่ชำระด้วยเงินผ่อน	ผู้ยื่นขอสินเชื่อและผ่อนชำระกับ ธอส. (ราย)			ผู้ยื่นขอทำสัญญาเช่าซื้อและผ่อนชำระ กับ กคช. (ราย)		
	ทั้งหมด	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	ทั้งหมด	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ
1. สันกำแพง จำนวน 1,308 ราย	1,308 (100)	996 (76.15)	312 (23.85)	312 (100.00)	312 (100.00)	0 (0)
2. เชียงใหม่ระยะ 1 จำนวน 523 ราย	523 (100)	492 (94.07)	31 (5.93)	31 (100.00)	31 (100.00)	0 (0)
3. สันป่าตอง จำนวน 88 ราย	88 (100)	60 (68.18)	28 (31.82)	28 (100.00)	28 (100.00)	0 (0)
<b>รวมทั้งหมด</b> จำนวน <b>1,919</b> ราย	<b>1,919</b> <b>(100)</b>	<b>1,548</b> <b>(80.67)</b>	<b>371</b> <b>(19.33)</b>	<b>371</b> <b>(100.00)</b>	<b>371</b> <b>(100.00)</b>	<b>0</b> <b>(0)</b>
จำนวนวงเงินที่อนุมัติ 739 ล้านบาท	557.2 ล้านบาท (75.40)			181.8 ล้านบาท (24.60)		

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่ (2551) และสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ (2551)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บคือค่าร้อยละ

#### 4.2.2 คุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

เกณฑ์คุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่มีทั้งหมด 8 เกณฑ์ เนื่องจากไม่สามารถหาข้อมูลคุณสมบัติของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่จากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ ดังนั้นในที่นี้จะพิจารณาได้แก่เกณฑ์คุณสมบัติของผู้ซื้อในด้านรายได้ โดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วในโครงการสันกำแพง และสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีคุณสมบัติทางด้านรายได้สอดคล้องตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ คือ รายได้เฉลี่ยของครอบครัวไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 92 ของกลุ่มตัวอย่าง โดยที่กลุ่มตัวอย่างบางส่วนมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวมากกว่า 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 8 ของกลุ่มตัวอย่าง สามารถจำแนกได้ว่า กลุ่มผู้ซื้อบ้าน ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 88.00 ของกลุ่มผู้ซื้อบ้าน โดยที่กลุ่มผู้ซื้อบ้านบางส่วนมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวมากกว่า 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 12.00 ของกลุ่มผู้ซื้อบ้าน ส่วนกลุ่มผู้ซื้อแฟลตส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัว

ไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน เช่นเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 96.00 ของกลุ่มผู้ซื้อแฟลต โดยที่กลุ่มผู้ซื้อแฟลตบางส่วนมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวมากกว่า 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 4.00 ของกลุ่มผู้ซื้อแฟลต

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ามีกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีคุณสมบัติทางด้านรายได้สอดคล้องตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ โดยที่กลุ่มตัวอย่างบางส่วนมีรายได้มากกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เนื่องจากในขั้นตอนการตรวจสอบคุณสมบัตินั้นการประเมินรายได้ของผู้ที่มีอาชีพค้าขาย หรือประกอบธุรกิจส่วนตัวนั้นทำได้ยาก เนื่องจากมีรายได้ไม่แน่นอน รวมถึงในขั้นตอนของการจองซื้อ ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรมักจะประมาณรายได้ของตนเองให้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดเพื่อให้ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติด้านรายได้ การตรวจสอบใช้การประมาณรายได้ซึ่งอาจเกิดความผิดพลาดได้ ทำให้ในการตรวจสอบเจ้าหน้าที่ไม่สามารถประเมินรายได้หรือตรวจสอบได้ถูกต้องทั้งหมด นอกจากนี้ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรบางรายอาจมีสมาชิกที่อยู่อาศัยในครอบครัวเพิ่มขึ้นซึ่งอาจเป็นญาติพี่น้องมาอาศัยอยู่ด้วย ทำให้รายได้เฉลี่ยของครอบครัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

ตารางที่ 4.10 คุณสมบัติด้านรายได้ของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

รายได้เฉลี่ยของครอบครัว	บ้าน		แฟลต		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
10,001 - 22,000 บาท/เดือน	88	88.00	96	96.00	184	92.00
มากกว่า 22,000 บาท/เดือน ขึ้นไป	12	12.00	4	4.00	16	8.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>200</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

#### 4.3 ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีผู้ซื้อและเช่าอยู่อาศัยจำนวน 3 โครงการ ในส่วนนี้จะทำการศึกษาวงศ์ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จะมีลักษณะข้อมูลทั่วไป อายุ สถานะภาพสมรส อาชีพ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว ระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านเอื้ออาทรที่อยู่อาศัย ระยะเวลาที่อยู่อาศัย และแหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสารโครงการบ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่าง โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย จากผู้ที่ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการแล้ว 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วในโครงการสันกำแพงและสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่มผู้ที่ซื้ออาคารชุด/แฟลตและเช่าอยู่แล้วในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย ได้ผลการศึกษาดังนี้

##### 1) อายุ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 35 - 44 ปี คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือมีอายุระหว่าง 25 - 34 ปี คิดเป็นร้อยละ 29.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และอายุ 45 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 17.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 35 - 44 ปี คิดเป็นร้อยละ 42.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือมีอายุระหว่าง 25 - 34 ปี คิดเป็นร้อยละ 35.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และอายุระหว่าง 20 - 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 15.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 35 - 44 ปี (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 อายุของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

อายุ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
20 - 25 ปี	3	3.00	15	15.00
25 - 34 ปี	29	29.00	35	35.00
35 - 44 ปี	51	51.00	42	42.00
45 ปีขึ้นไป	17	17.00	8	8.00
รวม	100	100.00	100	100.00

ที่มา: จากการศึกษา

## 2) สถานะภาพการสมรส

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีสถานะภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 36.50 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมามีสถานะภาพแยกกันอยู่ คิดเป็นร้อยละ 14.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และสถานะภาพหย่าร้าง หม้าย คิดเป็นร้อยละ 8.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีสถานะภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 26.50 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมามีสถานะภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 33.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และสถานะภาพแยกกันอยู่ คิดเป็นร้อยละ 10.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีสถานะภาพสมรส (ตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 สถานะภาพการสมรสของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

สถานภาพ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	5	5.00	33	33.00
สมรส	73	73.00	53	53.00
หย่าร้าง / หม้าย	8	8.00	4	4.00
แยกกันอยู่	14	14.00	10	10.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

## 3) อาชีพ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว ค่าขาย คิดเป็นร้อยละ 54.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมามีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 26.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และมีอาชีพรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 11.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ลูกจ้าง คิดเป็นร้อยละ 43.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมามีอาชีพธุรกิจส่วนตัว ค่าขาย คิดเป็นร้อยละ 29.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และมีอาชีพรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 26.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว ค้าขาย แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ลูกจ้าง (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

อาชีพ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ	9	9.00	2	2.00
พนักงานบริษัทเอกชน / ลูกจ้าง	26	26.00	43	43.00
ธุรกิจส่วนตัว / ค้าขาย	54	54.00	29	29.00
รับจ้างทั่วไป	11	11.00	26	26.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

#### 4) รายได้เฉลี่ยของครอบครัว

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวระหว่าง 10,001 – 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 83.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมา มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวมากกว่า 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 12.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวระหว่าง 10,001 – 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 78.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมา มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 18.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวมากกว่า 22,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 4.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว ระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14 รายได้เฉลี่ยของครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

รายได้เฉลี่ยของครอบครัว	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน	5	5.00	18	18.00
10,001 – 22,000 บาท/เดือน	83	83.00	78	78.00
มากกว่า 22,000 บาท/เดือน	12	12.00	4	4.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

#### 5) จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 3 คน คิดเป็นร้อยละ 56.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมามีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 4 คน คิดเป็นร้อยละ 29.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และมีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 2 คน คิดเป็นร้อยละ 8.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ มีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัวเฉลี่ย 3.24 คนต่อบ้านหนึ่งยูนิต

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 2 คน คิดเป็นร้อยละ 60.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมามีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 3 คน คิดเป็นร้อยละ 31.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และมีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 1 คน คิดเป็นร้อยละ 6.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ มีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัวเฉลี่ย 2.31 คนต่อแฟลตหนึ่งยูนิต

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 3 คน และมีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัวเฉลี่ย 3.24 คนต่อบ้านหนึ่งยูนิต แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัว 2 คน และมีจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัวเฉลี่ย 2.31 คนต่อแฟลตหนึ่งยูนิต (ตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่จริงในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ใน  
โครงการบ้านเอื้ออาทร

จำนวนสมาชิก	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	3	3.00	6	6.00
2 คน	8	8.00	60	60.00
3 คน	56	56.00	31	31.00
4 คน	29	29.00	3	3.00
5 คน	3	3.00	0	0.00
6 คนขึ้นไป	1	1.00	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

6) ระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านเอื้ออาทรที่อาศัยอยู่

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านเอื้ออาทรที่อาศัยอยู่ 6 - 10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 45.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือระยะทาง 11 - 15 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 29.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และระยะทางต่ำกว่า 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านเอื้ออาทรที่อาศัยอยู่ 6 - 10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 42.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือระยะทางต่ำกว่า 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 29.00 ของกลุ่มกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และระยะทาง 11 - 15 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของกลุ่มกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านเอื้ออาทรที่อาศัยอยู่ระยะทาง 6 - 10 กิโลเมตร (ตารางที่ 4.16)



ตารางที่ 4.16 ระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านเอื้ออาทรที่อาศัยอยู่ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ระยะทาง	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 กิโลเมตร	10	10.00	29	29.00
6 – 10 กิโลเมตร	45	45.00	42	42.00
11 – 15 กิโลเมตร	29	29.00	24	24.00
16 – 20 กิโลเมตร	9	9.00	4	4.00
21 กิโลเมตรขึ้นไป	7	7.00	1	1.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

#### 7) ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร 9 - 12 เดือน คิดเป็นร้อยละ 47.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือระยะเวลามากกว่า 12 เดือนขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 46.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และระยะเวลา 5 - 8 เดือน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร 5 - 8 เดือน คิดเป็นร้อยละ 79.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือระยะเวลา 1 - 4 เดือน คิดเป็นร้อยละ 16.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และระยะเวลา 9 - 12 เดือน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร 9 - 12 เดือน แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร 5 - 8 เดือน (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ระยะเวลาที่อาศัย	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 - 4 เดือน	2	2.00	16	16.00
5 - 8 เดือน	5	5.00	79	79.00
9 - 12 เดือน	47	47.00	5	5.00
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	46	46.00	0	0.00
รวม	100	100.00	100	100.00

ที่มา: จากการศึกษา

#### 8) แหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสารโครงการบ้านเอื้ออาทร

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีแหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสารโครงการบ้านเอื้ออาทรจาก เพื่อน หรือคนรู้จัก คิดเป็นร้อยละ 39.08 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือหนังสือพิมพ์ คิดเป็นร้อยละ 20.59 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และโทรทัศน์ คิดเป็นร้อยละ 13.03 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่มีแหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสารโครงการบ้านเอื้ออาทรจาก เพื่อน หรือคนรู้จัก คิดเป็นร้อยละ 39.08 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือป้ายประชาสัมพันธ์ คิดเป็นร้อยละ 21.10 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และหนังสือพิมพ์ คิดเป็นร้อยละ 15.61 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีแหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสารโครงการบ้านเอื้ออาทรจาก เพื่อน หรือคนรู้จัก (ตารางที่ 4.18)

ตารางที่ 4.18 แหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสาร โครงการบ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและ  
 อยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

แหล่งข้อมูลในการรับทราบข่าวสาร	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนังสือพิมพ์	49	20.59	37	15.61
โทรทัศน์	31	13.03	16	6.75
วิทยุ	28	11.76	23	9.70
เอกสารแนะนำโครงการ	12	5.04	16	6.75
ป้ายประชาสัมพันธ์	14	5.88	50	21.10
เพื่อน / คนรู้จัก	93	39.08	91	38.40
อินเทอร์เน็ต	11	4.62	4	1.69
<b>รวม</b>	<b>238</b>	<b>100.00</b>	<b>237</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

#### 4.4 พฤติกรรมการซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่

ในหัวข้อนี้จะศึกษาถึงพฤติกรรมการซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร และลักษณะของการซื้อบ้านเอื้ออาทร โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย จากผู้ที่ซื้อและอยู่ในโครงการแล้ว 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและอยู่ในโครงการสันกำแพงและสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่มผู้ที่ซื้ออาคารชุด/แฟลตและอยู่ในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย ได้ผลการศึกษา ดังนี้

##### 1) เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทร

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและอยู่ในโครงการแล้ว จำนวน 100 ราย มีเหตุผลสำคัญที่สุดในการซื้อบ้านเอื้ออาทร คือ เงินผ่อนชำระต่องวดค่อนข้างน้อย คิดเป็นร้อยละ 26.90 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือ ไม่ต้องมีเงินดาวน์ คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และสาธารณูปโภคภายในโครงการดี คิดเป็นร้อยละ 13.92 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและอยู่ในโครงการแล้ว จำนวน 100 ราย มีเหตุผลสำคัญที่สุดในการซื้อบ้านเอื้ออาทร คือ ทำเลที่ตั้งดี ใกล้เมือง คิดเป็นร้อยละ 23.50 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือ

เงินผ่อนชำระต่องวดค่อนข้างน้อย มีจำนวน 72 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.80 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และไม่ต้องมีเงินดาวน์ คิดเป็นร้อยละ 16.45 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีเหตุผลสำคัญที่สุดในการซื้อบ้านเอื้ออาทร คือ เงินผ่อนชำระต่องวดค่อนข้างน้อย แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีเหตุผลสำคัญที่สุดในการซื้อบ้านเอื้ออาทร คือ ทำเลที่ตั้งดี ใกล้เมือง (ตารางที่ 4.19)

ตารางที่ 4.19 เหตุผลในการซื้อบ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

เหตุผลในการเลือกซื้อ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ราคาถูก	32	10.13	24	6.26
เงินผ่อนชำระต่องวดค่อนข้างน้อย	85	26.90	72	18.80
ไม่ต้องมีเงินดาวน์	79	25.00	63	16.45
สภาพบ้านดี	2	0.63	6	1.57
สาธารณูปโภคภายในโครงการดี	44	13.92	52	13.58
สภาพแวดล้อมดี	24	7.59	30	7.83
ทำเลที่ตั้งดี / ใกล้เมือง	18	5.70	90	23.50
ไม่มีที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	14	4.43	17	4.44
ครอบครัวมีรายได้น้อย	18	5.70	29	7.57
<b>รวม</b>	<b>316</b>	<b>100.00</b>	<b>383</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

## 2) วิธีการชำระเงิน

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่ชำระเงินค่าบ้านเอื้ออาทรด้วยเงินผ่อน คิดเป็นร้อยละ 95.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และชำระเงินค่าบ้านเอื้ออาทรด้วยเงินสด คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ โดยบ้านที่ซื้อมีราคา 390,000 บาท

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 100 ราย ส่วนใหญ่ชำระเงินค่าบ้านเอื้ออาทรด้วยเงินผ่อน คิดเป็นร้อยละ 99.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และชำระเงินค่าบ้านเอื้ออาทรด้วย

เงินสด คิดเป็นร้อยละ 1.00 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ โดยแฟลตที่ซื้อมีราคา 250,000 และ 390,000 บาท

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่เป็นชำระเงินค่าบ้านเอื้ออาทรด้วยค้ำยเงินผ่อน (ตารางที่ 4.20)

ตารางที่ 4.20 วิธีการชำระเงินของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเข้าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ลักษณะการซื้อ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เงินสด	5	5.00	1	1.00
เงินผ่อน	95	95.00	99	99.00
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

### 3) ระยะเวลาในการผ่อนชำระ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเข้าอยู่แล้ว จำนวน 95 ราย ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการผ่อนชำระบ้าน 21 - 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 83.16 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือ 12 - 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 10.52 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และระยะเวลาไม่เกิน 11 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.32 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเข้าอยู่แล้ว จำนวน 99 ราย ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการผ่อนชำระแฟลต 21 - 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 90.91 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือ 12 - 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.06 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และระยะเวลาไม่เกิน 11 ปี คิดเป็นร้อยละ 3.03 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเข้าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเข้าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการผ่อนชำระบ้านเอื้ออาทร 21 - 30 ปี (ตารางที่ 4.21)

ตารางที่ 4.21 ระยะเวลาในการผ่อนชำระบ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ระยะเวลาในการผ่อนชำระ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 11 ปี	6	6.32	3	3.03
12 – 20 ปี	10	10.52	6	6.06
21 – 30 ปี	79	83.16	90	90.91
<b>รวม</b>	<b>95</b>	<b>100.00</b>	<b>99</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

#### 4) เงินผ่อนต่องวด

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 95 ราย ส่วนใหญ่มีเงินผ่อนต่องวด 1,801 - 2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.53 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือเงินผ่อนต่องวดไม่เกิน 1,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.68 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และเงินผ่อนต่องวด 3,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 11.58 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเช่าอยู่แล้ว จำนวน 99 ราย ส่วนใหญ่มีเงินผ่อนต่องวด 1,801 - 2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.52 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือเงินผ่อนต่องวดไม่เกิน 1,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 46.46 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และเงินผ่อนต่องวด 2,401 - 3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.02 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตที่ชำระด้วยเงินผ่อนและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีเงินผ่อนต่องวด 1,801 - 2,400 บาท (ตารางที่ 4.22)

ตารางที่ 4.22 เงินผ่อนต่องวดของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

เงินผ่อนต่องวด	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 1,800 บาท	32	33.68	46	46.46
1,801 – 2,400 บาท	48	50.53	51	51.52
2,401 – 3,000 บาท	4	4.21	2	2.02
3,001 บาทขึ้นไป	11	11.58	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>95</b>	<b>100.00</b>	<b>99</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการศึกษา

#### 4.5 ความคาดหวังจากโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

หัวข้อนี้เป็นการศึกษาถึงความคาดหวังของกลุ่มตัวอย่างก่อนที่จะเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งความคาดหวังประกอบด้วย 8 ด้าน คือ 1) ความคาดหวังในด้านคุณภาพของอาคารที่ดี 2) ทำเลที่ตั้งที่ดี 3) สภาพแวดล้อมที่ดี 4) สาธารณูปโภคที่ดี 5) การบริการหลังการขายที่ดี 6) มีความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย 7) คุณภาพชีวิตที่ดี และ 8) ฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น โดยให้กลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 200 ราย เป็นกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วในโครงการสันกำแพงและสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่มผู้ที่ซื้ออาคารชุด/แฟลตและเข้าอยู่แล้วในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย ตอบคำถามข้างต้นว่ามีระดับความคาดหวังมากให้ 3 คะแนน ปานกลาง 2 คะแนน และน้อย 1 คะแนน จากนั้นนำคะแนนที่ได้มาหาค่าเฉลี่ย ซึ่งมีผลการศึกษา ดังนี้

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว มีค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังจากโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ย 2.67 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังมากที่สุดในด้านความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.94 อยู่ในระดับความคาดหวังมาก รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังในด้านสภาพแวดล้อมที่ดี โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.89 อยู่ในระดับความคาดหวังมาก ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังในด้านสาธารณูปโภคที่ดี โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.87 อยู่ในระดับความคาดหวังมาก ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังจากโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ย 2.55 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังมากที่สุดในด้านความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.90 อยู่ในระดับความคาดหวังมาก รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังในด้านสาธารณูปโภคที่ดี โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.83 อยู่ในระดับความคาดหวังมาก ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังในด้านฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ 2.68 อยู่ในระดับความคาดหวังมาก ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังจากโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับมาก และมีค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังมากที่สุดในด้านความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกัน (ตารางที่ 4.23)

ตารางที่ 4.23 ค่าเฉลี่ยหรือความคาดหวังของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ความคาดหวัง	บ้าน	แฟลต
1. คุณภาพของอาคารที่ดี	2.66 (มาก)	2.30 (ปานกลาง)
2. ทำเลที่ตั้งที่ดี	2.32 (ปานกลาง)	2.22 (ปานกลาง)
3. สภาพแวดล้อมที่ดี	2.89 (มาก)	2.65 (มาก)
4. สาธารณูปโภคที่ดี (ไฟฟ้า ประปา ถนน)	2.87 (มาก)	2.83 (มาก)
5. การบริการหลังการขายที่ดี	2.21 (ปานกลาง)	2.19 (ปานกลาง)
6. คุณภาพชีวิตที่ดี	2.79 (มาก)	2.61 (มาก)
7. มีความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย (มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่ง)	2.94 (มาก)	2.90 (มาก)
8. ฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น	2.72 (มาก)	2.68 (มาก)
ค่าเฉลี่ย	2.67 (มาก)	2.55 (มาก)

ที่มา: จากการศึกษา

#### 4.6 การวัดระดับความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่

หัวข้อนี้เป็นการวัดระดับความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดเชียงใหม่แล้ว ซึ่งความคาดหวังประกอบด้วย 8 ด้าน คือ 1) ด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร 2) ด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ 3) ด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน 4) ด้านทำเลที่ตั้ง 5) ด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน 6) ด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ 7) ด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ และ 8) ด้านอื่น ๆ ให้กลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 200 ราย เป็นกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วในโครงการสันกำแพงและสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่ม



ผู้ที่ซื้ออาคารชุด/แฟลตและเช่าอยู่แล้วในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย ตอบคำถามข้างต้นว่ามีระดับความพึงพอใจมากให้ 3 คะแนน ปานกลาง 2 คะแนน น้อย 1 คะแนน และไม่พึงพอใจ 0 คะแนน จากนั้นนำคะแนนที่ได้มาหาค่าเฉลี่ย ซึ่งมีผลการศึกษาดังนี้คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจในภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.37 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในด้านทำเลที่ตั้ง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.66 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เนื่องจากที่ตั้งของโครงการ สันกำแพง และโครงการสันป่าตองนั้นอยู่ห่างไกลจากตัวเมือง ขาดแคลนการบริการขนส่งมวลชน ตามด้วยค่าเฉลี่ยความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองคือด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.08 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นพยายามลดต้นทุน โดยการใช้อวัสดุที่ด้อยคุณภาพลง ทำให้คุณภาพของตัวบ้านที่ได้รับน้อย และผู้รับเหมาต้องรีบสร้างบ้านให้เสร็จตามสัญญา ทำให้ขาดความประณีต ความเรียบร้อยในการก่อสร้าง และค่าเฉลี่ยความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามคือด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.18 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เนื่องจากมีอัตราค่าปรับสูง

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจในภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.46 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.05 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เนื่องจากทางสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ยังไม่ได้ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชนมากนักเพราะว่าผู้อยู่อาศัยยังอยู่ในโครงการได้ไม่นานนัก ตามด้วยค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดอันดับสองคือด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.23 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย เนื่องจากมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินน้อยลักษณะของห้องพักนั้น ไม่มีความแน่นหนา ไม่มีเหล็กคัดเลี้ยงต่อการถูกโจรกรรม และค่าเฉลี่ยความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามคือด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.39 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย เนื่องจากไม่มีร้านค้าในชุมชนที่เพียงพอ

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจในภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทรจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว มีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจในภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทรอยู่ในระดับน้อย เช่นเดียวกัน โดยกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในด้านทำเลที่ตั้ง แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน (ตารางที่ 4.24)

ตารางที่ 4.24 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจภาพรวมในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัด  
เชียงใหม่ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจ	บ้าน	แฟลต
1. ด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร	1.08 (น้อย)	1.23 (น้อย)
2. ด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ	1.44 (น้อย)	1.72 (ปานกลาง)
3. ด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน	1.67 (ปานกลาง)	1.39 (น้อย)
4. ด้านทำเลที่ตั้ง	0.66 (ไม่พึงพอใจ)	1.62 (ปานกลาง)
5. ด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน	1.64 (ปานกลาง)	1.05 (น้อย)
6. ด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนจังหวัดเชียงใหม่	1.32 (น้อย)	1.55 (ปานกลาง)
7. ด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่	1.18 (น้อย)	1.52 (ปานกลาง)
8. ด้านอื่น ๆ	1.98 (ปานกลาง)	1.62 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ย	1.37 (น้อย)	1.46 (น้อย)

ที่มา: จากการศึกษา

เมื่อทราบถึงค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจในภาพรวมของผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร สามารถพิจารณาระดับความพึงพอใจในแต่ละด้าน ได้แก่ 1) ด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร 2) ด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ 3) ด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน 4) ด้านทำเลที่ตั้ง 5) ด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน 6) ด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ 7) ด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เชียงใหม่ และ 8) ด้านอื่น ๆ ได้ ดังนี้

#### 1) ด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร มีทั้งหมด 11 เรื่อง ได้แก่ 1) รูปแบบอาคาร 2) การวางตำแหน่งทิศทางของอาคาร 3) การระบายอากาศ 4) พื้นที่ใช้สอยในอาคาร 5) พื้นที่ใช้สอยนอกอาคาร 6) ความประณีตของการก่อสร้าง 7) คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง 8) ความแข็งแรงของโครงสร้าง 9) ความเรียบร้อยของอาคารตามแบบแปลน 10) ความสะดวกและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และ 11) ระยะเวลาในการก่อสร้าง ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคารในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.08 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องความประณีตของการก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.32 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองคือเรื่องความเรียบร้อยของอาคารตามแบบแปลน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.34 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ และค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามคือเรื่องคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.36 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการระบายอากาศ โดยมีค่าเฉลี่ย 1.71 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคารในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.23 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องความสะดวกและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.68 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองคือเรื่องระยะเวลาในการก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.73 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ และค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันคือเรื่องความเรียบร้อยของอาคารตามแบบแปลน และเรื่องคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.98 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการวางตำแหน่งทิศทางของอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย 2.29 อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคารจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว มีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับน้อย เช่นเดียวกัน โดยกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องความประณีตของการก่อสร้าง อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ นอกจากนี้เรื่องความเรียบร้อยของอาคารตามแบบแปลน และเรื่องคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นพยายามลดต้นทุน โดยการใช้วัสดุที่ด้อยคุณภาพ รวมถึงการที่ผู้รับเหมายกจ่ายวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก กระจก กระจก ให้น้อยที่สุด ทำให้อาคารที่ออกมาไม่ได้ตามแบบแปลนที่วางไว้ และผู้รับเหมาต้องรีบสร้างบ้านให้เสร็จตามสัญญา ทำให้ขาดความประณีต ความเรียบร้อยในการก่อสร้าง แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องความสะดวกและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เนื่องจากลักษณะของห้องพักนั้นไม่มีครัวและไม่มีการแยกพื้นที่อย่างเป็นทางการทำให้เกิดความไม่สะดวกในการดำเนินชีวิตประจำวัน ห้องพักไม่มีความแน่นอน ไม่มีเหล็กค้ำค้ำต่อการถูกโจรกรรม นอกจากนี้ค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องระยะเวลาในการก่อสร้าง อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เช่นกัน เนื่องจากโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีปัญหาในการดำเนินการก่อสร้าง ผู้รับเหมาทิ้งงานการก่อสร้างไม่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ทำให้การก่อสร้างและการส่งมอบอาคารมีความล่าช้าเป็นอย่างมาก (ตารางที่ 4.25)

ตารางที่ 4.25 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร  
ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านมาตรฐานและรูปแบบตัวอาคาร	บ้าน	แฟลต
1. รูปแบบอาคาร	0.77 (น้อย)	1.51 (ปานกลาง)
2. การวางตำแหน่งทิศทางของอาคาร	1.53 (ปานกลาง)	2.29 (มาก)
3. การระบายอากาศ	1.71 (ปานกลาง)	1.07 (น้อย)
4. พื้นที่ใช้สอยในอาคารมีความเหมาะสม	1.28 (น้อย)	1.2 (น้อย)
5. พื้นที่ใช้สอยนอกอาคารมีความเหมาะสม	1.26 (น้อย)	1.44 (น้อย)
6. ความประณีตของการก่อสร้าง	0.32 (ไม่พึงพอใจ)	0.94 (น้อย)
7. คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	0.36 (ไม่พึงพอใจ)	0.98 (น้อย)
8. ความแข็งแรงของโครงสร้าง	1.36 (น้อย)	1.74 (ปานกลาง)
9. ความเรียบร้อยของอาคารตามแบบแปลน	0.34 (ไม่พึงพอใจ)	0.98 (น้อย)
10. ความสะดวกและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1.66 (ปานกลาง)	0.68 (ไม่พึงพอใจ)
11. ระยะเวลาในการก่อสร้าง	1.31 (น้อย)	0.73 (ไม่พึงพอใจ)
ค่าเฉลี่ย	1.08 (น้อย)	1.23 (น้อย)

ที่มา: จากการศึกษา

## 2) ด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ มีทั้งหมด 13 เรื่อง ได้แก่ 1) ถนนในโครงการ 2) ทางเท้าในโครงการ 3) ระบบไฟฟ้า 4) ระบบประปา 5) เครื่องข่ายโทรศัพท์พื้นฐาน 6) ระบบป้องกันอัคคีภัย 7) ระบบระบายน้ำเสีย 8) ระบบการจัดเก็บขยะ 9) ที่จอดรถ 10) บริการด้านสุขภาพ 11) ระบบรักษาความปลอดภัยการจัดเวรยาม 12) บริการส่วนกลาง (เช่น ไฟทางเดิน ไฟถนน) และ 13) ค่าใช้จ่ายส่วนรวม ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.44 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องบริการด้านสุขภาพ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.43 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองคือเรื่องบริการส่วนกลาง เช่น ไฟทางเดิน ไฟถนน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.05 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย และค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามคือเรื่องระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.07 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องถนนในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.56 อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.72 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องระบบไฟฟ้า โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.59 อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องถนนในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.49 อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนรวม โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.40 อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องบริการด้านสุขภาพ โดยมีค่าเฉลี่ย 0.73 คือไม่พึงพอใจ

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการจะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องบริการด้านสุขภาพ อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องระบบไฟฟ้า อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก โดยที่ทั้งสองกลุ่มนั้นมีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด คือ ไม่พึงพอใจในบริการด้านสุขภาพ เช่นเดียวกัน เนื่องจากทางสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ไม่ได้จัดบริการด้านสุขภาพอย่างเพียงพอ (ตารางที่ 4.26)

ตารางที่ 4.26 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ ของกลุ่ม  
ตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ	บ้าน	แฟลต
1. ถนนในโครงการ	2.63 (มาก)	2.49 (มาก)
2. ทางเท้า – พุ่มไม้ในโครงการ	2.15 (ปานกลาง)	2.13 (ปานกลาง)
3. ระบบไฟฟ้า	2.03 (ปานกลาง)	2.59 (มาก)
4. ระบบประปา	1.3 (น้อย)	1.86 (ปานกลาง)
5. เครือข่ายโทรศัพท์พื้นฐาน	1.12 (น้อย)	1.36 (น้อย)
6. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ไฟไหม้)	1.31 (น้อย)	1.87 (ปานกลาง)
7. ระบบระบายน้ำเสีย	1.16 (น้อย)	0.98 (น้อย)
8. ระบบการจัดเก็บขยะ	1.34 (น้อย)	1.52 (ปานกลาง)
9. ที่จอดรถ	1.56 (ปานกลาง)	1.18 (น้อย)
10. บริการด้านสุขภาพ	0.43 (ไม่พึงพอใจ)	0.73 (ไม่พึงพอใจ)
11. ระบบรักษาความปลอดภัย (การจัดเวรยาม)	1.07 (น้อย)	1.29 (น้อย)
12. บริการส่วนกลาง (เช่น ไฟทางเดิน ไฟถนน)	1.05 (น้อย)	1.99 (ปานกลาง)
13. ค่าใช้จ่ายส่วนรวม (เช่น ค่าขยะ)	1.64 (ปานกลาง)	2.40 (มาก)
ค่าเฉลี่ย	1.44 (น้อย)	1.72 (ปานกลาง)

ที่มา: จากการศึกษา

### 3) ด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน มีทั้งหมด 7 เรื่อง ได้แก่ 1) สวนหย่อม สวนสาธารณะในชุมชน 2) สนามเด็กเล่น 3) สนามกีฬา 4) ร้านค้าในชุมชน 5) ป้ายจราจร 6) ป้ายชอย และ 7) สภาพสิ่งแวดล้อมทั่วไป ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านสภาพแวดล้อมของชุมชนในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.67 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสวนหย่อม สวนสาธารณะในชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.94 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องสนามกีฬา โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.86 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องสนามเด็กเล่น โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.83 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องป้ายจราจร โดยมีค่าเฉลี่ย 1.32 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านสภาพแวดล้อมของชุมชนในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.39 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องร้านค้าในชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.07 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองคือเรื่องสนามกีฬา โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.22 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย และค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามคือเรื่องป้ายจราจร โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.26 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสวนหย่อม สวนสาธารณะในชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย 1.78 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านสภาพแวดล้อมของชุมชนจะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสวนหย่อม สวนสาธารณะในชุมชน อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องร้านค้าในชุมชน โดยที่ทั้งสองกลุ่มมีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจมากที่สุดเหมือนกัน คือ เรื่องสวนหย่อม สวนสาธารณะในชุมชน (ตารางที่ 4.27)



ตารางที่ 4.27 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน ของกลุ่มตัวอย่าง ผู้ซื้อและเช่าอยู่ใน โครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน	บ้าน	แฟลต
1. สวนหย่อม สวนสาธารณะในชุมชน	1.94 (ปานกลาง)	1.78 (ปานกลาง)
2. สนามเด็กเล่น	1.83 (ปานกลาง)	1.33 (น้อย)
3. สนามกีฬา	1.86 (ปานกลาง)	1.22 (น้อย)
4. ร้านค้าในชุมชน	1.71 (ปานกลาง)	1.07 (น้อย)
5. ป้ายจราจร	1.32 (น้อย)	1.26 (น้อย)
6. ป้ายชอย	1.39 (น้อย)	1.55 (ปานกลาง)
7. สภาพสิ่งแวดลอมลอมทว้ ๆ ไป (ขยะ น้ำเสีย ฟุ่่น แมลง ฯลฯ)	1.67 (ปานกลาง)	1.53 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ย	1.67 (ปานกลาง)	1.39 (น้อย)

ที่มา: จากการศีกษา

#### 4) ด้านทำเลที่ตั้ง

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านทำเลที่ตั้ง มีทั้งหมด 5 เรื่อง ได้แก่ 1) ความสะดวกในการเดินทาง 2) ระบบขนส่งมวลชนที่ให้บริการ 3) สถานศึกษาในบริเวณใกล้เคียง 4) สถานพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง และ 5) ตลาด หรือ ศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียง ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้งในระดับไม่พึงพอใจ โดยมีค่าเฉลี่ย 0.66 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องระบบขนส่งมวลชน ความสะดวกในการเดินทาง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.33 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองคือเรื่องสถานพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง โดยมี

ค่าเฉลี่ย คือ 0.35 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ และค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสามคือ เรื่องสถานศึกษาในบริเวณใกล้เคียง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.35 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ นอกจากนี้กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในเรื่องตลาด หรือศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียง คือ 0.98 และความสะดวกในการเดินทาง คือ 1.17 ซึ่งอยู่ในระดับน้อยเช่นเดียวกัน

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้งในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.62 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องความสะดวกในการเดินทาง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.31 อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องตลาด หรือศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.06 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องสถานพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.49 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องระบบขนส่งมวลชน โดยมีค่าเฉลี่ย 0.95 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้งจะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในระดับไม่พึงพอใจ โดยมีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องระบบขนส่งมวลชน อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ นอกจากนี้เรื่องสถานพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง และเรื่องสถานศึกษาในบริเวณใกล้เคียง อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เช่นเดียวกัน แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องความสะดวกในการเดินทาง อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก สาเหตุมาจากโครงการที่มีลักษณะเป็นบ้าน ได้แก่ โครงการสันกำแพง และโครงการสันป่าตองนั้นตั้งอยู่ห่างไกลจากตัวเมือง และขาดปัจจัยแวดล้อมที่ดี ส่วนโครงการที่มีลักษณะเป็นแฟลตคือ เชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) อยู่ในพื้นที่ตัวเมือง มีความสะดวกในการเดินทางและมีปัจจัยแวดล้อมที่ดี มีข้อสังเกต คือ ทั้งสองกลุ่มมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจน้อยที่สุดเรื่องระบบขนส่งมวลชนที่เพียงพอ เช่นเดียวกัน จะเห็นได้ว่าระบบขนส่งมวลชนมีความจำเป็นสำหรับกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย หรือไม่มียานพาหนะเป็นของตนเอง ซึ่งจะต้องเดินทางออกนอกสถานที่เพื่อประกอบอาชีพ (ตารางที่ 4.28)

ตารางที่ 4.28 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ใน  
โครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง	บ้าน	แฟลต
1. ความสะดวกในการเดินทาง	1.17 (น้อย)	2.31 (มาก)
2. ระบบขนส่งมวลชนมีบริการเพียงพอ	0.33 (ไม่พึงพอใจ)	0.95 (น้อย)
3. สถานศึกษาในบริเวณใกล้เคียง	0.48 (ไม่พึงพอใจ)	1.30 (น้อย)
4. สถานพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง	0.35 (ไม่พึงพอใจ)	1.49 (น้อย)
5. ตลาด / ศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียง	0.98 (น้อย)	2.06 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ย	0.66 (ไม่พึงพอใจ)	1.62 (ปานกลาง)

ที่มา: จากการศึกษา

5) ด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน มีทั้งหมด 2 เรื่อง ได้แก่ 1) การมีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชน และ 2) การมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชนในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.64 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.70 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องการมีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.58 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชนในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.05 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องการมีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.04

อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.06 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชนจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง เนื่องจากทางสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ได้มีการส่งเสริมให้โครงการบ้านกึ่งเช่า มีการจัดตั้งกลุ่มองค์กรต่างๆ ภายในโครงการ เช่น สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรบ้านกึ่งเช่า กลุ่มอาชีพโคมไฟ กลุ่มแม่บ้าน เป็นต้น ทำให้สมาชิกในโครงการมีโอกาสได้เข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องการมีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชน อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย เนื่องจากทางสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ยังไม่ได้ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) มีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชนมากนักเพราะว่าผู้อยู่อาศัยยังอยู่ในโครงการได้ไม่นานนัก (ตารางที่ 4.29)

**ตารางที่ 4.29** ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน  
ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเข้าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชน	บ้าน	แฟลต
1. การมีส่วนร่วมในการปรับปรุงดูแลจัดระเบียบชุมชน	1.58 (ปานกลาง)	1.04 (น้อย)
2. การมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ (เช่น ประเพณีต่าง ๆ)	1.70 (ปานกลาง)	1.06 (น้อย)
<b>ค่าเฉลี่ย</b>	1.64 (ปานกลาง)	1.05 (น้อย)

ที่มา: จากการศึกษา

#### 6) ด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ มีทั้งหมด 13 เรื่อง ได้แก่ 1) การประชาสัมพันธ์โครงการ 2) การให้ข้อมูลโครงการของเจ้าหน้าที่ 3) การให้บริการในการจองบ้าน 4) ความชัดเจนของนิติกรรมสัญญา

5) ความรวดเร็วในการทำนิติกรรมสัญญา 6) ราคัรบราคาของบ้านเอื้ออาทรที่ซื้อ 7) การให้ข้อมูลในการติดต่อสถาบันการเงิน 8) ความตรงเวลาในการส่งมอบอาคาร 9) การตรวจซ่อมเก็บงานระยะแรก 10) ความสะดวกในการผ่อนชำระเงิน 11) การแจ้งข่าวสาร เกี่ยวกับโครงการ 12) การอำนวยความสะดวกของเจ้าหน้าที่ และ 13) การให้บริการอื่น ๆ ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.32 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องการตรวจซ่อมเก็บงานระยะแรก โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.64 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองและอันดับสาม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันคือเรื่องความสะดวกในการผ่อนชำระเงิน และเรื่องการให้บริการในการจองบ้าน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.87 อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องระดับราคาของบ้านเอื้ออาทร โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.96 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.55 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการประชาสัมพันธ์โครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.19 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องเจ้าหน้าที่สามารถให้ข้อมูลโครงการได้ชัดเจน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.08 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องความชัดเจนของนิติกรรมสัญญา โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.75 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องความตรงเวลาในการส่งมอบอาคาร โดยมีค่าเฉลี่ย 0.77 คือไม่พึงพอใจ เนื่องจากในขั้นตอนการก่อสร้างมีความล่าช้าเป็นอย่างมาก

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องการตรวจซ่อมเก็บงานระยะแรก อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เนื่องจากสภาพบ้านก่อนเข้าอยู่ส่วนมากไม่สมบูรณ์ โดยผู้เข้าอยู่อาศัยจะต้องแจ้งหลังจากเข้าอยู่ภายใน 7 วัน ซึ่งสำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่จะทำการแก้ไขให้ภายใน 30 วัน ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วสำนักงานเคหะชุมชนจังหวัดเชียงใหม่ไม่สามารถซ่อมแซมให้เสร็จได้ตามกำหนดเนื่องจากขาดแคลนช่างซ่อมแซมบ้าน แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการประชาสัมพันธ์โครงการ อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง (ตารางที่ 4.30)

ตารางที่ 4.30 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านการให้บริการจากสำนักงานเคหะชุมชน  
เชียงใหม่ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านการให้บริการจาก สำนักงานเคหะชุมชนเชียงใหม่	บ้าน	แฟลต
1. การประชาสัมพันธ์โครงการ	1.83 (ปานกลาง)	2.19 (ปานกลาง)
2. เจ้าหน้าที่สามารถให้ข้อมูลโครงการได้ชัดเจน	1.85 (ปานกลาง)	2.08 (ปานกลาง)
3. การให้บริการในการจองบ้าน	0.87 (น้อย)	1.59 (ปานกลาง)
4. ความชัดเจนของนิติกรรมสัญญา	1.12 (น้อย)	1.75 (ปานกลาง)
5. ความรวดเร็วในการทำนิติกรรมสัญญา	1.16 (น้อย)	1.60 (ปานกลาง)
6. ระดับราคาบ้าน / อาคารชุด(แฟลต)	1.96 (ปานกลาง)	1.74 (ปานกลาง)
7. การให้ข้อมูลในการติดต่อสถาบันการเงิน	1.53 (ปานกลาง)	1.67 (ปานกลาง)
8. ความตรงเวลาในการส่งมอบอาคาร	1.21 (น้อย)	0.77 (น้อย)
9. การตรวจซ่อมเก็บงานระยะแรก	0.64 (ไม่พึงพอใจ)	0.86 (น้อย)
10. ความสะดวกในการผ่อนชำระเงิน	0.87 (น้อย)	1.51 (ปานกลาง)
11. การแจ้งข่าวสารต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการ	1.23 (น้อย)	1.37 (น้อย)
12. การอำนวยความสะดวกของเจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะฯ	1.32 (น้อย)	1.44 (น้อย)
13. การให้บริการอื่น ๆ ของ สำนักงานเคหะฯ	1.58 (ปานกลาง)	1.62 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ย	1.32 (น้อย)	1.55 (ปานกลาง)

ที่มา: จากการศึกษา

### 7) ด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยใน โครงการบ้านเอื้อด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งหมด 12 เรื่อง ได้แก่ 1) ความชัดเจนของสัญญา 2) ความชัดเจนของอัตราดอกเบี้ย 3) ค่าปรับกรณีผ่อนชำระเงินค้างงวดช้ากว่ากำหนด 4) ความชัดเจนของระยะเวลาในการผ่อนชำระ 5) การให้ข้อมูลสินเชื่อของเจ้าหน้าที่ 6) ระยะเวลาในการขอกู้เงิน 7) การบริการหลังการทำสัญญา 8) ความรวดเร็วในการบริการ 9) การประกาศข่าวสารเกี่ยวกับโครงการ 10) การอำนวยความสะดวกในการใช้บริการ และ 11) การให้บริการอื่น ๆ ได้ผลการศึกษาดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ย 1.18 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องค่าปรับ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.81 อยู่ในระดับไม่พึงพอใจตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดอันดับสองและอันดับสาม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันคือเรื่องระยะเวลาในการขอกู้เงิน และการบริการหลังการทำสัญญา โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 0.74 อยู่ในระดับไม่พึง ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการอำนวยความสะดวกในการใช้บริการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.81 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.52 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการอำนวยความสะดวกในการใช้บริการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.87 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องความชัดเจนของระยะเวลาในการผ่อนชำระ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.82 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องเจ้าหน้าที่สามารถให้ข้อมูลสินเชื่อได้ชัดเจน โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.78 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามลำดับ กลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องค่าปรับ โดยมีค่าเฉลี่ย 0.54 คือไม่พึงพอใจ

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในระดับน้อย แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยทั้งสองกลุ่มมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องการอำนวยความสะดวกในการใช้บริการ อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง และมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจน้อยที่สุดในเรื่องค่าปรับ อยู่ในระดับไม่พึงพอใจ เช่นเดียวกัน (ตารางที่ 4.31)

ตารางที่ 4.31 ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านการให้บริการจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ใน โครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านการให้บริการจากธนาคาร อาคารสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่	บ้าน	แฟลต
1. ความชัดเจนของสัญญา	1.16 (น้อย)	1.34 (น้อย)
2. ความชัดเจนของอัตราดอกเบี้ย	1.09 (น้อย)	1.15 (น้อย)
3. ค่าปรับ (กรณีผ่อนชำระเงินงวดช้ากว่ากำหนด)	0.40 (ไม่พึงพอใจ)	0.54 (ไม่พึงพอใจ)
4. ความชัดเจนของระยะเวลาในการผ่อนชำระ	1.26 (น้อย)	1.82 (ปานกลาง)
5. เจ้าหน้าที่สามารถให้ข้อมูลสินเชื่อ (เงินกู้) ได้ชัดเจน	1.32 (น้อย)	1.78 (ปานกลาง)
6. ระยะเวลาในการขอกู้เงิน	0.74 (ไม่พึงพอใจ)	1.66 (ปานกลาง)
7. การบริการหลังการทำสัญญา	0.74 (ไม่พึงพอใจ)	1.74 (ปานกลาง)
8. ความรวดเร็วในการบริการจาก ธอส.	1.48 (น้อย)	1.56 (ปานกลาง)
9. การประกาศข่าวสารเกี่ยวกับโครงการของ ธอส.	1.35 (น้อย)	1.67 (ปานกลาง)
10. การอำนวยความสะดวกในการใช้บริการจาก ธอส.	1.81 (ปานกลาง)	1.87 (ปานกลาง)
11. การให้บริการอื่น ๆ ของ ธอส.	1.59 (ปานกลาง)	1.66 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ย	1.18 (น้อย)	1.52 (ปานกลาง)

ที่มา: จากการศึกษา



## 8) ด้านอื่น ๆ

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรด้านอื่น ๆ มีทั้งหมด 3 เรื่อง ได้แก่ 1) สภาพความสัมพันธ์ภายในครอบครัวหลังจากเข้าอยู่อาศัย 2) สภาพความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในโครงการ และ 3) ฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นหลังจากเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ได้ผลการศึกษา ดังนี้ คือ

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านอื่น ๆ ของโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.98 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสภาพความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.23 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องสภาพความสัมพันธ์ภายในครอบครัวหลังจากเข้าอยู่อาศัย โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 2.09 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นหลังจากเข้าอยู่อาศัยในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.61 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้ว มีความพึงพอใจด้านอื่น ๆ ของโครงการบ้านเอื้ออาทรในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 1.62 ซึ่งกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสภาพความสัมพันธ์ภายในครอบครัวหลังจากเข้าอยู่อาศัย โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.79 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง รองลงมาคือค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องสภาพความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.55 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามด้วยค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจเรื่องฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นหลังจากเข้าอยู่อาศัยในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 1.52 อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ตามลำดับ

ดังนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจด้านอื่น ๆ จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้ว และกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจในระดับปานกลาง เช่นเดียวกัน โดยกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อบ้านและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสภาพความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในโครงการ อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง สำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อแฟลตและเข้าอยู่แล้วมีค่าเฉลี่ยหรือความพึงพอใจมากที่สุดในเรื่องสภาพความสัมพันธ์ภายในครอบครัวหลังจากเข้าอยู่อาศัย อยู่ในระดับความพึงพอใจปานกลาง (ตารางที่

4.32)

**ตารางที่ 4.32** ค่าเฉลี่ยหรือระดับความพึงพอใจด้านอื่น ๆ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อและเช่าอยู่ใน  
โครงการบ้านเอื้ออาทร

ความพึงพอใจด้านอื่น ๆ	บ้าน	แฟลต
1. สภาพความสัมพันธ์ภายใน ครอบครัวหลังจากเช่าอยู่อาศัย	2.09 (ปานกลาง)	1.79 (ปานกลาง)
2. สภาพความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน ในโครงการ	2.23 (ปานกลาง)	1.55 (ปานกลาง)
3. ฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นหลังจาก เช่าอยู่อาศัยในโครงการ	1.61 (ปานกลาง)	1.52 (ปานกลาง)
<b>ค่าเฉลี่ย</b>	1.98 (ปานกลาง)	1.62 (ปานกลาง)

ที่มา: จากการศึกษา

#### 4.7 ข้อเสนอแนะของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในหัวข้อนี้เป็นการนำเสนอข้อเสนอแนะของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งประกอบด้วยตัวเลือก ได้แก่ 1) ควรให้โอกาสกับผู้ที่ไม่มีบ้านจริง ๆ 2) ควรปรับปรุงวัสดุและมาตรฐานการสร้างบ้านให้ดีขึ้น 3) ควรลดราคา อัตราการผ่อนชำระและอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง 4) ควรปรับปรุง เงื่อนไขการผ่อนชำระให้ง่ายขึ้น 5) ควรปรับปรุง เพิ่มพื้นที่บ้านให้กว้างขึ้น 6) ควรปรับปรุง ให้มีการดำเนินงานที่รวดเร็วตรงเวลา 7) ควรปรับปรุง เรื่องสาธารณูปโภคต่างๆ 8) ควรปรับปรุง ความแข็งแรงและความปลอดภัยของบ้าน และ 9) ควรมีการคัดและตรวจประวัติของผู้อยู่อาศัย โดยให้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย จากผู้ที่ซื้อและเช่าอยู่ในโครงการแล้ว 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้วในโครงการสันกำแพงและสันป่าตอง จำนวน 100 ราย และกลุ่มผู้ที่ซื้ออาคารชุด/แฟลตและเช่าอยู่แล้วในโครงการเชียงใหม่ระยะ 1 (หนองหอย) จำนวน 100 ราย เลือกตอบตัวเลือกข้อเสนอแนะได้มากกว่า 1 ข้อ ได้ผลการศึกษา ดังนี้

กลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่เห็นว่าควรปรับปรุงวัสดุและมาตรฐานการสร้างบ้านให้ดีขึ้น คิดเป็นร้อยละ 22.88 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน รองลงมาคือควรปรับปรุง เพิ่มพื้นที่บ้านให้กว้างขึ้น คิดเป็นร้อยละ 18.95 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน และควรลดราคา อัตราการผ่อนชำระและอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง คิดเป็นร้อยละ 16.67 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้าน

สำหรับกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่เห็นว่า ควรปรับปรุง เพิ่มพื้นที่บ้านให้กว้างขึ้น คิดเป็นร้อยละ 26.22 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต รองลงมาคือ ควรปรับปรุงวัสดุและมาตรฐานการสร้างบ้านให้ดีขึ้น คิดเป็นร้อยละ 20.12 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต และควรให้โอกาสกับผู้ที่ไม่มีบ้านจริง ๆ คิดเป็นร้อยละ 15.85 ของกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลต

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างกลุ่มผู้ที่ซื้อบ้านและเช่าอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงโครงการ คือควรปรับปรุงวัสดุและมาตรฐานการสร้างบ้านให้ดีขึ้น แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างกลุ่มผู้ที่ซื้อแฟลตและเช่าอยู่แล้วส่วนใหญ่ มีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงโครงการ คือ ควรปรับปรุง เพิ่มพื้นที่บ้านให้กว้างขึ้น (ตารางที่ 4.33)

ตารางที่ 4.33 ข้อเสนอแนะของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงโครงการ	บ้าน		แฟลต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ควรให้โอกาสกับผู้ที่ไม่มีบ้านจริง ๆ	41	13.4	26	15.85
2. ควรปรับปรุงวัสดุ และมาตรฐานการสร้างบ้านให้ดีขึ้น	70	22.88	33	20.12
3. ควรลดราคา อัตราการผ่อนชำระ และอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง	51	16.67	23	14.02
4. ควรปรับปรุง เงื่อนไขการผ่อนชำระให้ง่ายขึ้น	36	11.76	17	10.37
5. ควรปรับปรุง เพิ่มพื้นที่บ้านให้กว้างขึ้น	58	18.95	43	26.22
6. ควรปรับปรุง ให้มีการดำเนินงานที่รวดเร็วตรงเวลา	20	6.54	15	9.15
7. ควรปรับปรุง เรื่องสาธารณูปโภคต่าง ๆ	13	4.25	5	3.05
8. ควรปรับปรุง ความแข็งแรง และความปลอดภัยของบ้าน	14	4.57	2	1.22
9. ควรมีการคัด และตรวจประวัติของผู้อยู่อาศัย	3	0.98	0	0
<b>รวม</b>	<b>306</b>	<b>100</b>	<b>164</b>	<b>100</b>

ที่มา: จากการศึกษา

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ