



รายงานผลการศึกษา

การประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมของโครงการบ้านมั่นคง ประจำปี 2562



สำนักบ้านมั่นคง

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

คณะที่ปรึกษา คณะทำงาน และผู้ร่วมดำเนินการศึกษา

คณะที่ปรึกษา

- | | | |
|--------------------|--------------|---|
| 1. นางสาวพรรณทิพย์ | เพชรมาก | รองผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน |
| 2. นางสาวเฉลิมศรี | ระดากุล | ผู้ช่วยผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน |
| 3. นางทิพวรรณ | หัวหิน | ผู้จัดการสำนักบ้านมั่นคง |
| 4. นางสาวศิริมา | ซื่อหา | หัวหน้างานปฏิบัติการชุมชน สำนักบ้านมั่นคง |
| 5. นางสนอง | รวยสูงเนิน | ขบวนองค์กรชุมชนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ |
| 6. นางอาภรณ์ | บุญญะไวโรจน์ | ขบวนองค์กรชุมชนภาคใต้ |

คณะทำงาน

- | | | |
|----------------------|---------------|--|
| 1. นางสาวสิริภรณ์ | บุญสังข์ | ประธานสาขาวิชาการพัฒนาสังคม คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา |
| 2. นางสาวสุริย์พันธ์ | พวงแก้ว | ขบวนองค์กรชุมชนภาคกลางและตะวันตก |
| 3. นางสาวนิ่มอนงค์ | จันทร์สุขศรี | ขบวนองค์กรชุมชนภาคกลางและตะวันตก |
| 4. นางพัชรลีดา | หลักคำ | ขบวนองค์กรชุมชนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ |
| 5. นางแสงเดือน | ศรีไพรวลัย | ขบวนองค์กรชุมชนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ |
| 6. นางสาวเชอรี | พุ่มแย้ม | ขบวนองค์กรชุมชนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ |
| 7. นางสาวฐาปนีย์ | ศิลากุล | ขบวนองค์กรชุมชนภาคกรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก |
| 8. นางอุษา | พลูเอี่ยม | ขบวนองค์กรชุมชนภาคกรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก |
| 9. นางวาสนา | เอี่ยมบุตร | ขบวนองค์กรชุมชนภาคใต้ |
| 10. นางศุภวิชัย | เสนเรือง | ขบวนองค์กรชุมชนภาคใต้ |
| 11. นางสาวกรรณิการ์ | เมืองแก้ว | เจ้าหน้าที่บริหารงานข้อมูล สำนักบ้านมั่นคง |
| 12. นางสาวพิมพ์พลอย | ขจรเดชไพบูลย์ | เจ้าหน้าที่บริหารงานข้อมูล สำนักบ้านมั่นคง |

ผู้ร่วมดำเนินการศึกษา

- | | | |
|---------------------|------------|--|
| 1. นายอนิวัฒน์ | สุวรรณ | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน สำนักบ้านมั่นคง |
| 2. นายวัชรพงษ์ | พันสูงเนิน | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน ภาคประชาสังคม |
| 3. นางสาวเกษรา | เซียงหวาง | สถาปนิก สำนักบ้านมั่นคง |
| 4. นางสาวอารีย์ | แซ่ไค้ว | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน ภาคกรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก |
| 5. นายวิษณุพงศ์ | โนจิตต์ | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน ภาคกรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก |
| 6. นางสาวพิชชานันท์ | อ่อนพวย | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ |
| 7. นางสาวฟ้าใส | ศิริประภา | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน ภาคเหนือ |
| 8. นายชัยตะวัน | สุขขาว | เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชน ภาคใต้ |

คำนำ

โครงการบ้านมั่นคง เป็นโครงการที่รัฐบาลมอบหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดยสำนักบ้านมั่นคงรับผิดชอบในการดำเนินงานกำกับ ติดตาม และพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกับสำนักงานภาค ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2546 มีเป้าหมายเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองทั่วประเทศ ด้วยการสร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม พื้นที่ส่วนกลางของชุมชนให้เหมาะสมกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจัดการของชุมชน พร้อมทั้งสร้างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบันมีชุมชนที่ได้รับการพัฒนาตามแนวทางโครงการบ้านมั่นคงแล้ว 2,210 ชุมชน 114,248 ครัวเรือน (ผลการอนุมัติโครงการบ้านมั่นคง ณ สิงหาคม 2562) ในการประเมินผลสำเร็จของโครงการบ้านมั่นคงทั้งในเชิงมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคม คณะทำงานศึกษาจะดำเนินการคัดเลือกเฉพาะพื้นที่ที่ดำเนินการสร้างบ้านแล้วเสร็จ รวมถึงเข้าอยู่แล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของข้อมูลผู้เดือดร้อนที่ทำการสำรวจทั้งเมือง ใช้กระบวนการวิเคราะห์ทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ที่จะช่วยให้เข้าใจว่าโครงการบ้านมั่นคงได้รับความนิยมจากประชาชนผู้ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยเพียงใด

ในมิติการทำโครงการบ้านมั่นคงสำหรับผู้มีรายได้น้อย สถาบันฯ ได้มีการรายงานผลการอนุมัติเชิงตัวเลข จำนวนหน่วยโครงการ หน่วยครัวเรือน หน่วยตำบล และสถานะการอนุมัติงบประมาณในหมวดกิจกรรมต่างๆเป็นประจำ ซึ่งการรายงานผลไม่สามารถรายงานเชิงตัวเลขๆได้เท่าที่ควร แต่ยังสามารถรายงานผลให้เห็นถึงมิติทางเศรษฐกิจจากโครงการบ้านมั่นคงที่เอื้อให้ผู้มีรายได้น้อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่ลดลง มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น มีระบบทุนชุมชนในการช่วยเหลือกัน ส่วนมิติด้านสังคมจากโครงการบ้านมั่นคง ยังสะท้อนให้เห็นการแก้ไขปัญหาจากชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก วิถีชีวิตที่ต่างคนต่างอยู่ ต่างคนต่างทำมาหากิน ได้เปลี่ยนมาเป็นระบบชุมชนใหม่ที่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน มีสุขภาวะที่ดีขึ้น คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เข้าถึงสิทธิและสวัสดิการของภาครัฐ รวมทั้งมีความเข้มแข็งในการจัดการตนเองและปัญหาในชุมชนร่วมกัน ตามแนวทางเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals, SDGs) ของสหประชาชาติ ซึ่งเป็นกรอบการพัฒนาสากลที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางอีกด้วย

การศึกษาครั้งนี้ มุ่งประเมินมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง เพื่อให้สังคมได้รับรู้ผลที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงที่เริ่มต้นการพัฒนาจากฐานรากและขยายผลมาสู่การทำงานในระดับยุทธศาสตร์นโยบาย แสดงให้เห็นว่าโครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดความเท่าเทียม ความมีคุณค่า และมูลค่าในเรื่องราวต่างๆ ที่ชุมชนสามารถจัดการตนเองได้ และจะเป็นกลไกการขับเคลื่อนของเมืองต่อไปได้ โดยใช้แนวคิดทุนทางสังคม และ SDGs รวมทั้งนำกรอบในการประเมินการทำงานของโครงการบ้านมั่นคงของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (ก.พ.ร.) มาช่วยวิเคราะห์และประเมินผลโครงการบ้านมั่นคง และนำมาเป็นแนวทางพัฒนาการทำงานของในพื้นที่อื่นต่อไป



บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

รายงานผลเรื่อง : การประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง

คณะทำงานศึกษา : สำนักบ้านมั่นคง นักวิชาการ และขบวนองค์กรชุมชนบ้านมั่นคง 5 ภูมิภาค

ปีที่จัดทำรายงาน : ประจำปีงบประมาณ 2562

สำนักบ้านมั่นคง ได้ดำเนินการจัดทำผลการศึกษาศึกษาการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง ประจำปี 2562 เพื่อประเมินผลสัมฤทธิ์จากการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบทั้งเมือง (Cities without Slums) ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ในเป้าหมายข้อที่ 11 การพัฒนาเมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน และเพื่อเป็นผลการศึกษาเชิงวิชาการที่สามารถอธิบายผลกระทบความเปลี่ยนแปลงของชุมชนบ้านมั่นคง ทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นจากการสนับสนุนงบประมาณของรัฐบาล โดยมีการประเมินมาจากกลุ่มเป้าหมายที่มีแผนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งเมือง และมีการดำเนินการสร้างบ้านแล้วเสร็จ เข้าอยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว อย่างน้อยร้อยละ 50 ของกลุ่มผู้เดือดร้อนประจำปี 2562 ทำการศึกษาจำนวนทั้งสิ้น 13 เมือง 9 จังหวัด 3,649 ครัวเรือน ครอบคลุมทั้ง 5 ภูมิภาค

ผลการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง ดังนี้

(1) การประเมินมูลค่าบ้านและที่ดิน คัดเลือกกรณีตัวอย่าง 13 เมือง 13 ชุมชนบ้านมั่นคง พบว่าโครงการบ้านมั่นคงสนับสนุนให้ชุมชนมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็น ตลอดจนพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น เพื่อให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้น และเชื่อมโยงกับการพัฒนาสังคมด้านอื่นๆ ด้วยการส่งเสริมการซ่อมแซม/ก่อสร้างบ้านที่มีต้นทุนต่ำ ในลักษณะการปลูกสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านทาวเฮ้าส์ ความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเฉลี่ย 48 ตารางเมตร/หลังคาเรือน ราคาต้นทุนในการก่อสร้างบ้านเฉลี่ยหลังละ 325,624.00 บาท ปัจจุบันมีบุคคลภายนอกมาสอบถามราคาขายจากสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเฉลี่ยหลังละ 1,080,769.23 บาท เกิดมูลค่าส่วนต่างจากราคาต้นทุนถึง 725,181.82 บาท/หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 163.09 ส่วนมูลค่าที่ดินมีอัตราสูงขึ้น คิดเป็นร้อยละ 102.28 เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินและที่อยู่อาศัย มากกว่าการเป็นที่พักอาศัยอย่างเดียว แต่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นร้านค้าให้บริการแก่สมาชิกชุมชน แห่่งผลิตสินค้า รับงานมาทำที่บ้าน “ถือเป็นเงินงบประมาณก้อนเล็กๆที่ ไม่ใช่เพื่อสร้างบ้าน ซื้อที่ดิน แต่เป็นการส่งเสริมให้ชุมชนร่วมกันคิด ร่วมกันทำ”

(2) การประเมินรายการทรัพย์สิน รายได้ รายจ่าย และภาระหนี้สิน จากกลุ่มตัวอย่าง 3,649 ครัวเรือน มีรายการทรัพย์สิน รายได้ รายจ่ายและหนี้สิน เฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากความสามารถในการลดหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของครัวเรือน แต่นำมาเพิ่มหนี้สินส่วนบุคคล กล่าวคือกลุ่มตัวอย่างจำนวนหนึ่งตัดสินใจซื้อเครื่องปรับอากาศ คอมพิวเตอร์ รถยนต์เพิ่มมากขึ้น หรือเปลี่ยนแปลงให้มีคุณภาพที่ดีขึ้น รวมถึงนำ

รายได้ส่วนหนึ่งเพื่อลงทุนด้านการศึกษาสำหรับบุตรหลาน ขยับขยายฐานการประกอบอาชีพมากขึ้น สะท้อนการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นโดยไ้ระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงสั้นๆ จากเดิมที่สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเป็นเพียงกลุ่มคนรากหญ้าหรือกลุ่มหาเช้ากินค่ำ ได้พัฒนาให้ชุมชนมีสถานะที่ดีขึ้น มีระบบกองทุนชุมชนที่สมาชิกทุกคนสามารถเข้าถึงแหล่งทุนภายในที่มีระบบที่ยืดหยุ่น และเป็นหลักค้ำประกันให้กับชุมชนได้

(3) การประเมินกองทุน 3 กลุ่มประเภท ได้แก่ กองทุนระดับชุมชน/เมือง เพื่อกู้ยืมในรูปแบบต่างๆ มีจำนวนสมาชิกที่เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 59.19 กองทุนสวัสดิการ เพื่อดูแลและประกันคุณภาพชีวิต มีจำนวนสมาชิกที่เข้าถึงสวัสดิการได้เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 68.98 และกองทุนรักษาดินรกรักษาบ้าน มีจำนวนสมาชิกที่เข้าร่วม คิดเป็นร้อยละ 35.76 ซึ่งเกิดทุนร่วมในการดูแลช่วยเหลือกัน มีระบบในการบริหารจัดการกันเอง ตามเงื่อนไข/ข้อตกลงที่ชุมชนกำหนดร่วมกัน นอกจากนี้ยังมีกลุ่มกองทุนประเภทอื่นๆ เช่น กองทุนสำหรับการประกอบอาชีพ กองทุนด้านการอนุรักษ์ฟื้นฟูสิ่งแวดล้อม กองทุนสำหรับกลุ่มเด็กและเยาวชน กองทุนสำหรับกลุ่มผู้สูงอายุ และกองทุนประเภทอื่นๆ ที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตของคนในชุมชน มีระบบเงินทุนที่หมุนเวียนกันภายในซึ่งหากเกิดปัญหาเร่งด่วนก็สามารถกู้ยืมเงินมาแก้ไขปัญหาได้ทันท่วงที

(4) การประเมินคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง จากการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการบ้านมั่นคง โดยให้คน ให้ชุมชนเป็นหลักในการพัฒนา เพื่อสร้างชุมชนเข้มแข็งและบ้านที่มากกว่าบ้าน ใช้เรื่องของการสร้างบ้านเป็นเครื่องมือในการสร้างชุมชนเข้มแข็ง เป็นรากฐานของชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน พัฒนาทุกเรื่อง เกิดกระบวนการทำงานที่กระตุ้นให้สมาชิกเป็นผู้ที่ตื่นรู้ (Active) สร้างความเข้มแข็งในการร่วมกันบริหารจัดการ ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมตัดสินใจ สร้างความสัมพันธ์ทางอำนาจในแนวราบ (Horizontal social capital) จากสภาพปัญหาของความไม่เท่าเทียมกัน การเข้าถึงโอกาสในการมีที่ดิน ที่อยู่อาศัย และการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในสังคม จนกลายเป็นแหล่งทรุดโทรม ซึ่งโครงการบ้านมั่นคงเป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้เปลี่ยนสถานะจากผู้บุกรุกที่ดินของรัฐก็ติ กลุ่มผู้เช่า กลุ่มครอบครัวขยายก็ติ เปลี่ยนสถานะเป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนอย่างถูกกฎหมาย เกิดความเท่าเทียมในการมีที่อยู่อาศัยและอยู่ได้อย่างมีศักดิ์ศรี สิทธิในการเป็นพลเมืองที่มีส่วนร่วมในการพัฒนา ทำกิจกรรม หรือแสดงความคิดเห็น เสนอแนวทางการพัฒนาเมืองต่อภาครัฐได้ เกิดการสร้างตัวตนใหม่ จากรากฐานของความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน การพัฒนาที่อยู่อาศัย และพัฒนาเรื่องบ้านที่มากกว่าบ้านให้ตีมากขึ้น

(5) แผนพัฒนาเมือง จากกระบวนการรวมกลุ่มสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงและขยายไปสู่สมาชิกชุมชนโดยรอบ จนเป็นที่ยอมรับจากหน่วยงานภาคีต่างๆ เกิดกิจกรรมที่สร้างโอกาสในการเข้าถึงและเท่าเทียมของกลุ่มผู้เดือดร้อน เริ่มต้นจากกิจกรรมง่ายๆ และพัฒนาให้เห็นถึงความสามารถที่ชุมชนลุกขึ้นมาจัดการตนเองได้ ซึ่งเป้าหมายและแผนพัฒนาเมืองที่สำคัญ คือคนในเมืองต้องกำหนดชีวิตของตนเองได้ ตามแบบวิถีชีวิตชุมชนดั้งเดิม ต่อยอดการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สาธารณะสำหรับทุกคนในเมือง สร้างรายได้และแหล่งเศรษฐกิจแห่งใหม่ ขยายการทำกองทุนพัฒนาเมืองเพื่อยกระดับเป็นสถาบันการเงิน

สารบัญ

	หน้า
บทนำ.....	7
1. ความสำคัญในการศึกษา.....	7
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	7
3. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	7
4. กระบวนการศึกษา.....	8
ผลการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง.....	9
1. ผลการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจของโครงการบ้านมั่นคง.....	9
1.1 การประเมินมูลค่าบ้าน.....	9
1.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน.....	14
2. ผลการประเมินรายการทรัพย์สิน รายได้ รายจ่าย และภาระหนี้สิน.....	16
2.1 ด้านทรัพย์สิน.....	16
2.2 ด้านรายได้ รายจ่าย และหนี้สิน.....	17
3. ผลการประเมินกลุ่มออมทรัพย์และกองทุนระดับเมือง.....	19
4. ผลการประเมินคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง.....	21
4.1 การพัฒนาศักยภาพคน.....	21
4.2 การรวมกลุ่ม/เครือข่าย.....	22
4.3 การเข้าถึงสิทธิและสวัสดิการ.....	22
4.4 การเชื่อมโยงหน่วยงาน/ภาคีพัฒนาต่างๆ.....	24
4.5 การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่มากกว่าบ้าน.....	25
5. แผนพัฒนาเมือง.....	25

บทนำ

1. ความสำคัญในการศึกษา

สำนักบ้านมั่นคงได้ดำเนินการจัดทำผลการศึกษากลับไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบทั้งเมือง และการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมของโครงการบ้านมั่นคง ประจำปี 2562 เพื่อประเมินผลสัมฤทธิ์ การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบทั้งเมือง (Cities without Slums) วัดผลการดำเนินงานโดยเน้น ชุมชนแออัดในเมืองภายใต้โครงการบ้านมั่นคง เป็นการยกระดับการแก้ไขและพัฒนาเมืองอย่างเป็น ระบบทั้งเมือง ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ในเป้าหมายที่ 11 การพัฒนาเมืองและถิ่น ฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน โดยเป็นการศึกษาผลสำเร็จจากการแก้ไขและพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดใน เมือง และเพื่อเป็นการศึกษาเชิงวิชาการที่สามารถอธิบายผลกระทบความเปลี่ยนแปลงของชุมชน ทั้งด้าน สภาพเศรษฐกิจ และสังคม ที่เกิดขึ้นจากการสนับสนุนงบประมาณของรัฐบาล

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อพัฒนาเครื่องมือในการศึกษาและประมวลผลสำเร็จในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบ ทั้งเมือง และการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง
- 2) เพื่อพัฒนาศักยภาพขบวนการชุมชนในการจัดระบบฐานข้อมูลชุมชนของโครงการบ้านมั่นคง
- 3) เพื่อให้เกิดการศึกษาผลสำเร็จในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบทั้งเมือง และการประเมิน มูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคงที่ได้รับการยอมรับและเผยแพร่ต่อ สาธารณะได้

3. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

คณะทำงาน ได้ดำเนินการคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายจากเมืองที่มีแผนการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยทั้งเมือง และมีการดำเนินการสร้างบ้านแล้วเสร็จ เข้าอยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว อย่างน้อยร้อยละ 50 ของกลุ่มผู้เดือดร้อน ส่วนการเก็บแบบสำรวจรายครัวเรือน ทางผู้แทนคณะกรรมการเมืองจะเป็นผู้กำหนดเป้าหมายตามความพร้อม ของเมือง โดยมีรายชื่อพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายที่จะทำการศึกษาจำนวนทั้งสิ้น 13 เมือง 9 จังหวัด กลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน ดังนี้

ลำดับ	ภูมิภาค	เขตการปกครอง	จังหวัด	โครง การ	ครัว เรือน	กลุ่ม เป้าหมาย	ร้อยละ
1	เหนือ	อบต.ช่วงเปา	เชียงใหม่	5	181	70	38.67
2	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ทม.ภาพสินธุ์	ภาพสินธุ์	4	417	232	55.64
3	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ทต.ชนบท	ขอนแก่น	4	480	122	25.42
4	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ทม.บ้านไผ่	ขอนแก่น	10	1,042	379	36.37
5	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ทม.สุรินทร์	สุรินทร์	11	1,310	551	42.06

ลำดับ	ภูมิภาค	เขตการปกครอง	จังหวัด	โครงการ	ครัวเรือน	กลุ่มเป้าหมาย	ร้อยละ
6	กลางและตะวันออก	ทต.บางหลวง	นครปฐม	3	142	142	100.00
7	กรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก	อบต.บางขุน	ปทุมธานี	3	307	265	86.32
8	กรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก	ทต.รังสิต	ปทุมธานี	8	1,301	244	18.75
9	กรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก	ทต.พรหมเทพรังสรรค์	ฉะเชิงเทรา	4	566	310	46.01
10	กรุงเทพฯปริมณฑลและตะวันออก	อบต.สองคลอง	ฉะเชิงเทรา	3	476	219	54.77
11	ใต้	ทต.เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	688	655	95.20
12	ใต้	ทต.นาสาร	สุราษฎร์ธานี	1	158	157	99.37
13	ใต้	ทต.คลองขุด	สตูล	5	420	303	72.14
5 ภูมิภาค		13 เขต/ตำบล	9 จังหวัด	64	10,293	3,649	48.73

4. กระบวนการศึกษา

- 1) ประชุมวางแผนกระบวนการศึกษาและออกแบบเครื่องมือในการเก็บผลการศึกษา ร่วมกับนักวิชาการสถาบันการศึกษา และเจ้าหน้าที่สถาบันฯ
- 2) ดำเนินการจัดตั้งกลไกคณะทำงานทำงาน ประกอบด้วย คณะที่ปรึกษา กลุ่มขบวนองค์กรชุมชนคนรุ่นใหม่ที่เคยผ่านกระบวนการทำโครงการบ้านมั่นคงในพื้นที่ ภูมิภาคของตนเอง นักวิชาการสถาบันการศึกษา เจ้าหน้าที่สำนักบ้านมั่นคง เจ้าหน้าที่สำนักงานภาค คณะประสานงานระดับเมือง
- 3) พัฒนาเครื่องมือในการเก็บผลการศึกษาระดับครัวเรือนและกรอบคำถามในการสัมภาษณ์ระดับเมือง
- 4) การเก็บผลการศึกษาระดับครัวเรือน ให้กับผู้ประสานงานระดับเมือง ทั้ง 13 เมือง
 - ประชุมทำความเข้าใจเครื่องมือกับคณะประสานงานระดับเมือง และผู้แทนแต่ละชุมชนในเมือง
 - จัดคณะทำงานรายชุมชน เพื่อดำเนินการสำรวจและทำความเข้าใจเครื่องมือในแต่ละครัวเรือน
 - ปฏิบัติการจัดเก็บข้อมูลการศึกษาระดับครัวเรือน
 - สำนักบ้านมั่นคง จัดอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อให้ผู้แทนแต่ละเมืองร่วมกันที่ข้อมูลเข้าระบบฐานข้อมูล
- 5) ประมวลผลข้อมูลภาพรวมระดับเมือง และสรุปผลการศึกษาร่วมกัน
 - ประมวลผลข้อมูลระดับครัวเรือนและสรุปผลการสำรวจ
- 6) ลงพื้นที่สัมภาษณ์คณะกรรมการเมืองและสมาชิกที่เข้าร่วมโครงการ พื้นที่ละ 4-5 ท่าน
 - ประมวลผลข้อมูลระดับเมืองและเรียบเรียงผลการศึกษาทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ
- 7) จัดทำรายงานผลการศึกษา

ผลการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง

1. ผลการประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจของโครงการบ้านมั่นคง

1.1 การประเมินมูลค่าบ้าน

ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยตามแนวโครงการบ้านมั่นคงมีรูปแบบการปรับปรุง 2 ลักษณะใหญ่ ได้แก่

1) การปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม (Slum Upgrading) คือการปรับปรุงชุมชนและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยชุมชนคงอยู่ในที่ดินเดิม และคงลักษณะโครงสร้างทางสังคมดั้งเดิม หรือมีการปรับผังที่ดินใหม่ (Reblocking) คือการปรับผังชุมชนเป็นการปรับปรุงให้ชุมชนมีระเบียบมากขึ้น ด้วยการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสภาพทางกายภาพของชุมชน เช่น การขยับตัวบ้านบางส่วน การปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับสภาพภูมิโนเวคส์ และการใช้ชีวิตของคนในชุมชนโดยภาพรวม

2) การรื้อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ (Relocation) คือการตั้งชุมชนใหม่ เนื่องจากชุมชนในที่ดินเดิมไม่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ อันเป็นเหตุปัจจัยความไม่ยินยอมของเจ้าของที่ดินหรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลที่ดินนั้น จึงจำเป็นต้องเคลื่อนย้ายเพื่อมาเช่า/ซื้อที่ดินแปลงใหม่ เกิดการวางแผนเพื่อจัดสรรพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลาง และพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้อย่างเต็มที่

รูปแบบของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะดูตามความเหมาะสมของแต่ละบริบทพื้นที่ ซึ่งจะเป็กระบวนการในการออกแบบ วางผังชุมชนระหว่างสถาปนิกชุมชน ทีมช่างของท้องถิ่น และสมาชิกในชุมชน ที่ร่วมคิดร่วมทำ รวมไปถึงการสร้างเครือข่ายเชื่อมโยงระหว่างองค์กรชุมชนที่ดำเนินโครงการด้วยกัน เพื่อวางแผนพัฒนาด้านกายภาพและการก่อสร้าง ส่วนใหญ่สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงจะเลือกรูปแบบการสร้างบ้านชั้นเดียว เนื่องจากมีต้นทุนต่ำกว่าบ้านสองชั้น รวมทั้งขนาดครัวเรือนที่อยู่กันไม่ถึง 5 คนต่อหลังคาเรือน จึงทำให้สมาชิกเลือกรูปแบบบ้านชั้นเดียวแต่ใช้วัสดุในการก่อสร้างที่มีความคงทนอย่างเช่น การก่อสร้างด้วยปูนทั้งตัวอาคาร โดยจากผลการศึกษาในเชิงตัวเลข จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่า สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเลือกการก่อสร้างบ้านชั้นเดียว จำนวน 2,322 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 63.63 และก่อสร้างบ้านสองชั้น จำนวน 1,327 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 36.37

ชั้นอาคารในการปรับปรุงซ่อมแซมและก่อสร้างที่อยู่อาศัย		จำนวน (N = 3,649 คร.)	ร้อยละ (100.00)
1.	รูปแบบบ้านมั่นคงชั้นเดียว	2,322 คร.	63.63
2.	รูปแบบบ้านมั่นคง 2 ชั้น	1,327 คร.	36.37

หลังจากก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จ พบว่าสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงไม่ได้ใช้ประโยชน์บ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว แต่มีการจัดสรรพื้นที่ภายในบ้านเพื่อใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ กล่าวคือมีการจัดสรรพื้นที่เพื่อเป็นร้านค้า แหล่งให้บริการภายในชุมชน มีการติดตั้งตู้น้ำดื่ม เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ หรือกลายเป็นแหล่งผลิตสินค้าและรับงานมาทำที่บ้าน รวมทั้งพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนที่จะวางการใช้ประโยชน์ในอัตราที่อยู่อาศัย ร้อยละ 70 และพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 30 จึงทำให้บริเวณชุมชนมีพื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้ประโยชน์ในการออกกำลังกาย สนามเด็กเล็กเล่น ศาลาชุมชนสำหรับการประชุม สถานที่สำหรับประกอบพิธีกรรมทางศาสนา

และการจัดสรรพื้นที่ตามชอกมุ่มเล็กๆ เพื่อเป็นพื้นที่ในการเพาะปลูกพืชผักสวนครัว เป็นครัวของชุมชนที่ทุกคนช่วยกันดูแล โดยจากผลการศึกษาในเชิงตัวเลข จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่ามีการใช้ประโยชน์จากบ้านมั่นคงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว จำนวน 3,495 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 95.78 เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและร้านค้าให้บริการแก่ชุมชน จำนวน 105 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.88 เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งผลิตสินค้า จำนวน 18 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 0.45 และเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและรับงานมาทำที่บ้าน จำนวน 31 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 0.85

การใช้ประโยชน์จากบ้านมั่นคง		จำนวน (N = 3,649 คร.)	ร้อยละ (100.00)
1.	เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว	3,495 คร.	95.78
2.	เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและร้านค้าให้บริการแก่ชุมชน	105 คร.	2.88
3.	เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งผลิตสินค้า	18 คร.	0.45
4.	เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและรับงานมาทำที่บ้าน	31 คร.	0.85

เพื่อประเมินราคามูลค่าบ้านที่สูงมากขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ได้มีการสืบค้นข้อมูลจากการราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2562 ของมูลนิธิประเมินค่าหน้าแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์) (ณ เดือนมีนาคม 2562) พบว่าราคาต้นทุนวัสดุต่างๆในการก่อสร้างเฉลี่ยสูงขึ้นทุกปี เฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 0.58% โดยปัจจัยสำคัญก็คือ ไม้เพิ่มขึ้น 9.8% ผลิตภัณฑ์คอนกรีตเพิ่มขึ้น 1.9% วัสดุฉนวนผิวเพิ่มขึ้น 0.10% เหล็กลดลง -0.50% สุขภัณฑ์ลดลง -0.10% ส่วนวัสดุที่มีราคาคงที่ ได้แก่ ซีเมนต์ กระเบื้อง อุปกรณ์ไฟฟ้า และวัสดุอื่นๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัสดุการก่อสร้าง	อัตราการเพิ่มขึ้น/ลดลง
1. ไม้	9.80%
2. ซีเมนต์	0.00%
3. คอนกรีต	1.90%
4. เหล็ก	-1.90%
5. กระเบื้อง	0.00%
6. วัสดุฉนวนผิว	-0.10%
7. สุขภัณฑ์	-0.10%
8. อุปกรณ์ไฟฟ้า	0.00%
รวมทั้งสิ้น	0.58%

และการประเมินค่าแรงและภาษี ค่าดำเนินการต่างๆ พบว่าค่าก่อสร้างที่แท้จริงเพิ่มขึ้น 0.35% โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ต้นทุนรวม	สัดส่วน	อัตราการเพิ่มขึ้น/ลดลง	รวม
1. ค่าวัสดุการก่อสร้าง	60%	0.58%	60.35%
2. ค่าแรง	20%	0.00%	0.00%
3. กำไร ภาษี และค่าดำเนินการ	20%	0.00%	0.00%
รวมทั้งสิ้น	100%	0.58%	100.35%

พบว่าการประเมินค่าก่อสร้างโดยรวมค่าวัสดุการก่อสร้าง ค่าแรง และภาษี ค่าดำเนินการต่างๆ ปี 2562 โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว มีอัตราต้นทุนรวมอยู่ที่ 11,300 – 14,900 บาทต่อตารางเมตร กลุ่มบ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น มีอัตราต้นทุนรวมอยู่ที่ 10,300 – 14,900 บาทต่อตารางเมตร กลุ่มบ้านแฝดชั้นเดียว มีอัตราต้นทุนรวมอยู่ที่ 9,500 – 12,900 บาทต่อตารางเมตร และกลุ่มบ้านแฝด 2-3 ชั้น มีอัตราต้นทุนรวมอยู่ที่ 8,600 – 11,300 บาทต่อตารางเมตร ดังตารางที่ปรากฏต่อไปนี้

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562																
กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์)																
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่ กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2559			ราคาที่ใช้ในปี 2560			ราคาที่ใช้ในปี 2561			ราคาที่ใช้ในปี 2562			อายุ อาคาร (ปี)	ค่า เสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม่ชั้นเดียว	9,900	11,400	12,800	10,200	11,800	13,300	10,100	11,700	13,200	10,100	11,700	13,200	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม่ 2 ชั้น	8,500	10,800	12,400	8,800	11,200	12,900	8,700	11,100	12,800	8,700	11,100	12,800	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม่ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,400	13,000	14,500	12,900	13,500	15,100	12,800	13,300	14,900	12,800	13,300	15,000	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,200	10,000	11,300	8,600	10,300	11,700	8,500	10,200	11,600	8,500	10,200	11,600	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,000	12,500	14,400	11,400	13,000	15,000	11,300	12,900	14,800	11,300	12,900	14,900	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,100	11,700	14,400	10,400	12,200	15,000	10,300	12,100	14,800	10,300	12,100	14,900	50	2%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,300	11,000	12,500	9,600	11,400	13,000	9,500	11,300	12,900	9,500	11,300	12,900	50	2%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,400	9,800	11,000	8,700	10,100	11,400	8,600	10,000	11,300	8,600	10,000	11,300	50	2%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,500	9,000	9,900	7,900	9,300	10,200	7,800	9,200	10,100	7,800	9,200	10,100	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,500	8,800	10,500	7,900	9,100	10,900	7,800	9,000	10,800	7,800	9,000	10,800	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,900	10,500	12,000	9,200	10,900	12,500	9,100	10,800	12,400	9,100	10,800	12,400	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,800	9,100	11,000	8,200	9,400	11,400	8,100	9,300	11,300	8,100	9,300	11,300	50	2%	ข
13	ห้องแถวไม่ 1-2 ชั้น	5,700	7,100	-	5,900	7,400	-	5,700	7,300	-	5,700	7,300	-	20	5%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,800	6,400	7,500	6,000	6,700	7,900	5,800	6,600	7,800	5,800	6,600	7,800	50	2%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,500	7,700	8,900	6,800	8,100	9,200	6,700	8,000	9,100	6,700	8,000	9,100	50	2%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,300	7,500	8,400	6,600	7,900	8,700	6,500	7,800	8,600	6,500	7,800	8,600	50	2%	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	10,300	12,800	14,700	10,700	13,300	15,300	10,600	13,200	15,100	10,600	13,200	15,200	50	2%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,400	16,900	20,300	12,900	17,500	21,100	12,800	17,200	20,900	12,800	17,300	21,000	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	16,800	21,000	26,800	17,400	21,800	27,800	17,100	21,600	27,400	17,200	21,700	27,500	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	18,500	23,600	30,100	19,200	24,600	31,200	19,000	24,300	30,800	19,100	24,400	30,900	50	2%	ข
21	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	17,000	20,600	-	17,600	21,400	-	17,300	21,200	-	17,400	21,300	50	2%	ข
22	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	19,400	24,600	-	20,100	25,600	-	19,900	25,300	-	20,000	25,400	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	25,200	33,700	-	26,100	34,900	-	25,800	34,500	-	25,900	34,600	50	2%	ข
24	อาคารสหกรณ์ค่าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,300	18,900	-	16,900	19,600	-	16,600	19,400	-	16,700	19,500	50	2%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	22,400	27,400	-	23,300	28,500	-	23,000	28,100	-	23,100	28,200	50	2%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,700	10,400	-	10,000	10,800	-	9,900	10,700	-	9,900	10,700	-	50	2%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	17,400	-	-	18,000	-	-	17,700	-	-	17,800	-	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	27,800	-	-	28,900	-	-	28,500	-	-	28,600	-	50	2%	ข
29	โกดัง-โรงงาน ทวีไป	6,000	7,500	-	6,200	7,900	-	6,100	7,800	-	6,100	7,800	-	30	3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	-	1,706,000	-	-	1,771,100	-	-	1,751,000	-	-	1,751,000	-	-	-	ไม่กำหนดไว้
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	-	1,415,000	-	-	1,469,100	-	-	1,452,000	-	-	1,452,000	-	-	-	ไม่กำหนดไว้
32	ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร)	-	800	-	-	800	-	-	800	-	-	800	-	-	-	ไม่กำหนดไว้
33	ถนนลาดยาง	-	400	-	-	400	-	-	400	-	-	400	-	-	-	ไม่กำหนดไว้
34	ลานคอนกรีต	-	500	-	-	500	-	-	500	-	-	500	-	-	-	ไม่กำหนดไว้
35	รั้วลวดหนาม (แบบไม่มีกำแพงกันดิน)	-	1,200	-	-	1,200	-	-	1,200	-	-	1,200	-	30	3%	ข
36	โรงเลี้ยงสัตว์ (ไก่ สุกร ระบบปิด)	-	2,500	-	-	2,500	-	-	2,500	-	-	2,500	-	30	3%	ข
37	สวนโล่งหลังคาคลุม (ที่จอดรถ)	-	1,500	-	-	1,500	-	-	1,500	-	-	1,500	-	30	3%	ข

การจัดเก็บข้อมูลโครงการบ้านมั่นคงทุกภูมิภาค 13 เมืองทั่วประเทศ โดยมีการสอบถามเพื่อตรวจสอบราคาต้นทุนการก่อสร้าง และราคาประเมินตัวบ้านจากการมีบุคคลภายนอกมา สอบถามราคาเช่าและราคาขายจากสมาชิกโครงการบ้านมั่นคง พร้อมเปรียบเทียบราคาประเมินต้นทุนการก่อสร้างกับตารางข้างต้น ดังนี้

เมืองที่ศึกษา	ชุมชน	คร.	ปี พ.ศ. โครงการ	รูปแบบบ้าน	ขนาด (ตร.ม.)	งบอุดหนุน ทั้งโครงการ	สินเชื่อบ้าน	ต้นทุนก่อสร้าง ต่อหลัง (ข้อมูลจากสมาชิก)	ต้นทุนก่อสร้าง ต่อหลัง ณ 2562 (ตามตารางข้างต้น)	ประเมินราคาบ้าน ณ สิงหาคม 62	ส่วนต่าง	ร้อยละ
อบต. ช่วงเปา จ.เชียงใหม่	ชุมชนหนองปู	15	2561	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	20	600,000	-	40,000-45,000	226,000	150,000	+115,000	+233.33
ทม.กาฬสินธุ์ จ.กาฬสินธุ์	สหกรณ์เคหสถานเมือง ใหม่กาฬสินธุ์ จำกัด	140	2550	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	72	2,800,000	11,005,510	350,000-600,000	813,600	900,000	+300,000	+33.34
ทต.ชนบท จ.ขอนแก่น	บ้านมั่นคงรักษ์ใหม่ไท ชุมชนน้อยพัฒนา	50	2557	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	54	1,250,000	ปรับปรุง ที่ดินเดิม	70,000-270,000	ปรับปรุง ที่ดินเดิม	800,000 ปรับ ปรุงที่ดินเดิม	+530,000 ปรับ ปรุงที่ดินเดิม	-
ทม.บ้านไผ่ จ.ขอนแก่น	ชุมชนบ้านไผ่มั่นคงร่วม ใจพัฒนา	328	2557	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	60	8,200,000	40,368,000	170,000-400,000	618,000	1,200,000	+800,000	+200.00
ทม.สุรินทร์ จ.สุรินทร์	สหกรณ์บริการบ้าน มั่นคงสุรินทร์ จำกัด	169	2559	บ้านทาวเฮ้าส์ 2 ชั้น	56	4,225,000	52,242,711	328,000	436,800	900,000	+572,000	+174.39
ทต.บางหลวง จ.นครปฐม	สหกรณ์ชุมชนบางหลวง ตลาด รศ.122 จำกัด	20	2560	บ้านทาวเฮ้าส์ 2 ชั้น	64	500,000	-	290,000-500,000	659,200	1,200,000	+700,000	+140.00
อบต.บางพูน จ.ปทุมธานี	สหกรณ์เคหสถานเมือง บางพูน จำกัด	300	2551	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	56	2,740,000	22,833,130	470,000-550,000	576,800	1,500,000	+950,000	+172.73
ทม.รังสิต จ.ปทุมธานี	สหกรณ์เคหสถานรัตนป ทุม จำกัด	82	2551	บ้านแฝด 2 ชั้น	56	1,640,000	13,940,627	350,000-420,000	481,600	1,000,000	+580,000	+138.10
ทต.พรหมเทพรังสรรค์ จ.ฉะเชิงเทรา	สหกรณ์มารดามั่นคง	50	2551	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	48	งบ ศตจ. 90,000	7,603,830	230,000-440,000	494,400	900,000	+460,000	+104.55
อบต.สองคลอง จ.ฉะเชิงเทรา	สหกรณ์บ้านมั่นคงสอง คลอง โครงการ 1 จำกัด	198	2550	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	42	3,940,000	33,568,040	280,000-400,000	432,600	900,000	+500,000	+125.00
ทม.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี	สหกรณ์บ้านมั่นคง เกาะสมุย 2 จำกัด	66	2554	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	45	1,650,000	9,522,113	243,485-800,000	463,500	2,500,000	+1,700,000	+212.50
ทม.นาสาร จ.สุราษฎร์ธานี	สหกรณ์บ้านมั่นคงเมือง นาสาร จำกัด	158	2551	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	54	6,320,000	22,166,000	282,000-500,000	610,200	1,800,000	+1,300,000	+260.00
ทต.คลองขุด จ.สตูล	กลุ่มออมทรัพย์โรงยาง พัฒนา	168	2561	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	40	4,200,000	ปรับปรุง ที่ดินเดิม	30,000-60,000	ปรับปรุง ที่ดินเดิม	300,000 ปรับ ปรุงที่ดินเดิม	+240,000 ปรับ ปรุงที่ดินเดิม	-
13 เมือง	13 ชุมชน	1,744	-	-	~ 48	38,155,000	213,249,961	~ 325,624.00	~ 528,427.27	~ 1,080,769.23	~ 725,181.82	~ 163.09

โครงการบ้านมั่นคงสนับสนุนให้ชุมชนมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็น ตลอดจนพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น เพื่อให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้น และเชื่อมโยงกับการพัฒนาสังคมด้านอื่นๆ โดยกระบวนการสร้างบ้านสถาบันฯพยายามส่งเสริมให้เกิดการก่อสร้างด้วยต้นทุนที่ต่ำที่สุด เพื่อให้สมาชิกขอโครงการบ้านมั่นคงสามารถผ่อนจ่ายค่าบ้านได้ โดยการอนุมัติวงเงินสินเชื่อจะอนุมัติให้รายละเอียดไม่เกิน 330,000 บาท กรณีปลูกสร้างบ้านบนที่ดินเช่าความสูงไม่เกิน 2 ชั้น และไม่เกิน 360,000 บาท กรณีซื้อที่ดินและปลูกสร้างบ้าน/กรณีปลูกสร้างบ้านบนที่ดินเช่าความสูง 3 ชั้นขึ้นไป ระยะเวลาไม่เกิน 20 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 บาท/ปี จากข้อมูลตารางข้างต้น พบว่าสมาชิกโครงการบ้านมั่นคง 1,744 ครัวเรือน 13 ชุมชน 13 เมือง/ตำบล 9 จังหวัด ลักษณะการปลูกสร้างบ้านส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวเฮ้าส์ ความสูงไม่เกิน 2 ชั้น และมีเงื่อนไขที่ทุกบ้านจะต้องไม่ทำรั้วล้อมกัน เพื่อไม่ให้เกิดการอยู่อาศัยเป็นรายปัจเจก รวมทั้งมีการเลือกสีหลังคาในโทนสีเดียวกัน เพื่อบ่งบอกสัญลักษณ์ของการเป็นชุมชนเดียวกัน นอกจากนี้ในการเลือกขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 48 ตารางเมตร/หลังคาเรือน

ทั้งนี้ สถาบันฯ ได้สนับสนุนงบประมาณอุดหนุนและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มองค์กรที่เสนอโครงการทั้ง 13 ชุมชน จำนวนทั้งสิ้น 251,404,961 บาท โดยประเมินต้นทุนในการก่อสร้างจริงเฉลี่ยหลังละ 325,624.00 บาท เปรียบเทียบต้นทุนการก่อสร้างบ้าน (ราคาก่อสร้างปี 2562 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย) พบว่าราคาก่อสร้างโดยทั่วไปเฉลี่ยหลังละ 528,427.27 บาท เกิดส่วนต่างของต้นทุนการก่อสร้างลดลงจำนวน 202,803.27 บาท/หลังคาเรือน เนื่องจากสถาบันฯ ได้ส่งเสริมให้ผู้เช่าเป็นสมาชิกโครงการดำเนินการบริหารงานก่อสร้างด้วยตนเอง หรือรวมกลุ่มเป็นทีมช่างชุมชน รวมทั้งการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างจากห้างร้านเดียวกัน จึงทำให้ลดต้นทุนค่าแรง ค่าวัสดุอุปกรณ์ไปได้จำนวนหนึ่ง

ปี 2562 จากการลงพื้นที่สำรวจข้อมูลการประเมินมูลค่าบ้านโครงการบ้านมั่นคง พบว่ามูลค่าบ้านมีอัตราที่สูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 163.09 กล่าวคือจากราคาต้นทุนในการก่อสร้างบ้านเฉลี่ยหลังละ 325,624.00 บาท ปัจจุบันมีบุคคลภายนอกมาสอบถามราคาขายจากสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเฉลี่ยหลังละ 1,080,769.23 บาท เกิดมูลค่าส่วนต่างจากราคาต้นทุนถึง 725,181.82 บาท/หลังคาเรือน โดยชุมชนที่มีอัตราการก้าวกระโดดของการประเมินสูงสุดอยู่ที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้แก่ สหกรณ์บ้านมั่นคงเมืองนาสาร จำกัด ขณะนี้อัตราค่าบ้านสูงขึ้นร้อยละ 260.00 ในช่วงเวลาจากปี 2551-2562 ระยะเวลา 12 ปี และสหกรณ์บ้านมั่นคงเกาะสมุย 2 จำกัด เนื่องจากบริบทเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวและลงทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มูลค่าบ้านและที่ดินของพื้นที่เติบโตขึ้นเรื่อยๆ ขณะนี้อัตราค่าบ้านสูงขึ้นร้อยละ 212.50 ในช่วงเวลาจากปี 2554-2562 ระยะเวลา 9 ปี



- สหกรณ์บ้านมั่นคงเกาะสมุย 2 จำกัด
- ลักษณะบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 45 ตร.ม.
- ราคาต้นทุน 243,485 - 800,000 บาท/หลัง
- ราคาประเมินมูลค่าบ้าน 2,500,000 บาท/หลัง
- อัตราการเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 212.50



- ชุมชนหนองปู อบต.ช่วงเปา
- ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ขนาด 20 ตร.ม.
- ราคาต้นทุน 40,000 - 45,000 บาท/หลัง
- ราคาประเมินมูลค่าบ้าน 150,000 บาท/หลัง
- อัตราการเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 233.33
- ** มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับทำแปลงสาธิตปลูกข้าว พืชสวนครัว เลี้ยงไก่ เป็ด กบ ปลา และแหล่งน้ำทำการเกษตร



1.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน การจัดเก็บข้อมูลโครงการบ้านมั่นคงทุกภูมิภาค 13 เมืองทั่วประเทศ โดยมีการสอบถามเพื่อตรวจสอบราคาต้นทุนการซื้อที่ดิน และราคาประเมินราคาขายที่ดินในปัจจุบัน ณ สิงหาคม 2562 โดยราคาประเมินอ้างอิงจากผลสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในปริมาณพลและภูมิภาค กรมธนารักษ์ ปี 2562 ดังนี้

เมืองที่ศึกษา	ชุมชน	คร.	ปี พ.ศ. โครงการ	ประเภท ที่ดิน	กรรมสิทธิ์	เจ้าของที่ดิน	ขนาด (ไร่-งาน-ตร.วา)	สินเชื่อที่ดิน	ต้นทุนการซื้อที่ดิน (ข้อมูลจากสมาชิก)	ราคาที่ดิน (กรมธนารักษ์)	ประเมินราคาที่ดิน ณ สิงหาคม 62	ส่วนต่าง	ร้อยละ
อบต.ช่วงเปา	ชุมชนหนองปู	15	2561	สาธารณะ	อนุญาตให้อยู่อาศัย	ท้องถิ่น	11-1-0 ไร่	-	อนุญาตให้อยู่อาศัย	750 /ตร.วา	3,375,000	อนุญาตให้อยู่อาศัย	-
ทม.ภาพสินธุ์	สหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่ภาพสินธุ์ จำกัด	140	2550	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	10-3-62 ไร่	3,780,000	4,500,000	2,000 /ตร.วา	8,724,000	+4,224,000	+93.87
ทต.ชนบท	บ้านมั่นคงรักษ์ใหม่ไทชุมชนน้อยพัฒนา	50	2557	เอกชน	ที่ดินเดิม	ส่วนบุคคล	5-0-0 ไร่	-	ปรับปรุงในที่ดินเดิม	1,500 /ตร.วา	3,000,000	ปรับปรุงในที่ดินเดิม	-
ทม.บ้านไผ่	ชุมชนบ้านไผ่มั่นคงร่วมใจพัฒนา	328	2557	สาธารณะ	อนุญาตให้อยู่อาศัย	ท้องถิ่น	16-1-36 ไร่	-	อนุญาตให้อยู่อาศัย	2,650 /ตร.วา	17,320,400	อนุญาตให้อยู่อาศัย	-
ทม.สุรินทร์	สหกรณ์บริการบ้านมั่นคงสุรินทร์ จำกัด	169	2559	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	7-0-25 ไร่	14,230,000	16,000,000	7,000 /ตร.วา	19,775,000	+3,775,000	+23.59
ทต.บางหลวง	สหกรณ์ชุมชนบางหลวงตลาด รศ.122 จำกัด	20	2560	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	0-3-90 ไร่	-	2,500,000	6,550 /ตร.วา	2,554,500	+54,500	+02.18
อบต.บางพูน	สหกรณ์เคหสถานเมืองบางพูน จำกัด	300	2551	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	10-0-0 ไร่	13,171,275	13,540,000	8,500 /ตร.วา	34,000,000	+20,460,000	+151.11
ทม.รังสิต	สหกรณ์เคหสถานรัตนปทุม จำกัด	82	2551	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	3-1-8 ไร่	9,465,444	10,780,000	11,000 /ตร.วา	14,388,000	+3,608,000	+33.47
ทต.พรหมเทพรังสรรค์	สหกรณ์มารามันคง	50	2551	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	4-3-95 ไร่	2,160,000	2,376,000	4,000 /ตร.วา	7,980,000	+5,604,000	+235.86
อบต.สองคลอง	สหกรณ์บ้านมั่นคงสองคลอง โครงการ 1 จำกัด	198	2550	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	18-0-0 ไร่	-	7,776,000	3,500 /ตร.วา	25,200,000	+17,424,000	+224.04
ทม.เกาะสมุย	สหกรณ์บ้านมั่นคงเกาะสมุย 2 จำกัด	66	2554	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	5-0-71 ไร่	8,100,000	9,000,000	9,000 /ตร.วา	18,639,000	+9,639,000	+107.10
ทม.นาสาร	สหกรณ์เคหสถานบริการบ้านมั่นคงเมืองนาสาร จำกัด	158	2551	เอกชน	ซื้อที่ดิน	สหกรณ์	6-0-0 ไร่	2,700,000	4,500,000	2,800 /ตร.วา	6,720,000	+2,220,000	+49.33
ทต.คลองขุด	กลุ่มออมทรัพย์โรยงายพัฒนา	168	2561	ป่าชายเลน	อนุญาตให้อยู่อาศัย	กรมทรัพยากรธรรมชาติ	11-1-24 ไร่	-	อนุญาตให้อยู่อาศัย	650 /ตร.วา	2,940,600	อนุญาตให้อยู่อาศัย	-
13 เมือง	13 ชุมชน	1,744	-	-	-	-	-	53,606,719	70,972,000	~4,607.69	-	-	~102.28

โครงการบ้านมั่นคงสนับสนุนให้ชุมชนที่ไม่สามารถอยู่ในที่ดินเดิมได้ หรือบางแห่งมีปัญหาการถูกไล่ที่ ไฟไหม้ จำเป็นต้องรื้อย้ายพร้อมกัน เกิดรูปแบบของการการรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ในที่ใหม่ (Relocation) โดยหาที่ดินใหม่และซื้อที่ดินร่วมกัน หรือเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐ วางผังออกแบบเพื่อสร้างชุมชนในที่ใหม่ สร้างระบบสาธารณูปโภคใหม่หมด และก่อสร้างจัดระบบบ้าน ระบบคนในที่ใหม่ รูปแบบนี้มีข้อดีคือสามารถจัดระบบ รูปแบบใหม่ได้ทั้งโครงการ สมาชิกมักกำหนดสิทธิ์และรูปแบบใหม่ได้พร้อมกันและใกล้เคียงกัน เนื่องจากการสร้างชุมชนใหม่ทั้งหมด และการที่ต้องย้ายไปในที่ใหม่ ชุมชนจำเป็นต้องปรับสภาพชีวิตการทำมาหากินใหม่ตามไปด้วย บางครั้งถ้าหากที่ไกลการคมนาคมลำบากก็จะมีปัญหาชีวิตเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จึงพยายามหาที่ดินที่ตั้งชุมชนใหม่ให้อยู่ใกล้ที่เดิมหรือใกล้กับเส้นทางคมนาคมให้มากที่สุด สมาชิกที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงรวมกลุ่มจัดตั้งเป็นองค์กรเพื่อเสนอขอเช่าหรือซื้อแปลงที่ดินสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและทำกินในลักษณะแปลงรวม ในกรณีการอยู่อาศัยในที่ดินรัฐ และการรวมกลุ่มจัดตั้งเป็นองค์กรเพื่อซื้อที่ดินจากเอกชนโดยถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของชุมชน

ทั้งนี้ สถาบันฯ ได้สนับสนุนสินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 53,606,719 บาท ต้นทุนรวมในการซื้อที่ดินทั้ง 9 แปลง **ไม่นับรวมแปลงที่ดินที่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานรัฐหรือปรับปรุงในที่ดินของตนเอง* พบว่ามีต้นทุนรวมอยู่ที่ 70,972,000 บาท ประเมินมูลค่าที่ดินในปัจจุบันมีอัตราสูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 102.28 เท่าตัว โดยเฉพาะพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราที่มีการขยายเส้นทางคมนาคมบริเวณหน้าโครงการบ้านมั่นคง เพื่อรองรับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตามเป้าหมายฉะเชิงเทราจะเป็นเมืองใหม่แห่งการอยู่อาศัย ที่สะดวกสบายทั้งวันนี้และอนาคต

อาจกล่าวได้ว่าเงินงบประมาณที่สนับสนุนไม่ว่าจะเป็นงบประมาณอุดหนุนหรืองบประมาณสินเชื่อ สถาบันฯ ก็มีกรอบกติกาที่จะสนับสนุนไปยังชุมชนแต่ละแห่งจำนวนมีไม่มาก แต่พยายามผลักดันให้ชุมชนเกิดระบบในการแบ่งปันกัน บ้านที่มีความเดือดร้อนมากก็ต้องให้มาก บ้านที่มีความเดือดร้อนน้อยกว่าก็ได้น้อยกว่าเพื่อให้คนที่มีความเดือดร้อนมากกว่า หากบ้านไหนพอจะมีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า ก็แบ่งงบประมาณเฉลี่ยไปให้กับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่าเพื่อที่เขาจะได้มีโอกาสในการพัฒนาบ้าน พัฒนาตนเองให้เท่ากับคนอื่น ถ้างบประมาณไม่พอก็ช่วยกันสมทบเงิน สมาชิกกล่าวว่า “เป็นเงินก้อนเล็กๆที่เข้ามายังชุมชน ไม่ใช่เพื่อสร้างบ้าน ซื้อที่ดิน แต่เป็นการทำให้เราช่วยกันคิด ร่วมกันทำ”

การพัฒนาที่อยู่อาศัยนำมาซึ่งต้นทุนและผลตอบแทนหลายมิติที่สามารถประเมินด้วยราคาตลาด นอกจากนี้สมาชิกของโครงการบ้านมั่นคงยังได้รับประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่สามารถประเมินเป็นตัวเงินได้ เพราะไม่สามารถซื้อขายในตลาด เช่น สภาพทางกายภาพในชุมชนดีขึ้น สมาชิกในชุมชนมีการพบปะหรือทำกิจกรรมร่วมกัน ทำให้ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้น ได้รู้จักสนิทสนมและช่วยกันสอดส่องดูแลชุมชน ลดความเสี่ยงด้านยาเสพติด เอื้อต่อการศึกษาร่วมกันของเด็กและเยาวชนในชุมชน สิ่งเหล่านี้เป็นคุณค่าที่ไม่มีมีการซื้อขายผ่านตลาด แต่เป็นคุณค่าที่จำเป็นในการอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุข ประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงดังกล่าวสอดคล้องกับคำกล่าวที่ว่า “บ้านมั่นคง ให้มากกว่าคำว่าบ้าน” ดังจะปรากฏข้อเท็จจริงในลำดับถัดไป

2. ผลการประเมินรายการทรัพย์สิน รายได้ รายจ่าย และภาระหนี้สิน

ภายหลังจากเขารวมโครงการบ้านมั่นคง โดยภาพรวมกลุ่มตัวอย่างมีรายการทรัพย์สิน รายได้ รายจ่าย และหนี้สิน เฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากความสามารถในการลดหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของครัวเรือน แต่นำมาเพิ่มหนี้สินส่วนบุคคล กล่าวคือกลุ่มตัวอย่างจำนวนหนึ่งตัดสินใจซื้อเครื่องปรับอากาศ คอมพิวเตอร์/โน้ตบุ๊ก รถยนต์เพิ่มมากขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงให้มีคุณภาพที่ดีขึ้น รวมถึงนำรายได้ส่วนหนึ่งเพื่อลงทุนด้านการศึกษาสำหรับบุตรหลาน การขยับขยายฐานะการประกอบอาชีพมากขึ้น ผลการศึกษาสะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นโดยไครยะเวลาการเปลี่ยนแปลงไม่นานนัก

2.1 ด้านทรัพย์สิน

ระดับชุมชน/กลุ่มองค์กร สมาชิกที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงรวมกลุ่มจัดตั้งเป็นองค์กรเพื่อเสนอขอเช่าหรือซื้อแปลงที่ดินสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและทำกินในลักษณะแปลงรวม ในกรณีการอยู่อาศัยในที่ดินรัฐ และการรวมกลุ่มจัดตั้งเป็นองค์กรเพื่อซื้อที่ดินจากเอกชนโดยถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของชุมชน

ระดับครัวเรือน พบว่า ถึงปริมาณของการมีทรัพย์สินของแต่ละครัวเรือนจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น หรือดีขึ้นกว่าเดิม เป็นผลมาจากความสามารถในการลดหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของครัวเรือนลดลง สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเข้าถึงแหล่งเงินทุนกู้ยืมได้มากขึ้น ทั้งจากกองทุนภายในชุมชน และแหล่งเงินทุนสาธารณะ รวมทั้งความเสี่ยงในการลงทุนลดน้อยลง กล่าวคือเมื่อมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงรู้สึกมีความเชื่อมั่น มั่นใจในศักยภาพกำลังซื้อที่สูงขึ้น กล่าวที่จะลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดยจากผลการศึกษาในเชิงตัวเลข จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่า ส่วนใหญ่มีทรัพย์สินเครื่องใช้ในครัวเรือน จำนวนเพิ่มมากขึ้นหรือดีขึ้นกว่าเดิม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) โทรทัศน์/วิทยุ เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 3,359 ครัวเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินจำนวนเพิ่มมากขึ้นหรือดีขึ้นกว่าเดิม 3,463 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 94.90

2) คอมพิวเตอร์/โน้ตบุ๊ก เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 793 ครัวเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินจำนวนเพิ่มมากขึ้นหรือดีขึ้นกว่าเดิม 1,191 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 32.64 (อันดับ 2)

3) โทรศัพท์/แท็บเล็ต เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 3,080 ครัวเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินที่มีสภาพดีกว่าเดิม 3,355 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 91.94

4) ยานพาหนะ/รถยนต์/รถจักรยานยนต์ เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 3,044 คันเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินที่มีสภาพดีกว่าเดิม 3,280 คันเรือน คิดเป็นร้อยละ 89.89

5) เครื่องปรับอากาศ เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 660 คันเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินที่มีสภาพดีกว่าเดิม 1,215 คันเรือน คิดเป็นร้อยละ 33.30 (อันดับ 1)

6) เครื่องทำน้ำอุ่น เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 475 คันเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินที่มีสภาพดีกว่าเดิม 881 คันเรือน คิดเป็นร้อยละ 24.14 (อันดับ 3)

7) ตู้เย็น เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 3,149 คันเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการมีทรัพย์สินที่มีสภาพดีกว่าเดิม 3,454 คันเรือน คิดเป็นร้อยละ 91.67 ของสมาชิกทั้งหมด

8) ไมโครเวฟ/เตาอบ เดิมก่อนเข้าร่วมโครงการมี 679 คันเรือน หลังจากเข้าร่วมโครงการ มีทรัพย์สินที่มีสภาพดีกว่าเดิม 1,021 คันเรือน คิดเป็นร้อยละ 27.98 ของสมาชิกทั้งหมด

รายการทรัพย์สิน	ก่อน เป็นสมาชิกโครงการ N = 3,649 คันเรือน		หลัง เป็นสมาชิกโครงการ N = 3,649 คันเรือน		
	ไม่มี	มี	ไม่มี	มีเพิ่มขึ้น	มีดีขึ้น
1. โทรทัศน์/วิทยุ	292 (8.00)	3,359 (92.05)	189 (5.18)	803 (22.01)	2,660 (72.90)
2. คอมพิวเตอร์/โน้ตบุ๊ก	2,858 (78.32)	793 (21.73)	2,440 (66.87)	364 (9.98)	827 (22.66)
3. โทรศัพท์/แท็บเล็ต	571 (15.65)	3,080 (84.41)	296 (8.11)	693 (18.99)	2,662 (72.95)
4. ยานพาหนะ รถยนต์/รถจักรยานยนต์	607 (16.63)	3,044 (83.42)	371 (10.17)	780 (21.38)	2,500 (68.51)
5. เครื่องปรับอากาศ	2,991 (81.97)	660 (18.09)	2,436 (66.76)	457 (12.57)	758 (20.77)
6. เครื่องทำน้ำอุ่น	3,176 (87.04)	475 (13.02)	2,770 (75.91)	279 (7.65)	602 (16.50)
7. ตู้เย็น	502 (13.76)	3,149 (86.30)	306 (8.39)	800 (21.92)	2,545 (69.75)
8. ไมโครเวฟ/เตาอบ	2,972 (81.45)	679 (18.61)	2,630 (72.07)	285 (7.81)	736 (20.17)

2.2 ด้านรายได้ รายจ่าย และหนี้สิน

สมาชิกที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเกือบทั้งหมดคือกลุ่มคนรากหญ้า มีอาชีพรับจ้างก่อสร้าง ยกของในตลาด บั่นสามล้อโดยสาร หรือกลุ่มรับจ้างแรงงานตามภาคอุตสาหกรรมหรือร้านค้าให้บริการต่างๆ โดยเฉพาะกลุ่มคนที่เคลื่อนย้ายถิ่นฐานจากชนบทสู่เมือง จะพบว่าแต่ละครัวเรือนจะมีรายได้เฉลี่ยวันต่อวัน หรือ “กลุ่มหาเช้ากินค่ำ” อันเป็นผลของสังคมที่แสดงให้เห็นถึงความเหลื่อมล้ำระหว่างคนจนกับคนรวยใน

ประเทศไทย โดยประเทศไทยถูกระบุว่า 1% ของคนรวย มีสินทรัพย์เพิ่มมากขึ้น 66.9% ขณะที่ในต่างประเทศ คนรวยส่วนใหญ่มีสินทรัพย์ลดลง ตัวอย่างการเก็บข้อมูลที่เทศบาลเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พบว่ารายได้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) จังหวัดกาฬสินธุ์อยู่ที่อันดับ 75 รั้งท้ายใน 3 จังหวัดที่มีค่า GDP น้อยที่สุด โครงการบ้านมั่นคงจึงเป็นส่วนหนึ่งให้คนที่นี้ได้มีรายได้จากการเรียนรู้งานบริหารก่อสร้าง การเรียนรู้การทำบัญชีที่เป็นระบบ เพื่อให้มีทักษะในการไปต่อยอด เพิ่มรายได้ มีอาชีพที่เกิดจากทักษะความรู้ อยู่ในกลุ่มแรงงานที่มีฝีมือ รวมทั้งมุ่งสร้างระบบเศรษฐกิจของชุมชนท้องถิ่น ที่สามารถพึ่งตนเองได้ภายใต้ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงที่มีการช่วยเหลือ เอื้อเฟื้อซึ่งกันและกัน มีคุณธรรม และเป็นระบบเศรษฐกิจที่เอื้อให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาด้านอื่นๆในพื้นที่ ทั้งเศรษฐกิจ สังคม ผู้คน ชุมชน วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติอย่างเข้มแข็งและยั่งยืน เป็นเศรษฐกิจแนวราบที่ส่งผลและสร้างความสัมพันธ์ทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมระหว่างผู้คนในชุมชนท้องถิ่น ผลการศึกษาในเชิงตัวเลข จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่าการจัดสมดุลระหว่างรายได้และภาระค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนอยู่ในสถานะที่ทำให้คนมีรายได้ที่เพียงพอต่อภาระค่าใช้จ่ายอยู่ กล่าวคือครัวเรือนที่รายได้ต่อรายจ่ายอยู่ในระดับที่เพียงพอและมีเงินเหลือเก็บจำนวน 962 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 26.36 ครัวเรือนที่รายได้ต่อรายจ่ายอยู่ในระดับที่เพียงพอแต่ไม่มีเงินเหลือเก็บ จำนวน 2,244 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 61.50 และครัวเรือนที่รายได้ต่อรายจ่ายอยู่ในระดับที่ไม่เพียงพอ จำนวน 446 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 12.22

ความเพียงพอของรายได้ต่อรายจ่ายในครัวเรือน		จำนวน (N = 3,649 คร.)	ร้อยละ (100.00)
1.	เพียงพอ และมีเงินเหลือเก็บ	962 คร.	26.36
2.	เพียงพอ แต่ไม่มีเงินเหลือเก็บ	2,244 คร.	61.50
3.	ไม่เพียงพอ	446 คร.	12.22

นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญที่ทำให้สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงสามารถจัดสมดุลระหว่างรายได้และภาระค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนได้นั้น ก็เนื่องจากเมื่อเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสมาชิกมีการผ่อนชำระค่าบ้านและที่ดินในอัตราที่สามารถจ่ายได้ หลายครัวเรือนเดิมอยู่ในสถานะของผู้เช่าในที่เอกชนเพื่อปลูกสร้างบ้าน หรือบางครัวเรือนพักอาศัยอยู่ในห้องพัก/บ้านเช่ารายเดือนที่มีราคาสูง ตั้งแต่ 2,000 ถึง 5,000 บาท แต่เมื่อเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง เปลี่ยนการลงทุนมาอยู่ที่การสร้างความมั่นคงในเรื่องที่ดินและที่อยู่อาศัยโดยการเข้าร่วมกับโครงการเพื่อสร้างบ้านสร้างความมั่นคงในที่ดิน ส่งผลให้ภาระค่าใช้จ่ายในครัวเรือนลดลง เฉลี่ยต้นทุนในการสร้างบ้านและที่ดินอยู่ที่ครัวเรือนละ 729 – 2,824 บาท รวมทั้งในด้านค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้า-ประปาที่ลดน้อยลง 1-2 เท่าตัว กล่าวคือสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเดิมมีความจำเป็นต้องต่อวงไฟฟ้า-ประปา จากเอกชน ซึ่งทำให้มีการเรียกเก็บอัตราค่าน้ำ/ค่าไฟที่แพงกว่าปกติ (ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 20 บาท) แต่เมื่อมีบ้านเป็นของตนเอง ประกอบกับการมีบ้านเลขที่ ได้รับทะเบียนในการอยู่อาศัยอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นพลเมืองของท้องถิ่นที่จะต้องได้รับสิทธิและให้บริการ ส่งผลให้สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า-ประปา จากหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งทำให้มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงและมีคุณภาพน้ำประปาที่ได้ตามมาตรฐาน

ผลการศึกษาในเชิงตัวเลข จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่าสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงมีภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนลดลง จำนวน 745 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 20.42 ภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนเท่าเดิม จำนวน 1,521 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 41.68 และภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนสูงขึ้น จำนวน 1,386 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 37.98 สาเหตุที่ทำให้มีสมาชิกมีภาระค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น อันเนื่องจากความต้องการในตกแต่ง ต่อเติมที่อยู่อาศัย ครัวเรือนส่วนใหญ่ไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน เมื่อโครงการบ้านมั่นคงสนับสนุนให้สมาชิกมีบ้านเป็นของตนเองจึงเกิดการลงทุนอันก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายตามมา

ภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนของสมาชิก หลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง		จำนวน (N = 3,649 คร.)	ร้อยละ (100.00)
1.	ภาระค่าใช้จ่ายลดลง	745 คร.	20.42
2.	ภาระค่าใช้จ่ายเท่าเดิม	1,521 คร.	41.68
3.	ภาระค่าใช้จ่ายสูงขึ้น	1,386 คร.	37.98

ด้านหนี้สิน เดิมสมาชิกส่วนใหญ่ไม่สามารถเข้าถึงระบบเงินทุนจากสถาบันการเงินต่างๆของภาครัฐได้ เนื่องจากไม่มีเอกสารสิทธิ์ ไม่เอกสารประกอบการกู้ยืม ผู้ค้ำประกัน หรือสลิปเงินเดือน เนื่องจากทุกคนก็อยู่ในสถานะของการหาเช่ากินค่า การอยู่อาศัยเพื่อมีที่พักที่นอนไปในแต่ละวัน เมื่อเข้าร่วมบ้านมั่นคงนอกจากการมีที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักเป็นแหล่งมากขึ้น มีเอกสารที่ยืนยันตนเองได้มากขึ้น และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ยืมได้มากขึ้น แต่สำหรับโครงการบ้านมั่นคงได้พัฒนาระบบกองทุนชุมชนไปพร้อมกับการทำโครงการ เพื่อเป็นกองทุนกลางที่สมาชิกทุกคน ทุกเพศ ทุกวัย สามารถเข้าถึงแหล่งทุนภายในที่มีระบบที่ยืดหยุ่น และเป็นหลักค้ำประกันให้กับชุมชนได้ จากงบประมาณที่ได้สนับสนุนลงไปในพื้นที่ เกิดเป็นกลุ่มกองทุนเมืองที่ช่วยลดการกู้เงินจากภายนอกจนเหลือ 0% ไม่มีเจ้าหนี้จากภายนอกเข้ามาติดตามในพื้นที่ มีแต่กองทุนที่จะดูแลกันภายในรวมทั้งเกิดการปันผลให้กับสมาชิกในแต่ละปีอีกด้วย

3. ผลการประเมินกลุ่มออมทรัพย์และกองทุนระดับเมือง

กระบวนการก่อนเข้าร่วมหรือระหว่างเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง สถาบันฯได้มุ่งเน้นให้สมาชิกผู้เดือดร้อนมีการรวมกลุ่มออมทรัพย์ สหกรณ์ และมีกองทุนเป็นของชุมชน เพื่อให้เกิดทุนร่วมในการดูแลช่วยเหลือกัน มีระบบในการบริหารจัดการกันเอง ตามเงื่อนไข/ข้อตกลงที่ชุมชนกำหนดร่วมกัน โดยทั่วไปกองทุนในโครงการบ้านมั่นคงมี 3 กลุ่มใหญ่ๆ ดังนี้

กลุ่มออมทรัพย์และกองทุนระดับเมือง		จำนวน (N = 3,649 คร.)	ร้อยละ (100.00)
1.	การเข้าถึงกองทุนระดับชุมชน/เมือง เพื่อกู้ยืมในรูปแบบต่างๆ จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,182 คร.	59.19
2.	การเข้าถึงกองทุนสวัสดิการ เพื่อดูแลประกันคุณภาพชีวิต จำนวนเพิ่มขึ้น	+2,560 คร.	68.98
3.	การเข้าร่วมกองทุนรักษาดินรักษากัน พอช.	1,305 คร.	35.76

1) กองทุนชุมชน/กองทุนเมือง หมายถึง การรวมกลุ่มสะสมเงินออมจากสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงในเมือง ซึ่งเงื่อนไขในการออมจะขึ้นอยู่กับกำลังในการออม และมีเงื่อนไขข้อตกลงในการสมทบและปล่อยให้กู้ยืมตามที่สมาชิกกองทุนกำหนดร่วมกัน ทั้งนี้ความเข้มแข็งของกองทุนจะขึ้นอยู่กับความร่วมมือของสมาชิก

และหลักการบริหารของคณะกรรมการ โดยแนวคิดในการทำเรื่องนี้ก็คือการที่ชุมชนมีระบบการเงินที่ยืดหยุ่น ให้อิสระสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงเข้าถึงได้ง่ายในยามจำเป็น หรือมีความต้องการนำไปพัฒนาต่อยอดคุณภาพชีวิตด้านต่างๆ เดิมที่กลุ่มสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่จะไม่เคยเข้าถึงแหล่งเงินทุนต่างๆมาก่อน เนื่องจากไม่มีหลักฐานประกอบการกู้ยืม อาทิ สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาสลิปเงินเดือน หรือหลักประกันสินทรัพย์/ทรัพย์สินต่างๆ หรือแม้กระทั่งการรับรองตัวตนเพื่อค้ำประกันก็มักถูกพิจารณาให้ไม่ผ่านการรับรองอยู่บ่อยครั้ง จึงทำให้สมาชิกขาดโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านต่างๆ ซึ่งจากข้อมูลการสำรวจในด้านกลุ่มกองทุนชุมชน/กองทุนเมือง เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกที่เข้าถึงกองทุนก่อน และหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่า ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสามารถเข้าถึงกองทุนได้จำนวน 815 ครัวเรือน แต่หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสามารถเข้าถึงกองทุนได้จำนวน 1,997 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 54.73 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด

2) กองทุนสวัสดิการชุมชน/กองทุนสวัสดิการวันละบาท เป็นการออมเงินของสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงในชุมชนเพื่อเป็นสวัสดิการดูแลคนในชุมชนซึ่งกันและกัน เป็นหลักประกันให้กับกลุ่มเพื่อนสมาชิกที่กำลังอยู่ในสภาวะเจ็บป่วย ได้รับความเจ็บ คลอดบุตร แก่ชรา จนถึงการเสียชีวิต ซึ่งในบางพื้นที่ได้รวมกลุ่มยกระดับเป็นกองทุนเพื่อเชื่อมโยงกับท้องถิ่นในการขอรับการสมทบจากภาครัฐ นำมาต่อยอดและเพิ่มเกณฑ์การให้สวัสดิการกับกลุ่มสมาชิกมากขึ้น เช่น มอบทุนการศึกษา จัดงานกิจกรรมวันสำคัญต่างๆ เป็นต้น ถือเป็นความพยายามของกลุ่มกองทุนที่จะกำหนดเงื่อนไขในการสนับสนุนที่เอื้อให้คนจน เป็นคนจนมีศักดิ์ศรี มีสวัสดิการเป็นของตนเอง ร่วมกันแก้ปัญหาด้วยระบบการจัดการกองทุนที่ยืดหยุ่นสำหรับทุกคนในเมือง สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงอาจจะไม่มีเงินเพียงพอในการเข้าถึงการทำประกันชีวิต ประกันอุบัติเหตุ ประกันสังคม ของภาครัฐ และเอกชน ที่จะมีการกำหนดฐานการส่งเงินในอัตราที่สูง คนจนเอื้อไม่ถึง แต่ระบบกองทุนที่มีความเข้มแข็งจากเงินวันละบาทของสมาชิกแต่ละคนจะช่วยให้เกิดทุนหมุนเวียนให้กับผู้ที่มีความจำเป็น ซึ่งจากข้อมูลการสำรวจในด้านกลุ่มกองทุนสวัสดิการ/กองทุนสวัสดิการวันละบาท เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกที่เข้าถึงกองทุนก่อน และหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่า ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสามารถเข้าถึงกองทุนได้จำนวน 794 ครัวเรือน แต่หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสามารถเข้าถึงกองทุนได้จำนวน 2,560 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 70.16 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด

3) กองทุนรักษาดีนรักษาบ้าน เป็นกองทุนอีกประเภทหนึ่งที่เกิดจากแนวคิดของกลุ่มชาวบ้านองค์กรชุมชนที่ทำโครงการบ้านมั่นคง เพื่อป้องกันความเสี่ยงของชุมชนในด้านที่ดินและที่อยู่อาศัยของชุมชนหลังซ่อมสร้างบ้านมั่นคงแล้วเสร็จ เพื่อช่วยเหลือในการป้องกันปัญหาภัยพิบัติทางธรรมชาติ ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และนำมาซึ่งความยั่งยืนในการอยู่ร่วมกันของชุมชน ขยายกรอบหลักเกณฑ์ในการดูแลสวัสดิการให้กับผู้ป่วยทุพพลภาพทั้งระยะสั้นและถาวร ผู้ประสบเหตุเสียชีวิต เป็นระบบกองทุนที่อยู่ภายใต้ขบวนการองค์กรชุมชนบ้านมั่นคงระดับชาติ วางระบบการบริหารเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ระดับชาติ ระดับเมือง และระดับชุมชน การสมทบปีละ 270 บาท/ราย ซึ่งจากสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงทั้ง 13 เมือง พบว่าเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนรักษาดีนรักษาบ้านแล้ว จำนวน 7 เมือง เป็นสมาชิกกองทุน 1,305 ราย โดยสมาชิกเคยได้รับประโยชน์จากการสมทบ

เงินกองทุนในด้านภัยพิบัติแล้ว จำนวน 201 ราย จำนวนเงิน 747,535 บาท ด้านประสบเหตุเสียชีวิตแล้ว จำนวน 5 ราย จำนวนเงิน 286,282 บาท ทั้งนี้ยังไม่มีผู้ที่ได้รับการสมทบจากการเจ็บป่วยทุพพลภาพ

นอกจากนี้ยังมีกลุ่มกองทุนประเภทอื่นๆ เช่น กองทุนสำหรับการประกอบอาชีพ กองทุนด้านการอนุรักษ์ฟื้นฟูสิ่งแวดล้อม กองทุนสำหรับกลุ่มเด็กและเยาวชน กองทุนสำหรับกลุ่มผู้สูงอายุ และกองทุนประเภทอื่นๆ ที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตของคนในชุมชน มีระบบเงินทุนที่หมุนเวียนกันภายในซึ่งหากเกิดปัญหาเร่งด่วนก็สามารถกู้ยืมเงินมาแก้ไขปัญหาได้ทันที

4. ผลการประเมินคุณค่าทางสังคมของโครงการบ้านมั่นคง

4.1 การพัฒนาศักยภาพคน

ศาสตร์ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการบ้านมั่นคง ให้คน ให้ชุมชนเป็นหลักในการพัฒนา เพื่อสร้างชุมชนเข้มแข็งและบ้านที่มากกว่าบ้าน ใช้เรื่องของการสร้างบ้านเป็นเครื่องมือในการสร้างชุมชนเข้มแข็ง เป็นรากฐานของชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน พัฒนาทุกเรื่อง ดังนั้น สถาบันฯ จึงมุ่งสร้างกระบวนการทำงานที่จะกระตุ้นให้สมาชิกเป็นผู้ที่ตื่นรู้ (Active) โดยการเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของผู้ได้รับผลกระทบ ส่งผลให้สมาชิกเปลี่ยนแปลงตัวเองจากผู้ที่ได้รับผลกระทบมาเป็นผู้ที่แสวงหาหนทางในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งร่วมแลกเปลี่ยนเรียนรู้ ร่วมพัฒนาและช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ ภาคีเครือข่ายทั้งภาครัฐ เอกชน ภาควิชาการ ภาคประชาสังคม เพื่อขับเคลื่อนประเด็นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกัน สมาชิกรายหนึ่งของโครงการบ้านมั่นคงกล่าวว่า “บ้านมั่นคงเราต้องทำเอง ถึงจะทำให้เราเกิดกระบวนการเรียนรู้ด้วย” โดยการพัฒนาศักยภาพที่ปรากฏเป็นรูปธรรม คือสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงกลายเป็นองค์ประกอบหนึ่งของภาคประชาชนที่ทำให้เกิดการขับเคลื่อนงานยุทธศาสตร์การพัฒนาระดับต่างๆ เป็นที่ยอมรับจากท้องถิ่น หน่วยงาน เป็นนักคิด นักวางแผน นักเจรจา และนักให้ความรู้ จากการเปิดพื้นที่ให้สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงได้แสดงออกอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งฝึกการบริหารจัดการโดยสนับสนุนงบประมาณตรงลงไปในพื้นที่ ให้เป็นเครื่องมือเพื่อให้เกิดการบริหาร ถ่วงดุลด้วยภาคประชาชน ครั้งนี้เพื่อสำรวจการพัฒนาศักยภาพความเชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านมั่นคง ได้มีผลการศึกษาในเชิงตัวเลข พบว่า ในด้านการบริหารงานก่อสร้างมีความเชี่ยวชาญเพิ่มมากขึ้น 1,938 คร้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 53.11 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ในด้านการบริหารจัดการงานบัญชี/การเงินมีความเชี่ยวชาญเพิ่มมากขึ้น 824 คร้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 22.58 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด จากการลงมือปฏิบัติการด้วยตนเอง ซึ่งหลายรายสามารถยกระดับเป็นวิทยากรที่ให้ความรู้ในพื้นที่อื่นๆ หรือแสวงหารายได้จากการทำงานที่มีความเชี่ยวชาญที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการพัฒนาศักยภาพด้านอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การติดต่อประสานงานราชการ การบริหารจัดการที่ดี การเกษตรในชุมชน การจัดการสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

การพัฒนาศักยภาพของสมาชิกที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง		จำนวน (N = 3,649 คร.)	ร้อยละ (100.00)
1.	การพัฒนาศักยภาพ เพื่อบริหารงานก่อสร้าง	1,938 คร.	53.11
2.	การพัฒนาศักยภาพ เพื่อบริหารงานบัญชี/การเงิน	824 คร.	22.58

4.2 การรวมกลุ่ม/เครือข่าย

โครงการบ้านมั่นคงจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีการรวมกลุ่มเป็นองค์กรชุมชน หรือกลุ่มคน เครือข่าย เพื่อครอบคลุมการมีส่วนร่วมของสมาชิก สร้างความเข้มแข็งในการร่วมกันบริหารจัดการ ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมตัดสินใจ สร้างความสัมพันธ์ทางอำนาจในแนวราบ (horizontal social capital) ซึ่งจะพบว่าโครงการบ้านมั่นคงทำให้ผู้ได้รับผลกระทบต้องมีการรวมตัวเพื่อขับเคลื่อนการแก้ไขปัญหาของพวกเขาเอง โดยเงื่อนไขหนึ่งของการรวมตัวกันได้จำเป็นต้องเกิดจากความไว้วางใจ เชื่อใจ โดยเงื่อนไขนี้นอกจากขับเคลื่อนจนทำให้สามารถแก้ไขปัญหาได้แล้ว อีกด้านหนึ่งภายหลังการเข้าร่วมโครงการความไว้วางใจซึ่งกันและกันนี้ ยังเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาชุมชนต่อเนื่อง เช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัย การพัฒนาอาชีพ การสร้างความมั่นคงปลอดภัยให้กับชุมชน ที่ผ่านมารวมกลุ่มจะมีทั้งรูปแบบที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการ ในรูปแบบที่เป็นทางการ เช่น การรวมกลุ่มจัดตั้งเป็นคณะกรรมการ/คณะกรรมการชุดงานประเด็นต่างๆ หรือจัดตั้งเป็นสภาองค์กรชุมชน สหกรณ์ วิสาหกิจชุมชน ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคลในการปฏิบัติหน้าที่ แต่ในรูปแบบที่ไม่เป็นทางการนั้น จะรวมกลุ่มขึ้นมาจากการจัดกลุ่มความสัมพันธ์ตามช่วงวัย กลุ่มคนที่มีความชอบความถนัดที่คล้ายคลึงกัน หรือกลุ่มคนที่มีเป้าหมาย ความต้องการไปในทิศทางเดียวกัน เช่น การรวมกลุ่มของเด็ก และเยาวชน กลุ่มของผู้สูงอายุ กลุ่มผู้ว่างงาน กลุ่มที่ต้องการทำสื่อและประชาสัมพันธ์ กลุ่มอาชีพทำสินค้าแปรรูป กลุ่มอนุรักษ์ป่าชายเลน เป็นต้น ในความสัมพันธ์ทางอำนาจในแนวตั้ง (vertical social capital) พบว่าการก่อร่างโครงการบ้านมั่นคงส่งผลให้ผู้เข้าร่วมโครงการสามารถยกระดับตนเอง ยกกระดับกลุ่มองค์กร ให้เป็นที่ยอมรับและมีอำนาจในการต่อรองกับภาคส่วนต่างๆ ได้ โดยนัยสำคัญของความสัมพันธ์เชิงอำนาจที่ปรากฏนี้ คือความสามารถของชุมชนที่สามารถยืดหยุ่นใหญ่ภาครัฐเขามามีบทบาทในการมีส่วนร่วมต่อการพัฒนาชุมชนได้มากขึ้น เกิดการสนับสนุนบุคลากร แรงงาน งบประมาณ การปฏิบัติงานร่วมกัน หรือการมีข้อตกลงบันทึกความร่วมมือกับชุมชนในการพัฒนา

4.3 การเข้าถึงสิทธิและสวัสดิการ

สภาพปัญหาของความไม่เท่าเทียมกัน การเข้าไม่ถึงโอกาสในการมีที่ดิน ที่อยู่อาศัย และการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในสังคม สะท้อนออกมาเป็นภาพที่คนจนจำเป็นต้องอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น กลายเป็นแหล่งทรุดโทรม และสภาพสถานการณ์ของคนจนที่ต้องถูกไล่รื้อด้วยสาเหตุในการอยู่อาศัยโดยมิชอบ ซึ่งโครงการบ้านมั่นคงได้เป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้เปลี่ยนสถานะจากผู้บุกรุกที่ดินของรัฐที่ดี กลุ่มผู้เช่า กลุ่มครอบครัวขยายที่ดี เปลี่ยนสถานะเป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนอย่างถูกกฎหมาย เกิดความเท่าเทียมในการมีที่อยู่อาศัยและอยู่ได้อย่างมีศักดิ์ศรี กล่าวคือการทำให้อุบัติการณ์ในชุมชนอยู่อาศัยที่ดินของรัฐโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เสียค่าเช่าถือเป็นการบุกรุก ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดตามประมวลกฎหมายอาญา จึงมีการแก้ไขปัญหาการบุกรุกโดยจัดทำโครงการบ้านมั่นคง ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนสามารถอยู่อาศัยอย่างถูกกฎหมาย เกิดการบันทึกความร่วมมือกับหน่วยงานในการรับรองการอยู่อาศัย หรือขออนุญาตเช่าอยู่อาศัยในที่ดินระยะยาว เก็บอัตราค่าเช่าที่ดินต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อย เอื้อให้ผู้เดือดร้อนสามารถเข้าถึงได้

(1) ในรูปแบบการอยู่อาศัยในที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินสาธารณะประโยชน์ ของกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ดินราชพัสดุ ของกรมธนารักษ์ ที่ดินแขวงราชการ ของกรมแขวงราชการ ที่ดินป่าชายเลนและที่ดินป่าสงวน ของกรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยหากผู้เดือดร้อนสามารถรวมกลุ่ม และจัดทำข้อมูล เสนอข้อมูลต่อหน่วยงานให้เกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ในการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ ทางสถาบันฯ จะมีการส่งเสริมให้เกิดการปรับผังแปลงที่ดินใหม่โดยพยายามคงโครงสร้างเดิม (Reblocking) เป็นการปรับปรุงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคที่ดีขึ้น โดยมีการรื้อย้ายบ้านบางส่วน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีสิทธิครอบครองที่ดิน แต่อาจจะต้องเสียค่าเช่าที่ดินในกรณีเช่าที่ดินระยะยาว ทำให้ชุมชนได้รับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองได้ สมาชิกโครงการบ้านมั่นคงในลักษณะการอยู่อาศัยแบบดังกล่าว กล่าวว่า “เราไม่สมบูรณ์ เราไม่มีที่ดิน ไม่มีบ้านที่สมบูรณ์ แต่การได้ทำบ้านมั่นคง มันสร้างความสมบูรณ์ให้แก่เรา แก่ชุมชน การคิดร่วมกันเป็นระบบชุมชนที่สมบูรณ์ เป็นหน้าเป็นตาที่จะเดินไปบอกใครก็ได้ว่าเราอยู่อาศัยในชุมชนแห่งนี้”

(2) ในรูปแบบการรื้อย้ายจากที่เดิมออกไปอยู่ในที่ดินใหม่ (Relocation) เป็นการรื้อย้ายชุมชนออกไปอยู่ในที่ดินใหม่ ซึ่งอาจอยู่ใกล้หรือไกลจากชุมชนเดิม มีการสร้างชุมชนใหม่ ชีวิตใหม่ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และการอยู่อาศัยที่สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้ ซึ่งแนวการพัฒนาในรูปแบบนี้กลุ่มผู้เดือดร้อนจะต้องรวมกลุ่ม จัดทำข้อมูล วางแผนการแก้ไขปัญหา วิเคราะห์ให้เห็นแปลงที่ดินที่ชุมชนจะทำการเลือกซื้อ คำนวณค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อ หรือความจำเป็นที่ชุมชนจะต้องดำเนินการของสินเชื่อ โดยทั่วไปในการซื้อที่ดินจะกระทำได้โดยการซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันของคนทั้งชุมชน ไม่มีการแบ่งโฉนดแยกแปลงไม่ว่ากรณีใดใด ถึงแม้ชุมชนจะชำระเงินในการซื้อที่ดินครบแล้วก็ตาม เพื่อเป็นเงื่อนไขให้ชุมชนมีระบบความสัมพันธ์ในการยึดโยงกันเป็นกลุ่ม สิ่งหนึ่งที่เกิดขึ้นกับสมาชิกโครงการบ้านมั่นคงในลักษณะการอยู่อาศัยแบบดังกล่าว คือถึงแม้ต่างคนต่างที่มา บางชุมชนมาจากการสำรวจข้อมูลผู้เดือดร้อนจากหลายๆแห่งแล้วมาจัดกลุ่มอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน ต้องเรียนรู้วิถีชีวิตและปรับตัวเข้าหากัน แต่ก็อยู่ด้วยกันได้ มีสายสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน หากเปรียบเทียบก็หมู่บ้านจัดสรรทั่วไป บ้านมั่นคงได้สร้างบ้าน สร้างชุมชน สร้างสัมพันธ์ที่ดีก่อเกิดเป็นวิถีชีวิตของคนในชุมชนที่ร้อยเรียงกัน

นอกจากนี้ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนสามารถเข้าถึงสิทธิในความเสมอภาค โดยการมีสิทธิและการได้รับสวัสดิการในฐานะการเป็นพลเมืองของเมืองนั้นๆ (Citizen) กล่าวคือการช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยเป็นหน้าที่ของรัฐ โดยรัฐจะต้องอำนวยความสะดวก และสร้างความเท่าเทียมให้แก่ผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงสิทธิต่างๆ ผลจากการศึกษาพบว่า ภายหลังจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงแล้วทำให้เข้าถึงสิทธิต่างๆ เช่น สิทธิในการขอเลขทะเบียนบ้าน สิทธิในการเข้าถึงสาธารณูปโภค สิทธิได้รับการรักษาพยาบาลของภาครัฐ สิทธิในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน สิทธิในการเป็นพลเมืองที่มีส่วนร่วมในการพัฒนา ทำกิจกรรม หรือแสดงความคิดเห็น เสนอแนวทางการพัฒนาเมืองต่อภาครัฐได้ เกิดการสร้างตัวตนใหม่ จากฐานของความมั่นคงในการครอบครองที่ดินและการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น ผ่านกระบวนการทำกิจกรรมเพื่อบรรลุเป้าหมาย เพิ่มกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน และเพิ่มการเรียนรู้ด้วยตนเอง (กิจกรรมศึกษาเรียนรู้งาน) ผลการดำเนินงานที่ได้จากการสังเกต สัมภาษณ์ พบว่าผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติเกี่ยวกับการเข้าถึงสิทธิและสวัสดิการที่

ดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบระหว่างช่วงก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง มีการปรับตัวให้สอดคล้องกับสภาพ Self-reliance (การพึ่งพาตนเอง) และ Sustainable (การอยู่อย่างยั่งยืน)

สิทธิในการเข้าถึงสวัสดิการขั้นพื้นฐาน และความเป็นพลเมือง			จำนวน เพิ่มมากขึ้น	ร้อยละ (100.00)
1.	การมีทะเบียนบ้านเป็นของตนเอง	จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,137 คร.	31.16
2.	สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนกู้ยืม	จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,308 คร.	35.85
3.	เข้าถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง/สาธารณะต่างๆ	จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,179 คร.	32.31
4.	เข้าถึงการเป็นสมาชิกของกลุ่มอาชีพในระดับชุมชน/เมือง	จำนวนเพิ่มขึ้น	+991 คร.	27.16
5.	มีส่วนร่วมในการเป็นคณะกรรมการระดับชุมชน/เมือง	จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,042 คร.	28.56
6.	มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นระดับชุมชน/เมือง	จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,186 คร.	32.50
7.	มีส่วนร่วมในการวางแผนและตัดสินใจระดับชุมชน/เมือง	จำนวนเพิ่มขึ้น	+1,107 คร.	30.34

ผลการศึกษาในเชิงตัวเลข จากจำนวนกลุ่มเป้าหมาย 3,649 ครัวเรือน พบว่าหลังจากผู้เดือดร้อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสามารถเข้าถึงสิทธิ สวัสดิการขั้นพื้นฐาน และความเป็นพลเมืองได้จำนวนเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ครัวเรือนที่เข้าถึงการมีทะเบียนบ้านเป็นของตนเอง จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 1,137 คิดเป็นร้อยละ 31.16 ครัวเรือนที่เข้าถึงแหล่งเงินทุนกู้ยืมสาธารณะ จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 1,308 คิดเป็นร้อยละ 35.85 ครัวเรือนที่เข้าถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง/สาธารณะต่างๆ จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 1,179 คิดเป็นร้อยละ 32.31 ครัวเรือนที่เข้าถึงการเป็นสมาชิกของกลุ่มอาชีพในระดับชุมชน/เมือง จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 991 คิดเป็นร้อยละ 27.16 ครัวเรือนที่มีสิทธิในการมีส่วนร่วมในการเป็นคณะกรรมการระดับชุมชน/เมือง จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 1,042 คิดเป็นร้อยละ 28.56 ครัวเรือนที่มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นระดับชุมชน/เมือง จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 1,186 คิดเป็นร้อยละ 32.50 และครัวเรือนที่มีส่วนร่วมในการวางแผนและตัดสินใจระดับชุมชน/เมือง จำนวนเพิ่มขึ้นอีก 1,107 คิดเป็นร้อยละ 30.32

4.4. การเชื่อมโยงหน่วยงาน/ภาคีพัฒนาต่างๆ

การเชื่อมโยงกับหน่วยงานและภาคีต่างๆ สถาบันฯ จะเป็นกลไกกลางที่เชื่อมโยงให้เกิดการบูรณาการการทำงานของทุกหน่วยงานในระดับพื้นที่ โดยมีบทบาทของท้องถิ่นเป็นหัวใจหลักในการสนับสนุนการพัฒนาติดตามสนับสนุนการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคง ร่วมกับผู้แทนชุมชน ผู้แทนเครือข่ายองค์กรชุมชน สถาบันการศึกษา และภาคีพัฒนาอื่นๆในท้องถิ่น ตั้งแต่กระบวนการลงพื้นที่ส่งเสริมทำความเข้าใจกับชุมชน การเรียนรู้ศึกษาดูงาน การจัดสัมมนาให้กับโครงการบ้านมั่นคงที่เกิดขึ้นใหม่ในเมือง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น สร้างความสัมพันธ์คนทำงานทั้งชุดเก่าและชุดใหม่ ผลักดันเรื่องการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและที่ดินในระดับนโยบายหรือข้อบัญญัติของท้องถิ่น สนับสนุนกิจกรรมการพัฒนาต่างๆเพื่อให้อยู่ในแผนของเทศบาล เพื่อรับงบประมาณสนับสนุน และเป็นการรับรองข้อมูลให้กับหน่วยงานภาคีต่างๆ ซึ่งที่ผ่านมามีหน่วยงานไฟฟ้า ประปา เข้ามาสนับสนุนการติดตั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานให้กับโครงการบ้านมั่นคง หน่วยงานรพ.สต.เข้ามาสนับสนุนเรื่องหลักประกันทางสุขภาพ การตรวจเยี่ยมโดยเครือข่ายอสม.ที่เข้ามาয়ในพื้นที่ชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ และเชื่อมโยงกับโครงการนโยบายใหม่ๆของรัฐ อาทิ โครงการ SML โครงการไทยนิยมยั่งยืน เข้ามาয়กลุ่ม

สมาชิกโครงการบ้านมั่นคง และจัดพื้นที่งานกิจกรรมต่างๆของท้องถิ่นเพื่อให้ชุมชนได้แสดงศักยภาพ ความพร้อมต่อหน่วยงานและภาคี ส่งผลให้เกิดการยอมรับในกระบวนการภาคประชาชนที่จะลุกขึ้นมาขับเคลื่อนโครงการพัฒนาเมืองต่อไป นอกจากนี้ชุมชนได้ดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ทำฐานระบบข้อมูลชุมชนที่ครอบคลุม ทั้งต้นทุน ศักยภาพ ทรัพยากร การรวมกลุ่มของชุมชน ทำให้หน่วยงานต่างๆในพื้นที่เข้ามาขอข้อมูลจากชุมชน หน่วยงานได้รับข้อมูลที่ตรงกับความต้องการของชุมชน เกิดการพัฒนาที่ถูกจุดมากขึ้น

4.5 การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่มากกว่าบ้าน

การอยู่อาศัยของกลุ่มคนหลากหลายแหล่งที่มา กลุ่มผู้บุกรุกในที่ดิน กลุ่มผู้ยากจน/ผู้ด้อยโอกาส มักอยู่อาศัยในที่ดินโดยไม่ได้จัดระเบียบในการอยู่อาศัย ส่งผลให้ต้องอยู่อาศัยกันอย่างแออัดและเป็นแหล่งเสื่อมโทรมในที่สุด เกิดปัญหาการมีวุ่นวายเสพติด ปัญหาอาชญากรรม ถูกสังคมตีตราด้วยคำพูดกล่าวหาว่า “พวกมันอพยพมาจากสลัม มันจะเอายาเสพติดเข้ามาในพื้นที่ มาสร้างความเดือดร้อน ” แต่เมื่อสมาชิกเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงหลายรายกล่าวว่าจากเดิมที่อยู่อาศัยในสลัม พอได้เข้ามาอยู่อาศัยในบ้านมั่นคงบ้านที่เป็นตึกอาคาร มีสีสนสวยงาม มีพื้นที่ชุมชนที่เป็นระเบียบ รู้สึกถึงความเท่าเทียมที่ได้รับการยกสถานะทางสังคมที่ดีขึ้น นี่เป็นครั้งแรกของสมาชิกหลายรายที่ได้มีบ้านเป็นของตนเอง สมาชิกบางรายกล่าวว่าหากจะต้องกลับไปอยู่ที่ภูมิลำเนาเดิมของตนเอง ชีวิตก็ไม่ต่างอะไรจากการบุกรุกอยู่ในที่สาธารณะ เพราะกลับไปแล้วก็คงไม่มีเงินจะไปหาอาชีพ หารายได้ในการพัฒนาตัวเองในที่ดินต่างจังหวัดให้ดีขึ้น ในปัจจุบันนี้ที่สมาชิกทุกคนมีบ้านมั่นคงแล้ว ส่งผลให้เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัยของสมาชิกในบ้าน มีพื้นที่ให้เด็กในชุมชนวิ่งเล่นได้โดยไม่ต้องห่วงถึงความปลอดภัย เพราะอยู่ในชุมชนเดียวกัน สมาชิกในชุมชนช่วยกันสอดส่องดูแล มีสมาชิกรายหนึ่งกล่าวว่า “น้องสาวของตนเองป่วยทางจิต มีพฤติกรรมชอบเดินไปเคาะบ้านคนอื่น แต่พอมาอยู่โครงการบ้านมั่นคง มีพี่น้องในชุมชนช่วยกันดูแล น้องสาวจะเดินเล่นไปทางไหนก็ได้ ไปเคาะประตูบ้านใคร คนถูกเคาะก็เข้าใจ ไม่ต้องห่วงว่าน้องจะเกิดความไม่ปลอดภัย ตอนนี้น้องสาวจากเดิมที่ต้องกินยา นอนโรงพยาบาลบ่อยๆ แต่พออยู่ที่นี้ ทุกคนรักเขา เขาไม่ค่อยป่วย ไม่ต้องกินยาเหมือนก่อน” นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ส่วนกลาง มีสนามเด็กเล่น ที่เด็กๆไม่ต้องไปเล่นที่อื่น ไฟฟ้าส่องสว่างมองเห็นได้ เกิดสุขภาวะในชุมชนที่ดีมากขึ้น รวมทั้งสมาชิกทุกครัวเรือนยังมีกลุ่มกองทุนสวัสดิการเพื่อจัดการดูแลคุณภาพชีวิตตั้งแต่ เกิด เจ็บป่วย แก่ชรา จนถึงเสียชีวิต ร่วมกันดำเนินกิจกรรมจัดการสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะเรื่องการจัดการขยะมาเป็นกิจกรรมที่ทำให้เกิดการดูแลเอาใจใส่ การเห็นประโยชน์ต่อส่วนร่วม โดยได้เริ่มกิจกรรมจากคัดแยกขยะในระดับครัวเรือน แล้วจึงขยายมาทำถนนปลอดขยะในระดับชุมชน ส่วนใหญ่โครงการบ้านมั่นคงอยู่ไม่ไกลจากโรงเรียน และสถานพยาบาลในตำบลในตัวอำเภอ ไม่มีผลกระทบด้านการศึกษา และการรักษาพยาบาล มีรถบริการรับส่งโรงพยาบาลตลอด 24 ชั่วโมง

6. แผนพัฒนาเมือง

ปัจจุบันเครือข่ายชุมชนในเมืองไม่ว่าจะเป็นสมาชิกบ้านมั่นคงหรือไม่ได้เป็นสมาชิกบ้านมั่นคง ได้รวมกลุ่มกันอย่างเหนียวแน่น จนเป็นที่ยอมรับจากหน่วยงานภาคีต่างๆ เพราะคนในชุมชนต่างมีความตั้งใจ สร้างกิจกรรมที่เกิดจากการขาดโอกาสในการเข้าถึงและเท่าเทียมของกลุ่มผู้เดือดร้อน เริ่มต้นจากกิจกรรมง่ายๆ

และพัฒนาให้เห็นถึงความสามารถที่ชุมชนลุกขึ้นมาจัดการตนเองได้ ซึ่งเป้าหมายและแผนพัฒนาเมืองที่สำคัญคือคนในเมืองต้องกำหนดชีวิตของตนเองได้ การขับเคลื่อนการพัฒนาทั้งเมืองด้วยคนที่จนที่สุดในเมือง แต่ยังคงอัตลักษณ์ วิถีชีวิตแบบชุมชนดั้งเดิม ต่อยอดการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สาธารณะสำหรับทุกคนในเมือง ปอดของคนเมือง จุดแลนด์มาร์คของเมือง สร้างพื้นที่ครัวเรือนเมืองเพื่อทำเป็นพื้นที่เชิงเกษตรและตลาดคนเมือง สร้างรายได้และแหล่งเศรษฐกิจแห่งใหม่ ขยายการทำกองทุนพัฒนาเมืองเพื่อยกระดับเป็นสถาบันการเงิน