รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการวิจัย การประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

เสนอต่อ

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

โดย

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

สิงหาคม 2554

คณะผู้วิจัย

ดร.นิพนธ์ พัวพงศกร	หัวหน้าโครงการ
ดร.อดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา	ที่ปรึกษา
ดร.ดิลกะ ลัทธพิพัฒน์	ผู้เชี่ยวชาญ
ดร.กรรณิการ์ ธรรมพานิชวงค์	ผู้เชี่ยวชาญ
นางสาวพรเพ็ญ วิจักษณ์ประเสริฐ	นักวิจัยอาวุโส
นางสาวสุวรรณา ตุลยวศินพงศ์	นักวิจัยอาวุโส
นายกัมพล ปั้นตะกั่ว	นักวิจัย

บทคัดย่อ

โครงการวิจัย การประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดขนาดใหญ่ เพื่อสร้างความมั่นคงใน “ที่ดินและที่อยู่อาศัย” โดยการสร้างความเข้มแข็งขององค์กรชุมชนในการรวมตัวกันหาทางแก้ไขปัญหาสำคัญเร่งด่วนของชุมชนไปจนเสร็จสิ้นโครงการ ภายใต้การสนับสนุนของหน่วยงานรัฐคือ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. ที่ทำให้โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการแก้ปัญหาชุมชนแออัดทั้งเมือง จนความสำเร็จของการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงมีชื่อเสียงขจรขจายไปทั่วโลกดังเห็นได้จากการที่มีผู้นำของรัฐบาลต่างประเทศจำนวนมากเข้ามาศึกษาดูงานโครงการบ้านมั่นคงอย่างไรก็ดี การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในมิติต่างๆ โดยอาศัยหลักวิชาการวัดอัตราผลตอบแทนและประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง จะเป็นข้อมูลสำคัญที่ช่วยประเมินว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าว ทั้งในแง่ งบประมาณ เวลา บุคลากร ทั้งจากภาครัฐและคนในชุมชน ได้สร้างมูลค่าเพิ่มให้เกิดขึ้นหรือไม่เพื่อการลงทุนที่มีประสิทธิภาพของภาครัฐในการพัฒนาชุมชนแออัดอื่นๆ ต่อไปในอนาคต

โครงการวิจัยการประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงจึงมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินมูลค่าเพิ่มในมิติต่างๆ ได้แก่ การประเมินราคาทรัพย์สิน (ทั้งที่ดินและบ้านของครัวเรือนและชุมชน) การประเมินมูลค่าทางตรงของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด เช่น ผลดีจากการที่สภาพแวดล้อมของชุมชนดีขึ้น การประเมินต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง (cost-benefit analysis) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ ตลอดจนการพัฒนาและวางระบบฐานข้อมูลของโครงการบ้านมั่นคง ทั้งนี้ การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงจะวัดมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมเชิงปริมาณที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาของโครงการบ้านมั่นคง

ในการศึกษานี้ได้คัดเลือกโครงการบ้านมั่นคงทั้งชุมชนในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดรวม 16 ชุมชน มีครัวเรือนที่เป็นตัวอย่างในการสำรวจ 745 ครัวเรือน โดยนอกจากการสำรวจข้อมูลของคนในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงแล้ว ยังมีการคัดเลือกชุมชนเปรียบเทียบที่มีคุณลักษณะทางกายภาพของชุมชนและคุณลักษณะของคนในชุมชนใกล้เคียงกัน เพื่อการประเมินมูลค่าเพิ่มของโครงการบ้านมั่นคง โดยผลการศึกษาแบ่งเป็น 3 ส่วนและมีข้อค้นพบของการศึกษาดังต่อไปนี้

ส่วนที่หนึ่ง การประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้งที่ดิน บ้านของครัวเรือนและสาธารณูปโภคในชุมชน วิธีการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัยในการศึกษานี้ใช้แนวคิดจากแบบจำลอง Hedonic pricing model ซึ่งสร้างขึ้นภายใต้สมมุติฐานว่ามูลค่าของบ้านจะขึ้นอยู่กับคุณลักษณะต่างๆของบ้าน โดยผู้วิจัยได้จัดเก็บข้อมูลราคาประเมินของบ้าน ค่าเช่า หนี้สินทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการสร้างบ้าน ภาระการผ่อน

ชำระรายเดือน ระยะเวลาทั้งสิ้นในการผ่อนชำระลักษณะของบ้าน ขนาดของที่ดิน และพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน วัสดุของพื้นและหลังคา เป็นต้น รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ของสมาชิกในครัวเรือนเพื่อศึกษาประเมินผลในประเด็นดังต่อไปนี้

(ก) การประเมินผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยและภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่าราคาประเมินทั้งราคาขายและซื้อของบ้านโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 18,458 บาท และ 518,272 บาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินเพิ่มขึ้น 29,938 บาท โดยเฉลี่ย ครัวเรือนในโครงการมีภาระการผ่อนชำระหนี้สินที่อยู่อาศัย 1,871 บาทต่อเดือน มองจากมุมประเมินค่าเช่าบ้าน โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนในโครงการคาดว่าจะได้รับค่าเช่าประมาณ 3,804 บาทต่อเดือนหากปล่อยบ้านให้เช่า ผลตอบแทนจากค่าเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับค่าก่อสร้างจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17 ต่อปี จากผลการประเมินสามารถสรุปได้ว่าราคาประเมินในมิติต่างๆมีความสอดคล้องกัน และการลงทุนในที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนในโครงการเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า

(ข) ผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์สำหรับเด็กในครัวเรือน ผลการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2,380 บาทต่อเทอมต่อครัวเรือน ในขณะที่เด็กใช้เวลาในการเรียนหนังสือและทำการบ้านเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.58 ชั่วโมงต่ออาทิตย์ และจำนวนเด็กที่ไม่ได้เรียนหนังสือลดลงเฉลี่ย 0.046 คนต่อครัวเรือน

(ค) ผลกระทบต่อการทำงาน การลงทุน หนี้สิน ค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า เป็นการประเมินผลกระทบของการเข้าร่วมโครงการต่อวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชน ผลการศึกษาพบว่า ชั่วโมงทำงานของคนในครัวเรือนที่มีอายุมากกว่า 15 ปี เพิ่มขึ้นอาทิตย์ละ 2.73 ชั่วโมง และมีรายได้จากค่าจ้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 579 บาทต่อเดือน นอกจากนี้ยังพบว่า ครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคงลงทุนในธุรกิจเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3,181 บาทต่อเดือน มีหนี้สินที่เกิดจากธุรกิจเพิ่มขึ้น 2,261 บาท และมีรายได้จากธุรกิจเพิ่มขึ้น 766 บาทต่อเดือน ซึ่งสะท้อนถึงภาพรวมการลงทุนที่คุ้มค่า หนี้สินอื่นๆที่ไม่เกี่ยวกับบ้านและธุรกิจลดลงเฉลี่ย 8,409 บาทต่อครัวเรือน สนับสนุนสมมุติฐานที่ว่าครัวเรือนมีระเบียบวินัยทางการเงินดีขึ้น สุดท้าย การศึกษาพบหลักฐานว่าการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงช่วยลดค่าน้ำและค่าไฟฟ้าของครัวเรือนลงเฉลี่ย 18.86 บาท และ 41.31 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

ส่วนที่สองการประเมินมูลค่าผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด การศึกษาในส่วนนี้ ต้องการประเมินมูลค่าของผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงเฉพาะในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดด้วยวิธี Contingent Valuation Methods (CVM) ประเด็นที่ใช้ในการศึกษาคือ ความมั่นคงจากการมีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดิน มีสัญญาเช่าระยะยาว ไม่ต้องอาศัยอยู่ในที่ดินบุกรุก โดยผู้วิจัยได้ถามถึงความเต็มใจที่จะรับเงินชดเชย (WTA) ของคนในชุมชนบ้านมั่นคงในกรณีมีการถอนความมั่นคงในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผลการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของมูลค่าความเต็มใจรับ (mean WTA) ได้เท่ากับ 798,544 บาท ต่อคน และจากการศึกษาตัวแปรประเภทของ

สิทธิในที่อยู่อาศัย พบว่าประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความน่าจะเป็นที่จะยินดีรับเงินชดเชยต่ำ เมื่อเทียบกับประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนที่มีสัญญาเช่าระยะยาว จากการสัมภาษณ์ประชาชนในแต่ละชุมชน สาเหตุน่าจะมาจากการที่ชุมชนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินรู้สึกมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยสูง อีกทั้งบางชุมชนต้องฝ่าฟันอุปสรรคและผ่านกระบวนการมากมายกว่าที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การที่ต้องการให้คนกลุ่มนี้ย้ายที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่กระทำได้ยาก นอกจากนี้ยังพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านและพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่อยู่แล้วมีความเสี่ยงว่าถ้าต้องย้ายไปอยู่ที่ใหม่โอกาสที่จะได้รับจัดสรรพื้นที่ใช้สอยในขนาดเท่าเดิมนั้นมีน้อย ดังนั้น โอกาสที่คนกลุ่มนี้จะยินดีรับเงินชดเชยจึงน้อย อย่างไรก็ดี เนื่องจากความมั่นคงจากสิทธิอยู่อาศัยจะสะท้อนในราคาบ้านและที่ดิน ฉะนั้น มูลค่าที่วัดได้บางส่วนจะนับซ้ำกับมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้นที่คำนวณในการศึกษาส่วนแรก

ส่วนที่สาม การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคงในทางเศรษฐศาสตร์ แนวคิดและวิธีการประเมินประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคงคือ การแยกประเมินประโยชน์จากราคาบ้านและที่ดิน ออกจากผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงินและไม่ได้ถูกคิดรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้านและที่ดิน แต่เนื่องจากการประเมินมูลค่าของ “ความมั่นคง” ของการมีที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงตามผลการศึกษาในส่วนที่สอง ชาวบ้านบางคนประเมินค่าความมั่นคงที่รวมเอาราคาบ้านและที่ดินไว้ด้วย ดังนั้นเมื่อนำค่าความมั่นคงที่ได้จากการศึกษาในส่วนที่สองลบด้วยราคาบ้านที่เต็มใจขาย และลบด้วยราคาที่ดินที่ประเมินโดยกรมธนารักษ์ ทำให้เกิดการหักซ้ำซ้อนจนมูลค่าความมั่นคงติดลบ จึงต้องประเมินโดยการตั้งข้อสมมติฐานเป็น 2 กรณีหลักคือ กรณีที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์ กรณีที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุดและนอกจากนี้ยังมีการแบ่งเป็นกรณีย่อยอีก 3 กรณีคือ การนับมูลค่าความมั่นคงต่อครัวเรือนโดยให้มูลค่าของความมั่นคงของเด็กน้อยกว่าผู้ใหญ่ในอัตราแตกต่างกัน ผลการศึกษาพบว่า

กรณีหลักที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์พบว่า ต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ให้ผลตอบแทนรวมทั้งโครงการอยู่ในช่วง -44.54 - 219.48 ล้านบาท ต้นทุนส่วนนี้สามารถลดโดยจะเป็นลบในกรณีเดียวคือ กรณีที่กำหนดให้นับมูลค่าความมั่นคงเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 1.10 - 1.22 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 5.1 แต่หากแยกพิจารณาออกเป็น กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจะพบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเป็นลบในทุกกรณี มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 0.72-0.89 เท่า เนื่องมาจากมีต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินสูงกว่าต่างจังหวัดมาก

กรณีหลักที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุด พบว่าต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิให้ผลตอบแทนรวมทั้งโครงการอยู่ในช่วง-5.57-403.27 ล้านบาท โดยจะเป็นลบในกรณีเดียวคือ กรณีที่กำหนดให้นับมูลค่าความมั่นคงเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 1.0-1.3 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ในช่วงร้อยละ -0.4 - 4.4 แต่หากแยกพิจารณาออกเป็น กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจะพบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเป็นลบในทุกกรณี มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 0.72 - 0.89 เท่า เนื่องมาจากมีต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินสูงกว่าต่างจังหวัดมากเช่นกัน

ทั้งนี้การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการนั้นมีไว้เพื่อให้ผู้บริหารโครงการเห็นถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับโครงการ โดยชี้ให้เห็นถึงจุดอ่อนของโครงการว่าควรมีการปรับปรุงโครงการในเงื่อนไขใด ไม่มีกรณีใดดีพร้อมที่จะนำมาใช้เพียงกรณีใดกรณีหนึ่ง ในกรณีของโครงการบ้านมั่นคงนั้น จุดอ่อนสำคัญอยู่ที่พื้นที่ที่ดำเนินโครงการนั้นมีต้นทุนที่สูงมาก ส่วนของการขาดทุน 5-44 ล้านบาทนั้นเป็นส่วนที่รัฐและเจ้าของที่ดินต้องรับภาระตลอดทั้งโครงการนั้น สามารถลดลงได้โดยการปรับค่าเช่าให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมขึ้นเมื่อชุมชนพร้อม

นอกจากนี้ เนื่องจากการดำเนินงานในอนาคตนั้นเกิดขึ้นภายใต้ความไม่แน่นอน จำเป็นที่ผู้บริหารโครงการจะต้องทราบถึงแนวโน้มผลของต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการภายใต้ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ในการศึกษาครั้งนี้จึงศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยกำหนดให้มีความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตอยู่ 2 กรณีคือ

กรณีที่ 1 ต้นทุนการบริหารเพิ่มขึ้น1 เท่าตัว (สมาชิกใช้เวลาเข้าร่วมกิจกรรมกลุ่มเพิ่มขึ้นจาก 4 นาที/วัน เป็น 8 นาที/วัน) พบว่า NVP ของโครงการลดลง 11% และ IRR ลดลง 0.27% ซึ่งแสดงว่าหากโครงการได้รับผลกระทบจากต้นทุนการรวมกลุ่ม ตัวโครงการยังสามารถรองรับต้นทุนการรวมกลุ่มที่เพิ่มขึ้นเท่าตัวได้ในระดับหนึ่ง โดยทำให้ผลประโยชน์สุทธิของโครงการลดลง11%

กรณีที่ 2 เกิดการบุกรุกพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดิน พบว่า NVP ของโครงการจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ในกรณีนี้การพัฒนาโครงการภายในพื้นที่เดิมจะส่งผลกระทบทางลบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ควรที่จะมีการดำเนินการย้ายไปดำเนินโครงการในพื้นที่ใหม่ที่มีผลกระทบน้อยกว่า

กล่าวโดยสรุปโครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดผลประโยชน์สุทธิต่อสังคม นอกจากผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากการที่คนจนเมืองเริ่มมีทรัพย์สินที่มีค่าเป็นของตน มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งย่อมมีส่วนลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจแล้ว โครงการบ้านมั่นคงยังก่อให้เกิดผลประโยชน์ทางอ้อมต่อสังคมที่มีหลักฐานเชิงประจักษ์ชัดเจน ได้แก่ เด็กมีแนวโน้มใช้เวลากับการเรียนมากขึ้น

อาชญากรรมและยาเสพติดในชุมชนลดลง เป็นต้น ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพได้แก่

การพิจารณาถึงระดับการอุดหนุนของรัฐ ซึ่งจากการศึกษาพบว่าระดับการอุดหนุนของรัฐในปัจจุบันนับว่าอยู่ในอัตราที่เหมาะสม เพราะเป็นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน นอกจากนั้นก็มีการอุดหนุนดอกเบี้ยบางส่วน อย่างไรก็ตาม รัฐไม่สมควรให้การอุดหนุนต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน เพราะอาจมีผลลบให้เกิดกระบวนการบุกรุกที่สาธารณะและที่ดินของเอกชนเพิ่มขึ้นเพราะถึงแม้ว่าสมาชิกในโครงการบ้านมั่นคงเดิมจะไม่ได้รับรู้ถึงการมีโครงการบ้านมั่นคงมาก่อนการบุกรุก แต่ในอนาคตโครงการนี้จะเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป จึงมีความเสี่ยงที่จะนำเงื่อนไขของโครงการไปใช้ประโยชน์โดยการบุกรุกที่ดินเพิ่มขึ้นและหวังความช่วยเหลือจากรัฐ ยิ่งหากมีการอุดหนุนสูงขึ้นความเสี่ยงในกรณีนี้จะสูงขึ้นตามไปด้วยนอกจากนั้นเพื่อเป็นการป้องกันการบุกรุก คนในชุมชนบ้านมั่นคงควรมีภาระร่วมกันจ่ายเงินบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายในการทำนุบำรุงรักษาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน

นอกจากนี้ พอช.ควรยินยอมให้ชาวบ้านในชุมชนมีสิทธิ์ที่จะขายบ้านของตนให้กับบุคคลภายนอกได้เมื่อสหกรณ์ดำเนินการครบตามสัญญาการใช้สินเชื่อแล้ว ทั้งนี้เพราะในอนาคตภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละคนอาจเปลี่ยนแปลง บางครอบครัวอาจต้องอพยพไปอยู่ที่อื่น อย่างไรก็ตามเพื่อรักษาสภาพความเป็นชุมชน คนที่จะอพยพเข้ามาใหม่ควรมีส่วนร่วมแบกรับค่าใช้จ่ายบางส่วนของชุมชน ดังนั้น ในการขายจึงควรมีเงื่อนไข 2 ประการ คือ (ก) ค่าเช่าที่หน่วยราชการจะคิดจากผู้เช่ารายใหม่จะสูงขึ้น เพื่อนำเงินดังกล่าวเข้าสมทบกิจกรรมของสหกรณ์ชุมชน (ข) ผู้ขายต้องจ่ายเงินบางส่วนเป็นค่าโอนสิทธิ์ ให้แก่สหกรณ์ของชุมชน นอกจากนี้ เพื่อป้องกันการบุกรุกที่สาธารณะและที่ดินเอกชนในเมืองใหญ่ๆ รัฐควรมีนโยบายการสร้างงานและกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคเพื่อสะกัดกั้นการอพยพจากชนบท

สำหรับข้อเสนอแนะเรื่องประเด็นการศึกษาเพิ่มเติมและการจัดเก็บข้อมูล ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมมีอย่างน้อย 2 ประเด็น ดังนี้ (1) ประเมินมูลค่าทุนการสังคม (หรือความไว้วางใจ) ของโครงการบ้านมั่นคง และการที่คนในชุมชนเปลี่ยนสถานภาพจาก“ผู้บุกรุก” มาเป็น “พลเมืองถูกกฎหมายที่มีศักดิ์ศรี” โดยการออกแบบ CVM ให้เหมาะสม และเพิ่มตัวอย่างการศึกษาให้มากขึ้น (2) ศึกษาผลกระทบอ้อมทั้งทางบวกและลบของโครการบ้านมั่นคงที่มีต่อชุมชนรอบโครงการบ้านมั่นคง เช่น ราคาทรัพย์สิน ปัญหาสังคม และอาชญากรรม (3) ในด้านการจัดเก็บข้อมูลควรมีการจัดเก็บข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนแออัดและชุมชนใกล้เคียง ทั้งก่อนและหลังจากมีโครงการบ้านมั่นคง ตัวอย่างของประเภทข้อมูลที่ควรจัดเก็บ คือ ราคาซื้อขายที่ดินและบ้าน (พร้อมทั้งข้อมูลเรื่องสถานที่ตั้งของบ้าน) อาชีพและรายได้ การศึกษาของบุตรหลานในชุมชน ปัญหาสิ่งแวดล้อม ยาเสพติด และอาชญากรรม เป็นต้น

สารบัญ

หน้า

บทที่ 1 บทนำ 1-1

1.1 ความสำคัญ 1-1

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา 1-2

1.3 ขอบเขตของการศึกษา 1-2

1.4 ประเด็นการศึกษา 1-3

1.5 วิธีการศึกษาและการจัดเก็บข้อมูล 1-4

1.6 ลำดับความ 1-6

บทที่ 2 แนวคิดและการคัดเลือกชุมชนตัวอย่างในการศึกษา 2-1

2.1 แนวคิดในการประเมินมูลค่าเพิ่มบ้านมั่นคง 2-1

2.2 การคัดเลือกชุมชนตัวอย่างในการศึกษา 2-3

บทที่ 3 การประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคง 3-1

3.1 บทนำ 3-1

3.2 ระเบียบวิธีการวิจัย 3-2

3.3 กรอบการประเมินผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัย 3-8

3.4 ผลการประเมิน 3-9

บทที่ 4 การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด 4-1

4.1 บทนำ 4-1

4.2 การประเมินมูลค่าของประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงโดยใช้วิธี CONTINGENT VALUATION METHODS (CVM) 4-5

4.3 การประเมินมูลค่าของประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด กรณีศึกษาจังหวัดกรุงเทพมหานคร 4-8

4.4 การประเมินมูลค่าความมั่นคงในที่อยู่อาศัยกรณีศึกษาจังหวัดอุดรธานีจังหวัดปทุมธานีจังหวัด นครสวรรค์และจังหวัดพิจิตร 4-16

4.5 สรุป: จุดอ่อนของการประเมินมูลค่าของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายผ่านตลาดและนัยเชิงนโยบาย 4-27

บทที่ 5 การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคง 5-1

5.1 ทำไมต้องมีการประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคง 5-1

5.2 การประเมินต้นทุนและประโยชน์ของโครงการ 5-2

5.3 การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการ 5-11

5.4 ผลประโยชน์ทางอ้อมที่ไม่ใช่ตัวเงิน 5-18

5.5 ข้อเสนอแนะ 5-20

บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ 6-1

6.1 สรุป 6-1

6.2 ข้อเสนอแนะ 6-6

6.3 ข้อเสนอแนะเรื่องประเด็นการศึกษาเพิ่มเติมและการจัดเก็บข้อมูล 6-8

บรรณานุกรม บ-1

ภาคผนวก ผ-1

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1 ข้อมูลชุมชนบ้านมั่นคงที่สำรวจในการศึกษานี้ 2-6
ตารางที่ 2.2 จำนวนครัวเรือนที่สุ่มตัวอย่าง 2-9
ตารางที่ 3.1 ผลกระทบต่อมูลค่าและหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย 3-11
ตารางที่ 3.2 ผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์ของเด็กอายุ6-15ปี 3-12
ตารางที่ 3.3 ผลกระทบต่อการทำงานการลงทุน หนี้สินที่ไม่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยค่าน้ำและค่าไฟฟ้า 3-15
ตารางที่ 4.1 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามความเต็มใจรับเงินชดเชย 4-6
ตารางที่ 4.2 ผลการประมาณการที่ไม่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม 4-6
ตารางที่ 4.3 ผลการประมาณการที่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม 4-7
ตารางที่ 4.4 ผลจากการทำ ORTHOGONAL DESIGN 4-11
ตารางที่ 4. 5 รายละเอียดกลุ่มตัวอย่าง 4-13
ตารางที่ 4.6 ผลการประมาณค่าแบบจำลอง(กลุ่มตัวอย่างมาจากชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง) 4-14
ตารางที่ 4.7 ผลการประมาณค่าแบบจำลอง (กลุ่มตัวอย่างมาจากชุมชน
เปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง) 4-15
ตารางที่ 4.8 ค่าเริ่มต้นที่ใช้ในการสำรวจ 4-18
ตารางที่ 4.9 โครงสร้างกลุ่มตัวอย่าง 4-18
ตารางที่ 4.10 ผลวิเคราะห์ทางสถิติเชิงพรรณา 4-19
ตารางที่ 4.11 สาเหตุที่ครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถามเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง 4-19
ตารางที่ 4.12 ทัศนคติของคนในชุมชนต่อโครงการบ้านมั่นคง 4-20
ตารางที่ 4.13 ผลดี-ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคงต่อตัวผู้ตอบแบบสอบถาม 4-20
ตารางที่ 4.14 ผลดี-ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคงต่อชุมชน 4-21
ตารางที่ 4.15 ผลการประเมินสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงในมิติต่างๆ 4-22
ตารางที่ 4.16 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน 4-23
ตารางที่ 4. 17 ปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชน 4-24
ตารางที่ 4.18 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามราคาเริ่มต้น 4-24
ตารางที่ 4.19 ผลการประมาณการที่ไม่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม 4-25
ตารางที่ 4.20 ผลการประมาณการที่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม 4-25
ตารางที่ 4.21 เมทริกซ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร(CORRELATION MATRIX) 4-26
ตารางที่ 5.1 การจำแนกประเภทของต้นทุนในโครงการ 5-4
ตารางที่ 5.2 สรุปต้นทุนของโครงการ 5-5

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5.3 การจำแนกประเภทของผลประโยชน์ในโครงการ 5-7
ตารางที่ 5.4 สรุปผลประโยชน์ของโครงการ 5-10
ตารางที่ 5.5 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NET PRESENT VALUE: NPV) 5-15
ตารางที่ 5.6 สัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BENEFIT-COST RATIO: BCR) 5-16
ตารางที่ 5.7 ผลการคำนวณอัตราผลตอบแทน (INTERNAL RATE OF RETURN: IRR) 5-17
ตารางที่ 5.8 ผลการศึกษาผลกระทบทางอ้อมของโครงการบ้านมั่นคง 5-20
ตารางที่ 5.9 ปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชน 5-20

สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ 2.1 แผนภาพชุมชนสวนพลูพัฒนาและชุมชนหน้าสมาคมธรรมศาสตร์ 2-7
รูปที่ 2.2 แผนภาพชุมชนร่วมสามัคคีและชุมชนหลังสมาคมไทยญี่ปุ่น 2-7
รูปที่ 2.3 แผนภาพชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่และชุมชนสวนผัก 2-8
รูปที่ 2.4 แผนภาพชุมชนคลองบางบัว (หลังกองการภาพ) ชุมชนรุ่นใหม่พัฒนาและร่มไทร 2-8
รูปที่ 3.1: ผลกระทบต่อมูลค่าบ้านในมิติต่างๆ (ผลจากวิธี WEIGHTING AND REGRESSION) 3-10
รูปที่ 4.1 สมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างค่าเริ่มต้นและการตอบรับของผู้ตอบแบบสอบถาม 3-17
รูปที่ 5.1 ผลประมาณการส่วนต่างของมูลค่าบ้านในโครงการบ้านมั่นคงกับบ้านในชุมชนแออัด 5-8

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความสำคัญ

โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดขนาดใหญ่ เป้าหมายสำคัญ คือ การสร้างความมั่นคงใน"ที่ดินและที่อยู่อาศัย" ให้แก่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดและการสร้างความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน โครงการนี้ใช้แนวทางการดำเนินการแบบใหม่ที่แตกต่างจากโครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยอื่นๆ (เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร) กล่าวคือ*แนวทางแรก* โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่ดำเนินการโดยองค์กรชุมชนเจ้าของปัญหาตั้งแต่เริ่มต้น โดยการรวมตัวกันหาทางแก้ไขปัญหาสำคัญเร่งด่วนของชุมชนไปจนเสร็จสิ้นโครงการ ได้แก่ การสำรวจข้อมูล การเลือกชุมชนนำร่อง การเลือกวิธีปรับปรุงชุมชน การจัดหาที่ดิน การออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย การออกแบบบ้านและออกแบบชุมชน การก่อสร้าง ฯลฯ *แนวทางที่สอง* คือ รูปแบบและแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของแต่ละชุมชนมีความหลากหลายและแตกต่างกันตามสภาพปัญหาความต้องการของสมาชิกในชุมชนและข้อจำกัดด้านต่างๆ (โดยเฉพาะด้านกายภาพ และเจ้าของที่ดิน) *แนวทางสำคัญข้อสุดท้าย* คือ เป็นการแก้ปัญหาชุมชนแออัดทั้งเมือง โดยร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ใช่การแก้ปัญหาเพียงแค่บางจุดหรือบางพื้นที่เท่านั้น

นับตั้งแต่คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เป็นหน่วยงานดำเนินการตั้งแต่ปี 2546 จนถึงเดือนสิงหาคม 2552 ปรากฏว่ามีพื้นที่ทุกจังหวัดที่ได้รับการอนุมัติโครงการจำนวน 785 โครงการ ในพื้นที่ 254 เมือง/เขต มีคนได้ประโยชน์กว่า 84,601 ครัวเรือน (หรือร้อยละ 46 ของครัวเรือนยากจนในเมือง) ชุมชนที่เข้าร่วมโครงการมี 1,402 ชุมชน

ความสำเร็จดังกล่าวทำให้เมื่อวันที่ 12-13 ตุลาคม 2552 คณะรัฐมตรีมีมติอนุมัติงบประมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมให้แก่โครงการบ้านมั่นคง โดยใช้งบประมาณปี 2553 จากโครงการไทยเข้มแข็งจำนวน 3,000 ล้านบาทเพิ่มเติมจากงบประมาณสนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภคจำนวน 680 ล้านบาทจากกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

นอกจากนั้นชื่อเสียงจากความสำเร็จของโครงการเริ่มขจรขจายไปทั่วโลกดังเห็นได้จากการที่มีผู้นำของรัฐบาลต่างประเทศจำนวนมากเข้ามาศึกษาดูงานโครงการบ้านมั่นคง

อย่างไรก็ตาม สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนยังไม่เคยมีการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในมิติต่างๆ โดยอาศัยหลักวิชาการ ทำให้ขาดเครื่องมือที่ใช้ในการประเมินผลโครงการในอนาคต การขออนุมัติงบประมาณเพื่อขยายโครงการจึงขึ้นอยู่กับรัฐบาลว่าจะเห็นความสำคัญของโครงการพัฒนาชุมชนเมืองตามรูปแบบของโครงการบ้านมั่นคงหรือไม่ หากมี

เครื่องมือการประเมินผลโครงการที่อาศัยหลักวิชาการ รัฐบาลย่อมสามารถใช้อัตราผลตอบแทนและประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคงเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรงบประมาณ ทำให้งบประมาณแผ่นดินที่มีจำกัดได้รับการจัดสรรให้แก่โครงการที่มีอัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจและสังคมสูงสุด นอกจากนั้น ผลการประเมินผลโครงการยังจะเป็นการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารให้สังคมได้รับรู้ถึงกระบวนการทำงานพัฒนาและความสำเร็จของโครงการบ้านมั่นคง

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1.2.1 เพื่อพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินมูลค่าเพิ่มในมิติต่างๆ

เครื่องมือที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเพิ่มในโครงการศึกษานี้มี4 เครื่องมือ ได้แก่

(ก) การประเมินราคาทรัพย์สิน (ทั้งที่ดินและบ้านของครัวเรือนและชุมชน)

(ข) การประเมินมูลค่าทางตรงของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด เช่น ผลดีจากการที่สภาพแวดล้อมของชุมชนดีขึ้น

(ค) การประเมินต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง (Cost Benefit Analysis) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ

(ง) การพัฒนาและวางระบบฐานข้อมูลของโครงการบ้านมั่นคง

1.2.2 เพื่อประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในมิติต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมเชิงปริมาณที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาของโครงการบ้านมั่นคง

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 การพัฒนาเครื่องมือในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินครั้งนี้และสามารถนำไปให้คณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง ชุมชน เจ้าหน้าที่สถาบัน พอช. ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปใช้ในการทำงานต่อไป ซึ่งในการพัฒนาเครื่องมือจะมีการจัดระดมความเห็นผู้ที่เกี่ยวข้อง นำประเด็นที่ได้ไปพัฒนาเป็นเครื่องมือที่มีหลักการทางวิชาการสนับสนุน

1.3.2 การนำเครื่องมือมาใช้ในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาตามโครงการบ้านมั่งคงที่ดำเนินการแล้วเสร็จ เพื่อประมวลผลภาพรวม เปรียบเทียบข้อมูลเดิมก่อนทำโครงการกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังทำโครงการ

1.3.3 การนำเสนอผลการศึกษาต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง และพัฒนาปรับปรุงเครื่องมือที่จะใช้ในการดำเนินการต่อ

1.4 ประเด็นการศึกษา

1.4.1 ผล/มูลค่าที่เกิดขึ้นในระดับครัวเรือน 2 ด้านคือ (ก) ทรัพย์สิน (ที่ดินและบ้าน) และ (ข) ผลกระทบต่อการรายได้รายจ่ายและการออมของครัวเรือน

ก) การวัดมูลค่าสินทรัพย์ (บ้านและที่ดิน) ของครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ใช้วิธีการ Weighting and Regression มูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับปรุพื้นที่ใช้สอยในชุมชน การจัดระเบียบผังก่อสร้างบ้านและการสร้างระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

ข) ผลกระทบต่อรายได้รายจ่ายของครัวเรือน อาทิเช่น

- การออม/เงินออมที่เพิ่มขึ้น
- การได้รับสวัสดิการที่เพิ่มขึ้นทั้งจากที่จัดโดยชุมชนและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- การเกิดการจ้างงาน/รายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น รายได้จากการเป็นช่างชุมชน การใช้บ้านเป็นที่ทำงานหรือประกอบอาชีพ มีงานที่สามารถทำได้ในชุมชน ฯลฯ
- การลดค่าใช้จ่าย เช่น กรณีที่ไม่ต้องย้ายไปอยู่นอกเมือง ไม่มีค่าเดินทางที่เพิ่มขึ้น การลดค่าใช้จ่ายเรื่องน้ำไฟ (ไม่ต้องต่อจากบ้านอื่น) การใช้พื้นที่บริเวณบ้านปลูกพืชผักสวนครัว ฯลฯ
- การได้รับการยอมรับสถานะจากภายนอก การมีโอกาสในเรื่องต่างๆมากขึ้น

1.4.2 ระดับชุมชนมีการศึกษา 2 ด้าน คือ (ก) การศึกษาผลกระทบเชิงพรรณนา (ข) การวัดผลกระทบเชิงปริมาณ

ก) การศึกษาผลกระทบเชิงพรรณา ได้แก่

- การจ้างงานทั้งจากการจ้างงานโดยทางตรงและทางอ้อมในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย
- มูลค่าของที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากระบบสาธารณูปโภคที่ดีขึ้น และมูลค่าของระบบสาธารณูปโภค
- สภาพแวดล้อมในชุมชนที่ดีขึ้น ที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในชุมชน การมีพื้นที่ส่วนกลางในการจัดกิจกรรมร่วมกันของชุมชน หรือเป็นพื้นที่ทางสังคมเศรษฐกิจของชุมชน การจัดการขยะ น้ำเสีย
- การมีกองทุนของชุมชน การมีค่าใช้จ่ายสำหรับการบริหารจัดการชุมชน
- การมีองค์กร/กลุ่มกิจกรรมต่างๆมาร่วมทำงานพัฒนาชุมชนเพิ่มขึ้น
- การจัดความสัมพันธ์ใหม่ในชุมชน การมีคนมาทำงานส่วนรวมเพิ่มขึ้น การคลี่คลายปัญหาความขัดแย้ง

- การมีกิจกรรมการพัฒนา/แก้ปัญหาชุมชนด้านต่างๆเพิ่มขึ้น เช่น การป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติด การศึกษาเด็กและเยาวชน ฯลฯ
- ความเป็นชุมชน การช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ฯลฯ

ข) การวัดผลกระทบเชิงปริมาณมี 3 ด้าน คือ

- การวัดมูลค่าทางตรงของสิ่งที่ไม่มีราคาตลาด (ผลกระทบโดยตรงบางประการในข้อ (ก) ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง โดยวิธี Contingent Valuation Methods (หรือ CVM)
- การวัดอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return) โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ประโยชน์ (Cost Benefit Analysis)
- การจัดทำระบบฐานข้อมูลของโครงการบ้านมั่นคง เพื่อประโยชน์ในการประเมินโครงการบ้านมั่นคงในอนาคต

1.4.3 ผลการเปลี่ยนแปลงต่อรัฐ เศรษฐกิจสังคม การเมืองการปกครอง วัฒนธรรม โดยรวม โดยจะนำเครื่องมือประเมินผลและผลลัพธ์ที่ได้ในข้อ 1.4.1-1.4.2 มาประเมินค่าผลกระทบโดยรวมเบื้องต้น ได้แก่ การประมาณการผลกระทบต่อทรัพย์สินของทุกโครงการ การออมครัวเรือน และความคุ้มค่าของงบประมาณภาครัฐในโครงการบ้านเมือง *วิธีการประเมินในภาพรวมจะเน้นการบรรยายมากกว่าการวัดค่าผลกระทบเชิงปริมาณ* เพราะการศึกษาครั้งนี้เป็นเพียงการสุ่มตัวอย่างโครงการบางโครงการเท่านั้น ขณะที่โครงการบ้านมั่นคงมีความหลากหลาย ทำให้ขนาดของผลกระทบมีความแตกต่างกัน

ประเด็นที่จะประเมินในภาพรวม คือ ผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อการออมภาคครัวเรือน ต่อมูลค่าที่ดินบริเวณใกล้เคียง ผลกระทบต่องบประมาณของรัฐในการจัดบริการสาธารณะและสังคม ผลต่อปัญหาของชุมชน เช่น ปัญหายาเสพติด การอยู่ร่วมกันในเมืองและการคลี่คลายปัญหาความขัดแย้ง เป็นต้น

1.5 วิธีการศึกษาและการจัดเก็บข้อมูล

1.5.1 การวัดมูลค่าบ้านและที่ดินที่เพิ่มขึ้น

การศึกษานี้จะวัดมูลค่าของบ้านและที่ดินที่เพิ่มขึ้น โดยเปรียบเทียบส่วนต่างระหว่างบ้านและที่ดินในโครงการบ้านมั่นคง กับบ้านและที่ดินในบริเวณที่ใกล้เคียงที่มีประชากรลักษณะเดียวกัน (หรือใกล้เคียงกันสุด) กับประชากรในโครงการบ้านมั่นคง แล้วใช้วิธีทางสถิติที่เรียกว่าWeighting and Regressions รวมทั้งวิธีการตรวจสอบความอ่อนไหวของค่าที่ประเมินได้ที่เรียกว่าMatching and Regression รายละเอียดและเทคนิคการวัดมูลค่าอยู่ในบทที่ 3 โดยข้อมูลที่ใช้มาจากการสำรวจครัวเรือนทั้งในและนอกโครงการบ้านมั่นคงดังรายละเอียดในบทที่ 2

1.5.2 การวัดมูลค่าของประโยชน์โดยตรงของโครงการบ้านมั่นคงที่ไม่มีราคาตลาด

ได้แก่ สภาพแวดล้อมและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้น มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกัน มีการจัดสรรพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของคนในชุมชน มีสถานที่ที่เหมาะสมต่อการทำการบ้านและการอ่านหนังสือของเด็กในชุมชน ฯลฯ วิธีวัดคือ ใช้แบบสอบถามเพื่อถามถึงมูลค่าของโครงการจากผู้ที่ได้รับประโยชน์ หรือผู้ที่ได้รับผลกระทบหรือเสียประโยชน์โดยตรง โดยมีการตั้งตลาดสมมติให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ข้อมูลที่ได้จะอยู่ในรูปของตัวเงิน เนื่องจากการเลือกอยู่บนพื้นฐานของราคาและแสดงถึง (1) มูลค่าความเต็มใจที่จะจ่าย (Willingness to Pay: WTP) ในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงส่งผลให้ผู้บริโภคมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น หรือ (2) มูลค่าความเต็มใจรับหรือจำนวนเงินต่ำที่สุดที่ผู้เสียประโยชน์หรือได้รับผลกระทบยินดีที่จะรับ (Willingness to Accept: WTA) ในกรณีที่การมีเปลี่ยนแปลงไปในสภาพที่แย่ลง ดูวิธีวัดมูลค่าของประโยชน์โดยตรงของโครงการบ้านมั่นคงที่ไม่มีราคาตลาดดังกล่าวในบทที่ 4 ทั้งนี้ ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่ามาจากการสุ่มตัวอย่างประชาชนที่อยู่ในโครงการบ้านมั่นคง

1.5.3 การวัดอัตราผลตอบแทน และการวิเคราะห์ต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง (Cost Benefit Analysis)

การวัดผลตอบแทนของโครงการนี้จะใช้โครงการระดับชุมชนเป็นหน่วยในการศึกษา โดยจะศึกษาต้นทุนของโครงการ ผลประโยชน์ของโครงการและอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ซึ่งจะเป็นตัวชี้วัดสำคัญว่างบประมาณการอุดหนุนของรัฐบาลที่ให้แก่โครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดอัตราตอบแทนเท่าไร คุ้มค่าหรือไม่ อัตราผลตอบแทนที่จะคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อสังคม (หรือผลประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม)

ต้นทุนของโครงการประกอบด้วย เงินอุดหนุนของรัฐบาล ราคาก่อสร้างบ้าน (ซึ่งประกอบด้วยค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงาน) ราคาที่ดินซื้อ เวลาที่ชาวบ้านใช้ในการรวมกลุ่มและพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง ตลอดจนเวลาของเจ้าหน้าที่พัฒนาโครงการ ข้าราชการและนักวิชาการที่เกี่ยวข้องในโครงการ

ส่วนผลประโยชน์ของโครงการประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและบ้านที่เพิ่มขึ้น และผลประโยชน์อื่นๆที่ไม่มีมูลค่าตลาดที่วัดด้วยวิธีหามูลค่าความเต็มใจที่จะจ่าย (Willingness to Pay: WTP) ในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงส่งผลให้ผู้บริโภคมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

1.5.4 การสำรวจรายได้ รายจ่ายและเงินออม ของครัวเรือน และจัดทำฐานข้อมูลชุมชน

การสำรวจนี้จะเป็นข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าบ้านที่ดิน ประโยชน์ของโครงการที่ไม่มีราคาตลาดต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ รายละเอียดของแบบสอบถามปรากฏในภาคผนวกที่ 1 ส่วนกรอบการสุ่มตัวอย่างครัวเรือนทั้งที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง และครัวเรือนนอกโครงการที่

มีลักษณะทางประชากรสังคม-เศรษฐกิจใกล้เคียงกับครัวเรือนที่เข้าร่วมโครงการได้รายงานไว้ในบทที่ 2

1.6 ลำดับความ

รายงานฉบับสมบูรณ์นี้ประกอบด้วย 6 บทได้แก่ บทที่ 1 บทนำ บทที่ 2 เป็นแนวคิดและการคัดเลือกชุมชนตัวอย่างในการศึกษา บทที่ 3 เป็นการนำเสนอการประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงบทที่ 4 นำเสนอแนวคิดในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด บทที่ 5 การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคงและบทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ

บทที่ 2
แนวคิดและการคัดเลือกชุมชนตัวอย่างในการศึกษา

2.1 แนวคิดในการประเมินมูลค่าเพิ่มบ้านมั่นคง

เนื่องจากวัตถุประสงค์สำคัญของโครงการวิจัยการประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงคือ การพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินมูลค่าเพิ่มในมิติต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย การประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้งที่ดิน บ้านของครัวเรือนและสาธารณูปโภคในชุมชน และการประเมินมูลค่าผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด โดยจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธีดังนี้

2.1.1 การประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อมูลค่าบ้านในชุมชน

การประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อมูลค่าของบ้านและสาธารณูปโภคในชุมชน จะทำการประเมินโดยใช้วิธี Hedonic Pricing Framework โดยการตั้งสมมติฐานว่าเจ้าของบ้านจะประเมินมูลค่าของที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยศึกษาเปรียบเทียบกับชุมชนที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (ดูแนวคิดทฤษฎีของวิธีการ Hedonic Pricing ในบทที่ 3)

2.1.2 การประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด

การประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อประโยชน์อื่นๆ ที่เกิดขึ้นกับคนในชุมชน ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่เคยมีการประเมินราคา จะทำการประเมินโดยใช้วิธีวัดมูลค่าความเต็มใจที่จะจ่าย (Willingness to Pay: WTP) โดยการตั้งสมมติฐานว่าเจ้าของบ้านจะประเมินมูลค่าของผลประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการ (ดูแนวคิดทฤษฎีของวิธีการวัด WTP ในบทที่ 4)

2.1.3 ข้อพึงระวังของการประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคง

อย่างไรก็ตาม การใช้เครื่องมือวัดมูลค่าเพิ่มของโครงการบ้านมั่นคงดังกล่าวในข้อ 2.1.1-2.1.2 ยังมี*ข้อพึงระวังดังนี้*

- ***ปัญหาคนไม่รู้/คาดไม่ถึงสิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (Imperfect Information/Short Sightedness)*** : เนื่องจากการประเมินมูลค่าบ้านจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลซื้อขายบ้านในท้องตลาด ต่อตามหลักการและวัตถุประสงค์ของโครงการบ้านมั่นคง ทำให้เจ้าของบ้านในโครงการไม่สามารถซื้อขายบ้านอย่างเปิดเผย ส่งผลให้การหาข้อมูลราคาซื้อขายตามท้องตลาดของบ้านในโครงการทำได้ยาก และต้องอาศัยการประเมินราคาของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งอาจเกิดความคาดเคลื่อนจากการไม่รู้ข้อมูลหรือประเมินราคาผิดพลาดได้

- ***ปัญหาการนับซ้ำ*** : การวัดมูลค่าเพิ่มที่เกิดในโครงการบ้านมั่นคง นอกจากการวัดมูลค่าบ้านและสาธารณูปโภคในโครงการแล้ว ยังต้องมีการวัดผลกระทบของโครงการที่ยังไม่สะท้อนในราคาทรัพย์สินที่จับต้องได้ แต่เนื่องจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงทำให้ราคาบ้านและคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน (Homogeneity) คือดีขึ้นจากเดิมดังนั้น ในการประเมินมูลค่าของราคาบ้านและคุณภาพชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ต้องแยกตัวแปรคุณภาพชีวิตที่สะท้อนในมูลค่าบ้านแล้วออก เพื่อไม่ให้เกิดการนับซ้ำ และส่งผลให้การประเมินมูลค่าโครงการไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงได้

ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าโครงการบ้านมั่นคงนี้ นักวิจัยจึงจำแนกปัจจัยที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการบ้านมั่นคงออกเป็น2 กลุ่มดังนี้

ก. ปัจจัยที่นำมาประเมินมูลค่าโครงการบ้านมั่นคงที่สะท้อนในราคาบ้าน ได้แก่ ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าของบ้านและที่ดินดังต่อไปนี้

- ทำเลที่ตั้งของชุมชน (ใกล้-ไกลถนนใหญ่ รถเข้า-ออกได้หรือไม่)
- ทำเลของบ้าน (ใช้บ้านเพื่อประกอบอาชีพ เช่น ค้าขายได้หรือแบ่งห้องให้เช่าได้หรือไม่)
- ลักษณะบ้าน (บ้านชั้นเดียวสองชั้น ฯลฯ)
- วัสดุที่ใช้สร้างบ้าน (ไม้ อิฐ ฝ้า ฯลฯ)
- ขนาดบ้าน (พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้อง ฯลฯ)
- สาธารณูปโภคที่สร้างในโครงการบ้านมั่นคง(ถนน น้ำ ไฟฟ้า ฯลฯ)
- สภาพแวดล้อม เช่น ขยะ เสียง กลิ่น น้ำเสีย อากาศ ชุมชนแออัด
- ความมั่นคง (Security) ของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (จากเดิมที่ผู้บุกรุก ปัจจุบันมีความมั่นคงเพิ่มขึ้นเพราะกลายเป็นผู้ซื้อ/เช่าที่ดินอย่างถูกต้อง)
- การเปลี่ยนมืออย่างเป็นทางการของกรรมสิทธิ์ในบ้านทำได้ยากต้องผ่านสหกรณ์ (ต้องวัดต้นทุนในการเปลี่ยนมือทั้งฝั่งคนซื้อคนขาย)
- การมีทะเบียนบ้านชั่วคราว ทำให้ค่าน้ำ ไฟแพงกว่าปกติ
- ภัยเสี่ยงจากชุมชนที่มีลักษณะเปราะบางต่อชีวิตและความมั่นคงของคนในชุมชนที่ลดลงเพราะผลกระทบของบ้านที่จัดระเบียบ วางผังใหม่แล้ว (ทั้งในแง่ความหนาแน่นของบ้าน โครงสร้างและวัสดุในการสร้างบ้านที่ปรับเปลี่ยน) เช่น ภัยเสี่ยงต่อปัญหาอัคคีภัย อาชญากรรม การค้ายาเสพติด ฯลฯ

- คนที่อาศัยในชุมชนได้รับการยอมรับจากสังคมภายนอกยกระดับจากคนอยู่สลัมเป็นคน ระดับกลาง มีบ้านสวยงาม เกิดความตระหนักถึงคุณค่าของตนเอง (Self-esteem) ที่มีความเป็นเจ้าของ มีสถานะทางสังคม มีความเป็นอิสระส่วนตัว

ข. ปัจจัยที่นำมาประเมินมูลค่าโครงการบ้านมั่นคงที่ไม่สะท้อนในราคาบ้าน ได้แก่ ปัจจัยต่างที่เป็นผลจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงดังต่อไปนี้

- ผลดีจากการรวมตัวกันของชุมชน (Social Capital) เช่น การรวมกันทำให้เกิดอำนาจในการต่อรอง ความเป็นชุมชนทำให้สามารถดึงงบประมาณ/ความช่วยเหลือจากรัฐได้มากขึ้น เช่น ได้เข้าโครงการหมู่บ้าน 1 ล้าน บริการจากรัฐ เช่น ฉีดวัคซีนการรวมกลุ่มกันเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ เช่น การรวมกลุ่มของแม่บ้านเพื่อผลิตสินค้าชุมชน การรวมกลุ่มกันของเด็กและเยาวชนเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ เช่น การเล่นกีฬา ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนที่ดีขึ้นชุมชนมีความเข้มแข็ง ส่งผลทั้งต่อชุมชนเองและเป็นตัวอย่างที่จะนำไปขยายผลจนเกิดผลต่อสังคม

- ผลดีของสภาพแวดล้อมของชุมชนหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงที่มีต่อการศึกษาของเด็กในครอบครัวหรือชุมชน เช่น การที่เด็กมีบ้านที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะและส่งเสริมต่อการศึกษา การที่เด็กมีโอกาสได้รับการศึกษาที่สูงขึ้นและมีแนวโน้มที่จะลดการเข้าไปเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม เช่น การตั้งครรภ์ก่อนวัยอันควรเป็นต้น

2.2 การคัดเลือกชุมชนตัวอย่างในการศึกษา

ในการศึกษานี้ได้คัดเลือกโครงการบ้านมั่นคงทั้งชุมชนในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดใน 2 ประเภท คือ (ก) การพัฒนาชุมชนโดยปรับปรุงชุมชนและที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม และ (ข) การพัฒนาชุมชนโดยย้ายชุมชนไปตั้งในที่ดินผืนใหม่ที่ห่างจากที่ดินเดิมไม่เกิน 5 กิโลเมตรโดยไม่ได้คัดเลือกโครงการพัฒนาชุมชนประเภทปรับปรุงชุมชนบางส่วน เนื่องจากโครงการดังกล่าวไม่สอดคล้องกับเกณฑ์ในการคัดเลือกชุมชนที่กำหนดไว้ดังนี้

2.2.1 เกณฑ์การเลือกชุมชนตัวอย่างในการสำรวจ

การประเมินมูลค่าเพิ่มของโครงการบ้านมั่นคงจำเป็นต้องมีการเปรียบเทียบมูลค่าของบ้านเรือนในชุมชน*ก่อน*และ*หลัง*เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง แต่เนื่องจากไม่เคยมีการเก็บข้อมูลหรือประเมินมูลค่าของบ้านเรือนในชุมชนก่อนเข้าร่วมโครงการ คณะผู้วิจัยจึงจำเป็นต้องหาเครื่องมือเพื่อ "จำลอง" สภาพบ้านเรือนของชุมชนก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงด้วยการสำรวจข้อมูลของชุมชนเปรียบเทียบที่มีลักษณะใกล้เคียงกับสภาพเดิมของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง ทั้งลักษณะทางกายภาพของบ้านเรือนและคุณลักษณะ (Characteristic) ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ดังนั้นเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกชุมชนตัวอย่างในการสำรวจ ทั้งชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง และชุมชนเปรียบเทียบ จึงมีดังนี้

ก. ลักษณะทางกายภาพของชุมชน

เกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกชุมชนในการสำรวจทั้งชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงและชุมชนเปรียบเทียบ ทั้ง 2 ชุมชนจะต้องมีคุณลักษณะทางกายภาพใกล้เคียงกันได้แก่ ทำเลที่ตั้งอยู่ในละแวกเดียวกัน เพื่อให้ราคาที่ดิน รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค (Infrastructure) เช่น น้ำสำหรับอุปโภคบริโภค ไฟฟ้า ระยะทางไปถึงถนนใหญ่ ฯลฯ มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ข. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

เนื่องจากครัวเรือนในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่มีการบุกรุกที่ดินทั้งของรัฐและเอกชน ดังนั้นในการคัดเลือกชุมชนตัวอย่างจำเป็นต้องเลือกชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงและชุมชนเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงประเด็นเรื่องความไม่มั่นคง (Security) ในกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ลักษณะเหมือนกัน เช่น ถ้าชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงเคยเป็นชุมชนที่บุกรุกที่ดิน ก็ต้องหาชุมชนเปรียบเทียบที่เป็นชุมชนตั้งอยู่ในที่ดินที่เป็นบุกรุกเช่นกัน รวมถึงพยายามเลือกชุมชนที่เจ้าของที่ดินมีลักษณะเดียวกันเช่น ที่ดินของรัฐ ที่ดินสาธารณะ ที่ดินเอกชน เป็นต้น

ค. เกณฑ์อื่นๆ

นอกจากเกณฑ์หลักๆ ข้างต้นแล้ว ยังมีเกณฑ์อื่นๆ ที่ใช้พิจารณาประกอบในการคัดเลือกชุมชนที่ทำการศึกษา ได้แก่

- <u>กรณีชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง</u>: ควรเป็นโครงการที่มีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จมากกว่า 1 ปี เพื่อให้ครัวเรือนในชุมชนเห็นการเปลี่ยนแปลง ผลดี-ผลเสียของโครงการพอที่ประเมินผลได้ และเป็นโครงการที่มีจำนวนครัวเรือนเข้าร่วมโครงการมากกว่า 50 ครัวเรือน เพื่อให้มีกลุ่มตัวอย่างเพียงพอต่อการสำรวจข้อมูลจำนวนประมาณ 30 ครัวเรือนต่อชุมชน

- <u>กรณีชุมชนเปรียบเทียบ</u> : ต้องเลือกชุมชนที่มีครัวเรือนอาศัยอยู่จำนวนมาก เพราะจำนวนตัวอย่างครัวเรือนที่ดำเนินการสัมภาษณ์จะต้องมากกว่าจำนวนครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคง เพื่อประโยชน์ในการจับคู่ (Matching) ให้โอกาสที่คุณลักษณะของครัวเรือนเปรียบเทียบตรงกับครัวเรือนในโครงการมีมากยิ่งขึ้น(ดูรายละเอียดการอธิบายเรื่องการจับคู่ในบทที่ 3)

2.2.2 ข้อสังเกตุที่พบในการเลือกชุมชนตัวอย่างในการสำรวจ

แม้ชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงจะมีจำนวนมาก แต่การคัดเลือกชุมชนที่ต้องพิถีพิถันในการหาชุมชนเปรียบเทียบตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น ทำให้จำนวนชุมชนที่เข้าข่ายเหมาะสมในการสำรวจมีจำนวนน้อยลง รวมถึงมีข้อสังเกตุที่พบและน่าจะบันทึกในรายงานคือ การหาชุมชนเปรียบเทียบให้ตรงหลักเกณฑ์การคัดเลือกในข้อ 2.2.1 ทำได้ยาก ด้วยสาเหตุ 2 ประการ

ประการแรก เนื่องจากคุณลักษณะของชุมชนทั่วไปมีพลวัต (Dynamic) และเกิดการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การหาชุมชนเปรียบเทียบที่มีสภาพบ้านเรือน “เหมือน” บ้านของครัวเรือนใน

ชุมชนตัวอย่างก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเป็นเรื่องยาก เพราะชาวบ้านในชุมชนที่ไม่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงก็มักจะได้รับการติดต่อจากเจ้าหน้าที่ พอช. เพื่อถามความสมัครใจว่าจะเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงหรือไม่ แต่ที่เขาตัดสินใจไม่เข้าร่วม เพราะคิดว่าสภาพบ้านของเขาดีอยู่แล้ว และต้องการปรับปรุงบ้านตามความจำเป็น ไม่อยากมีหนี้สินเพิ่มในการก่อสร้างบ้านใหม่ ดังนั้น จึงอาจทำให้บ้านเรือนของคนในชุมชนที่ไม่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเหล่านี้ มีสภาพที่ดีกว่าบ้านของคนในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการก็เป็นได้

ประการที่สอง เนื่องจากในการประสานงานจัดทำโครงการบ้านมั่นคง ทางเจ้าหน้าที่ของ พอช. ต้องดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงานเขต เพื่ออนุมัติการก่อสร้างปรับปรุงบ้านเรือนในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการ ทำให้เจ้าหน้าที่พอช. ต้องลงพื้นที่สำรวจความต้องการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงของคนในชุมชนต่างๆ ในแต่ละเขตของกรุงเทพฯ เพื่อดำเนินการยื่นเรื่องขออนุมัติการก่อสร้างบ้านในระดับเขต เป็นผลให้ในภาพรวมแล้ว ชุมชนในกรุงเทพฯ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงกับชุมชนที่ไม่เข้าร่วมบ้านมั่นคง การคัดเลือกชุมชนเปรียบเทียบที่มาจากชุมชนที่ไม่เข้าร่วมบ้านมั่นคงแท้ๆ นอกจากประสบปัญหาเรื่องสภาพทางกายภาพของบ้านที่อาจจะดูมีสภาพดีกว่าบ้านของคนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงดังกล่าวในข้อแรกแล้ว ยังประสบปัญหาอื่นๆ เช่น อยู่ห่างไกลจากชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่จะสำรวจ ทำให้ตกจากหลักเกณฑ์ข้อแรก เรื่องทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมไปจนถึงการต่อต้านจากคนที่ไม่เห็นด้วยกับโครงการบ้านมั่นคง จนเป็นสาเหตุของการไม่เข้าร่วมโครงการ

จากข้อเท็จจริงข้างต้น เมื่อนำมาหารือกับเจ้าหน้าที่ พอช. และผู้นำชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่จะสำรวจในเขตกรุงเทพฯ แล้ว ทำให้คณะผู้วิจัยจำเป็นต้องผ่อนปรนหลักเกณฑ์บางประการ โดยใช้วิธีการสำรวจชุมชนเปรียบเทียบที่ทาง “นิตินัย” ได้รับการขึ้นทะเบียนว่าเป็นชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงแล้ว แต่ทาง “พฤตินัย” ยังเป็นชุมชนที่อยู่ระหว่างการจัดตั้งสหกรณ์เพื่อออมเงินของคนในชุมชนสำหรับการก่อสร้างบ้าน ทำให้สภาพบ้านเรือนยังไม่มีการเปลี่ยนแปลง และสามารถอนุโลมให้ใช้เป็นชุมชนเปรียบเทียบกับชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่มีการก่อสร้างบ้านใหม่ในที่ดินเดิมเสร็จเรียบร้อยแล้วได้ และในบางกรณีที่ชุมชนเหล่านี้มีขนาดเล็กก็ใช้การสำรวจมากกว่า 1 ชุมชน

รายชื่อ ข้อมูลและคุณลักษณะของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง 8 ชุมชนในเขตกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดที่ตกเป็นตัวอย่างในการสำรวจของการศึกษานี้แสดงในตารางที่ 2.1 และรูปที่2.1-2.4 แสดงแผนภาพของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงกับชุมชนเปรียบเทียบในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 2.1 ข้อมูลชุมชนบ้านมั่นคงที่สำรวจในการศึกษานี้

ชื่อชุมชน จังหวัด	ปัจจุบันมีสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว					ปัจจุบันซื้อที่ดิน/มีกรรมสิทธิ์		
	ชุมชนร่วมสามัคคี กรุงเทพฯ	ชุมชนสวนพลูพัฒนา กรุงเทพฯ	ชุมชนบางบัว (หลังกองการภาพ) กรุงเทพฯ	ชุมชนพฤกษะวันโชติการาม พิจิตร	ชุมชนจำลองวิทย์ นครสวรรค์	ชุมชนเจริญชัยนิมิตรใหม่ กรุงเทพฯ	ชุมชนบัวหลวงพัฒนา ปทุมธานี	ชุมชนโพธิ์ทอง อุดรธานี
ปีที่เริ่มโครงการ	2546	2547	2547	2549	2549	2546	2549	2547
จำนวนครัวเรือน	124	330	229	68	81	89	120	62
ประเภทโครงการ	สร้างใหม่ในที่เดิม	สร้างใหม่ในที่เดิม	สร้างใหม่ในที่เดิม	สร้างใหม่ในที่เดิม	สร้างใหม่ในที่เดิม	สร้างใหม่ในที่เดิม	ย้ายไปใกล้ที่เดิม	ย้ายไปใกล้ที่เดิม
ขนาดที่ดิน	4 ไร่ 3 งาน 27 วา	6 ไร่ 2 งาน 24 วา	12 ไร่	7 ไร่ 20 วา	5 ไร่ 99 วา	5 ไร่ 32 วา	5 ไร่ 1 งาน	2 ไร่ 5 งาน 30.วา
เจ้าของที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ	สนง.ทรัพย์สินฯ	ธนารักษ์	ธนารักษ์	สาธารณะ	ธนารักษ์	เอกชน	เอกชน	เอกชน
สถานะการอยู่อาศัย								
- ก่อนเข้าร่วมโครงการ	บุกรุก	บุกรุก	บุกรุก	บุกรุก	เช่าที่	เช่าที่	บุกรุก	บุกรุก
- หลังเข้าร่วมโครงการ	เช่าที่ระยะยาว	เช่าที่ระยะยาว	เช่าที่ระยะยาว	เช่าที่ระยะยาว	เช่าที่ระยะยาว	ซื้อที่ดิน/มีกรรมสิทธิ์	ซื้อที่ดิน/มีกรรมสิทธิ์	ซื้อที่ดิน/มีกรรมสิทธิ์
ต้นทุนของโครงการ								
1. สินเชื่อบ้านมั่นคงรวม (ล้านบาท)	***17,154,240***	***46,631,160***	***28,800,862***	***0***	***14,317,205***	***0***	***5,988,421***	***15,439,900***
1.1 สินเชื่อเพื่อสร้างบ้าน (ล้านบาท)	17,154,240	46,631,160	28,800,862	0	14,317,205	0	0	11,325,600
1.2 สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดิน (ล้านบาท)	0	0	0	0	0	0	5,988,421	4,114,300
2. เงินอุดหนุนให้เปล่า (ล้านบาท)	***5,644,413***	***19,570,500***	***10,820,250***	***4,071,000***	***6,082,500***	***4,348,542***	***4,350,000***	***5,689,500***

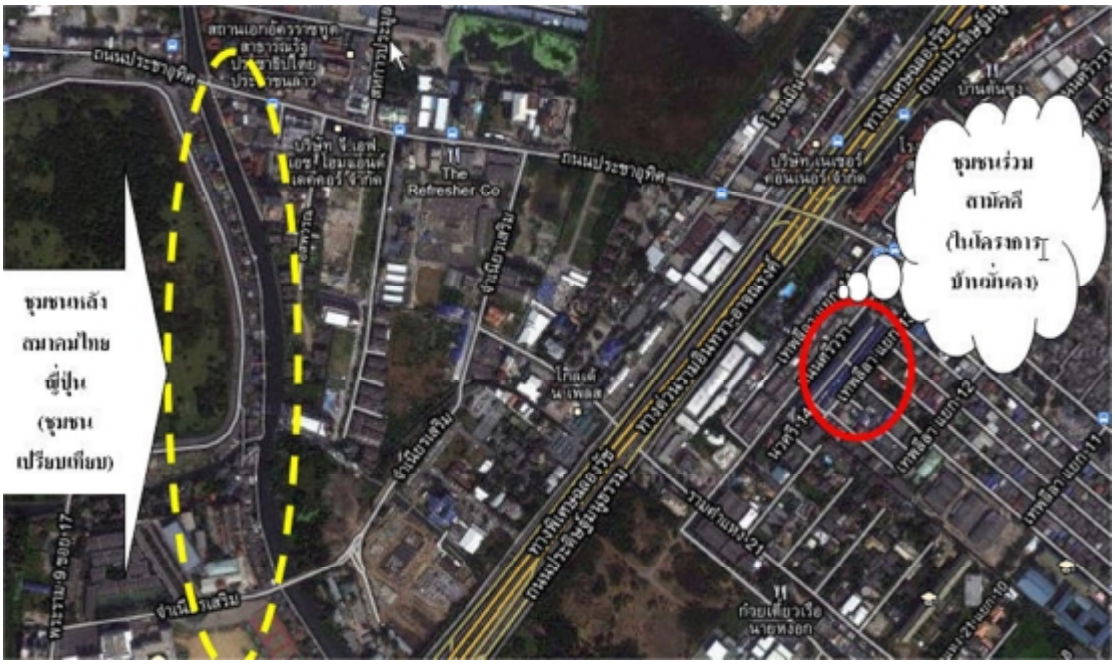
หมายเหตุ : * อยู่ระหว่างการรวบรวมต้นทุนอื่นๆ เพิ่มเติม

ที่มา : รวบรวมจากฐานข้อมูลของโครงการบ้านมั่นคงของพอช.

รูปที่ 2.1 แผนภาพชุมชนสวนพลูพัฒนาและชุมชนหน้าสมาคมธรรมศาสตร์

ที่มา : ดัดแปลงจากแผนที่ใน http://maps.google.co.th/

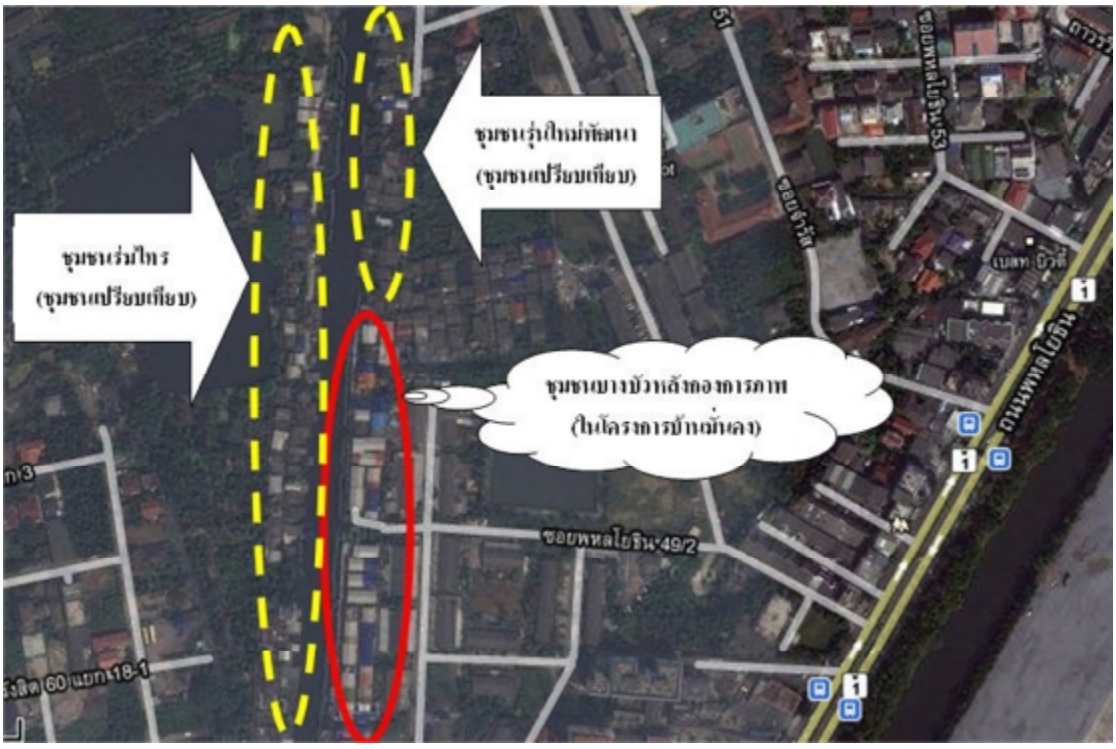
รูปที่ 2.2 แผนภาพชุมชนร่วมสามัคคีและชุมชนหลังสมาคมไทยญี่ปุ่น



รูปที่ 2.3 แผนภาพชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่และชุมชนสวนผัก

ที่มา : ดัดแปลงจากแผนที่ใน http://maps.google.co.th/

รูปที่ 2.4 แผนภาพชุมชนคลองบางบัว (หลังกองการภาพ) ชุมชนรุ่นใหม่พัฒนาและร่มไทร



ที่มา : ดัดแปลงจากแผนที่ใน http://maps.google.co.th/

2.2.3 จำนวนตัวอย่างในการสัมภาษณ์ครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคงและครัวเรือนเปรียบเทียบ

ขนาดตัวอย่างของการสัมภาษณ์ข้อมูลของครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคงประมาณโครงการละ 30 ครัวเรือน และตัวอย่างของครัวเรือนเปรียบเทียบที่อยู่นอกโครงการบ้านมั่นคงประมาณ 50 ครัวเรือนขึ้นไป สำหรับจำนวนครัวเรือนที่ดำเนินการสำรวจในกรุงเทพฯและต่างจังหวัดระหว่างวันที่ 28 สิงหาคม-12 ธันวาคม 2553 รวมทั้งสิ้น745 ครัวเรือนมีดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 จำนวนครัวเรือนที่สุ่มตัวอย่าง

จังหวัด	ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง	จำนวน (ครัวเรือน)	ชุมชนเปรียบเทียบ	จำนวน (ครัวเรือน)
กรุงเทพฯ	ชุมชนสวนพลูพัฒนา	32	ชุมชนหน้าสมาคมธรรมศาสตร์	48
กรุงเทพฯ	ชุมชนบางบัว(หลังกองการภาพ)	32	ชุมชนรุ่นใหม่พัฒนาและชุมชนร่มไทร	60
กรุงเทพฯ	ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่	32	ชุมชนสวนผัก	52
กรุงเทพฯ	ชุมชนร่วมสามัคคี	32	ชุมชนหลังสมาคมไทยญี่ปุ่น	48
ปทุมธานี	ชุมชนบัวหลวงพัฒนา	30	ชุมชนท่าใหญ่พัฒนา	83
นครสวรรค์	ชุมชนจำลองวิทย์	25	ชุมชนหัวเมืองพัฒนา	68
พิจิตร	ชุมชนพฤกษะวันโชติการาม	40	ชุมชนพร้อมใจ	53
อุดรธานี	ชุมชนโพธิ์ทอง	27	ชุมชนผาสุก-บ้านจิก	83
รวมทั้งสิ้น		250	รวมทั้งสิ้น	495

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

บทที่ 3
การประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคง

3.1 บทนำ

ในปี 2546 รัฐบาลไทย โดยผ่านสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. ได้ริเริ่มโครงการบ้านมั่นคงเพื่อจัดการและควบคุมปัญหาความยากจนในเขตชุมชนเมืองหรือปัญหาชุมชนแออัดในเขตชุมชนเมืองซึ่งทวีความรุนแรงขึ้น โดยโครงการทำการจัดพื้นที่ที่อยู่อาศัย รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ระบบประปา ไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ถนนภายในชุมชน อีกทั้งยังให้ความช่วยเหลือในเรื่องของเงินกู้เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัย ภายใต้ข้อกำหนดให้มีการตั้งกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชนนั้นๆ ซึ่งรัฐจะให้ความช่วยเหลือในเรื่องของเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำเมื่อจำนวนเงินออมทรัพย์มีจำนวนร้อยละ 10 ของงบประมาณในการสร้างที่อยู่อาศัยของทั้งชุมชน

เพื่อการลงทุนที่มีประสิทธิภาพของภาครัฐในการพัฒนาชุมชนแออัดอื่นๆต่อไปในอนาคต ทาง พอช.จำเป็นจะต้องทราบประมาณการผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ทั้งจากแง่มุมของภาครัฐเอง ซึ่งสนับสนุนเงินให้เปล่าโดยเฉลี่ยคิดเป็นจำนวนประมาณ 68,000 บาทต่อครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคงในปัจจุบัน และจากแง่มุมของครัวเรือนในชุมชนเอง ซึ่งจะต้องมีภาระผูกพันระยะยาวจากการผ่อนชำระเงินกู้ยืมเพื่อสร้างหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตน

เนื่องจากการเข้าไปพัฒนาชุมชนแออัดอาจส่งผลกระทบในหลายด้าน ดังนั้นการประเมินผลกระทบจึงมีความสลับซับซ้อน และจะต้องครอบคลุมมิติต่างๆอย่างทั่วถึง ดังนั้นในการศึกษานี้ คณะผู้วิจัยได้แบ่งการประเมินออกเป็น 3 ส่วนหลักๆด้วยกัน โดยการศึกษาใน*ส่วนแรก*จะทำการศึกษาผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ของชุมชน โดยเฉพาะการวิเคราะห์ผลกระทบต่อคุณภาพและมูลค่าของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในชุมชนที่ได้รับประโยชน์ รวมถึงภาระหนี้สินและภาระการผ่อนชำระที่เกิดขึ้น การศึกษาใน*ส่วนที่สอง*จะวัดผลกระทบต่อการลงทุนในเรื่องทุนมนุษย์สำหรับเด็กในครัวเรือน ทั้งทางด้านค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา และเวลาที่ใช้ในการเรียนและทำการบ้านการศึกษาใน*ส่วนสุดท้าย*จะเน้นการประเมินถึงผลกระทบต่อรูปแบบการดำรงชีวิตของบุคคลในด้านต่างๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในการมีส่วนร่วมในกำลังแรงงาน ซึ่งอาจเกิดโดยทั้งทางตรงผ่านการจ้างงานแรงงานในชุมชนเพื่อการก่อสร้างบ้านพักหรือทางอ้อมผ่านแรงจูงใจหรือโอกาสในการทำงานที่อาจเพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงของรายได้จากค่าจ้าง การเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของ Entrepreneurial Activities เช่น การลงทุนในธุรกิจ รายได้และหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมการลงทุน การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินอื่นๆที่ไม่เกี่ยวกับการลงทุนในที่อยู่อาศัยหรือการลงทุนในธุรกิจ รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงของรายจ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้าของครัวเรือน

3.2 ระเบียบวิธีการวิจัย

ในการประเมินผลกระทบของโครงการจากข้อมูลสำรวจครัวเรือนตัวอย่างซึ่งเป็นข้อมูลแบบตัดขวาง (Cross section) เราต้องการคำนวณผลกระทบโครงการในมิติต่างๆภายใต้กรอบการวิจัยแบบประหนึ่งการทดลอง (Quasi-experimental)

ในการศึกษาผลกระทบโครงการ กำหนดให้การเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเป็น Treatment สำหรับกลุ่มครัวเรือนตัวอย่างในชุมชนที่เราต้องการศึกษา โดยยึดแนวคิดการวิเคราะห์ตามกรอบการหาครัวเรือนเปรียบเทียบซึ่งมีลักษณะคล้ายกันมากที่สุด แต่อยู่ในชุมชนนอกโครงการที่ไม่ได้รับ Treatment (Counterfactual) ในการประเมินโครงการของ Rubin (1974) โดยกำหนดตัวแปร Treatment หรือ $T = 1$ ถ้าครัวเรือนในประชากรกลุ่มตัวอย่างได้เข้าร่วมโครงการ และ $T = 0$ หากครัวเรือนนั้นอยู่นอกโครงการ ในการศึกษานี้เราสนใจที่จะประมาณผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเข้าร่วมโครงการในด้านต่างๆ เช่น ราคาบ้าน หนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การลงทุนในธุรกิจ เป็นต้น ตัวแปรเหล่านี้เราเรียกว่าเป็นตัวแปร Outcome ซึ่งแต่ละตัวแปรจะแทนค่าโดย $Y(0)$ สำหรับ Outcome ภายใต้สถานการณ์ที่ครัวเรือนไม่ได้อยู่ในโครงการ (Control Outcome) และโดย $Y(1)$ สำหรับ Outcome ภายใต้สถานการณ์ที่ครัวเรือนเข้าร่วมโครงการ (Treated Outcome) ผลกระทบโดยเฉลี่ยของโครงการ หรือ Average Treatment Effect (ATE) เป็นค่าประมาณการที่เราสนใจ และสามารถเขียนอยู่ในรูปคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$E[Y(1) - Y(0)]$$

ความยากของการประมาณค่า ATE นั้นเกิดจากการที่ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเป็นข้อมูลแบบตัดขวาง ดังนั้น เราจะมีเพียงค่า $Y(0)$ สำหรับครัวเรือนที่อยู่นอกโครงการ หรือ $Y(1)$ สำหรับครัวเรือนที่อยู่ในโครงการ ค่าใดค่าหนึ่งเท่านั้นในเวลาเดียวกัน กล่าวคือ

$$Y = (1 - T)Y(0) - TY(1)$$

ดังนั้น เราจึงไม่สามารถที่จะประมาณค่าผลกระทบของโครงการต่อOutcome ของแต่ละครัวเรือน หรือ $Y(1) - Y(0)$ อย่างแม่นยำได้เลย อย่างไรก็ตามโดยทั่วไปเราสามารถประมาณค่าเฉลี่ยของผลกระทบ หรือ ATE ได้อย่างแม่นยำภายใต้วิธีการคัดเลือกชุมชนที่เข้าร่วมโครงการแบบสุ่มเลือก (Randomization) ซึ่งเป็นวิธีการที่ดีที่สุดในมุมมองของผู้ประเมิน เนื่องจากวิธีการสุ่มเลือกนี้ทำให้เรามั่นใจได้ว่าโดยเฉลี่ย ลักษณะของครัวเรือนที่อยู่ใน และนอกโครงการไม่แตกต่างกัน วิธีการสุ่มเลือกชุมชนเพื่อเข้าร่วมโครงการสำหรับการวัดผลกระทบนี้จึงสามารถมองได้ว่าเป็นวิธีการประเมินภายใต้การทดลอง (Experimental) และจะต้องเป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนการประเมินตั้งแต่แรกก่อนที่จะเริ่มทำโครงการ กล่าวคือ ผู้วิจัยจะทำการเก็บข้อมูลครัวเรือนในชุมชนตัวอย่าง ซึ่งรวมถึงข้อมูลตัวแปร Outcome ในมิติต่างๆก่อนที่จะเริ่มดำเนินโครงการ หลังจากนั้นจะสุ่มเลือกชุมชนจากกลุ่มชุมชนตัวอย่างนี้เพื่อเข้าร่วมโครงการ ภายหลังจากที่โครงการได้เสร็จสิ้นลงสักระยะหนึ่ง ผู้วิจัยจะ

ทำการสำรวจครัวเรือนในกลุ่มชุมชนตัวอย่างอีกครั้ง ซึ่งจะมีทั้งชุมชนที่อยู่ในและนอกโครงการ ส่วนต่างของค่าเฉลี่ยของความเปลี่ยนแปลงของ Outcome ระหว่างครัวเรือนทั้งสองกลุ่มนี้เป็นผลกระทบจากการเข้าร่วมโครงการ หรือค่า ATE นั่นเอง

อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงการวัดผลกระทบภายใต้การสุ่มปฏิบัติโครงการ หรือ Randomization อาจจะไม่สามารถทำได้ด้วยเหตุผลต่างๆเช่นไม่ได้มีการวางแผนการประเมินไว้ตั้งแต่ต้น ด้วยเหตุนี้ลักษณะของครัวเรือนในชุมชนที่อยู่ในโครงการ เปรียบเทียบกับลักษณะของครัวเรือนในชุมชนที่อยู่นอกโครงการนั้นจึงอาจจะแตกต่างกันโดยเฉลี่ย ทั้งนี้หากครัวเรือนมีส่วนในการตัดสินใจว่าจะเข้าร่วมโครงการหรือไม่ อีกทั้งการตัดสินใจอาจขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่จะได้รับจากการเข้าร่วมโครงการหรือ $\big(Y(1) - Y(0)\big)$ เมื่อตัวแปรการเข้าร่วมโครงการหรือ T และตัวแปร Outcome $\big(Y(0), Y(1)\big)$ มีความสัมพันธ์กัน (Correlated) การเปรียบเทียบผลต่างของ Outcome โดยเฉลี่ยระหว่างครัวเรือนที่อยู่ในและนอกโครงการจะให้ผลประมาณการผลกระทบโดยเฉลี่ยหรือ ATE ที่คาดเคลื่อนจากความเป็นจริง (Inconsistent)

การศึกษาของ Rosenbaum and Rubin (1983) แสดงว่าหากนักวิจัยสามารถเก็บข้อมูลปัจจัยต่างๆทั้งหมดที่จะกำหนดการเข้าร่วมโครงการของครัวเรือน และในขณะเดียวกันปัจจัยเหล่านี้ก็มีความสัมพันธ์กับตัวแปร Outcome มารวมอยู่ใน vector ของตัวแปรควบคุม (Control Variables หรือ Covariates) ซึ่งแทนค่าด้วย X เมื่อนักวิจัยสามารถควบคุม X ในสมการถดถอยที่ใช้คำนวณ ATE จะทำให้ตัวแปร T และ $\big(Y(0), Y(1)\big)$ เป็นอิสระต่อกัน (Statistically Independent) สมมุติฐานที่สำคัญนี้เรียกว่า “Unconfoundedness” หรือ “Selection on Observables” ซึ่งสามารถเขียนเป็นรูปคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$T \perp \big(Y(0), Y(1)\big) | X = x \text{ , for all } x \in \mathcal{X}$$

โดย $\mathcal{X}$ เป็น Support ของ X สมมุติฐานที่สำคัญอีกประการเรียกว่า “Overlapping Support Assumption”และสามารถเขียนได้ดังนี้

$$c < Pr(T = 1 | X = x) < 1 - c, \text{ for some } c > 0$$

โดย $Pr(T = 1 | X = x) = p(x)$ คือค่าความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนในกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะ $X = x$ จะอยู่ในโครงการ (Propensity Score)

ข้อสมมุติฐานนี้กำหนดว่า ภายใต้รูปแบบของตัวแปรควบคุม X ที่กำหนดของครัวเรือนใน(นอก)โครงการ เราสามารถหาครัวเรือนที่คล้ายกันแต่อยู่นอก(ใน)โครงการเพื่อมาเปรียบเทียบหาผลกระทบของโครงการได้ ทั้งนี้Rosenbaum และ Rubin (1983) นิยาม Treatment เป็น “Strongly Ignorable” หากสมมุติฐานทั้งสองเป็นจริงเงื่อนไขหลักอีกประการหนึ่งคือปัจจัยที่ควบคุมอยู่ใน X จะต้องไม่ถูกกระทบโดยตัวแปรการเข้าร่วมโครงการT

สิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงคือ สมมุติฐานนี้อาจจะเชื่อถือไม่ได้ในหลายกรณี เพราะมีความเป็นไปได้มากที่นักวิจัยไม่สามารถเก็บข้อมูลปัจจัยต่างๆที่กำหนดการเข้าร่วมโครงการของครัวเรือนได้ทั้งหมดอย่างไรก็ตาม ด้วยข้อจำกัดทางข้อมูลและขอบเขตระยะเวลาการศึกษา วิธีการประเมินภายใต้การทดลองหรือ Experimental นั้นไม่สามารถทำได้ ดังนั้นการศึกษานี้จึงถูกจำกัดอยู่ภายใต้กรอบการวิจัยแบบประหนึ่งการทดลอง หรือQuasi-experimental ดังที่กล่าวมาแล้ว

ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องเลือกปัจจัยและลักษณะต่างๆของครัวเรือนที่จะรวมอยู่ใน vector X อย่างระมัดระวัง และเพื่อลดความคลาดเคลื่อนที่อาจเกิดขึ้นในการประมาณการผลกระทบของโครงการให้ได้มากที่สุด ผู้วิจัยยังได้สัมภาษณ์บุคลากรของ พอช. และผู้นำชุมชนต่างๆในขั้นตอนการคัดเลือกชุมชน 8 ชุมชนที่อยู่ในโครงการ (Treated Group) และชุมชนเปรียบเทียบอีก 8 ชุมชนที่อยู่นอกโครงการ (Control Group) ชุมชนเปรียบเทียบนั้นจะต้องมีลักษณะคล้ายกับชุมชนในโครงการ ณ ช่วงเวลาก่อนที่ชุมชนในโครงการจะได้เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง เช่น มีขนาดใกล้เคียงกัน ลักษณะอาชีพของคนในชุมชน และรายได้ของครัวเรือนคล้ายกัน ระยะทางจากตัวเมือง หรือจากแหล่งงานและค่าเช่าบ้านใกล้เคียงกันเป็นต้น

จากสมมุติฐาน Strongly Ignorable Treatment Assignment ที่กล่าวมาแล้วในเบื้องต้น การศึกษานี้จะใช้วิธีการประมาณค่าเฉลี่ยผลกระทบของโครงการต่อครัวเรือนในมิติต่างๆด้วยกัน 4 วิธี คือ 1) วิธีปรับโดยใช้สมการถดถอยหรือ Regression Adjustment (Rubin, 1997) 2) วิธีถ่วงน้ำหนักโดยใช้ค่าความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนจะเข้าร่วมโครงการโดยคำนวณจากตัวแปรต่างๆใน vector X หรือ Weighting with the Propensity Score (Hirano, Imbens, and Ridder, 2003) 3) วิธี Weighting and Regression (Robins and Ritov, 1997) และ 4) วิธี Matching and Regression (Abadie and Imbens, 2006)

วิธีที่ (3) และ (4) นั้นจัดได้ว่าเป็นวิธีการผสมผสานเทคนิคการประมาณค่าเฉลี่ยผลกระทบของโครงการวิธีอื่นๆกับวิธีปรับโดยใช้สมการถดถอย (Mixed methods) ซึ่งปัจจุบันได้รับการยอมรับอย่างมากในการช่วยลดความคลาดเคลื่อน และเพิ่มความแม่นยำในการประมาณค่าดังกล่าว วิธี Weighting and Regression ได้นำเอาวิธีที่ (2) คือวิธีถ่วงน้ำหนักด้วยPropensity Score และวิธีที่ (1) มาผสมกัน ส่วนวิธี Matching and Regression นั้นได้นำวิธีMatching มาผสมกับวิธีปรับโดยใช้สมการถดถอยเช่นกัน

---

[1] ตัวอย่างรายละเอียดของตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่รวมอยู่ใน X นั้นสามารถดูได้จากตารางA1.2 ในภาคผนวก A ซึ่งรวมถึง เพศ การศึกษา สถานภาพสมรส และอาชีพของหัวหน้าครัวเรือน จำนวนเด็กในช่วงอายุต่างๆ จำนวนผู้สูงอายุในครัวเรือน เป็นต้น

3.2.1 วิธีปรับโดยใช้สมการถดถอย (Regression Adjustment)

วิธีแรกนี้เป็นวิธีที่ง่ายที่สุด และเริ่มต้นจากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์จากสมกรถดถอยแบบเส้นตรง ซึ่งมีตัวแปรตามเป็นตัวแปรoutcome Y ที่เราสนใจจะศึกษาผลกระทบของโครงการ และตัวแปรต้นเป็นลักษณะต่างๆของครัวเรือนที่รวมอยู่ใน vector X โดยในขั้นตอนแรกเราประมาณสมการดังต่อไปนี้

$$\min_{\alpha_g,\beta_g} N_g^{-1} \sum_{i=1}^{N_g} \left(Y_i - \alpha_g - X_i\beta_g\right)^2, \qquad g = 0,1$$

ซึ่งกำหนดให้ $g = 0$ สำหรับครัวเรือนที่อยู่นอกโครงการ (Control Group) $g = 1$ สำหรับครัวเรือนที่อยู่ในโครงการ (Treated Group) และ N_g เป็นจำนวนครัวเรือนในกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในกลุ่มg

จากประมาณการค่าสัมประสิทธิ์ กำหนดให้ $\hat{\mu}_g(x_i) = \hat{\alpha}_g + x_i\hat{\beta}_g$ ค่าประมาณผลกระทบโครงการที่เราสนใจคือค่า Average Treatment Effect (ATE) และค่า Average Treatment Effect on the Treated (ATT) ซึ่งเป็นประมาณการผลกระทบโดยเฉลี่ยสำหรับครัวเรือนทั้งหมด และผลกระทบโดยเฉลี่ยสำหรับครัวเรือนเฉพาะที่อยู่ในโครงการ ตามลำดับ ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\hat{\tau}_{ATE} = N^{-1} \sum_{i=1}^{N} \left(\hat{\mu}_1(x_i) - \hat{\mu}_0(x_i)\right)$$

$$\hat{\tau}_{ATT} = N_1^{-1} \sum_{i=1}^{N_1} \left(\hat{\mu}_1(x_i) - \hat{\mu}_0(x_i)\right)$$

โดย $N = N_0 + N_1$ คือจำนวนตัวอย่างครัวเรือนทั้งหมด

แม้วิธีนี้จะเป็นวิธีที่ง่าย แต่การศึกษาของ Imbens and Wooldridge (2007) ชี้ให้เห็นว่าการปรับความแตกต่างระหว่างลักษณะของครัวเรือนที่อยู่ในและนอกโครงการ ซึ่งรวมอยู่ในvector X โดยใช้สมการถดถอยนี้จะได้ผลที่ไม่แม่นยำหากลักษณะของครัวเรือนเตกต่างกันมากระหว่างครัวเรือนสองกลุ่มดังกล่าว

3.2.2 วิธีถ่วงน้ำหนักโดยใช้ค่าความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนจะเข้าร่วมโครงการ (Weighting with the Propensity Score)

Hirano, Imbensand Ridder (2003) หรือ HIR เสนอวิธีการถ่วงน้ำหนักโดยใช้ค่าความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนจะอยู่ในโครงการ หรือ Propensity Score โดยคำนวณจากลักษณะต่างๆที่รวมอยู่ใน vector X การถ่วงน้ำหนักนี้จะช่วยขจัดความแตกต่างของค่าเฉลี่ยตัวแปรที่อยู่ในXระหว่างครัวเรือนที่อยู่ในและนอกโครงการ HIR แสดงให้เห็นว่าหากเราถ่วงน้ำหนักครัวเรือนที่อยู่ในโครงการด้วย $1/p(X)$ เราจะสามารถคำนวณค่าเฉลี่ยของ outcome $Y(1)$ ของทุกครัวเรือนในกลุ่มตัวอย่างภายใต้การเข้าร่วมโครงการ กล่าวคือ

$$E\left[\frac{T_i Y_i}{p(X_i)}\right] = E[Y_i(1)]$$

ด้วยเหตุผลคล้ายๆกัน เราสามารถคำนวณค่าเฉลี่ยของoutcome $Y(0)$ ของทุกครัวเรือนในกลุ่มตัวอย่างภายใต้สถานการณ์ที่ทุกครัวเรือนอยู่นอกโครงการได้ดังนี้

$$E\left[\frac{(1-T_i)Y_i}{1-p(X_i)}\right] = E[Y_i(0)]$$

จากสองสมการข้างต้น เราสามารถประมาณค่า ATE ได้โดยวิธี Weighted Least Squares Regression (WLS)

$$\min_{\alpha,\tau} N^{-1} \sum_{i=1}^{N} \omega_i (Y_i - \alpha - \tau T_i)^2$$

โดยมีค่า weights เท่ากับ

$$\omega_{i,ATE} = \frac{T_i}{\hat{p}(X_i)} + \frac{1-T_i}{1-\hat{p}(X_i)}$$

ส่วนค่า ATE นั้นจะได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์$\hat{\tau}_{ATE}$ จากสมการ WLS ด้านบน

สำหรับค่า ATT นั้นจะสามารถประมาณได้จากค่าสัมประสิทธิ์ $\hat{\tau}_{ATT}$ โดยใช้สมการ WLS เช่นกัน แต่การถ่วงน้ำหนักจะใช้ค่าweights เท่ากับ

$$\omega_{i,ATT} = T_i + \frac{(1-T_i)\hat{p}(X_i)}{1-\hat{p}(X_i)}$$

ในการศึกษานี้เราประมาณค่าความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนจะอยู่ในโครงการหรือ Propensity Score ด้วยวิธี Flexible Logit Regression

3.2.3 วิธี Weighting and Regression

ทั้งนี้หากนำวิธี 3.2.1 และวิธี 3.2.2 มารวมกันจะได้วิธีการศึกษาแบบ Mixed Method ชนิด Weighting and Regression ซึ่งสามารถเพิ่มตัวแปรควบคุม (Covariates) ลงในสมการ Weighted Least Squares ด้านบนเพื่อเพิ่มค่าความแม่นยำ โดยRobins and Ritov (1997) ให้เหตุผลว่าค่าประมาณ ATE นั้นเชื่อถือได้หากรูปแบบของสมการถดถอยหรือค่า weights อย่างใดอย่างหนึ่ง ถูกกำหนดอย่างถูกต้อง

$$\min_{\alpha,\beta} N^{-1} \sum_{i=1}^{N} \omega_{i,ATE} (Y_i - \alpha - \tau T_i - X_i\beta)^2$$

สังเกตุว่าวิธีนี้จะใช้คำนวณได้เพียงค่าATE เท่านั้น

3.2.4 วิธี Matching and Regression

สำหรับครัวเรือนที่อยู่ในโครงการแต่ละหน่วย i เป้าหมายของวิธีการประมาณผลกระทบแบบ Matching คือการหาค่า (Counterfactual) Outcome ภายใต้สถานการณ์ที่ครัวเรือน i อยู่นอกโครงการหรือค่า $Y_i(0)$ โดยหาจากกลุ่มครัวเรือนเปรียบเทียบนอกโครงการที่มีลักษณะครัวเรือนต่างๆใน

vector X คล้ายกับX_i มากที่สุด (หรือจะเป็นค่าเฉลี่ยของครัวเรือนในกลุ่มเปรียบเทียบ เช่นค่าเฉลี่ยของครัวเรือน M หน่วยที่มีลักษณะต่างๆใน X คล้ายกับ X_i มากที่สุดก็ได้) ซึ่งสามารถเขียนในรูปคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$\hat{Y}_i(0) = \begin{cases} Y_i & \text{if } T_i = 0 \\ \dfrac{1}{\#J_M(i)} \displaystyle\sum_{l \in J_M(i)} Y_l & \text{if } T_i = 1 \end{cases}$$

เช่นเดียวกัน สำหรับครัวเรือนที่อยู่นอกโครงการแต่ละหน่วย i เราจะหาค่า Counterfactual Outcome ภายใต้สถานการณ์ที่ครัวเรือนiอยู่ในโครงการ หรือค่า $Y_i(1)$ โดยหาจากกลุ่มครัวเรือนเปรียบเทียบในโครงการดังนี้

$$\hat{Y}_i(1) = \begin{cases} \dfrac{1}{\#J_M(i)} \displaystyle\sum_{l \in J_M(i)} Y_l & \text{if } T_i = 0 \\ Y_i & \text{if } T_i = 1 \end{cases}$$

โดย $\#J_M(i)$ เป็นจำนวนของครัวเรือนเปรียบเทียบที่อยู่ในเซ็ทของครัวเรือน $J_M(i)$ ที่ถูกนำมา match กับครัวเรือน i

ในการประเมินความใกล้กันของลักษณะครัวเรือนซึ่งรวมอยู่ในvector X เราใช้มาตรการวัดที่เรียกว่า Mahalanobis Distance ดังนี้

$$\|X_l - X_i\|_V = \sqrt{(X_l - X_i)'V(X_l - X_i)}$$

โดย V เป็น Variance-Covariance Matrix ของ X

ค่าประมาณ ATE และค่า ATT สำหรับวิธี Simple Matching สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\hat{\tau}_{ATE} = N^{-1} \sum_{i=1}^{N} \left(\hat{Y}_i(1) - \hat{Y}_i(0) \right)$$

$$\hat{\tau}_{ATT} = N_1^{-1} \sum_{i=1}^{N_1} \left(Y_i - \hat{Y}_i(0) \right)$$

อย่างไรก็ตาม Abadie and Imbens (2006) หรือ AI ตั้งข้อสังเกตุว่าวิธีSimple Matching จะให้ผลที่คลาดเคลื่อนหาก(ค่าเฉลี่ยของ) vector X ของครัวเรือนเปรียบเทียบที่นำมา match ไม่เหมือนกับ X_i ถึงแม้ว่าจะคล้ายกันมากก็ตาม เพื่อลดความคลาดเคลื่อน AI เสนอวิธีขจัดความคลาดเคลื่อนที่เหลือโดยการผสมวิธี Simple Matching กับวิธี Weighted Least Squares (ดูรายละเอียดใน Abadie and Imbens (2006))

3.3 กรอบการประเมินผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัย

ในส่วนของการสำรวจครัวเรือนเพื่อทำการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัยผู้วิจัยได้ขอให้ครัวเรือนประเมินราคาขายของบ้านตนเอง รวมถึงประเมินราคาที่ครัวเรือนจะยอมจ่าย หากจะต้องซื้อบ้านลักษณะเดียวกันนี้ ในชุมชน อีกทั้งยังให้ครัวเรือนประเมินค่าเช่ารายเดือนที่คาดว่าจะได้รับหากตัดสินใจที่จะปล่อยบ้านให้ผู้อื่นเช่า ทั้งนี้เพื่อให้ได้ข้อมูลชี้วัดราคาที่อยู่อาศัยหลายๆด้าน และเพื่อเป็นเครื่องมือในการพิจารณาว่าราคาประเมินทั้ง3 แบบนั้นสอดคล้องกันหรือไม่ นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้สอบถามถึงหนี้สินทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการสร้างบ้าน ภาระการผ่อนชำระรายเดือน และระยะเวลาทั้งสิ้นในการผ่อนชำระ

ผลจากการสำรวจพบว่า มีครัวเรือนบางส่วนที่ไม่สามารถประเมินราคาบ้านของตนเองได้ ตัวอย่างเช่น จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด721 ครัวเรือนที่ข้อมูลลักษณะครัวเรือน (ที่รวมอยู่ในvector X) มีความสมบูรณ์ มีครัวเรือนจำนวน 35 ครัวเรือนที่ไม่สามารถประเมินราคาขายของบ้านตนเองได้ ถึงแม้ว่าครัวเรือนส่วนใหญ่จะสามารถประเมินได้ แต่ก็ยังคงมีความเสี่ยงที่บางครัวเรือนจะประเมินสูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริง

เพื่อให้ได้ข้อมูลที่แม่นยำมากขึ้นผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของบ้านแต่ละหลังอย่างละเอียด เช่น ประเภทของบ้าน (บ้านเดี่ยว/แฝด) ขนาดของแปลง เนื้อที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้อง ลักษณะของส้วม วัสดุของพื้นและหลังคา เป็นต้น รวมไปถึงประเมินสภาพโดยรวมของบ้านว่าอยู่ในเกณฑ์ดี ปานกลาง หรือแย่ หลังจากนั้นผู้วิจัยได้นำข้อมูลคุณลักษณะของบ้านเหล่านี้ประกอบกับข้อมูลราคาประเมินจากเจ้าของบ้าน มาใช้ในแบบจำลอง Hedonic Pricing Model (Quigley, 1982) ซึ่งสร้างขึ้นภายใต้สมมุติฐานว่ามูลค่าของบ้านจะขึ้นอยู่กับคุณลักษณะต่างๆของบ้าน ดังสมการต่อไปนี้

$$H = Z_1^{\theta_1} Z_2^{\theta_2} \dots Z_J^{\theta_J} e^{\lambda_1 D_1 + \lambda_2 D_2 + \cdots + \lambda_K D_K}$$

โดย H คือ มูลค่าที่อยู่อาศัยซึ่งประเมินโดยเจ้าของบ้าน

Z_j คือ ตัวแปรต่อเนื่อง เช่นขนาดของแปลง พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้อง เป็นต้น

D_k คือ ตัวแปรทางด้านคุณลักษณะต่างๆในรูปของตัวแปรดัมมี เช่นลักษณะของส้วม วัสดุของพื้นและหลังคาสถานที่ตั้งของบ้านเป็นต้น

สมการ Hedonicpricing Model ด้านบนสามารถเขียนอยู่ในรูปของ Natural Logarithm ได้ดังนี้

$$ln(H) = \theta_1 ln(Z_1) + \theta_2 ln(Z_2) + \cdots + \theta_J ln(Z_J) + \lambda_1 D_1 + \lambda_2 D_2 + \cdots + \lambda_K D_K + u$$

โดยค่า u สำหรับบ้านแต่ละหลังคือค่าความผิดพลาดของราคาประเมินเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง

เราสามารถประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ Hedonic Pricing Model ดังกล่าวสำหรับกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนที่อยู่ในโครงการ และที่ไม่ได้อยู่ในโครงการ[2] จากนั้นนำค่าสัมประสิทธิ์มาคำนวณราคาบ้านแต่ละหลังใหม่ วิธีนี้จะทำให้มั่นใจได้ว่าราคาประเมินของบ้านทุกๆหลังสอดคล้องกับคุณลักษณะต่างๆของบ้าน และสอดคล้องกันในทุกๆชุมชน อีกทั้งยังช่วยให้ผู้วิจัยสามารถประมาณราคาบ้านที่บางครัวเรือนไม่สามารถประเมินเองได้ ราคาบ้านที่คำนวนใหม่จากแบบจำลองนี้ถูกนำมาใช้แทนราคาที่เจ้าของบ้านได้ประเมินไว้ และจะเป็นตัวแปร Outcome ที่เราใช้ในการประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงในขั้นตอนต่อไป

3.4 ผลการประเมิน

ก่อนที่จะประมาณค่าเฉลี่ยของผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อตัวแปรoutcome Y ในมิติต่างๆ โดยใช้วิธี 4 วิธีที่กล่าวมาในบทที่ 3.2.1 – 3.2.4 ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ความสมดุลของตัวแปรลักษณะครัวเรือนซึ่งรวมอยู่ใน vector X สำหรับครัวเรือนที่อยู่ในและนอกโครงการ ตาราง A2.1 ในภาคผนวก A เป็นตัวอย่างตารางที่ใช้เปรียบเทียบลักษณะครัวเรือนดังกล่าว[3] สดมภ์สุดท้ายของตารางแสดงค่าความแตกต่าง (Normalised Difference) ระหว่างค่าเฉลี่ย (ในหน่วย Standard Deviation) ของลักษณะครัวเรือน 20 ประการที่เราใช้ในการเปรียบเทียบ ตัวเลขที่แสดงเป็นสีเข้มคือความแตกต่างที่มีค่าตั้งแต่0.2 Standard Deviation ขึ้นไป จะเห็นว่ามี5 ตัวแปรที่เข้าเกณฑ์นี้ เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างครัวเรือนที่มีลักษณะคล้ายกันมากขึ้นระหว่างกลุ่มในและนอกโครงการ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีของ Imbens and Wooldridge (2007) ซึ่งประมาณค่าความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนแต่ละหน่วยจะอยู่ในโครงการ หรือค่า Propensity Score นั่นเอง หลังจากนั้นตัดครัวเรือนที่มีPropensity Score ต่ำกว่า0.1 และสูงกว่า 0.9 ออกจากการคำนวณผลกระทบโครงการ จากตาราง A2.2 ในภาคผนวก A เห็นได้ว่าหลังจากตัดครัวเรือนกลุ่มดังกล่าวออกจากกลุ่มตัวอย่างไปแล้ว(Trimmed Sample) จะเหลือเพียงตัวแปรตัวเดียวเท่านั้นที่มีค่าความแตกต่างสูงถึง0.2 Standard Deviation

หลังจากที่เราได้กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการแล้ว เราจึงทำการคำนวณผลกระทบของการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงต่อตัวแปรในมิติต่างๆภายใน 3 กลุ่มหลักที่กล่าวมาแล้วในเบื้องต้น

3.4.1 ผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยและภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 3.1 สรุปผลการประมาณค่าผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง รวมถึงหนี้สินที่เกิดขึ้น และภาระการผ่อนชำระรายเดือนของครัวเรือน เห็นได้ว่า

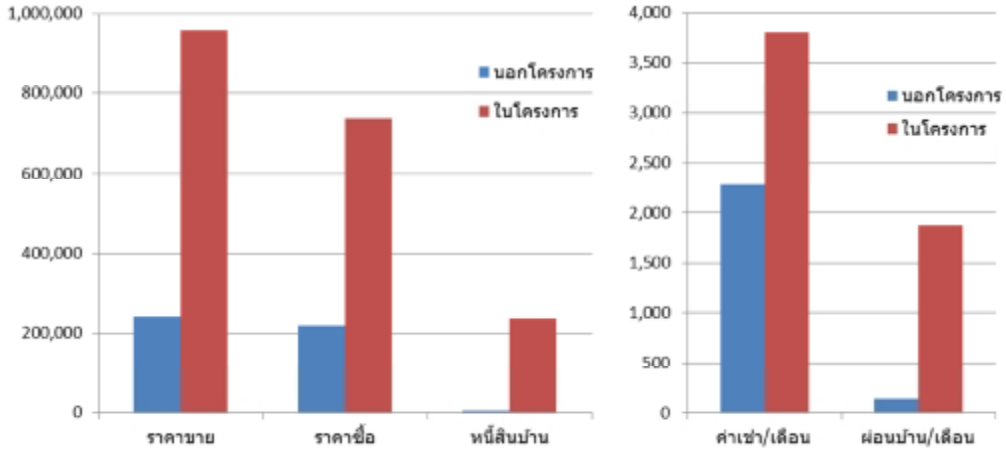
---

[2] ผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์จากแบบจำลองHedonic Pricing Model นี้แสดงอยู่ในตารางA1.1 ในภาคผนวก A

[3] กลุ่มตัวอย่างนี้เลือกเฉพาะครัวเรือนที่มีเด็กอายุระหว่าง6-15ปี เนื่องจากเป็นกลุ่มตัวอย่างที่ใช้เพื่อประเมินผลกระทบต่อการลงทุนในเรื่องทุนมนุษย์สำหรับเด็ก

ประเมินราคาซื้อและขายของบ้านเพิ่มขึ้นมาก โดยเพิ่มขึ้นมากกว่าหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการสร้างบ้านกว่าเท่าตัว รูปที่ 3.1 แสดงผลกระทบที่คำนวณจากวิธี Weighting and Regression เห็นได้ว่าประเมินราคาขายและซื้อของบ้านโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น718,458 บาท และ 518,272 บาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินเพิ่มขึ้น229,938 บาท โดยเฉลี่ยครัวเรือนในโครงการมีภาระการผ่อนชำระหนี้สินที่อยู่อาศัย 1,871 บาทต่อเดือน (เพิ่มขึ้น1,731 บาท) เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินที่อยู่อาศัยทั้งหมด235,543 บาท ประกอบกับระยะเวลาการผ่อนชำระเฉลี่ยราว 14 ปี ครัวเรือนมีภาระดอกเบี้ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.7 ต่อปี

รูปที่ 3.1: ผลกระทบต่อมูลค่าบ้านในมิติต่างๆ (ผลจากวิธี Weighting and Regression)



	นอกโครงการ	ในโครงการ	ผลกระทบ		นอกโครงการ	ในโครงการ	ผลกระทบ
ราคาขาย	240,350	958,809	718,458	ค่าเช่า/เดือน	2,281	3,804	1,523
ราคาซื้อ	218,880	737,151	518,272	ผ่อนบ้าน/เดือน	141	1,871	1,731
หนี้สินบ้าน	5,605	235,543	229,938				

มองจากมุมประเมินค่าเช่าบ้าน โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนในโครงการคาดว่าจะได้รับค่าเช่าประมาณ 3,804 บาทต่อเดือนหากปล่อยบ้านให้เช่า (เพิ่มขึ้น1,523 บาท) ภายใต้สมมุติฐานว่าครัวเรือนสร้างบ้านด้วยงบประมาณเท่ากับยอดหนี้เงินกู้ บวกกับยอดเงินออมร้อยละ10 ของงบประมาณทั้งหมด ซึ่งฝากไว้เป็นหลักประกันที่กลุ่มออมทรัพย์ ผลตอบแทนจากค่าเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับค่าก่อสร้างจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17 ต่อปี หากคิดผลตอบแทนจากค่าเช่าบนพื้นฐานของประเมินราคาขาย และราคาซื้อ ผลตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.8 และ 6.2 ต่อปี ตามลำดับ

จากผลการประเมินในบทนี้ เราสามารถสรุปได้ว่าราคาประเมินในมิติต่างๆมีความสอดคล้องกัน และการลงทุนในที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนในโครงการ[4]เป็นการลงทุนที่คุ้มค่า

[4] ตารางสรุปค่าสถิติของกลุ่มครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด และกลุ่มตัวอย่างTrimmed อยู่ในตาราง A1.2 และ A1.3 ในภาคผนวก A ตามลำดับ

ตารางที่ 3.1: ผลกระทบต่อมูลค่า และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

	ราคาขาย	ราคาซื้อ	ค่าเช่า/เดือน	หนี้สินบ้าน	ผ่อนบ้าน/เดือน
Average – Treatment	1,010,049	765,984	3,964	240,821	1,872
Average – Control	240,227	220,151	2,234	5,603	136
Simple Differencing	769,822***	545,833***	1,730***	235,218***	1,736***
	(35,159)	(29,003)	(126)	(11,948)	(118)
Regression Adjustment					
ATE	720,530***	517,936***	1,520***	228,143***	1,720***
	(42,547)	(34,971)	(136)	(14,420)	(162)
ATT	769,821***	549,150***	1,597***	234,178***	1,694***
	(40,403)	(33,545)	(129)	(13,429)	(151)
Propensity Score Weighting					
ATE	727,908***	519,707***	1,555***	230,725***	1,746***
	(38,672)	(32,425)	(123)	(12,128)	(133)
ATT	767,659***	547,341***	1,571***	234,820***	1,716***
	(38,862)	(32,205)	(138)	(12,866)	(143)
Weighting and Regression					
ATE	718,458***	518,272***	1,523***	229,938***	1,731***
	(43,796)	(36,658)	(144)	(14,309)	(163)
Matching and Regression					
ATE	754,232***	547,515***	1,526***	237,783***	1,846***
	(37,946)	(30,161)	(104)	(13,495)	(164)
ATT	781,814***	560,562***	1,640***	236,283***	1,748***
	(33,645)	(27,508)	(110)	(11,551)	(124)

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Standard errors in parentheses

3.4.2 ผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์สำหรับเด็กในครัวเรือน

การศึกษาในส่วนนี้จำกัดขอบเขตอยู่ที่กลุ่มตัวอย่างครัวเรือนที่มีเด็กอายุระหว่าง6-15 ปี ตาราง ก-4 ในภาคผนวก ก แสดงผลสรุปค่าสถิติเฉพาะของครัวเรือนในกลุ่มนี้ ส่วนตาราง ก-5 แสดงผลสรุปค่าสถิติสำหรับครัวเรือนที่มีค่า Propensity Score ระหว่าง 0.1 และ 0.9 (ตัวอย่าง Trimmed) ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เราใช้ประมาณการผลกระทบโครงการ สังเกตุจากตารางนี้ว่า ครัวเรือนทั้งหมดมีเด็กอายุระหว่าง 6-15 ปี เป็นจำนวนเฉลี่ย 1.43 คนต่อครัวเรือน[5]

ตารางที่ 3.2: ผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์ของเด็กอายุ 6-15 ปี

	ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษา/เทอม	จำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการเรียน/อาทิตย์	จำนวนเด็กอายุ 6-15 ปี ไม่ได้เรียน
Average - Treatment	9,409	64.911	0.075
Average - Control	6,738	61.801	0.098
Simple Differencing	2,671*	3.110	-0.023
	(1,374)	(4.111)	(0.035)
Regression Adjustment			
ATE	2,417	3.621	-0.018
	(1,962)	(3.268)	(0.058)
ATT	3,050	3.537	-0.029
	(2,122)	(3.822)	(0.067)
Propensity Score Weighting			
ATE	2,710**	4.779	-0.009
	(1,357)	(3.622)	(0.043)
ATT	3,102**	0.820	-0.002
	(1,562)	(3.736)	(0.049)
Weighting and Regression			
ATE	2,380	3.489	-0.013
	(2,023)	(3.313)	(0.059)
Matching and Regression			
ATE	3,190**	3.584	-0.015
	(1,287)	(3.588)	(0.032)
ATT	3,386**	2.482	0.000
	(1,461)	(3.925)	(0.034)

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, Standard errors in parentheses

[5] คิดได้จาก $\frac{1.42\times107+1.44\times184}{107+184}$ โดย $N_0 = 184$ และ $N_1 = 107$

ตารางที่ 3.2 สรุปผลการประมาณค่าผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์สำหรับเด็กด้วยวิธีต่างๆ โดยใช้ตัวชี้วัด 3 ตัว คือ ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาต่อเทอม จำนวนชั่วโมงที่เด็กในครัวเรือนใช้ในการเรียนต่ออาทิตย์ และจำนวนเด็กในช่วงอายุ 6-15 ปีที่ไม่ได้เรียนหนังสือ ผลคำนวณ ATE โดยใช้วิธี Weighting and Regression ชี้ให้เห็นว่าผลกระทบของการเข้าร่วมโครงการต่อตัวชี้วัดทั้ง 3 ตัว เป็นไปในแนวทางที่สอดคล้องกัน กล่าวคือ เราพบว่าค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2,380 บาทต่อเทอมต่อครัวเรือน ในขณะที่เด็กใช้เวลาในการเรียนหนังสือและทำการบ้านเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.58 ชั่วโมงต่ออาทิตย์ (คิดเป็น 3.58/1.43=2.43 ชั่วโมงต่อคนต่ออาทิตย์) และจำนวนเด็กที่ไม่ได้เรียนหนังสือลดลงเฉลี่ย 0.046 คนต่อครัวเรือน ประมาณการผลกระทบที่คำนวณด้วยวิธีอื่นๆก็เป็นไปในทางเดียวกันดังที่แสดงในตารางที่ 2

3.4.3 ผลกระทบต่อการทำงาน การลงทุน หนี้สิน ค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า

ในส่วนนี้ ผู้วิจัยศึกษาผลกระทบของการเข้าร่วมโครงการต่อวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชน ซึ่งครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงในการมีส่วนร่วมในกำลังแรงงานของคนในครัวเรือน และรายได้จากค่าจ้างที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังประเมินผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจ ซึ่งอาจเป็นผลสืบเนื่องจากสภาพแวดล้อมในชุมชนที่ดีขึ้น การรวมตัวกันของสมาชิกในชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาความเป็นอยู่ของส่วนรวมอาจส่งผลให้ระเบียบวินัยในการดำเนินชีวิต และทางการเงินโดยรวมดีขึ้น ดังนั้น การศึกษาในส่วนนี้จึงครอบคลุมไปถึงหนี้สินของครัวเรือนที่ไม่ได้เกิดจากการทำธุรกิจ หรือการสร้างที่อยู่อาศัย สุดท้าย ผู้วิจัยยังได้ประเมินผลกระทบต่อค่าน้ำ และค่าไฟฟ้าต่อเดือนของครัวเรือนอีกด้วย

ตารางภาคผนวกที่ ก-6 ในภาคผนวก A แสดงผลสรุปค่าสถิติของตัวอย่างครัวเรือนทั้งหมด ส่วนตารางภาคผนวกที่ ก-7 แสดงผลสรุปของตัวอย่างที่ผ่านการ Trim เรียบร้อยแล้ว ก่อนที่เราจะพูดถึงผลกระทบของโครงการในด้านต่างๆที่กล่าวมาแล้ว เราจะอธิบายคำนิยามของตัวแปร Outcome บางตัวที่อาจทำให้เกิดความคลุมเครือเสียก่อน

- เงินลงทุน ในที่นี้ รวมต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้เกี่ยวกับธุรกิจ ประเมินค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ ค่าจ้างพนักงาน ค่าเช่าสำนักงาน ค่าผ่อนชำระเงินต้นรายเดือน[6] และค่าใช้จ่ายรายเดือนอื่นๆ
- หนี้สินที่เกิดจากการทำธุรกิจ หมายถึงยอดหนี้ทั้งหมด ณ วันที่ทำการสำรวจ
- รายได้จากธุรกิจ เท่ากับยอดขายลบด้วยเงินลงทุน

[6] การรวมค่าผ่อนชำระเงินต้นกับค่าเสื่อมราคาในเงินลงทุนอาจทำให้มีบางส่วนที่นับซ้ำซ้อนกัน

ตารางที่ 3.3 แสดงประมาณการผลกระทบโดยเฉลี่ยต่อครัวเรือนในหลากหลายมิติ ผลประมาณการจากวิธี Weighting and Regression แสดงให้เห็นว่าชั่วโมงทำงานของคนในครัวเรือนที่มีอายุมากกว่า 15 ปี (โดยเฉลี่ยมีจำนวน 2.86 คนต่อครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด) เพิ่มขึ้นอาทิตย์ละ 2.73 ชั่วโมง (คิดเป็นประมาณเกือบ 1 ชั่วโมงต่อคน) และมีรายได้จากค่าจ้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 579 บาทต่อเดือน ผลการศึกษาพบว่าครัวเรือนในโครงการลงทุนในธุรกิจเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3,181 บาทต่อเดือน มีหนี้สินที่เกิดจากธุรกิจเพิ่มขึ้น 2,261 บาท และมีรายได้จากธุรกิจเพิ่มขึ้น 766 บาทต่อเดือน ซึ่งสะท้อนถึงภาพรวมการลงทุนที่คุ้มค่า หนี้สินอื่นๆที่ไม่เกี่ยวกับบ้านและธุรกิจลดลงเฉลี่ย 8,409 บาทต่อครัวเรือน ซึ่งสนับสนุนสมมุติฐานที่ว่าครัวเรือนมีระเบียบวินัยทางการเงินดีขึ้น สุดท้าย การศึกษาพบหลักฐานว่าการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงช่วยลดค่าน้ำและค่าไฟฟ้าของครัวเรือนลงเฉลี่ย 18.86 บาท และ 41.31 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

ผลการประมาณค่า ATE และ ATT โดยใช้วิธีอื่นๆเป็นไปในทิศทางเดียวกับวิธี Weighting and Regression ที่กล่าวมาแล้ว ดังที่ปรากฏในตารางที่ 3.3[7]

[7] ผลการประเมินผลกระทบของการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงสำหรับตัวอย่างครัวเรือนเฉพาะในเขตกรุงเทพถูกจัดแสดงอยู่ในภาคผนวก B ส่วนตารางผลสรุปค่าสถิติที่เกี่ยวข้อง และผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์จาก Hedonic Pricing Model ถูกจัดแสดงไว้ในภาคผนวก C

ตารางที่ 3.3 ผลกระทบต่อการทำงาน การลงทุน หนี้สินที่ไม่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า

Variables:	ชั่วโมงทำงาน/อาทิตย์	ค่าจ้าง/เดือน/ครัวเรือน	ค่าจ้าง/เดือน/ครัวเรือน (อายุ 15+ ปี)	เงินลงทุน/เดือน/ครัวเรือน	รายได้จากธุรกิจ/เดือน	หนี้สินที่เกิดจากธุรกิจ	รายได้จากสินทรัพย์อื่น/เดือน	หนี้สินอื่นๆ	ค่าไฟฟ้า/เดือน	ค่าน้ำ/เดือน
Average - Treatment	111	15,876	15,689	11,841	7,959	5,461	213	17,958	735	282
Average - Control	106	13,882	13,780	6,898	6,006	2,648	62.919	26,709	770	312
Simple Differencing	5.510	1,993*	1,909	4,944***	1,952	2,813	150	-8,751	-34.302	-29.425
	(5.948)	(1,185)	(1,185)	(1,800)	(1,813)	(2,409)	(173)	(6,768)	(48.285)	(23.509)
Regression Adjustment										
ATE	3.702	882	799	3,117	498	2,742	-23.043	-9,441	-37.123	-14.932
	(5.094)	(1,109)	(1,097)	(2,020)	(1,933)	(3,478)	(101)	(8,962)	(49.640)	(25.808)
ATT	3.956	1,281	1,288	4,701**	2,046	2,036	72.870	-12,440	-56.500	-18.662
	(5.341)	(1,201)	(1,199)	(2,172)	(2,119)	(3,783)	(172)	(11,930)	(63.684)	(35.600)
Propensity Score Weighting										
ATE	3.042	505	423	3,232*	853	2,826	35.090	-8,561	-46.378	-20.053
	(5.007)	(1,058)	(1,065)	(1,757)	(1,565)	(2,926)	(93.120)	(8,085)	(48.395)	(24.678)
ATT	4.235	958	938	4,877**	2,337	2,275	76.870	-12,454	-74.313	-21.974
	(5.305)	(1,239)	(1,239)	(2,131)	(1,933)	(3,465)	(182)	(9,839)	(65.003)	(32.655)
Weighting and Regression										
ATE	2.730	579	462	3,181*	765.6	2,261	16.647	-8,409	-41.305	-18.855
	(5.021)	(1,103)	(1,085)	(1,902)	(1,874)	(3,408)	(95.151)	(8,810)	(49.604)	(25.525)
Matching and Regression										
ATE	4.319	791	684.8	3,360**	1,240	1,563	25.525	-9,983	-51.183	-24.200
	(4.715)	(977)	(985)	(1,635)	(1,142)	(1,813)	(125)	(7,740)	(46.162)	(24.914)
ATT	4.499	1,667	1,680	3,066	2,431*	2,560	67.378	-11,871	-77.543	-37.672
	(5.270)	(1,036)	(1,038)	(1,949)	(1,474)	(2,342)	(195)	(9,208)	(58.135)	(32.893)

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, Standard errors in parentheses

ภาคผนวก ก

ตารางภาคผนวกที่ ก-1 Hedonic House Pricing Model

Variables:	Control Log(Sell Price)	Treatment Log(Sell Price)	Control Log(Buy Price)	Treatment Log(Buy Price)	Control Log(Rental)	Treatment Log(Rental)
Log(plot size)	0.102	0.426***	0.082	0.387***	0.083*	0.109
	(0.081)	(0.130)	(0.101)	(0.131)	(0.043)	(0.081)
Log(interior size)	0.093*	0.148	0.097	0.207*	-0.023	0.130*
	(0.056)	(0.129)	(0.076)	(0.123)	(0.038)	(0.076)
Number of rooms	0.145***	0.014	0.172***	0.048	0.105***	0.052*
	(0.035)	(0.046)	(0.039)	(0.047)	(0.021)	(0.027)
House Type: (Detached house)						
Twin house	-0.361*	-0.151	-0.422	0.103	0.550*	-0.081
	(0.199)	(0.130)	(0.270)	(0.129)	(0.290)	(0.095)
Row house or flat	-0.193	-0.098	-0.366	-0.091	0.164	0.151*
	(0.251)	(0.153)	(0.346)	(0.158)	(0.166)	(0.088)
Materials of exterior: (Cement or brick)						
Wood	-0.599***	-0.753	-0.780***	-0.128	-0.361***	-0.375**
	(0.207)	(0.550)	(0.249)	(0.266)	(0.123)	(0.185)
Wood and cement or brick	-0.021	0.094	-0.191	0.156	0.014	-0.042
	(0.170)	(0.166)	(0.189)	(0.159)	(0.107)	(0.090)
Reused or local materials	-0.730	-2.367***	-0.605	-2.493***	-0.527**	-0.076
	(0.521)	(0.459)	(0.533)	(0.480)	(0.248)	(0.264)
Toilet facilities: (Flush laterine)						
Mould laterine	-0.173	-0.065	0.058	-0.025	-0.268***	-0.160**
	(0.140)	(0.122)	(0.179)	(0.139)	(0.082)	(0.074)
Flush and mould laterine	0.151	-0.311*	0.352	-0.521**	0.073	0.046
	(0.252)	(0.174)	(0.324)	(0.223)	(0.135)	(0.111)
Floor material: (Tiles)						
Cement	-0.260**	-0.010	-0.397**	0.273*	-0.020	0.070
	(0.131)	(0.168)	(0.160)	(0.139)	(0.083)	(0.087)

Variables:	Control Log(Sell Price)	Treatment Log(Sell Price)	Control Log(Buy Price)	Treatment Log(Buy Price)	Control Log(Rental)	Treatment Log(Rental)
Wood	-0.028	0.372	-0.138	0.154	0.112	0.106
	(0.170)	(0.660)	(0.226)	(0.268)	(0.112)	(0.189)
Condition of floor: (Poor)						
Medium	0.003	-0.302	0.355***	-0.300	0.043	-0.116
	(0.117)	(0.315)	(0.120)	(0.309)	(0.066)	(0.185)
Good	0.168	0.208	0.642***	0.183	0.138	0.112
	(0.162)	(0.302)	(0.170)	(0.314)	(0.090)	(0.187)
Wall material: (Gypsum board)						
Cement or brick	0.246	0.328	0.093	0.200	-0.095	0.057
	(0.196)	(0.290)	(0.216)	(0.289)	(0.108)	(0.148)
Wood	0.004	0.238	0.012	0.042	-0.010	0.124
	(0.196)	(0.447)	(0.179)	(0.329)	(0.104)	(0.154)
Zinc	0.021	0.347	0.041	-0.877*	0.067	-0.424
	(0.274)	(0.579)	(0.277)	(0.495)	(0.161)	(0.300)
Roof material (Tiles)						
Zinc	-0.160	0.075	-0.106	-0.060	-0.150**	-0.051
	(0.123)	(0.368)	(0.131)	(0.317)	(0.068)	(0.216)
Wood	-0.085	0.217	-0.044	0.879**	-0.170	0.924***
	(0.285)	(0.580)	(0.244)	(0.406)	(0.165)	(0.271)
Entrance type: (Paved roadway wide enough for cars)						
Narrow paved roadway	-0.165	-0.393***	-0.136	-0.320**	0.040	-0.219**
	(0.111)	(0.129)	(0.129)	(0.142)	(0.065)	(0.085)
Wood planks	-0.139		-0.212		0.157	
	(0.234)		(0.271)		(0.164)	
Electricity source: (Own meter)						
Not own meter	-0.271	0.289	-0.403*	0.318	-0.199	-0.002
	(0.188)	(0.343)	(0.221)	(0.347)	(0.145)	(0.153)
Water source: (Piped - own meter)						
Piped - not own meter, and other sources	-0.306	-0.361	-0.108	-0.289	0.124	-0.194**
	(0.189)	(0.263)	(0.227)	(0.307)	(0.137)	(0.080)

Variables:	Control Log(Sell Price)	Treatment Log(Sell Price)	Control Log(Buy Price)	Treatment Log(Buy Price)	Control Log(Rental)	Treatment Log(Rental)
Garbage disposal: (Public garbage collection service)						
No public collection service	-0.280	-0.749	-0.026	0.090	-0.019	-0.548
	(0.203)	(0.554)	(0.201)	(0.566)	(0.094)	(0.518)
Have to pay exaction for use of property	-0.120	-2.488***	-0.106	0.092	-0.106	0.131
	(0.116)	(0.169)	(0.143)	(0.165)	(0.069)	(0.105)
Region of residence: (Bangkok)						
Other central	0.136	-0.055	0.252	-0.090	-0.192**	-0.122
	(0.142)	(0.337)	(0.169)	(0.285)	(0.090)	(0.167)
North	0.319**	-0.415***	0.277	-0.581***	-0.569***	-0.621***
	(0.156)	(0.154)	(0.173)	(0.167)	(0.085)	(0.109)
Northeast	-0.816***	-0.675***	-0.715***	-0.875***	-0.387***	-0.591***
	(0.189)	(0.193)	(0.225)	(0.164)	(0.113)	(0.110)
Intercept	11.467***	11.103***	10.995***	10.673***	7.658***	7.264***
	(0.459)	(0.745)	(0.513)	(0.744)	(0.259)	(0.393)
Observations	445	237	449	237	444	236
R-squared	0.473	0.399	0.403	0.386	0.445	0.538

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Robust standard errors in parentheses

ตารางภาคผนวกที่ ก-.2 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ 1 (ตัวอย่างทั้งหมด)

	Treatment (N=242) - All				Control (N=479) - All				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Selling price	1,003,351	518,127	87,274	3,424,442	232,580	206,777	24,470	1,570,859	
Buying Price	761,610	421,294	83,776	2,666,743	214,822	205,461	19,133	1,816,391	
Monthly rental	3,943	1,747	793	13,147	2,199	1,061	810	10,571	
Housing debt	239,561	179,108	0	1,438,000	6,860	62,572	0	1,000,000	
Monthly mortgage	1,869	1,658	0	13,400	125	892	0	10,000	
Male headed household	0.63	0.48	0	1	0.65	0.48	0	1	-0.02
Head of household married	0.71	0.45	0	1	0.66	0.47	0	1	0.08
Head years of schooling	7.00	4.01	0	16	6.02	3.94	0	20	0.17
Number of children 0-5 years	0.32	0.61	0	3	0.36	0.65	0	3	-0.04
Number of children 6-15 years	0.65	0.87	0	4	0.68	0.88	0	4	-0.03
Number of adult males	1.33	0.92	0	5	1.36	0.96	0	5	-0.02
Number of adult females	1.53	0.95	0	5	1.40	1.05	0	6	0.09
Number of adults age 60 or older	0.39	0.63	0	2	0.53	0.68	0	3	-0.15
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.06	0.24	0	1	0.03	0.18	0	1	0.09
Elementary	0.14	0.34	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.01
Small business owners	0.17	0.38	0	1	0.15	0.36	0	1	0.04
Clerical workers	0.07	0.26	0	1	0.05	0.21	0	1	0.07
Service workers	0.20	0.40	0	1	0.13	0.34	0	1	0.14
Craft and related trade workers	0.12	0.33	0	1	0.11	0.31	0	1	0.02
No work	0.12	0.32	0	1	0.26	0.44	0	1	**-0.26**
Head region of origin (Central):									
North	0.24	0.43	0	1	0.28	0.45	0	1	-0.06
Northeast	0.36	0.48	0	1	0.25	0.44	0	1	0.16
South	0.02	0.16	0	1	0.01	0.08	0	1	0.11
Region of residence (Bangkok):									
Central	0.10	0.30	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.08
North	0.25	0.44	0	1	0.27	0.44	0	1	-0.03
Northeast	0.12	0.32	0	1	0.16	0.37	0	1	-0.10

ตารางภาคผนวกที่ ก-3: สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ 1 (ตัวอย่าง Trimmed)

	Treatment (N=236) - Trimmed				Control (N=408) - Trimmed				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Selling price	1,010,049	517,030	87,274	3,424,442	240,227	206,629	24,470	1,453,626	
Buying Price	765,984	418,742	83,776	2,666,743	220,151	200,972	19,133	1,748,058	
Monthly rental	3,964	1,754	793	13,147	2,234	1,069	810	10,571	
Housing debt	240,821	180,204	0	1,438,000	5,603	46,531	0	720,000	
Monthly mortgage	1,872	1,667	0	13,400	136	940	0	10,000	
Male headed household	0.63	0.48	0	1	0.68	0.47	0	1	-0.08
Head of household married	0.72	0.45	0	1	0.72	0.45	0	1	0.01
Head years of schooling	7.07	3.99	0	16	6.33	3.88	0	17	0.13
Number of children 0-5 years	0.33	0.61	0	3	0.34	0.62	0	3	-0.01
Number of children 6-15 years	0.64	0.86	0	4	0.67	0.86	0	4	-0.02
Number of adult males	1.35	0.92	0	5	1.37	0.94	0	5	-0.01
Number of adult females	1.53	0.95	0	5	1.43	1.01	0	6	0.07
Number of adults age 60 or older	0.38	0.62	0	2	0.49	0.68	0	2	-0.12
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.06	0.24	0	1	0.04	0.19	0	1	0.08
Elementary	0.14	0.34	0	1	0.16	0.37	0	1	-0.05
Small business owners	0.18	0.38	0	1	0.16	0.37	0	1	0.03
Clerical workers	0.07	0.26	0	1	0.05	0.22	0	1	0.06
Service workers	0.21	0.41	0	1	0.14	0.34	0	1	0.13
Craft and related trade workers	0.12	0.32	0	1	0.11	0.32	0	1	0.01
No work	0.10	0.30	0	1	0.18	0.39	0	1	-0.17
Head region of origin (Central):									
North	0.23	0.42	0	1	0.28	0.45	0	1	-0.08
Northeast	0.36	0.48	0	1	0.25	0.43	0	1	0.18
South	0.03	0.16	0	1	0.01	0.09	0	1	0.10
Region of residence (Bangkok):									
Central	0.10	0.30	0	1	0.12	0.32	0	1	-0.03
North	0.25	0.43	0	1	0.27	0.45	0	1	-0.04
Northeast	0.11	0.32	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.06

ตารางภาคผนวกที่ ก-4 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ 2 (ตัวอย่างทั้งหมด) – เฉพาะครัวเรือนที่มีเด็กในช่วงอายุ 6-15 ปี

	Treatment (N=109) - All				Control (N=228) - All				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Education expenditure per semester	9,439	11,617	0	95,000	7,528	11,304	0	106,000	
Weekly study hours	66.36	33.78	0	160	62.32	37.28	0	183	
Children 6-15 years not in school	0.07	0.26	0	1	0.11	0.33	0	2	
Male headed household	0.65	0.48	0	1	0.65	0.48	0	1	0.00
Head of household married	0.82	0.39	0	1	0.69	0.46	0	1	**0.20**
Head years of schooling	7.39	4.00	0	16	6.10	3.81	0	17	**0.23**
Number of children 0-5 years	0.28	0.61	0	3	0.44	0.70	0	3	-0.17
Number of children 6-15 years	1.45	0.73	1	4	1.46	0.71	1	4	-0.01
Number of adult males	1.34	0.92	0	5	1.48	0.94	0	5	-0.11
Number of adult females	1.46	0.82	0	4	1.63	1.09	0	6	-0.13
Number of adults age 60 or older	0.30	0.54	0	2	0.47	0.67	0	2	**-0.20**
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.05	0.21	0	1	0.03	0.16	0	1	0.07
Elementary	0.15	0.36	0	1	0.14	0.35	0	1	0.00
Small business owners	0.13	0.34	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.03
Clerical workers	0.10	0.30	0	1	0.05	0.21	0	1	0.14
Service workers	0.19	0.40	0	1	0.13	0.33	0	1	0.13
Craft and related trade workers	0.13	0.34	0	1	0.12	0.33	0	1	0.01
No work	0.14	0.35	0	1	0.25	0.43	0	1	**-0.20**
Head region of origin (Central or South):									
North	0.18	0.39	0	1	0.26	0.44	0	1	-0.13
Northeast	0.42	0.50	0	1	0.29	0.45	0	1	**0.20**
Region of residence (Bangkok):									
Central	0.13	0.34	0	1	0.15	0.36	0	1	-0.04
North	0.16	0.36	0	1	0.25	0.43	0	1	-0.16
Northeast	0.17	0.37	0	1	0.19	0.40	0	1	-0.05

ตารางภาคผนวกที่ ก-5 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ 2 (ตัวอย่าง Trimmed) – เฉพาะครัวเรือนที่มีเด็กในช่วงอายุ 6-15 ปี

	Treatment (N=107) - Trimmed				Control (N=184) - Trimmed				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Education expenditure per semester	9,409	11,721	0	95,000	6,738	10,561	0	106,000	
Weekly study hours	64.91	32.36	0	160	61.80	36.21	0	183	
Children 6-15 years not in school	0.07	0.26	0	1	0.10	0.32	0	2	
Male headed household	0.65	0.48	0	1	0.67	0.47	0	1	-0.03
Head of household married	0.81	0.39	0	1	0.74	0.44	0	1	0.13
Head years of schooling	7.36	4.01	0	16	6.27	3.72	0	16	**0.20**
Number of children 0-5 years	0.29	0.61	0	3	0.34	0.60	0	3	-0.06
Number of children 6-15 years	1.42	0.70	1	4	1.44	0.70	1	4	-0.02
Number of adult males	1.35	0.92	0	5	1.40	0.95	0	5	-0.04
Number of adult females	1.47	0.83	0	4	1.47	0.95	0	4	0.00
Number of adults age 60 or older	0.31	0.54	0	2	0.40	0.59	0	2	-0.12
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.05	0.21	0	1	0.02	0.15	0	1	0.10
Elementary	0.14	0.35	0	1	0.16	0.37	0	1	-0.04
Small business owners	0.12	0.33	0	1	0.16	0.37	0	1	-0.08
Clerical workers	0.10	0.31	0	1	0.05	0.23	0	1	0.13
Service workers	0.20	0.40	0	1	0.14	0.35	0	1	0.10
Craft and related trade workers	0.13	0.34	0	1	0.14	0.34	0	1	-0.01
No work	0.14	0.35	0	1	0.18	0.39	0	1	-0.09
Head region of origin (Central or South):									
North	0.19	0.39	0	1	0.23	0.42	0	1	-0.08
Northeast	0.41	0.49	0	1	0.29	0.46	0	1	0.17
Region of residence (Bangkok):									
Central	0.13	0.34	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.02
North	0.16	0.37	0	1	0.21	0.41	0	1	-0.10
Northeast	0.15	0.36	0	1	0.19	0.39	0	1	-0.08

ตารางภาคผนวกที่ ก-6 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ 3 (ตัวอย่างทั้งหมด)

	Treatment (N=245) - All				Control (N=484) - All				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Adult weekly hour supply	110.27	73.18	0	401.33	102.86	72.75	0	552.53	
Household total monthly wage income	15,832	14,559	0	100,024	13,576	14,292	0	118,000	
Adult monthly wage income	15,649	14,610	0	100,024	13,466	14,215	0	118,000	
Household monthly business investment	11,570	24,345	0	169,467	6,604	16,783	0	137,222	
Monthly profit from business	7,774	25,163	-17,300	330,533	5,609	14,702	-1,600	206,229	
Total business debt	5,327	32,777	0	300,000	2,374	20,948	0	300,000	
Monthly income from other assets	210	2,580	0	40,000	104	1,073	0	16,000	
Total other debt	17,518	66,486	0	700,000	24,262	99,290	0	1,200,000	
Monthly electricity bill	740.14	547.52	0	3,500	759.12	659.10	0	7,000	
Monthly water bill	282.80	176.64	0	1,200	304.11	396.38	0	5,000	
Male headed household	0.63	0.48	0	1	0.64	0.48	0	1	-0.02
Head of household married	0.71	0.45	0	1	0.67	0.47	0	1	0.07
Head years of schooling	6.93	4.04	0	16	6.01	3.93	0	20	0.16
Number of children 0-5 years	0.32	0.60	0	3	0.36	0.65	0	3	-0.05
Number of children 6-15 years	0.64	0.87	0	4	0.69	0.88	0	4	-0.03
Number of adult males	1.33	0.92	0	5	1.36	0.96	0	5	-0.02
Number of adult females	1.53	0.95	0	5	1.40	1.05	0	6	0.10
Number of adults age 60 or older	0.40	0.64	0	2	0.54	0.69	0	3	-0.15

Variables:	Treatment (N=245) - All				Control (N=484) - All				
	mean	s.d.	min	max	mean	s.d.	min	max	Diff/sd
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.06	0.24	0	1	0.03	0.18	0	1	0.09
Elementary	0.14	0.35	0	1	0.14	0.35	0	1	0.00
Small business owners	0.18	0.38	0	1	0.15	0.36	0	1	0.05
Clerical workers	0.07	0.25	0	1	0.05	0.21	0	1	0.07
Service workers	0.20	0.40	0	1	0.13	0.34	0	1	0.14
Craft and related trade workers	0.12	0.32	0	1	0.11	0.31	0	1	0.02
No work	0.11	0.32	0	1	0.26	0.44	0	1	**-0.27**
Head region of origin (Central):									
North	0.24	0.43	0	1	0.28	0.45	0	1	-0.06
Northeast	0.36	0.48	0	1	0.25	0.44	0	1	0.16
South	0.02	0.15	0	1	0.01	0.08	0	1	0.11
Region of residence (Bangkok):									
Central	0.10	0.30	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.08
North	0.26	0.44	0	1	0.27	0.44	0	1	-0.02
Northeast	0.11	0.32	0	1	0.16	0.37	0	1	-0.10

ตารางภาคผนวกที่ ก-7 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ 3 (ตัวอย่าง Trimmed)

	Treatment (N=239) - Trimmed				Control (N=418) - Trimmed				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Adult weekly hour supply	111.25	73.75	0	401.33	105.74	72.68	0	552.53	
Household total monthly wage income	15,876	14,686	0	100,024	13,882	14,480	0	118,000	
Adult monthly wage income	15,689	14,738	0	100,024	13,780	14,405	0	118,000	
Household monthly business investment	11,841	24,587	0	169,467	6,898	17,268	0	137,222	
Monthly profit from business	7,959	25,450	-17,300	330,533	6,006	15,577	-1,600	206,229	
Total business debt	5,461	33,176	0	300,000	2,648	22,441	0	300,000	
Monthly income from other assets	213	2,612	0	40,000	63	804	0	15,000	
Total other debt	17,958	67,260	0	700,000	26,709	106,006	0	1,200,000	
Monthly electricity bill	735.37	549.00	0	3,500	769.67	669.12	0	7,000	
Monthly water bill	282.36	178.53	0	1,200	311.79	418.59	0	5,000	
Male headed household	0.62	0.49	0	1	0.68	0.47	0	1	-0.09
Head of household married	0.72	0.45	0	1	0.72	0.45	0	1	0.00
Head years of schooling	7.03	4.03	0	16	6.22	3.92	0	17	0.14
Number of children 0-5 years	0.33	0.61	0	3	0.34	0.62	0	3	-0.02
Number of children 6-15 years	0.64	0.86	0	4	0.67	0.86	0	4	-0.03
Number of adult males	1.36	0.92	0	5	1.37	0.94	0	5	-0.01
Number of adult females	1.54	0.95	0	5	1.43	1.00	0	6	0.08
Number of adults age 60 or older	0.38	0.62	0	2	0.50	0.69	0	2	-0.13

Variables:	Treatment (N=239) - Trimmed				Control (N=418) - Trimmed				
	mean	s.d.	min	max	mean	s.d.	min	max	Diff/sd
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.06	0.24	0	1	0.04	0.19	0	1	0.08
Elementary	0.14	0.35	0	1	0.16	0.37	0	1	-0.04
Small business owners	0.18	0.38	0	1	0.16	0.37	0	1	0.04
Clerical workers	0.07	0.26	0	1	0.05	0.22	0	1	0.06
Service workers	0.21	0.41	0	1	0.14	0.35	0	1	0.13
Craft and related trade workers	0.12	0.32	0	1	0.11	0.32	0	1	0.01
No work	0.10	0.30	0	1	0.19	0.39	0	1	-0.17
Head region of origin (Central):									
North	0.24	0.43	0	1	0.29	0.45	0	1	-0.08
Northeast	0.36	0.48	0	1	0.24	0.43	0	1	0.18
South	0.03	0.16	0	1	0.01	0.08	0	1	0.10
Region of residence (Bangkok):									
Central	0.10	0.30	0	1	0.11	0.31	0	1	-0.02
North	0.26	0.44	0	1	0.28	0.45	0	1	-0.02
Northeast	0.11	0.32	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.06

ภาคผนวก ข – ผลการประเมินเฉพาะกลุ่มตัวอย่างในกรุงเทพ

ตารางภาคผนวกที่ ข-1 ผลกระทบต่อมูลค่า และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย(เฉพาะกรุงเทพ)

Variables:	ราคาขาย	ราคาซื้อ	ค่าเช่า/เดือน	หนี้สินบ้าน	ผ่อนบ้าน/เดือน
Average - Treatment	1,059,177	935,513	5,031	307,584	2,161
Average - Control	268,227	267,117	3,099	4,970	198
Simple Differencing	790,949***	668,395***	1,932***	302,614***	1,964***
	(50,715)	(53,563)	(207)	(17,015)	(202)
Regression Adjustment					
ATE	795,865*	697,216*	1,799**	310,351	2,106
	(423,694)	(402,905)	(757)	(196,221)	(3,625)
ATT	797,381***	682,466***	1,720**	299,377***	1,910
	(186,940)	(194,285)	(862)	(31,966)	(1,510)
Propensity Score Weighting					
ATE	780,374***	675,732***	1,732***	307,277***	2,151***
	(72,885)	(77,341)	(274)	(20,956)	(315)
ATT	785,922***	668,418***	1,642***	300,701***	1,932***
	(61,657)	(64,591)	(331)	(22,688)	(325)
Weighting and Regression					
ATE	794,736	697,067	1,781	310,702	2,144
	(493,414)	(533,508)	(1,562)	(189,919)	(3,675)
Matching and Regression					
ATE	844,333***	733,053***	1,874***	320,963***	2,225***
	(62,679)	(63,943)	(242)	(20,503)	(266)
ATT	784,076***	660,128***	1,815***	300,705***	1,893***
	(54,800)	(57,312)	(257)	(17,562)	(206)

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Standard errors in parentheses

ตารางภาคผนวกที่ ข-2 ผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์ของเด็กอายุ 6-15 ปี (เฉพาะกรุงเทพ)

Variables:	ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษา/เทอม	จำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการเรียน/อาทิตย์	จำนวนเด็กอายุ 6-15 ปี ไม่ได้เรียน
Average - Treatment	11,997	65.166	0.017
Average - Control	6,881	62.321	0.096
Simple Differencing	5,116**	2.845	-0.079*
	(2,186)	(5.486)	(0.041)
Regression Adjustment			
ATE	6,259*	7.945*	-0.086
	(3,590)	(4.479)	(0.061)
ATT	6,326**	7.876	-0.094
	(2,692)	(5.111)	(0.090)
Propensity Score Weighting			
ATE	6,043**	9.662**	-0.092*
	(2,861)	(4.841)	(0.053)
ATT	5,389**	7.808*	-0.097
	(2,646)	(4.326)	(0.090)
Weighting and Regression			
ATE	6,568*	8.430*	-0.096
	(3,625)	(4.563)	(0.062)
Matching and Regression			
ATE	5,345***	6.311	-0.059**
	(1,782)	(4.828)	(0.029)
ATT	4,486**	4.668	-0.038
	(2,035)	(4.809)	(0.030)

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Standard errors in parentheses

ตารางภาคผนวกที่ ข-3 ผลกระทบต่อการทำงาน การลงทุน หนี้สินที่ไม่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า (เฉพาะกรุงเทพ)

Variables:	ชั่วโมงทำงาน/อาทิตย์	ค่าจ้าง/เดือน/ครัวเรือน	ค่าจ้าง/เดือน/ครัวเรือน (อายุ 15+ ปี)	เงินลงทุน/เดือน/ครัวเรือน	รายได้จากธุรกิจ/เดือน	หนี้สินที่เกิดจากธุรกิจ	รายได้จากสินทรัพย์อื่น/เดือน	หนี้สินอื่นๆ	ค่าไฟฟ้า/เดือน	ค่าน้ำ/เดือน
Average - Treatment	126	20,622	20,356	16,206	11,708	5716	402	26,949	966	317
Average - Control	118	18,544	18,341	8,673	7,159	3,821	149.405	41,863	986	385
Simple Differencing	8.103	2,078	2,014	7,533**	4,549	1,895	252	-14,914	-19.880	-67.40*
	(9.060)	(2,025)	(2,028)	(3,235)	(3,525)	(3,797)	(356)	(14,192)	(84.290)	(37.740)
Regression Adjustment										
ATE	3.11	2,800	2,715	4,268	3,330	410	-237	-13,991	10.440	-42.000
	(72.330)	(18,013)	(18,236)	(25,044)	(16,163)	(29,281)	(3,334)	(66,556)	(728)	(271)
ATT	5.624	2,827	2,946	8,334	6,539	1,590	108	2,868	13.780	-57.510
	(36.770)	(9,174)	(7,820)	(18,891)	(12,513)	(21,241)	(1,347)	(94,777)	(811)	(267)
Propensity Score Weighting										
ATE	7.023	2,002	1,839	6,498*	4,113	1,774	5.022	-9,715	26.150	-43.090
	(8.921)	(2,024)	(2,071)	(3,641)	(3,325)	(4,017)	(244)	(13,989)	(94.660)	(42.050)
ATT	4.990	3,327	3,289	6,048	5,133	2,357	89.690	-2,293	7.740	-68.960
	(10.470)	(2,324)	(2,314)	(3,961)	(3,868)	(5,077)	(427)	(13,558)	(115)	(50.800)
Weighting and Regression										
ATE	2.885	2,491	2,423	4,357	3,006	482	-128	-16,265	19.71	-40.12
	(74.800)	(14,967)	(14,749)	(25,835)	(15,961)	(21,736)	(4,391)	(66,679)	(880)	(237)
Matching and Regression										
ATE	5.580	2,240	2,202	5,743**	3,484*	1,235	103	-10,017	5.304	-51.420
	(7.478)	(1,608)	(1,618)	(2,835)	(1,898)	(2,964)	(259)	(14,795)	(81.540)	(39.140)
ATT	4.480	2,952*	3,087*	6,315*	6,400***	1,838	139	-12,241	-27.77	-66.17
	(8.134)	(1,624)	(1,620)	(3,321)	(2,465)	(4,078)	(370)	(15,688)	(93.990)	(47.780)

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1
Standard errors in parentheses

ภาคผนวก ค

ตารางภาคผนวกที่ ค-1 Hedonic House Pricing Model (เฉพาะกรุงเทพ)

Variables:	Control Log(Sell Price)	Treatment Log(Sell Price)	Control Log(Buy Price)	Treatment Log(Buy Price)	Control Log(Rental)	Treatment Log(Rental)
Log(plot size)	-0.079	0.516***	-0.425**	0.391**	0.124	0.188*
	(0.154)	(0.148)	(0.210)	(0.169)	(0.121)	(0.106)
Log(interior size)	0.249**	0.060	0.481***	0.030	-0.0431	0.130
	(0.115)	(0.118)	(0.156)	(0.149)	(0.081)	(0.096)
Number of rooms	0.136***	0.020	0.185***	0.1	0.121***	0.043
	(0.041)	(0.052)	(0.058)	(0.064)	(0.029)	(0.037)
House Type: (Detached house)						
Twin house	-0.246	-0.429**	-0.238	-0.438**	2.096***	-0.349**
	(0.163)	(0.174)	(0.292)	(0.183)	(0.124)	(0.149)
Row house or flat	0.0168	-0.166	-0.208	-0.314	0.0903	0.158
	(0.243)	(0.179)	(0.358)	(0.217)	(0.173)	(0.123)
Materials of exterior: (Cement or brick)						
Wood	-0.763***	0.263	-1.183***	0.476	-0.514***	-0.450**
	(0.291)	(0.338)	(0.338)	(0.427)	(0.160)	(0.184)
Wood and cement or brick	-0.093	0.136	-0.413*	0.209	-0.031	-0.041
	(0.198)	(0.200)	(0.223)	(0.215)	(0.137)	(0.117)
Reused or local materials	-1.112***	-2.267***	-1.170**	-2.786***	-1.136***	-0.315
	(0.373)	(0.400)	(0.452)	(0.595)	(0.221)	(0.214)
Toilet facilities: (Flush laterine)						
Mould laterine	-0.221	-0.178	0.308	0.0949	-0.383***	-0.201**
	(0.204)	(0.136)	(0.298)	(0.200)	(0.141)	(0.084)
Flush and mould laterine	-0.116	-0.588**	0.438	-0.789**	0.157	0.022
	(0.368)	(0.293)	(0.557)	(0.301)	(0.212)	(0.179)
	Control	Treatment	Control	Treatment	Control	Treatment

Variables:	Log(Sell Price)	Log(Sell Price)	Log(Buy Price)	Log(Buy Price)	Log(Rental)	Log(Rental)
Floor material: (Tiles)						
Cement	-0.280*	0.239	-0.404**	0.489*	-0.029	0.230
	(0.157)	(0.235)	(0.203)	(0.270)	(0.109)	(0.142)
Wood	-0.246	-0.132	0.13	-0.372	0.185	0.340*
	(0.287)	(0.296)	(0.447)	(0.370)	(0.150)	(0.191)
Condition of floor: (Poor)						
Medium	0.483**	0.019	0.699**	-0.103	-0.037	-0.135
	(0.214)	(0.235)	(0.288)	(0.405)	(0.128)	(0.178)
Good	0.611**	0.254	1.008***	0.333	-0.034	0.077
	(0.246)	(0.233)	(0.288)	(0.333)	(0.153)	(0.157)
Wall material: (Gypsum board)						
Cement or brick	0.185	0.540**	0.106	0.138	-0.075	0.242
	(0.241)	(0.233)	(0.346)	(0.319)	(0.148)	(0.147)
Wood	0.082	0.198	-0.108	-0.328	0.079	0.138
	(0.245)	(0.370)	(0.248)	(0.540)	(0.131)	(0.179)
Zinc	-0.563*		-0.920**		-0.277	
	(0.304)		(0.411)		(0.171)	
Roof material (Tiles)						
Zinc	0.433**		0.242		-0.218*	
	(0.203)		(0.254)		(0.117)	
Wood	-0.359		-0.379		-0.040	
	(0.424)		(0.519)		(0.290)	
Entrance type: (Paved roadway wide enough for cars)						
Narrow paved roadway	-0.056	-0.334**	-0.110	-0.327**	-0.098	-0.099
	(0.166)	(0.132)	(0.184)	(0.153)	(0.098)	(0.091)
Wood planks	-0.929***		-1.160		0.644	
	(0.305)		(0.705)		(0.401)	

Variables:	Control Log(Sell Price)	Treatment Log(Sell Price)	Control Log(Buy Price)	Treatment Log(Buy Price)	Control Log(Rental)	Treatment Log(Rental)
Electricity source: (Own meter)						
Not own meter	0.067	0.097	(0.041)	0.638	-0.339*	0.150
	(0.174)	(0.330)	(0.286)	(0.505)	(0.204)	(0.159)
Water source: (Piped - own meter)						
Piped - not own meter, and from other sources	-0.284	-0.235	-0.192	-0.721	0.376*	-0.117
	(0.180)	(0.320)	(0.270)	(0.436)	(0.208)	(0.107)
Garbage disposal: (Public garbage collection service)						
No public collection service	0.0629	-0.781***	0.308	-0.600***	-0.133	-0.299***
	(0.421)	(0.156)	(0.540)	(0.172)	(0.285)	(0.097)
Have to pay exaction for use of property	-0.368**	-2.403***	-0.424*	-0.108	-0.0875	0.164
	(0.157)	(0.150)	(0.227)	(0.195)	(0.091)	(0.105)
Intercept	11.40***	10.88***	11.27***	11.33***	7.789***	6.824***
	(0.753)	(0.733)	(0.855)	(0.962)	(0.454)	(0.537)
Observations	175	123	179	123	175	122
R-squared	0.549	0.474	0.485	0.361	0.449	0.331

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Robust standard errors in parentheses

ตารางภาคผนวกที่ ค-2 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ B1 (ตัวอย่างทั้งหมด) – เฉพาะกรุงเทพ

	Treatment (N=128) - All				Control (N=205) - All				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Selling price	1,070,319	501,256	76,750	3,103,357	272,738	210,676	30,445	1,499,246	
Buying Price	929,051	519,476	79,577	2,904,147	274,730	247,230	16,515	1,837,272	
Monthly rental	5,062	1,388	2,417	10,194	3,049	1,960	1,011	18,710	
Housing debt	307,508	178,393	0	1,438,000	5,756	37,808	0	350,000	
Monthly mortgage	2,149	1,873	0	13,400	227	1,270	0	10,000	
Male headed household	0.64	0.48	0	1	0.77	0.42	0	1	**-0.20**
Head of household married	0.73	0.45	0	1	0.78	0.42	0	1	-0.08
Head years of schooling	7.32	3.92	0	16	7.31	4.42	0	20	0.00
Number of children 0-5 years	0.32	0.59	0	3	0.34	0.62	0	3	-0.02
Number of children 6-15 years	0.63	0.80	0	3	0.66	0.86	0	4	-0.03
Number of adult males	1.35	1.02	0	5	1.55	0.98	0	4	-0.14
Number of adult females	1.73	0.97	0	5	1.55	1.01	0	5	0.13
Number of adults age 60 or older	0.41	0.65	0	2	0.44	0.68	0	2	-0.03
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.05	0.23	0	1	0.05	0.22	0	1	0.02
Elementary	0.05	0.23	0	1	0.12	0.33	0	1	-0.17
Small business owners	0.18	0.39	0	1	0.12	0.33	0	1	0.11
Clerical workers	0.09	0.28	0	1	0.09	0.29	0	1	-0.02
Service workers	0.18	0.39	0	1	0.13	0.34	0	1	0.09
Craft and related trade workers	0.16	0.36	0	1	0.12	0.32	0	1	0.08
No work	0.11	0.31	0	1	0.17	0.38	0	1	-0.13
Head region of origin (Central):									
North	0.06	0.24	0	1	0.05	0.22	0	1	0.04
Northeast	0.34	0.48	0	1	0.15	0.35	0	1	**0.33**
South	0.03	0.17	0	1	0.01	0.10	0	1	0.11

ตารางภาคผนวกที่ ค-3 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตารางที่ B1 (ตัวอย่าง Trimmed) – เฉพาะกรุงเทพ

	Treatment (N=117) - Trimmed				Control (N=167) - Trimmed				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Selling price	1,059,177	517,639	76,750	3,103,357	268,227	218,173	30,445	1,499,246	
Buying Price	935,513	540,220	79,577	2,904,147	267,117	251,271	16,515	1,837,272	
Monthly rental	5,031	1,377	2,417	10,194	3,099	2,104	1,011	18,710	
Housing debt	307,584	182,200	0	1,438,000	4,970	32,168	0	350,000	
Monthly mortgage	2,161	1,939	0	13,400	198	1,207	0	10,000	
Male headed household	0.64	0.48	0	1	0.77	0.42	0	1	**-0.21**
Head of household married	0.71	0.46	0	1	0.75	0.43	0	1	-0.07
Head years of schooling	7.28	3.92	0	16	7.74	4.06	0	20	-0.08
Number of children 0-5 years	0.29	0.54	0	2	0.32	0.58	0	2	-0.03
Number of children 6-15 years	0.56	0.75	0	3	0.66	0.85	0	3	-0.08
Number of adult males	1.34	0.99	0	4	1.47	0.97	0	4	-0.09
Number of adult females	1.74	0.97	0	5	1.60	0.99	0	5	0.10
Number of adults age 60 or older	0.41	0.63	0	2	0.45	0.67	0	2	-0.04
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.06	0.24	0	1	0.05	0.21	0	1	0.04
Elementary	0.05	0.22	0	1	0.10	0.30	0	1	-0.13
Small business owners	0.17	0.38	0	1	0.12	0.33	0	1	0.10
Clerical workers	0.09	0.29	0	1	0.10	0.30	0	1	-0.02
Service workers	0.16	0.37	0	1	0.13	0.33	0	1	0.07
Craft and related trade workers	0.15	0.36	0	1	0.14	0.35	0	1	0.03
No work	0.11	0.32	0	1	0.15	0.36	0	1	-0.08
Head region of origin (Central):									
North	0.05	0.22	0	1	0.05	0.23	0	1	-0.01
Northeast	0.33	0.47	0	1	0.18	0.39	0	1	**0.25**
South	0.03	0.16	0	1	0.01	0.11	0	1	0.07

ตารางภาคผนวกที่ ค-4 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตาราง B2 (ตัวอย่างทั้งหมด) – เฉพาะครัวเรือนที่มีเด็กในช่วงอายุ 6-15 ปี ในเขตกรุงเทพ

	Treatment (N=60) - All				Control (N=94) - All				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Education expenditure per semester	11,750	14,303	0	95,000	7,160	9,825	0	53,000	
Weekly study hours	64.84	29.95	31	160	62.47	33.14	0	150	
Children 6-15 years not in school	0.02	0.13	0	1	0.09	0.32	0	2	
Male headed household	0.65	0.48	0	1	0.82	0.39	0	1	**-0.27**
Head of household married	0.80	0.40	0	1	0.83	0.38	0	1	-0.05
Head years of schooling	8.33	3.98	3	16	7.39	4.29	0	16	0.16
Number of children 0-5 years	0.30	0.59	0	3	0.35	0.60	0	2	-0.06
Number of children 6-15 years	1.33	0.66	1	3	1.46	0.70	1	4	-0.13
Number of adult males	1.33	1.02	0	5	1.66	0.97	0	4	**-0.23**
Number of adult females	1.58	0.85	0	3	1.67	1.00	0	5	-0.07
Number of adults age 60 or older	0.37	0.61	0	2	0.43	0.66	0	2	-0.07
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.07	0.25	0	1	0.02	0.15	0	1	0.16
Elementary	0.07	0.25	0	1	0.13	0.34	0	1	-0.15
Small business owners	0.12	0.32	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.05
Clerical workers	0.10	0.30	0	1	0.11	0.31	0	1	-0.01
Service workers	0.18	0.39	0	1	0.11	0.31	0	1	0.15
Craft and related trade workers	0.15	0.36	0	1	0.15	0.36	0	1	0.00
No work	0.13	0.34	0	1	0.14	0.35	0	1	-0.01
Head region of origin (Central or South):									
North	0.08	0.28	0	1	0.03	0.18	0	1	0.16
Northeast	0.37	0.49	0	1	0.15	0.36	0	1	**0.36**

ตารางภาคผนวกที่ ค-5 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตาราง B2 (ตัวอย่าง Trimmed) – เฉพาะครัวเรือนที่มีเด็กในช่วงอายุ 6-15 ปี ในเขตกรุงเทพ

	Treatment (N=58) - Trimmed				Control (N=83) - Trimmed				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Education expenditure per semester	11,997	14,474	0	95,000	6,881	9,875	0	53,000	
Weekly study hours	65.17	30.41	31	160	62.32	34.29	0	150	
Children 6-15 years not in school	0.02	0.13	0	1	0.10	0.34	0	2	
Male headed household	0.67	0.47	0	1	0.81	0.40	0	1	**-0.22**
Head of household married	0.79	0.41	0	1	0.82	0.39	0	1	-0.05
Head years of schooling	8.33	4.02	3	16	7.94	3.96	0	16	0.07
Number of children 0-5 years	0.31	0.60	0	3	0.33	0.59	0	2	-0.02
Number of children 6-15 years	1.34	0.66	1	3	1.47	0.72	1	4	-0.13
Number of adult males	1.34	1.04	0	5	1.57	0.94	0	4	-0.16
Number of adult females	1.60	0.86	0	3	1.58	0.95	0	5	0.02
Number of adults age 60 or older	0.36	0.61	0	2	0.41	0.66	0	2	-0.05
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.07	0.26	0	1	0.02	0.15	0	1	0.15
Elementary	0.07	0.26	0	1	0.12	0.33	0	1	-0.12
Small business owners	0.12	0.33	0	1	0.13	0.34	0	1	-0.02
Clerical workers	0.10	0.31	0	1	0.12	0.33	0	1	-0.04
Service workers	0.16	0.37	0	1	0.12	0.33	0	1	0.07
Craft and related trade workers	0.16	0.37	0	1	0.16	0.37	0	1	0.00
No work	0.14	0.35	0	1	0.12	0.33	0	1	0.04
Head region of origin (Central or South):									
North	0.09	0.28	0	1	0.04	0.19	0	1	0.15
Northeast	0.34	0.48	0	1	0.17	0.38	0	1	**0.29**

ตารางภาคผนวกที่ ค-6 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตาราง B3 (ตัวอย่างทั้งหมด) – เฉพาะกรุงเทพ

	Treatment (N=128) - All				Control (N=207) - All				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Adult weekly hour supply	122.93	74.83	0	397.60	117.94	71.17	0	405.07	
Household total monthly wage income	20,075	16,874	0	100,024	18,347	15,860	0	118,000	
Adult monthly wage income	19,831	16,969	0	100,024	18,182	15,771	0	118,000	
Household monthly business investment	16,090	30,299	0	169,467	8,802	20,777	0	137,222	
Monthly profit from business	11,427	33,195	-9,652	330,533	7,279	19,484	-1,000	206,229	
Total business debt	5,225	29,402	0	300,000	3,464	29,876	0	300,000	
Monthly income from other assets	367	3,547	0	40,000	136	1,155	0	15,000	
Total other debt	26,219	85,544	0	700,000	37,469	138,547	0	1,200,000	
Monthly electricity bill	946.41	615.02	0	3,500	979.18	769.45	0	7,000	
Monthly water bill	317.07	178.02	0	1,200	380.37	405.62	0	5,000	
Male headed household	0.64	0.48	0	1	0.76	0.43	0	1	-0.19
Head of household married	0.73	0.45	0	1	0.78	0.42	0	1	-0.08
Head years of schooling	7.32	3.92	0	16	7.30	4.40	0	20	0.00
Number of children 0-5 years	0.32	0.59	0	3	0.34	0.62	0	3	-0.02
Number of children 6-15 years	0.63	0.80	0	3	0.66	0.87	0	4	-0.03
Number of adult males	1.35	1.02	0	5	1.54	0.98	0	4	-0.13
Number of adult females	1.73	0.97	0	5	1.55	1.00	0	5	0.13
Number of adults age 60 or older	0.41	0.65	0	2	0.45	0.69	0	2	-0.05

Variables:	Treatment (N=128) - All				Control (N=207) - All				
	mean	s.d.	min	max	mean	s.d.	min	max	Diff/sd
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.05	0.23	0	1	0.05	0.21	0	1	0.02
Elementary	0.05	0.23	0	1	0.12	0.33	0	1	-0.17
Small business owners	0.18	0.39	0	1	0.12	0.33	0	1	0.12
Clerical workers	0.09	0.28	0	1	0.09	0.29	0	1	-0.01
Service workers	0.18	0.39	0	1	0.13	0.34	0	1	0.10
Craft and related trade workers	0.16	0.36	0	1	0.12	0.32	0	1	0.08
No work	0.11	0.31	0	1	0.18	0.38	0	1	-0.14
Head region of origin (Central):									
North	0.06	0.24	0	1	0.05	0.22	0	1	0.03
Northeast	0.34	0.48	0	1	0.14	0.35	0	1	**0.34**
South	0.03	0.17	0	1	0.01	0.10	0	1	0.11

ตารางภาคผนวกที่ ค-7 สรุปค่าสถิติของตัวแปร Outcome และตัวแปรลักษณะครัวเรือนที่ใช้ในการคำนวณผลกระทบโครงการในตาราง B3 (ตัวอย่าง Trimmed) – เฉพาะกรุงเทพ

	Treatment (N=117) - Trimmed				Control (N=168) - Trimmed				
Variables:	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**mean**	**s.d.**	**min**	**max**	**Diff/sd**
Adult weekly hour supply	126.27	76.93	0	397.60	118.17	72.79	0	405.07	
Household total monthly wage income	20,622	17,022	0	100,024	18,544	16,520	0	118,000	
Adult monthly wage income	20,356	17,134	0	100,024	18,341	16,418	0	118,000	
Household monthly business investment	16,206	30,682	0	169,467	8,673	20,206	0	132,143	
Monthly profit from business	11,708	34,352	-9,652	330,533	7,159	19,875	-1,000	206,229	
Total business debt	5,716	30,719	0	300,000	3,821	32,672	0	300,000	
Monthly income from other assets	402	3,709	0	40,000	149	1,262	0	15,000	
Total other debt	26,949	88,914	0	700,000	41,863	149,934	0	1,200,000	
Monthly electricity bill	965.90	631.92	0	3,500	985.77	787.61	100	7,000	
Monthly water bill	317.39	183.81	0	1,200	384.80	436.64	0	5,000	
Male headed household	0.64	0.48	0	1	0.77	0.42	0	1	-0.20
Head of household married	0.72	0.45	0	1	0.76	0.43	0	1	-0.06
Head years of schooling	7.31	3.91	0	16	7.72	4.05	0	20	-0.07
Number of children 0-5 years	0.30	0.55	0	2	0.32	0.58	0	2	-0.02
Number of children 6-15 years	0.58	0.76	0	3	0.67	0.85	0	3	-0.07
Number of adult males	1.38	1.04	0	5	1.47	0.97	0	4	-0.06
Number of adult females	1.74	0.97	0	5	1.60	0.99	0	5	0.10
Number of adults age 60 or older	0.41	0.63	0	2	0.45	0.67	0	2	-0.05

Variables:	Treatment (N=117) - Trimmed				Control (N=168) - Trimmed				
	mean	s.d.	min	max	mean	s.d.	min	max	Diff/sd
Pre-treatment head occupation (Vehicle drivers):									
Manager	0.06	0.24	0	1	0.05	0.21	0	1	0.04
Elementary	0.05	0.22	0	1	0.10	0.30	0	1	-0.13
Small business owners	0.17	0.38	0	1	0.12	0.32	0	1	0.10
Clerical workers	0.09	0.29	0	1	0.10	0.30	0	1	-0.02
Service workers	0.16	0.37	0	1	0.13	0.33	0	1	0.08
Craft and related trade workers	0.15	0.36	0	1	0.14	0.34	0	1	0.03
No work	0.11	0.32	0	1	0.15	0.36	0	1	-0.09
Head region of origin (Central):									
North	0.05	0.22	0	1	0.05	0.23	0	1	-0.01
Northeast	0.32	0.47	0	1	0.18	0.38	0	1	0.24
South	0.03	0.16	0	1	0.01	0.11	0	1	0.07

บทที่ 4

การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด

4.1 บทนำ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ตามที่ได้นำเสนอไว้ในข้างต้นว่า โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่นำมาซึ่งประโยชน์หลายประการ เช่น สมาชิกในชุมชนมีบ้านที่ดีขึ้น มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง ซึ่งก่อให้เกิดความภาคภูมิใจในความเป็นเจ้าของ เกิดความมั่นคงจากการมีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดิน และรู้สึกมีหน้ามีตาในสังคม นอกจากนี้ โครงการบ้านมั่นคงยังส่งผลให้สภาพแวดล้อมในชุมชนดีขึ้น มีการจัดสรรพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของคนในชุมชน มีสถานที่ซึ่งเหมาะสมในการทำการบ้านและอ่านหนังสือของเด็กในชุมชน ส่งผลให้เด็กในชุมชนมีโอกาสได้เรียนหนังสือมากขึ้นและคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้น นอกจากนี้ การแบ่งพื้นที่ภายในชุมชนที่เป็นสัดเป็นส่วน ทำให้คนในชุมชนออกมาเจอกันง่ายขึ้น รู้จักสนิทสนมสามัคคีกัน มีการทำกิจกรรมร่วมกัน และช่วยกันสอดส่องดูแลชุมชน ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงดังกล่าวสอดคล้องกับคำกล่าวที่ว่า**<u>บ้านมั่นคง</u>**ให้มากกว่าคำว่า**<u>บ้าน</u>**

ในบทที่ 3 ได้มีการนำเสนอผลการประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อรูปแบบการดำรงชีวิตของคนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงในด้านต่างๆ รวมถึงผลการศึกษาผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (บ้านและที่ดิน) ซึ่งเป็นสินค้าที่มีการซื้อขายผ่านตลาด สำหรับการศึกษาในบทที่ 4 นี้ ต้องการประเมินมูลค่าของผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงเฉพาะในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด เช่น ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้น เด็กและเยาวชนในชุมชนมีโอกาสด้านการศึกษามากขึ้น สภาพแวดล้อมของชุมชนเอื้อต่อการศึกษาของเด็กและเยาวชนในชุมชน เป็นต้น เนื่องจากประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงต่างๆ เหล่านี้ เป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด[8] ไม่สามารถหามูลค่าทางตลาดของสิ่งเหล่านี้ได้โดยตรง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องประเมินมูลค่าโดยอาศัยข้อมูลจากการสำรวจความพึงพอใจของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่มีต่อประโยชน์ที่กิดจากโครงการ การประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิด

---

[8] แต่ความมั่นคงจากสิทธิอยู่อาศัยจะสะท้อนในราคาบ้านและที่ดิน ฉะนั้น มูลค่าที่วัดได้บางส่วนจะนับซ้ำกับมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้นในวณ ในบทที่ 3

จากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดมีอยู่หลายวิธี แต่วิธีที่ใช้กันอย่างแพร่หลายมี 2 วิธี คือ วิธี Contingent Valuation Methods (CVM) และวิธีแบบจำลองทางเลือก[9] (Choice Experiment Methods)

แนวคิดของการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธี Contingent Valuation Methods (CVM)

คำอธิบายสำหรับวิธี CVM[10]

วิธี CVM เป็นวิธีการประเมินโดยอาศัยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงโดยตรง โดยใช้คำถามเพื่อสำรวจความพึงพอใจของประชาชนในโครงการต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งประโยชน์ที่บุคคลในโครงการได้รับจะสะท้อนอยู่ในรูปของมูลค่าที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงคุณภาพสิ่งแวดล้อม[11] ที่กำลังเกิดขึ้นจริงหรือสมมติขึ้น คำถามที่ใช้ในการศึกษาโดยใช้วิธี CVM สามารถถามในลักษณะความเต็มใจที่จะจ่าย (WTP) หรือความเต็มใจที่จะรับเงินชดเชย (WTA) ลักษณะคำถามทั้ง 2 แบบแสดงให้เห็นถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Property Right) และระดับความพึงพอใจที่อ้างอิง (Reference utility) ที่ต่างกัน เช่น ถ้าการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกิดจากโครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดผลดีต่อประชาชนในโครงการและประชาชนไม่มีกรรมสิทธิ์ในการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม ลักษณะของคำถามควรจะเป็นคำถามความเต็มใจที่จะจ่าย (WTP) แต่ในกรณีที่ต้องการทราบว่าประชาชนในโครงการต้องการรับเงินชดเชยจำนวนเท่าไรถ้ากำหนดให้ยกเลิกการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ลักษณะของคำถามควรจะเป็นคำถามความเต็มใจที่จะยอมรับเงินชดเชย (WTA) ทั้งนี้ เนื่องจากคำถาม WTA ชี้ให้เห็นว่าประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงมีกรรมสิทธิ์ในการได้รับการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังกล่าว

มูลค่าความเต็มใจจ่าย (มูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย) ของประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านมั่นคงนั้น สะท้อนระดับความสำคัญของประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงซึ่งประชาชนได้รับ ดังนั้นมูลค่าความเต็มใจจ่าย (มูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย) นี้เองสามารถนำมาใช้ในการศึกษามูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงได้ อย่างไรก็ตาม ลักษณะคำถามแบบ WTP และ WTA จะให้ค่าที่แตกต่างกันถึงแม้จะใช้วัดมูลค่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

---

[9] คำอธิบายเกี่ยวกับขั้นตอนในการศึกษาโดยใช้วิธีแบบจำลองทางเลือกอยู่ในภาคผนวกที่ 2

[10] ที่มา: อดิศร์ และคณะ (2543)

[11] การปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม หมายถึง การที่โครงการบ้านมั่นคงนำมาซึ่งประโยชน์ต่อชุมชนและประชาชนในมิติต่างๆที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น เช่น ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้น ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้น การยกเลิกการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม หมายถึง การยกเลิกประโยชน์ต่างๆที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ในกรณีนี้ มีการสมมติให้ประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงต้องกลับไปอยู่ในสภาพแวดล้อมเหมือนเช่นชุมชนก่อนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งคนในชุมชนต่างคนต่างอยู่ และอาศัยอยู่ในที่ดินบุกรุก ไม่มีสัญญาเช่าระยะยาว

เหมือนกันก็ตาม ดังนั้น จะเห็นได้ว่าวิธีการประเมินมูลค่าสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายผ่านตลาดแบบCVM นั้น มีรูปแบบการตั้งคำถามหลายวิธี และแต่ละวิธีมีการนำมาปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ที่แตกต่างกัน

หลักการเชิงทฤษฎีของวิธี CVM

วิธี CVM มีการพัฒนามาจากทฤษฎีสวัสดิการทางเศรษฐศาสตร์(Welfare Economics) ว่าด้วยการกำหนดมูลค่าที่คำนวณจากอรรถประโยชน์ที่ประชาชนได้รับจากการบริโภคสินค้าและบริการ แนวคิดเริ่มต้นของวิธีCVM มีดังนี้ กำหนดให้สมการIndirect Utility Function (V) แสดงสวัสดิการของประชาชน Z บ่งชี้ถึงสถานกาณ์ด้านสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนY เป็นตัวแปรรายได้ P แสดงถึงลักษณะส่วนบุคคล (เช่น เพศ ขนาดครัวเรือน ฯลฯ) และ M แสดงถึงค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากโครงการบ้านมั่นคง (เงินชดเชยที่ได้รับถ้าต้องสูญเสียประโยชน์จากโครงการบ้านมั่นคง) ประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงจะเลือกที่จะจ่าย (รับเงินชดเชย) จำนวนเท่าไรหากสวัสดิการที่เขาได้รับหลังจากที่สถานการณ์ด้านสิ่งแวดล้อมในชุมชนดีขึ้นจากZ_0 เป็น Z_1 (แย่ลงจาก Z_0 เป็น Z_1') ให้คุ้มค่าค่าใช้จ่าย M บาทที่เกิดขึ้น (คุ้มค่าเงินชดเชยM' บาทที่ได้รับ)

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาเป็นประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและได้รับประโยชน์จากโครงการบ้านมั่นคงอยู่แล้วในปัจจุบัน จึงมีความเห็นว่าบุคคลดังกล่าวมีกรรมสิทธิ์ในการได้รับประโยชน์ต่างๆเหล่านั้น ดังนั้น จึงเห็นสมควรให้ใช้คำถามWTA โดยศึกษากรณีที่คุณภาพสิ่งแวดล้อมในชุมชนแย่ลงจาก Z_0 เป็น Z_1' (เนื่องจากประชาชนในชุมชนสูญเสียประโยชน์จากโครงการบ้านมั่นคง) พร้อมทั้งสัมภาษณ์ประชาชนกลุ่มตัวอย่างว่าเงินชดเชยจำนวนM′ บาท ที่ได้รับมีความคุ้มค่าหรือไม่

หรือ $$V(Z_1', Y+M'; P)+\varepsilon_1 \geq V(Z_0, Y+0; P)+\varepsilon_0 \quad (1)$$

หรือ $$\Delta V(M') = V(Z_1', Y+M'; P) - V(Z_0, Y+0); P) \geq \varepsilon_0 - \varepsilon_1 \quad (2)$$

โดย ε_0 และ ε_1 เป็นค่าความคลาดเคลื่อนโดยมีค่าเฉลี่ยเป็นศูนย์

สมการที่ (2) แสดงให้เห็นว่าประชาชนจะยอมรับเงินชดเชยจำนวน M' บาท หากค่า $\Delta V(M')$ มีค่าเป็นบวก จากสมการที่ (2) จึงสามารถกำหนดสมการเพื่ออธิบายความน่าจะเป็น (Probability Function) ว่าประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงจะยินยอมรับเงินชดเชยอย่างไร

$$\text{Prob}\{\text{การตอบตกลงรับเงินชดเชย}\} = \text{Prob}\left\{\Delta V(M') \geq h\right\}$$
$$= F_h\left[\Delta V(M')\right] \quad (3)$$

โดยที่ $h = \varepsilon_0 - \varepsilon_1$ และ $F_h(\cdot)$ เป็นฟังก์ชันการแจกแจงความน่าจะเป็นสะสม Cumulative Distribution Function (cdf) ของตัวแปรคลาดเคลื่อน h ประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงจะตอบตกลงรับเงินชดเชยถ้าหาก $\Delta V \geq o$ และไม่ตกลงรับเงินชดเชยถ้าหาก $\Delta V \leq o$ หรือ

อีกนัยหนึ่ง ค่า ΔV คือ ระดับสวัสดิการของประชาชนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย (WTA) หากสมมติให้ e_i มีการแจกแจงความน่าจะเป็นแบบ Logistic

ในกรณีที่ $V(Z, Y+M; P)$ มีลักษณะเป็นสมการเส้นตรง

$$V_1 = a + b(Y + M')$$

$$V_0 = bY$$

$$\therefore \Delta V = V_0 - V_1 = bY - (a + b(Y + M')) = -a - bM'$$

$$P_r(yes) = \frac{1}{1 + e^{-a - bM'}}$$

ค่า WTA จะมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ $-\frac{a}{b}$

ในการดำเนินการสัมภาษณ์ทัศนคติของประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงว่าจะยินดีรับเงินชดเชยจำนวน M' บาทหรือไม่ สามารถทำได้หลายรูปแบบ[12] แต่ในการศึกษาครั้งนี้ ใช้วิธีถามคำถามแบบ Closed End Single Bounded ซึ่งเป็นการตั้งคำถามปิด 1 ชั้น โดยแบบสอบถามจะกำหนดมูลค่าเริ่มต้นให้เท่ากับ X บาท วิธีการถามจำนวนเงินต่ำสุดที่ยินดีจะรับ(WTA) มีแนวทางการตั้งคำถามดังนี้

ถ้าท่านได้รับผลกระทบจากกิจกรรม .....และได้รับเงินชดเชยเป็นจำนวน X บาท/คน ท่านจะยินดีรับเงินค่าชดเชยจำนวน X บาทหรือไม่ (ยินดีรับ/ไม่ยินดีรับ)

---

[12] รูปแบบในการถามความเต็มใจที่จะรับมีดังนี้ (1)Single Bid Game: เป็นเทคนิคที่ผู้สัมภาษณ์กำหนดจำนวนเงินเริ่มต้นซึ่งจำนวนเงินเริ่มต้นดังกล่าวอาจจะมาจากการทดสอบแบบสอบถามเบื้องต้น (Pre-test) การกำหนดจำนวนเงินเริ่มต้นเป็นแนวทางให้ผู้ถูกสัมภาษณ์พิจารณาและตัดสินใจว่าจำนวนเงินดังกล่าว ผู้ถูกสัมภาษณ์ยินดีที่จะรับเงินชดเชยหรือไม่ (2)Paying Card Method: เป็นเทคนิคที่ใช้การ์ดซึ่งอาจจะประกอบด้วยรูปภาพของสถานการณ์ที่ผู้สัมภาษณ์สมมติขึ้นประกอบการสัมภาษณ์ เทคนิคนี้ช่วยให้ถูกสัมภาษณ์สามารถเห็นภาพที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ถูกสัมภาษณ์สามารถที่จะระบุความเต็มใจรับ(WTA) ได้ง่ายขึ้น(3) Open Ended Method: เทคนิคนี้ใช้คำถามปลายเปิดในการสัมภาษณ์ โดยให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ระบุมูลค่าWTA (4) Iterative Bidding: สำหรับเทคนิคนี้ ผู้สัมภาษณ์จะตั้งคำถามโดยการกำหนดค่าเริ่มต้นของค่าWTA เมื่อมีการตอบรับ ก็ให้ลดค่าลงไปเรื่อยๆ จนถึงมูลค่าสุดท้ายที่ผู้ถูกสัมภาษณ์ตอบปฏิเสธ

4.2 การประเมินมูลค่าของประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงโดยใช้วิธี Contingent Valuation Methods (CVM)

การออกแบบสอบถามและการเก็บข้อมูล

ในการประเมินมูลค่าของประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงโดยใช้วิธี CVM นั้น ใช้แบบสอบถามรายบุคคล โดยแบบสอบถามแยกเป็น 3 ส่วน (รายละเอียดอยู่ในภาคผนวกที่ 2) ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ ข้อมูลเพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา การประกอบอาชีพ รายได้ เป็นต้น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ได้แก่ สาเหตุที่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ผลดี-ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคง เป็นต้น

ส่วนที่ 3 ข้อมูลมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย

ในการศึกษาทัศนคติของประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงต่อความเต็มใจรับเงินชดเชย ถ้ามีการถอนประโยชน์ต่างๆที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง มีการกำหนดสถานการณ์สมมติดังนี้

หากรัฐบาลมีนโยบายที่จะย้ายชุมชนของผู้ถูกสัมภาษณ์ให้ไปอยู่ในสถานที่ที่มีสภาพบ้านเหมือนเดิมแต่ไม่ต้องผ่อนชำระหนี้เช่นในปัจจุบัน อยู่ในที่ดินบุกรุก ไม่มีสัญญาเช่าระยะยาวเช่นในปัจจุบัน นอกจากนี้ สภาพชุมชนและสภาพแวดล้อมในชุมชนก็เป็นเช่นเดียวกันกับชุมชนก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง เช่น บ้านเรือนอยู่กันอย่างแออัด ไม่เป็นระเบียบ คุณภาพสิ่งแวดล้อมไม่ดี เป็นต้น ถ้าผู้ถูกสัมภาษณ์สามารถตัดสินใจที่จะย้ายหรือไม่ย้ายก็ได้ แต่ถ้าตัดสินใจย้าย รัฐบายจะจ่ายเงินชดเชยให้ ผู้ถูกสัมภาษณ์จะตัดสินใจย้ายหรือไม่

จากการทดสอบแบบสอบถามเบื้องต้น (Pre-test) จำนวน 55 ตัวอย่างจากพื้นที่โครงการบ้านมั่นคงในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่าง ทำให้ได้ค่าเริ่มต้นสำหรับเงินชดเชยที่ใช้ในการสัมภาษณ์รวมทั้งสิ้น 6 ค่า ดังนี้ 2,500 บาท/คน 50,000 บาท/คน 72,500 บาท/คน 120,000 บาท/คน 160,000 บาท/คน และ 200,000 บาท/คน เงื่อนไขที่ใช้ในการสัมภาษณ์คือผู้ถูกสัมภาษณ์จะต้องมีอายุตั้งแต่ 18 ปี ขึ้นไปและจะต้องเป็นผู้ที่เคยอาศัยอยู่ในชุมชนตั้งแต่ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

จากการสำรวจ 3 ชุมชนในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งได้แก่ ชุมชนบางบัว ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ และชุมชนร่วมสามัคคี ได้ข้อมูลที่สามารถใช้ในการวิเคราะห์รวมทั้งสิ้น 140 ตัวอย่าง ผลการสำรวจทัศนคติของประชาชนแสดงให้เห็นว่า ประชาชนจำนวนมากไม่ยินดีรับเงินชดเชย (134 คน) และมีเพียงส่วนน้อยที่ยินดีรับเงินชดเชย (6 คน) (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามความเต็มใจรับเงินชดเชย

	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม (คน)
ยินดีรับเงินชดเชย	6
ไม่ยินดีรับเงินชดเชย	136

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

หลังจากนั้น ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิธีกรทางเศรษฐมิติ เพื่อใช้ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์และคำนวณมูลค่าประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ผลการคำนวณแสดงอยู่ในตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 ผลการประมาณการที่ไม่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม

ตัวแปร	**ค่าสัมประสิทธิ์**	**P-value**
ค่าคงที่	-6.857 (1.919797)	0.000
ค่าเริ่มต้นของมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย	0.0000267** (0.000011)	0.015
ค่า Log-likelihood	-19.755278	
R-squared	0.2024	

หมายเหตุ: ** มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 95

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ที่แสดงไว้ในตารางที่ 4.2 นั้น สามารถหาค่าเฉลี่ยของมูลค่าความเต็มใจรับ (Mean WTA) ได้เท่ากับ 256,821 บาท ต่อ คน

ในการทดสอบความน่าเชื่อถือของมูลค่าของประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงข้างต้น ได้ทำการประมาณค่าสมการWTA โดยการนำตัวแปรที่สำคัญมาศึกษาว่ามีความสัมพันธ์กับคำตอบของประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงอย่างไรบ้าง ตัวแปรที่ใช้คือตัวแปรส่วนบุคคลของผู้ตอบ เช่น อายุ เพศ ขนาดครัวเรือน ระยะเวลาที่อาศัยในชุมชน เป็นต้นตารางที่ 4.3 แสดงผลการศึกษา

ตารางที่ 4.3 ผลการประมาณการที่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์	P-value
ค่าคงที่	-14.28154 (6.646477)	0.032
ค่าเริ่มต้นของมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย	0.0000369** (0.0000176)	0.036
อายุ	0.09915* (0.0522207)	0.058
สถานภาพ	-0.2972 (1.166139)	0.799
รายได้	-0.0000304 (0.0000994)	0.760
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	0.5645* (0.2984103)	0.059
ระยะเวลาที่อาศัยในชุมชน	-0.00615 (0.004363)	0.158
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	-0.0011 (0.0277682)	0.968
ค่า Log-likelihood	-19.755278	
R-squared	0.2024	

หมายเหตุ: * มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 90 และ** มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 95

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ที่แสดงไว้ในตารางที่ 4.3 นั้น สามารถหาค่าเฉลี่ยของมูลค่าความเต็มใจรับ (Mean WTA) ได้เท่ากับ 387,033 บาท ต่อ คน

นอกจากนี้ การประมาณค่าสัมประสิทธิ์แสดงให้เห็นว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร จำนวนสมาชิกในครัวเรือน มีค่าเป็นบวก และมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความน่าเชื่อถือร้อยละ 90 หมายความว่า ครอบครัวที่มีขนาดใหญ่ได้รับเงินชดเชยมากกว่าเมื่อเทียบกับครอบครัวที่มีขนาดเล็ก เนื่องจากเงินชดเชยคิดเป็นรายหัว ความน่าจะเป็นที่กลุ่มตัวอย่างจะยินดีรับเงินชดเชยจึงเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ตัวแปรอายุ ยังเป็นอีกตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อความน่าจะเป็นในการรับเงินชดเชย โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอายุ มีค่าเป็นบวก และมีนัยสำคัญ หมายความว่า ประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงที่มีอายุมากมีความน่าจะเป็นที่จะยินดีรับเงินชดเชยสูง เมื่อเทียบกับประชาชนที่มีอายุน้อยกว่า สาเหตุน่าจะมาจากการที่ผู้สูงอายุซึ่งไม่ต้องทำงานแล้ว จึงง่ายต่อการย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าคนในวัยทำงาน จากการวิเคราะห์ข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า มูลค่าของประโยชน์โดยรวมที่

เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงที่คำนวณได้จากวิธี Closed End Single Bounded Contingent Valuation Method มีความน่าเชื่อถือพอสมควร

4.3 การประเมินมูลค่าของประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด: กรณีศึกษาจังหวัดกรุงเทพมหานคร

สำหรับการประเมินมูลค่าของประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดนั้น ภายหลังจากที่นักวิจัยได้สัมภาษณ์ประชาชนในชุมชนและใช้หลักวิชาการเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาบ้าน ผู้วิจัยเห็นว่าการที่ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนบ้านมั่นคงดีกว่าชุมชนแออัด รวมถึงการที่โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนบ้านมั่นคงอาจมีผลให้การศึกษาของเด็กในชุมชนบ้านมั่นคงดีกว่าเด็กในชุมชนแออัด เป็นประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงที่ยังมิได้สะท้อนอยู่ในราคาที่อยู่อาศัย เพื่อประเมินมูลค่าส่วนเพิ่ม (Marginal Effect) ของทั้ง 2 ปัจจัยนี้ นักวิจัยใช้วิธีแบบจำลองทางเลือกในการศึกษา

ตามแนวคิดของวิธีแบบจำลองทางเลือกนั้น จะมีการสมมติสถานการณ์ที่เสมือนจริงว่ามีการเปลี่ยนแปลงปริมาณและ/หรือคุณภาพของสินค้าหรือสิ่งแวดล้อม โดยมีทางเลือกตั้งแต่ 2 ทางเลือกขึ้นไป ซึ่งแต่ละทางเลือกมีความแตกต่างกันบนพื้นฐานของคุณลักษณะและทางเลือกต่างๆ จะถูกรวบรวมไว้ในชุดทางเลือก (Choice Set) แต่ละชุดทางเลือกได้รวมทางเลือกฐาน[13]ไว้ด้วย แล้วให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกทางเลือกที่ผู้ตอบชอบมากที่สุด เนื่องจากอรรถประโยชน์ (Utility) หรือความพึงพอใจที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้รับจากแต่ละทางเลือกจะเป็นผลรวมของอรรถประโยชน์ในแต่คุณลักษณะของทางเลือก ดังนั้นผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกทางเลือกที่นำมาซึ่งอรรถประโยชน์สูงสุดหรือมีผลรวมของอรรถประโยชน์มากกว่าทางเลือกอื่นๆ

เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามเลือกทางเลือกต่างๆ แล้ว คณะผู้วิจัยจะแปลงอรรถประโยชน์ที่ได้จากทางเลือกต่างๆ ในชุดทางเลือก ให้เป็นความน่าจะเป็นที่จะเลือกที่อยู่ในรูปแบบของ Logit Transformation โดยมีความน่าจะเป็นอยู่ระหว่าง 0 ถึง 1 ซึ่งแสดงถึงความน่าจะเป็นที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพอใจในทางเลือกที่ตนเลือกมากกว่าทางเลือกอื่นๆ ซึ่งได้รวมทางเลือกฐานไว้ด้วย

ทบทวนทฤษฎีแบบจำลองทางเลือก

พื้นฐานที่สำคัญของวิธีแบบจำลองทางเลือกมาจากแนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเลือกสินค้ากับคุณลักษณะของสินค้า จากการศึกษาของ Lancaster (1966) พบว่า ในการเลือกซื้อสินค้า ผู้บริโภคจะแยกลักษณะสินค้าออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ลักษณะที่มีความสัมพันธ์กับ

[13] ทางเลือกฐาน หมายถึงทางเลือกที่แสดงคุณลักษณะซึ่งสะท้อนสถานการณ์ปัจจุบัน

การตัดสินใจเลือกซื้อสินค้า และลักษณะที่ไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อสินค้า การแบ่งลักษณะของสินค้าดังกล่าวช่วยให้คณะผู้วิจัยสามารถตัดลักษณะที่ไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกสินค้าของผู้ตอบแบบสอบถามออกจากการศึกษา เหลือเพียงลักษณะบางประการที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกสินค้าของผู้ตอบแบบสอบถามเท่านั้น

ตามแนวคิดของทฤษฎีแบบจำลองทางเลือกนั้น อรรถประโยชน์ของผู้ตอบแบบสอบถามเกิดขึ้นอย่างสุ่ม(Random Utility) กล่าวคือถึงแม้ผู้ตอบแบบสอบถามมีลักษณะส่วนบุคคลเหมือนกันทุกประการและอยู่ในสถานการณ์เดียวกัน ผู้ตอบแบบสอบถามเหล่านี้อาจตัดสินใจเลือกทางเลือกที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามท่านเดียวกันอาจตัดสินใจเลือกทางเลือกที่แตกต่างกันเมื่ออยู่ในสถานการณ์ที่เหมือนกันแต่อยู่ในคนละช่วงเวลา

วิธีการวิเคราะห์ที่เหมาะสมสำหรับกรณีที่อรรถประโยชน์เกิดขึ้นแบบสุ่ม และมีการรวมเอาส่วนที่สามารถสังเกตได้หรือส่วนของความคลาดเคลื่อนที่มีการแจกแจงแบบเป็นอิสระต่อกันและมีการกระจายตัวเหมือนกัน(Independently and Identically Distributed, IID) นั้น คือMultinomial Logit Model (MNL) ซึ่งวิธีการ MNL นั้นขึ้นอยู่กับรูปแบบของIndirect Utility Function และความเป็นอิสระของทางเลือกตามคุณสมบัติ[14] (Independence of Irrelevant Alternatives, IIA)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่าด้วยแบบจำลองทางเลือกมีดังนี้(Hensher, Rose and Greene, 2005) และ สุวรรณา (2545)

1. ศึกษาและทำความเข้าใจประเด็นและสถานการณ์ที่จะทำการวิจัยอย่างละเอียดเพื่อสรุปว่าต้องการประเมินค่าสิ่งใดหรือคุณลักษณะ(Attributes) ใด
2. หาจำนวนทางเลือก (Refining the List of Alternatives) จำแนกคุณลักษณะ (Refining the List of Attributes) และระดับของคุณลักษณะทั้งหมด(Refining the List of Attribute Levels)
3. พิจารณา Experimental Design รูปแบบหนึ่งของ Design ที่ใช้กันอย่างกว้างขวางคือ Full Factorial Design ซึ่งหลักการคือการหาจำนวนทางเลือกทั้งหมด(All Possible Treatment Combinations) ซึ่งเป็นผลคูณของระดับต่างๆในแต่ละคุณลักษณะ
4. กำหนดกลุ่มตัวอย่าง จำนวน และวิธีการเก็บข้อมูลที่เหมาะสม
5. กำหนดจำนวนทางเลือกและระดับต่างๆของคุณลักษณะที่ต้องการเสนอต่อผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพิจารณาจากจำนวนทางเลือกทั้งหมด ทั้งนี้ในการกำหนด

[14] หลักการของคุณสมบัติIIA คือ ไม่ว่าทางเลือกในชุดทางเลือกจะเป็นเท่าใดก็ตาม สัดส่วนของความน่าจะเป็นที่จะเลือกทางเลือก i ต่อทางเลือก j จะคงที่ เสมอไม่ว่าจะมีทางเลือกเพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าใดก็ตาม

ทางเลือกนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่คณะผู้จัยเลือกเฉพาะทางเลือกที่ไม่มีความขัดแย้งกัน มีความเป็นไปได้ และไม่มีความสัมพันธ์กันในระดับสูงระหว่างคุณลักษณะต่างๆที่ประกอบด้วยทางเลือกมากกว่า 2 ทางเลือกขึ้นไป โดยกำหนดให้ทางเลือกหนึ่งเป็นทางเลือกที่มีคุณลักษณะสอดคล้องกับสถานการณ์ที่ใช้เป็นกรณีฐาน (Base Scenario) และทางเลือกอื่นๆ สะท้อนสถานการณ์ที่ต้องการเสนอ (Proposed Scenario)

6. เลือกวิธีการทางเศรษฐมิติที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
7. ออกแบบแบบสอบถาม
8. ดำเนินการเก็บข้อมูล
9. วิเคราะห์ข้อมูล
10. ตรวจสอบความสามารถในการประมาณค่าของแบบจำลอง
11. ประยุกต์ใช้แบบจำลองในการประมินมูลค่า

ขั้นตอนในการศึกษา

คณะผู้วิจัยขออธิบายขั้นตอนของการศึกษาพอสังเขปดังนี้

ประเด็นที่ทำการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ คณะผู้วิจัยประสงค์ที่จะศึกษาว่า ปัจจัยทางด้านคุณลักษณะของทางเลือกมีอิทธิพลอย่างไรต่อการตัดสินใจเลือกจ่ายเงินสมทบกองทุนเพื่อนำไปใช้สนับสนุนและส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมเพื่อการรวมกลุ่มของคนในชุมชน อันจะนำมาซึ่งความสัมพันธ์อันดีของคนในชุมชน และส่วนหนึ่งของกองทุนยังจะนำไปใช้บริหารจัดการเพื่อสนับสนุนให้เด็กและเยาวชนในชุมชนได้มีเวลาและโอกาสทางการศึกษามากขึ้น

ทางเลือกและคุณลักษณะของทางเลือก

ตัวแปรคุณลักษณะของทางเลือกซึ่งได้แก่ ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน และโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของคนในชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน ได้มาจากการประชุมกลุ่มย่อยกับประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและได้ผ่านการพิจารณาแล้วว่าเป็นคุณลักษณะที่ไม่ได้สะท้อนในราคาบ้านอยู่แล้วโดยได้มีการกำหนดระดับของแต่ละคุณลักษณะทางเลือกเป็น 3 ระดับดังนี้

ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน:

ระดับที่ 1: อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่(รหัส -1)

ระดับที่ 2: คนในชุมชนรู้จักกัน แต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน(รหัส 0)

ระดับที่ 3: คนในชุมชนสนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน พึ่งพากันได้(รหัส 1)

โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน:

ระดับที่ 1: เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก (รหัส -1)

ระดับที่ 2: เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชนไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่ (รหัส 0)

ระดับที่ 3: เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน (รหัส 1)

การออกแบบ Experiment

คณะผู้วิจัยใช้วิธี Full Factorial Design ในการสร้างทางเลือกทั้งหมด โดยใช้โปรแกรมSPSS และใช้รูปแบบการกำหนดรหัสแบบ"Orthogonal Coding" ซึ่งใช้รหัสดังนี้-1 0 และ 1 สำหรับแต่ละระดับของคุณลักษณะ ผลที่ได้จากการทำOrthogonal Design อยู่ในตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ผลจากการทำ Orthogonal Design

ทางเลือก	ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน
1	-1	0
2	1	-1
3	0	0
4	0	1
5	-1	1
6	0	-1
7	-1	-1
8	1	0
9	1	1

หมายเหตุ: ทางเลือกที่ 7 เป็นทางเลือกฐาน

ที่มา : วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ในการสร้างทางเลือกตามตารางที่ 4.4 นั้น มีทางเลือกที่เป็นไปได้รวมทั้งสิ้น 8 ทางเลือก และมีทางเลือกฐานอีก 1 ทางเลือก ดังนั้น จึงมีชุดคำถามรวมทั้งสิ้น 4 ชุดคำถาม โดยในแต่ละชุดคำถามมี 3 ทางเลือก ซึ่งมีการกระจายที่แตกต่างกันออกไปเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด เนื่องจากทั้งสองคุณลักษณะที่เลือกมาศึกษานั้นไม่มีราคาตลาด ทางคณะผู้วิจัยจึงใช้วิธีสัมภาษณ์

ประชาชนทั้งในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง ด้วยคำถามปลายเปิด เพื่อนำข้อมูลที่ได้มากำหนดราคาสำหรับแต่ละทางเลือกในทุกชุดคำถาม

การศึกษาโดยใช้วิธีการนี้ได้ให้ประชาชนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจเลือกทางเลือกที่กำหนดให้ โดยกลุ่มตัวอย่างแต่ละรายมีโอกาสในการตัดสินใจเลือกเพียงครั้งเดียวเท่านั้น และกลุ่มตัวอย่างสามารถเลือกทางเลือกได้เพียง 1 ทางเลือกจากทางเลือกที่นำเสนอ 3 ทางเลือก (รวมทางเลือกฐาน) และสมมติให้การตัดสินใจเลือกทางเลือกของกลุ่มตัวอย่างได้รับอิทธิพลโดยตรงจากตัวแปรคุณลักษณะของแต่ละทางเลือก

วิธีการทางเศรษฐมิติที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

วิธีการทางเศรษฐมิติที่นิยมใช้ในการวิเคราะห์แบบจำลองในกรณีที่ตัวแปรตามเชิงคุณภาพมีมากกว่า 1 ทางเลือก โดยทั่วไปแล้วมีอยู่ 2 วิธี คือMultinomial Logit Model และ Conditional logit Model (หรือ Discrete Choice Model) ในการพิจารณาเลือกวิธีการทางเศรษฐมิติที่เหมาะสมในการนำไปใช้วิเคราะห์ข้อมูลนั้น ขึ้นอยู่กับว่าตัวแปรอิสระที่ใช้ในแบบจำลองเป็นตัวแปรคุณลักษณะของบุคคล (Socio-economic Factors) หรือตัวแปรคุณลักษณะของทางเลือก (Attributes) ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้วิธีConditional logit ในการประเมินค่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง โดยศึกษาว่าความสัมพันธ์ของคนในชุมชนและโอกาสด้านการศึกษามีอิทธิพลอย่างไรต่อการตัดสินใจจ่ายเงินเพื่อสมทบทุนกองทุนของคนในชุมชนทั้งชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงแล้วและชุมชนเปรียบเทียบ

แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษามีลักษณะดังนี้

$$U_{ij} = \alpha_1 ATT1_{ij} + \alpha_2 ATT2_{ij} + \varepsilon_{ij}$$

โดยที่

U_{ij} = อรรถประโยชน์ของคนที่ i ที่ได้รับจากทางเลือกที่ j โดยที่ i = 1, …, 128 (สำหรับกลุ่มตัวอย่างในโครงการบ้านมั่นคง) และi = 1, …, 208 (สำหรับกลุ่มตัวอย่างในชุมชนเปรียบเทียบ) และ j = 0, 1, 2

$ATT1_{ij}$ = คุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชน

$ATT2_{ij}$ = คุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน

ε_{ij} = ค่าความคลาดเคลื่อน (Error Term)

หลังจากประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลองด้วยวิธีการ Maximum Likelihoods Estimation (MLE) จะนำค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลองมาคำนวณค่าเฉลี่ยความเต็มใจจ่ายเพื่อสมทบกองทุน (WTP)

ผลการศึกษา

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยขั้นต้นนี้เก็บรวบรวมโดยใช้แบบสอบถาม โดยใช้การสุ่มตัวอย่างประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านมั่นคง 4 โครงการในจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยแต่ละโครงการจะเลือกตัวอย่างครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคง โครงการละ 32 ครัวเรือน รวมทั้งสิ้น 128 ครัวเรือน และตัวอย่างครัวเรือนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง (Control Group) รวม 208 ครัวเรือน ครัวเรือนเปรียบเทียบที่ใช้ในการศึกษานั้น เป็นครัวเรือนที่มีลักษณะประชากร สังคมและเศรษฐกิจเหมือนหรือใกล้เคียงกับประชากรในโครงการบ้านมั่นคง และมีสภาพชุมชนคล้ายคลึงกับชุมชนก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ครัวเรือนเปรียบเทียบเหล่านี้จะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการบ้านมั่นคงที่เป็นตัวอย่างในการศึกษา

ตารางที่ 4. 5 รายละเอียดกลุ่มตัวอย่าง

	โครงการ	จำนวนตัวอย่าง
ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง	ชุมชนสวนพลูพัฒนา	32
	ชุมชนบางบัว (หลังกองการภาพ)	32
	ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่	32
	ชุมชนร่วมสามัคคี	32
ชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง	ชุมชนหน้าสมาคมธรรมศาสตร์	48
	ชุมชนรุ่นใหม่พัฒนา	60
	ชุมชนสวนผัก	52
	ชุมชนหลังสมาคมไทย-ญี่ปุ่น	48
	รวมทั้งสิ้น	**336**

ที่มา : สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

คณะผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามด้วยสถิติเชิงพรรณาในการอธิบายข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลส่วนบุคคล ข้อมูลเกี่ยวกับการทำกิจกรรมในชุมชน และข้อมูลเกี่ยวกับโอกาสด้านการศึกษา รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการใช้เวลาของเด็กและเยาวชนในชุมชนเพื่อการศึกษา นอกจากนี้ยังใช้วิธีการConditional Logit ในการวิเคราะห์หาปัจจัยทางด้านคุณลักษณะที่มีผลต่อการเลือกทางเลือก และนำค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากแบบจำลองมาคำนวณหาค่าความเต็มใจจ่าย

ผลการวิเคราะห์แบบจำลอง (สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง) ด้วยวิธีการ Conditional Logit (ดูรายละเอียดในตารางที่ 4.6) พบว่าคุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชนและคุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชนเป็นตัวแปรที่ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทางเลือกของกลุ่มตัวอย่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90

ตารางที่ 4.6 ผลการประมาณค่าแบบจำลอง (กลุ่มตัวอย่างมาจากชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง)

ตัวแปร	สัญลักษณ์	ค่าสัมประสิทธิ์	p-value
ค่าเริ่มต้นของมูลค่าความเต็มใจจ่ายเพื่อสมทบกองทุน	WTP	0.2282	0.030**
คุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	ATT1	-0.7856	0.281
คุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	ATT2	-0.5835	0.519
ค่า Log likelihood	-81.23		
Pseudo R-squared	0.4224		

หมายเหตุ ** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ ที่ร้อยละ 95

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ส่วนผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรค่าความเต็มใจจ่ายเพื่อสมทบกองทุนเพื่อสนับสนุนการรวมกลุ่มทำกิจกรรมของคนในชุมชนและเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาของเด็กในชุมชน (รายละเอียดอยู่ในตารางที่ 4.6) พบว่าการเพิ่มขึ้นของค่าความเต็มใจจ่ายทำให้ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างในโครงการบ้านมั่นคงเพิ่มขึ้น อาจกล่าวได้ว่าการเพิ่มขึ้นดังกล่าวทำให้กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจเพิ่มขึ้น เนื่องจากทางเลือกที่มีราคาที่สูงกว่าหมายถึงเงินในกองทุนมีจำนวนที่มากขึ้น ย่อมสามารถสนับสนุนการรวมกลุ่มทำกิจกรรมของคนในชุมชนและสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาของเด็กในชุมชนได้ดีกว่า และสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับกลุ่มตัวอย่างมากกว่าทางเลือกที่มีราคาต่ำกว่า ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างจึงยินดีที่จะจ่ายเพิ่มเพื่อสมทบกองทุน

สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในชุมชนเปรียบเทียบนั้น เมื่อพิจารณาผลที่ได้จากการวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติโดยใช้วิธีการ Conditional Logit พบว่าคุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชนและคุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชนเป็นตัวแปรที่ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทางเลือกของกลุ่มตัวอย่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90 เช่นเดียวกัน

ตารางที่ 4.7 ผลการประมาณค่าแบบจำลอง

(กลุ่มตัวอย่างมาจากชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง)

ตัวแปร	สัญลักษณ์	ค่าสัมประสิทธิ์	p-value
ค่าตั้งต้นของมูลค่าความเต็มใจจ่ายเพื่อสมทบกองทุน	WTP	0.0254	0.001***
คุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	ATT1	0.0746	0.531
คุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	ATT2	-0.1718	0.474
ค่า Log likelihood	-200.8475		
Pseudo R-squared	0.1211		

หมายเหตุ *** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ ที่ร้อยละ 99

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรค่าความเต็มใจจ่ายเพื่อสมทบกองทุนเพื่อสนับสนุนการรวมกลุ่มทำกิจกรรมของคนในชุมชนและเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาของเด็กในชุมชนนั้น (รายละเอียดอยู่ในตารางที่ 4.7) พบว่าการเพิ่มขึ้นของค่าความเต็มใจจ่ายสมทบกองทุนทำให้ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคงเพิ่มขึ้น อาจกล่าวได้ว่าการเพิ่มขึ้นดังกล่าวทำให้กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจเพิ่มขึ้น เนื่องจากทางเลือกที่มีราคาที่สูงกว่าหมายถึงเงินในกองทุนมีจำนวนที่มากขึ้น ย่อมสามารถสนับสนุนการรวมกลุ่มทำกิจกรรมของคนในชุมชนและสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาของเด็กในชุมชนได้ดีกว่า และสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับกลุ่มตัวอย่างมากกว่าทางเลือกที่มีราคาต่ำกว่า ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างจึงยินดีที่จะจ่ายเพิ่มเพื่อสมทบกองทุน

จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลองโดยใช้วิธีConditional Logit ข้างต้น พบว่าการศึกษาโดยใช้แบบจำลองทางเลือกประสบกับปัญหาและอุปสรรคดังนี้

1. การที่คุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชนและคุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชนเป็นตัวแปรที่ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทางเลือกของกลุ่มตัวอย่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิตินั้น ตามทฤษฎีของ Lancaster (1966) แสดงให้เห็นว่าคุณลักษณะทั้งสองเป็นคุณลักษณะที่ไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกของกลุ่มตัวอย่าง (Irrelevant Characteristics) ถ้าจะทำการศึกษาโดยใช้วิธีแบบจำลองทางเลือกต่อไป ผู้วิจัยควรพิจารณาคัดเลือกคุณลักษณะอื่นที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกของกลุ่มตัวอย่างและเป็นปัจจัยที่มิได้สะท้อนในราคาบ้านและที่ดิน

2. กลุ่มตัวอย่างมีขนาดที่เล็กเกินไป (128 ตัวอย่าง สำหรับชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง และ 208 ตัวอย่างสำหรับชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง)

3. ราคาของทางเลือกในแต่ละชุดทางเลือกนั้นไม่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกของกลุ่มตัวอย่าง(รายละเอียดของราคาของแต่ละทางเลือกและชุดทางเลือกอยู่ในภาคผนวกที่ 3)

4.4 การประเมินมูลค่าความมั่นคงในที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาจังหวัดอุดรธานี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครสวรรค์ และจังหวัดพิจิตร

จากการประชุมเพื่อนำเสนอความก้าวหน้างานวิจัยและผลการสำรวจเบื้องต้นในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2553 ที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ก่อนที่จะทำการสำรวจข้อมูลในต่างจังหวัดนั้น[15] คณะผู้วิจัยได้เรียนปรึกษาที่ประชุมเพื่อคัดเลือกประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงที่ควรดำเนินการประเมินมูลค่าต่อไปนั้น ได้มีข้อเสนอแนะจากผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งเป็นตัวแทนจาก พอช. ให้ประเมินมูลค่าความมั่นคงในที่อยู่อาศัย[16] เนื่องจากผู้เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่าความมั่นคงจากการมีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดิน มีสัญญาเช่าระยะยาว ไม่ต้องอาศัยอยู่ในที่ดินบุกรุกเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ที่เห็นได้ชัดจากโครงการบ้านมั่นคง[17] ดังนั้น สำหรับการศึกษาในส่วนนี้ ผู้วิจัยจึงเน้นศึกษาเฉพาะมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธี Closed End Single Bounded Contingent Valuation Methods ผู้วิจัยตั้งข้อสังเกตว่าถึงแม้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยจะเป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด แต่เป็นสิ่งที่มีราคาตลาดและสะท้อนในราคาบ้านและที่ดินอยู่แล้ว ดังนั้น มูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่คำนวณได้บางส่วนจะนับซ้ำกับมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้นที่คำนวณในบทที่ 3 รายละเอียดของการศึกษาและผลการศึกษามีดังนี้

การออกแบบแบบสอบถามและการเก็บข้อมูล

ในการศึกษาทัศนคติของประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงในต่างจังหวัดต่อความเต็มใจรับเงินชดเชยสำหรับการถอนสิทธิสัญญาเช่าระยะยาว (กรณีที่มีสัญญาเช่า) หรือรัฐบาลมีนโยบายที่จะซื้อที่ดินเพื่อไปทำสาธารณะประโยชน์ (กรณีที่ชุมชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) นั้น ใช้แบบสอบถามรายบุคคลซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน (รายละเอียดอยู่ในภาคผนวกที่ 4) ได้แก่

---

[15] พื้นที่ศึกษาในต่างจังหวัดประกอบด้วย ชุมชนโพธิ์ทอง จังหวัดอุดรธานี ชุมชนหลวงพัฒนา จังหวัดปทุมธานี ชุมชนจำลองวิทย์ จังหวัดนครสวรรค์ และชุมชนพฤกษะวันโชติการาม จังหวัดพิจิตร

[16] ถึงแม้ว่าความมั่นคงในที่อยู่อาศัยบางส่วนน่าจะสะท้อนอยู่ในราคาบ้านอยู่แล้ว ทางคณะผู้วิจัยต้องการศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงเฉพาะส่วนที่เป็นความมั่นคงจากการมีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินมีมูลค่าเท่าไร

[17] นอกจากนี้ สิทธิการอยู่อาศัยยังส่งผลให้ประชาชนสามารถมีชีวิตอย่างมีสถานภาพและมีศักดิ์ศรี มีความภาคภูมิใจในความเป็นเจ้าของ ไม่ต้องเร่ร่อน และเสี่ยงที่จะถูกไล่ที่ให้ย้ายไปอยู่ที่อื่น

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ได้แก่ เหตุผลในการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ข้อดีข้อเสียของโครงการบ้านมั่นคง เป็นต้น

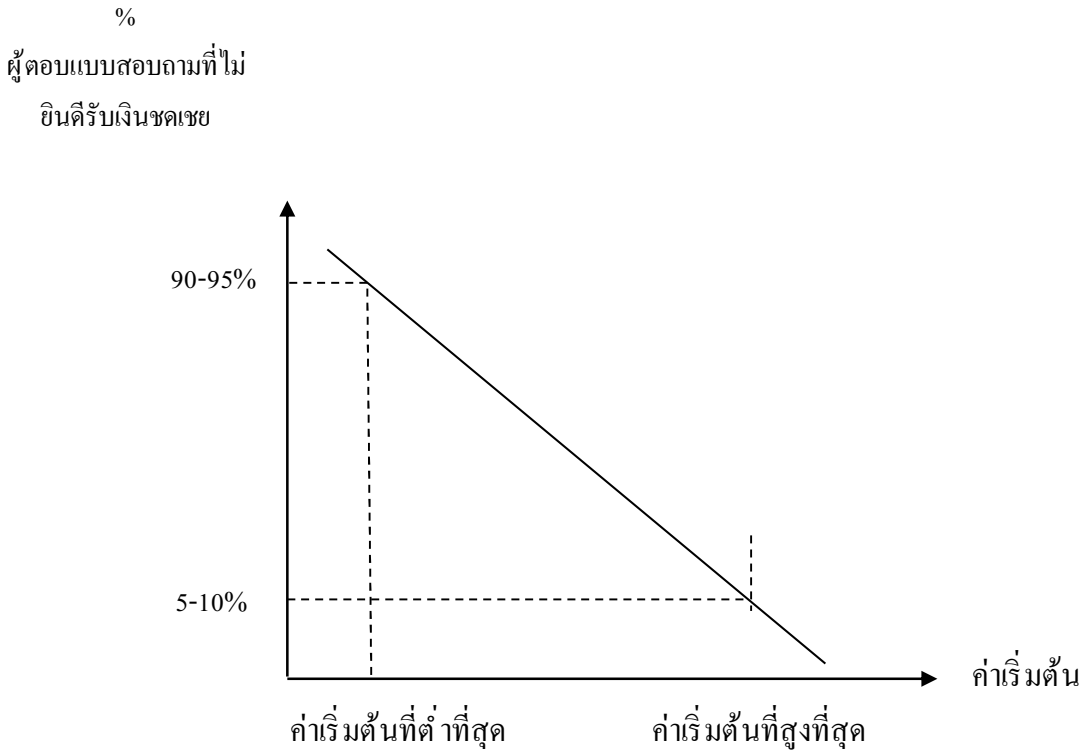
ส่วนที่ 2 ข้อมูลมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย ซึ่งประกอบด้วยการให้ผู้ตอบแบบสอบถามประเมินสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงในมิติต่างๆ พร้อมทั้งคำถามความยินดีรับเงินชดเชย และเหตุผลที่ยินดีรับ/ไม่ยินดีรับเงินชดเชย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไป ได้แก่เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา รายได้ เป็นต้น

การศึกษาใช้วิธี Closed End Single Bounded CVM โดยกำหนดค่าเริ่มต้นของเงินชดเชยแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ศึกษา โดยในแต่พื้นที่ศึกษาได้ค่าเริ่มต้นมาจากการจัดประชุมกลุ่มย่อยภายในชุมชนและการทดสอบแบบสอบถามเบื้องต้น ซึ่งในแต่ละชุมชนมีผู้เข้าร่วมการประชุมกลุ่มย่อยประมาณ 6-10 คน และมีการทดสอบแบบสอบถามเบื้องต้นจำนวนพื้นที่ละ 20 ตัวอย่าง โดยกำหนดเงื่อนไขที่ใช้ในการสัมภาษณ์คือผู้ถูกสัมภาษณ์จะต้องมีอายุตั้งแต่ 18 ปี ขึ้นไป (ยกเว้นกรณีที่มีรายได้) ไม่ได้เป็นคณะกรรมการชุมชน/สหกรณ์ออมทรัพย์ และจะต้องเป็นผู้ที่เคยอาศัยอยู่ในชุมชนตั้งแต่ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าเริ่มต้นของมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย(Bid Values) คือ หลังจากนำค่าที่ได้จากการทำประชุมกลุ่มย่อยไปทดสอบแบบสอบถามเบื้องต้นแล้ว ข้อมูลที่ได้ควรมีลักษณะดังที่แสดงไว้ในรูปที่ 4.1

รูปที่ 4.1 สมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างค่าเริ่มต้นและการตอบรับของผู้ตอบแบบสอบถาม



จากการจัดประชุมกลุ่มย่อยและทดสอบแบบสอบถามในชุมชนที่อยู่ในโครงการบ้านมั่นคงทั้ง 4 ชุมชน ได้ค่าเริ่มต้นสำหรับเงินชดเชยที่ใช้ในการสำรวจข้อมูลจริงตามที่แสดงไว้ในตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ค่าเริ่มต้นที่ใช้ในการสำรวจ

พื้นที่ศึกษา	ค่าเริ่มต้น (หน่วย: บาท)
ชุมชนโพธิ์ทอง จ.อุดรธานี	20,000 80,000 200,000 700,000 2,000,000
ชุมชนหลวงพัฒนา จ.ปทุมธานี	100,000 400,000 900,000 1,500,000 2,000,000
ชุมชนจำลองวิทย์ จ.นครสวรรค์	30,000 100,000 400,000 1,000,000 2,000,000
ชุมชนพฤกษะวันโชติการาม จ.พิจิตร	70,000 200,000 500,000 1,000,000 2,000,000

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ผลการวิเคราะห์

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างรวมทั้งสิ้น 253 คน ที่อาศัยอยู่ในชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงทั้ง 4 ชุมชน พบว่าโครงสร้างของกลุ่มตัวอย่างมีลักษณะดังที่แสดงไว้ในตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 โครงสร้างกลุ่มตัวอย่าง

พื้นที่ศึกษา	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ชุมชนโพธิ์ทอง จ.อุดรธานี	99	39.1
ชุมชนหลวงพัฒนา จ.ปทุมธานี	45	17.8
ชุมชนจำลองวิทย์ จ.นครสวรรค์	59	23.3
ชุมชนพฤกษะวันโชติการาม จ.พิจิตร	50	19.8

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากการสำรวจ กลุ่มตัวอย่างมีอายุระหว่าง 17-80 ปี เป็นชาย 108 คน (ร้อยละ 42.7) และเป็นหญิง 145 คน (ร้อยละ 57.3) เป็นหัวหน้าครัวเรือน 130 คน (ร้อยละ 51.4) โดยมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 4-5 คนต่อครัวเรือน นอกจากนี้ พบว่า 144 คน (ร้อยละ 56.9) อาศัยอยู่ในที่ดินซึ่งชุมชนมีกรรมสิทธิ์ และ 109 คน (ร้อยละ 43.1) อาศัยอยู่ในที่ดินซึ่งชุมชนมีสัญญาเช่าระยะยาว (5 ปี ในกรณีชุมชนพฤกษะวันโชติการาม จ.พิจิตร และ 15 ปี ในกรณีชุมชนจำลองวิทย์ จ.นครสวรรค์)ตารางที่ 4.10 แสดงผลวิเคราะห์ทางสถิติเชิงพรรณา (Descriptive Statistics)

ตารางที่ 4.10 ผลวิเคราะห์ทางสถิติเชิงพรรณา

ตัวแปร	คำอธิบาย	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
เพศ	เพศ = 1 คือเพศชาย เพศ = 0 คือเพศหญิง	0.43	0.50	0	1
อายุ	อายุ (ปี)	44.78	15.17	17	80
สถานภาพ	สถานภาพ = 1 คือสมรส สถานภาพ = 0 คือโสด/หม้าย/หย่าร้าง	0.71	0.45	0	1
การศึกษา	จำนวนปีที่ได้รับการศึกษา (ปี)	6.08	4.01	0	16
รายได้	รายได้ต่อเดือน (บาท)	7,403.57	7,860.92	0	75,000
ขนาดครัวเรือน	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	4.38	2.09	1	12
ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชน	ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชน (เดือน)	230.52	194.36	12	732
พื้นที่	ขนาดที่ดิน (ตารางเมตร)	55.38	31.08	7	240
พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	89.59	132.93	12.25	1,800

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ในการสำรวจครั้งนี้ นอกจากจะสำรวจข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและข้อมูลเกี่ยวกับความเต็มใจรับเงินชดเชยแล้ว ยังมีการสอบถามกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงอีกด้วย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (ร้อยละ 91.3) เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงด้วยความสมัครใจ ส่วนที่เหลือ (ร้อยละ 8.7) เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเพราะตัดสินใจตามคนอื่นๆที่อาศัยอยู่ในชุมชนเดียวกัน (รายละเอียดในตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 สาเหตุที่ครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถามเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

เหตุผลที่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ด้วยความสมัครใจ	231	91.3
ตามคนอื่นๆในชุมชน	22	8.7

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากการสำรวจทัศนคติของคนในชุมชนต่อโครงการบ้านมั่นคง (ตารางที่ 4.12) พบว่า 234 คน (ร้อยละ 92.5) ไม่ทราบว่ามีคนในชุมชนต่อต้านโครงการบ้านมั่นคง ส่วน 19 คน (ร้อยละ 7.5) ทราบว่ามีคนต่อต้าน เหตุผลที่บางคนที่อาศัยอยู่ในชุมชนต่อต้านโครงการบ้านมั่นคงมีอยู่หลายประการ แต่สามารถสรุปพอสังเขปได้ 8 ประการ ดังนี้ เสียผลประโยชน์จากการเข้าร่วมโครงการ ไม่มั่นใจในโครงการ ไม่ทราบว่าโครงการนี้จะทำได้ดีขนาดไหน ไม่อยากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เกรงว่าได้บ้านที่มี

พื้นที่ไม่เท่ากัน ไม่ทราบว่าอยู่ในโครงการหรือนอกโครงการดีกว่ากัน เจ้าของที่ดินไม่อยากขายที่เนื่องจากมีโครงการสองโครงการเลยทำให้ไม่สามารถตัดสินใจเลือกได้

ตารางที่ 4.12 ทัศนคติของคนในชุมชนต่อโครงการบ้านมั่นคง

ท่านทราบหรือไม่ว่ามีคนในชุมชนต่อต้านโครงการบ้านมั่นคง	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ไม่ทราบว่ามีคนต่อต้าน	234	92.5
ทราบว่ามีคนต่อต้าน	19	7.5

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

สำหรับการสอบถามทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับผลดีผลเสียของโครงการบ้านมั่นคงต่อตัวผู้ตอบแบบสอบถามเอง เมื่อเปรียบเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้ (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 ผลดี-ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคงต่อตัวผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลดีของโครงการบ้านมั่นคง	ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคง
1. มีบ้านที่มั่นคงเป็นสัดเป็นส่วน สามารถอาศัยเป็นครอบครัวได้ ไม่แออัดคุณภาพของที่อยู่อาศัยดีขึ้น 2. มีสัญญาเช่าที่ดิน ไม่โดนไล่ที่ 3. สิ่งแวดล้อมในชุมชนดีขึ้น 4. ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐสาธารณูปโภคดีขึ้น 5. ได้รับความสะดวกในการเดินทางและใกล้สถานศึกษา 6. ประกอบอาชีพได้ดีขึ้นใกล้แหล่งงาน 7. บ้านราคาไม่สูงจนเกินไป สามารถผ่อนชำระได้ 8. มีกิจกรรมภายในชุมชนมากขึ้นคนในชุมชนสนิทสนมและช่วยเหลือกัน 9. รู้จักการออม 10. การลักขโมยน้อยลง 11. คุณภาพชีวิตดีขึ้น	1. บ้านมีขนาดเล็กลงกว่าก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง บ้านอยู่ติดกันมากเกินไป 2. มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 3. สิ่งแวดล้อมไม่ดี 4. มีคนเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนเพิ่มขึ้นและอยู่กันอย่างไม่เป็นระเบียบ เกิดความวุ่นวาย เพื่อนบ้านส่งเสียงดัง 5. ไม่มีการพัฒนาสาธารณูปโภค ไม่มีเสาไฟฟ้า 6. แบบบ้านไม่เป็นไปตามที่คาดหวังไว้ 7. มีการแบ่งแยกชนชั้น ชาวบ้านไม่มีความสามัคคีกัน 8. มีปัญหายาเสพติด

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

สำหรับการสอบถามทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับผลดีผลเสียของโครงการบ้านมั่นคงต่อชุมชนที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่ เมื่อเปรียบเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้ (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14 ผลดี-ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคงต่อชุมชน

ผลดีของโครงการบ้านมั่นคง	ผลเสียของโครงการบ้านมั่นคง
1. ชุมชนสะอาดและน่าอยู่มากขึ้น ปัญหาขยะลดลง 2. สาธารณูปโภคภายในชุมชนดีขึ้น 3. สภาพแวดล้อมในชุมชนดีขึ้น 4. ชุมชนมีความปลอดภัยมากขึ้น ปัญหาอาชญากรรมลดลง 5. คนในชุมชนสนิทสนมกัน มีความสามัคคีกัน และทำกิจกรรมร่วมกัน 6. ชุมชนมีความเป็นระเบียบ ไม่แออัด	1. มีเสียงดังรบกวน มีคนภายนอกมาอยู่เพิ่มขึ้น 2. สาธารณูปโภคยังไม่สมบูรณ์ 3. มีปัญหาลักขโมย การพนันและยาเสพติด 4. คนในชุมชนต่างคนต่างอยู่ ขาดความรับผิดชอบร่วมกัน

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากการที่นักวิจัยให้กลุ่มตัวอย่างประเมินสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการในมิติต่างๆ ผลการวิเคราะห์อยู่ในตารางที่ 4.15 เมื่อเปรียบเทียบสภาพความแออัด และปัญหาขยะ ในชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าเมื่อพิจารณาสภาพชุมชนใน 2 มิตินี้มีแนวโน้มดีขึ้นกว่าเดิม การที่ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าชุมชนแออัดน้อยลงนั้น น่าจะมีผลมาจากการออกแบบ และวางผังพื้นที่ภายในชุมชนอย่างเป็นสัดเป็นส่วน ในส่วนของปัญหาขยะและกลิ่นไม่พึงประสงค์นั้นผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นว่าระดับความรุนแรงของปัญหาดังกล่าวลดลงภายหลังจากที่ชุมชนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง จากการสัมภาษณ์ประชาชนในชุมชนบ้านมั่นคงพบว่า ภายหลังจากที่เข้าร่วมโครงกาบ้านมั่นคง ชุมชนมีการจัดการกับขยะอย่างเป็นระบบมากยิ่งขึ้น มีจุดทิ้งขยะสำหรับประชาชนในชุมชน และมีการประสานกับทางเทศบาลในการเก็บขยะ

ตารางที่ 4.15 ผลการประเมินสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงในมิติต่างๆ

มิติ	ก่อนเข้าร่วมโครงการ	หลังเข้าร่วมโครงการ
1. การใช้เวลาทำการบ้าน/เรียนพิเศษ/อ่านหนังสือนอกโรงเรียนของเด็กและเยาวชนในชุมชนเฉลี่ย	0.71 ชั่วโมง/วัน	1.10 ชั่วโมง/วัน
2. ความถี่ในการเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชนเฉลี่ย	2 ครั้ง/ปี	5.6 ครั้ง/ปี
3. จำนวนครั้งของการเกิดปัญหา/คดีอาชญากรรมในชุมชน เช่น ขโมย ฉกชิงวิ่งราว เฉลี่ย	4.4 ครั้ง/ปี	1.10 ครั้ง/ปี
4. ให้ท่านให้คะแนนสภาพชุมชนของท่าน		
5 = แออัดมากที่สุด	151 คน (59.7%)	2 คน (0.8%)
4 = แออัดมาก	64 คน (25.3%)	6 คน (2.4%)
3 = แออัดปานกลาง	27 คน (10.7%)	22 คน (8.7%)
2 = แออัดน้อย	7 คน (2.8%)	45 คน (17.8%)
1 = แออัดน้อยที่สุด	4 คน (1.6%)	178 คน (70.4%)
5. ให้ท่านให้คะแนนปัญหาขยะหรือกลิ่นไม่พึงประสงค์ในชุมชนของท่าน		
5 = มีปัญหามากที่สุด	170 คน (67.2%)	0 คน (0%)
4 = มีปัญหามาก	54 คน (21.3%)	1 คน (0.4%)
3 = มีปัญหาปานกลาง	16 คน (6.3%)	10 คน (4%)
2 = มีปัญหาน้อย	6 คน (2.4%)	49 คน (19.4%)
1 = มีปัญหาน้อยที่สุด	7 คน (2.8%)	193 คน (76.3%)

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

เมื่อเปรียบเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง หลังจากที่เข้าร่วมโครงการเด็กและเยาวชนในชุมชนมีเวลาในการทำการบ้าน เรียนพิเศษ หรืออ่านหนังสือนอกโรงเรียนเพิ่มขึ้น (จากตารางที่ 4. 15) จากเฉลี่ยวันละ 0.71 ชั่วโมง เป็น วันละ 1.10 ชั่วโมง ทั้งนี้ น่าจะมีผลมาจากการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่เป็นสัดเป็นส่วน และการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนเพื่อประโยชน์ทางการศึกษาของเด็กและเยาวชนในชุมชน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีขึ้น ผลดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษาในบทที่ 3 ซึ่งยังชี้ให้เห็นว่าจำนวนชั่วโมงเรียนต่อสัปดาห์ของเด็กในชุมชนเพิ่มขึ้น เด็กและเยาวชนในชุมชนมีโอกาสไปโรงเรียนอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น (จำนวนเด็กที่มีอายุ 6-15 ปีที่ไม่ได้ไปโรงเรียนลดลง) และผู้ปกครองลงทุนทางด้านการศึกษาของบุตรหลานเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายต่อเทอม[18]สูงขึ้นหลังจากที่ชุมชนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง แต่ผลการวิเคราะห์โดยใช้วิธีแบบจำลอง

[18] ค่าใช้จ่ายต่อเทอมประกอบด้วยค่าเทอม ค่าเรียนพิเศษ กิจกรรม อุปกรณ์การเรียน ค่ารถ ฯลฯ

ทางเลือก (ตารางที่ 4.6) มิได้ยืนยันผลดังกล่าว เนื่องจากตัวแปรคุณลักษณะที่แสดงถึงโอกาสด้านการศึกษาของเด็กและเยาวชนในชุมชนและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กและเยาวชนในชุมชนเป็นตัวแปรซึ่งไม่มีนัยสำคัญเชิงสถิติ ดังนั้น นักวิจัยจึงมีความเห็นว่าการที่เด็กและเยาวชนในชุมชนมีโอกาสด้านการศึกษามากขึ้น และสภาพแวดล้อมของชุมชนเอื้อต่อการศึกษาของเด็กเป็นประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงจริง แต่ยังไม่สามารถตีค่าประโยชน์ดังกล่าวในรูปของตัวเงินได้

นอกจากนี้ ตารางที่ 4.15 ยังแสดงให้เห็นว่าประชาชนในชุมชนเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน เช่น งานปีใหม่ งานสงกรานต์ งานลอยกระทง เป็นต้น มากขึ้น การทำกิจกรรมร่วมกันส่งผลให้คนในชุมชนมีโอกาสรู้จักกันมากขึ้น นำมาซึ่งความสนิทสนมและสามัคคีระหว่างคนในชุมชน ผลดังกล่าวสอดคล้องกับผลสำรวจทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างว่าความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใดเมื่อเปรียบเทียบก่อนและหลังมีโครงการบ้านมั่นคง พบว่า 126 คน (ร้อยละ 49.8) เห็นว่าความสัมพันธ์เปลี่ยนไปในทิศทางที่ดีขึ้น 123 คน (ร้อยละ 48.6) เห็นว่าความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านไม่เปลี่ยนแปลง ส่วนที่เหลือ 4 คน (ร้อยละ 1.6) เห็นว่าความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่แย่ลง (ตารางที่ 4.16) จากผลที่แสดงไว้ในตารางที่ 4. 16 ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างมีความเห็นว่าการที่ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้นเป็นประโยชน์หรือมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง แต่จากการวิเคราะห์โดยใช้วิธีแบบจำลองทางเลือก (ตารางที่ 4.6) คุณลักษณะที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของคนในชุมชนเป็นคุณลักษณะที่ไม่มีนัยสำคัญเชิงสถิติ ดังนั้น จึงสรุปว่าการที่ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้นเป็นประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด แต่ยังไม่สามารถตีเป็นมูลค่าได้

ตารางที่ 4.16 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ดีขึ้นมาก	126	49.8
ไม่เปลี่ยนแปลง	123	48.6
แย่ลง	4	1.6

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

สำหรับเรื่องปัญหายาเสพติด การค้ายาเสพติดและการเกิดปัญหาอาชญากรรมในชุมชนนั้น จากการสำรวจพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ (111 คน หรือร้อยละ 43.9) มีความเห็นว่าปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชนลดลงหลังจากที่ชุมชนได้เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง (ตารางที่ 4.17) นอกจากนี้ ตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่าความถี่ของการเกิดปัญหาหรือคดีอาชญากรรมในชุมชน เช่น ขโมย ฉกชิงวิ่งราว เป็นต้น ลดลงหลังจากที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง จากเฉลี่ย 4.4 ครั้ง ต่อปี เหลือ

เพียง 1.1 ครั้ง ต่อ ปี จากการสัมภาษณ์ประชาชนในชุมชนพบว่า การวางผังชุมชนและการช่วยกันสอดส่องดูแลชุมชนมีบทบาทสำคัญที่ส่งผลให้ปัญหาดังกล่าวลดลง

ตารางที่ 4. 17 ปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชน

ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
เพิ่มขึ้นมาก	4	1.6
เพิ่มขึ้น	31	12.3
เท่าเดิม	107	42.3
ลดลง	69	27.3
ลดลงมาก	42	16.6

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

นอกจากการวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ นักวิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิติ ตารางที่ 4.18 แสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามค่าเงินชดเชยเริ่มต้น (Bid Values) ที่ระบุในแบบสอบถาม จะเห็นได้ว่า ในกรณีที่จำนวนเงินชดเชยเริ่มต้นมีค่าต่ำ มีผู้ไม่ยินดีรับเงินชดเชยจำนวนมาก ในกรณีที่จำนวนเงินชดเชยเริ่มต้นมีค่าสูง มีผู้ที่ไม่ยินดีรับเงินชดเชยจำนวนน้อย

ตารางที่ 4.18 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามราคาเริ่มต้น

ราคาเริ่มต้น	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	
	ยินดีรับ	ไม่ยินดีรับ
20,000	0	20
30,000	1	11
70,000	3	7
80,000	2	18
100,000	1	20
200,000	2	28
400,000	5	16
500,000	6	4
700,000	9	11
900,000	6	2
1,000,000	18	4
1,500,000	7	2
2,000,000	40	10

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

หลังจากนั้น การศึกษาได้ทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ในสมการ WTA ผลการคำนวณ (ตารางที่ 4.19) พบว่า[19]

[19] ค่า standard error อยู่ในวงเล็บ

$$Response = \underset{(0.2383)}{-1.9458} + \underset{(0.00000026)}{0.00000207bid}$$

ดังนั้นมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชยเฉลี่ย(Mean WTA) เท่ากับ 939,980.7 บาท ต่อ คน

ตารางที่ 4.19 ผลการประมาณการที่ไม่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์
ค่าคงที่	-1.9458 (0.2383)
ค่าเริ่มต้นของมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย	0.00000207*** (0.00000026)
จำนวนตัวอย่าง	253
ค่า Log-likelihood	-120.5304

หมายเหตุ: *** มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 99

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

เพื่อทดสอบความน่าเชื่อถือของมูลค่าความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่นำเสนอในข้างต้น จึงทำการประมาณค่าสมการ WTA โดยการนำตัวแปรที่สำคัญมาศึกษาว่ามีความสัมพันธ์กับคำตอบของประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงอย่างไรบ้าง ตัวแปรที่ใช้คือตัวแปรส่วนบุคคลของผู้ตอบ เช่น อายุ เพศ ขนาดครัวเรือน ระยะเวลาที่อาศัยในชุมชน เป็นต้นตารางที่ 4.20 แสดงผลการศึกษา

ตารางที่ 4.20 ผลการประมาณการที่มีอิทธิพลของตัวแปรควบคุม

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์	p-value
ค่าคงที่	-1.8446 (0.5021)	0.00
ค่าเริ่มต้นของมูลค่าความเต็มใจรับค่าชดเชย	0.00000231*** (0.00000029)	0.00
รายได้	-0.0000398 (0.0000264)	0.13
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	0.1551** (0.0797)	0.05
ประเภทของสิทธิในที่อยู่อาศัย	-0.8607*** (0.3446)	0.01
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	-0.0022* (0.0012)	0.06
ค่า Log-likelihood	-112.78679	
Pseudo R-squared	0.3357	

หมายเหตุ: * มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 90 ** มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 95 และ*** มีความน่าเชื่อถือ ณ ระดับร้อยละ 99

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ที่แสดงไว้ในตารางที่ 4.20 นั้น สามารถหาค่าเฉลี่ยของมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย (Mean WTA) ได้เท่ากับ 798,543.72 บาท ต่อคน นอกจากนี้ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร จำนวนสมาชิกในครัวเรือน มีค่าเป็นบวก และมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความน่าเชื่อถือร้อยละ 95 หมายความว่า ครอบครัวที่มีขนาดใหญ่ได้รับเงินชดเชยมากกว่าเมื่อเทียบกับครอบครัวที่มีขนาดเล็ก เนื่องจากเงินชดเชยคิดเป็นรายหัว ความน่าจะเป็นที่กลุ่มตัวอย่างจะยินดีรับเงินชดเชยจึงเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ตัวแปรประเภทของสิทธิในที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวแปรหุ่น เป็นตัวแปรหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อความน่าจะเป็นในการรับเงินชดเชย โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรประเภทสิทธิในที่อยู่อาศัย มีค่าเป็นลบ และมีนัยสำคัญ หมายความว่า ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความน่าจะเป็นที่จะยินดีรับเงินชดเชยต่ำ เมื่อเทียบกับประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนที่มีสัญญาเช่าระยะยาว จากการสัมภาษณ์ประชาชนในแต่ละชุมชน สาเหตุน่าจะมาจากการที่ชุมชนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินรู้สึกมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยสูง อีกทั้งบางชุมชนต้องฝ่าฟันอุปสรรคและผ่านกระบวนการมากมายกว่าที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การที่ต้องการให้คนกลุ่มนี้ย้ายที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่กระทำได้ยาก นอกจากนี้ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่าเป็นลบ และมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความน่าเชื่อถือร้อยละ 90 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่อยู่แล้วมีความเสี่ยงว่าถ้าต้องย้ายไปอยู่ที่ใหม่โอกาสที่จะได้รับจัดสรรพื้นที่ใช้สอยในขนาดเท่าเดิมนั้นมีน้อย ดังนั้น โอกาสที่คนกลุ่มนี้จะยินดีรับเงินชดเชยจึงน้อย

ตารางที่ 4.21 เมทริกซ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (Correlation Matrix)

	รายได้	ขนาดพื้นที่ใช้สอย	ค่าตั้งต้น	ขนาดครัวเรือน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
รายได้	1.0000				
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	0.0396	1.0000			
ค่าตั้งต้น	0.0894	0.1418	1.0000		
ขนาดครัวเรือน	0.0161	0.1165	0.1005	1.0000	
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	0.0005	0.069	0.0203	0.1640	1.0000

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากตารางที่ 4.21 ซึ่งแสดงเมทริกซ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร พบว่าตัวแปรที่ใช้ในการประมาณค่าสมการ WTA เพื่อทดสอบความน่าเชื่อถือของมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชยเฉลี่ยนั้น มีค่าความสัมพันธ์ที่ค่อนข้างต่ำ จากการวิเคราะห์ข้างต้น จึงสามารถสรุปได้ว่า มูลค่าความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงซึ่งคำนวณโดยใช้วิธี Closed end single bounded Contingent Valuation Method มีความน่าเชื่อถือพอสมควร

จากการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดนั้น พบว่าประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงมีหลายประการ สำหรับส่วนที่เป็นความ

มั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งหมายถึงความมั่นคงจากการมีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดิน มีสัญญาเช่าระยะยาว ไม่ต้องอาศัยอยู่ในที่ดินบุกรุก เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญและมีมูลค่าในความคิดของประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านมั่นคง มูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ประมาณการได้เท่ากับ 798,543.72 บาท ต่อคน

4.5 สรุป: จุดอ่อนของการประเมินมูลค่าของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายผ่านตลาดและนัยเชิงนโยบาย

ในการประเมินมูลค่าของประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดนั้น นักวิจัยพยายามคัดเลือกเฉพาะปัจจัยที่ยังมิได้สะท้อนอยู่ในราคาบ้านและที่ดิน เพื่อหลีกเลี่ยงการนับซ้ำกับมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้นที่คำนวณในบทที่ 3 โดยอาศัยการสัมภาษณ์ประชาชนในชุมชนประกอบกับใช้หลักวิชาการเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาบ้านในการพิจารณาคัดเลือกภายหลังจากที่ผ่านการพิจารณาโดยนักวิจัยแล้วพบว่า ประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคงที่ยังมิได้สะท้อนอยู่ในราคาที่อยู่อาศัยคือ การที่ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนบ้านมั่นคงดีขึ้น รวมถึงการที่เด็กและเยาวชนในชุมชนมีโอกาสด้านการศึกษามากขึ้นและสภาพแวดล้อมของชุมชนบ้านมั่นคงเอื้อต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน ดังนั้น ถ้านักวิจัยสามารถประเมินมูลค่าประโยชน์ดังกล่าวได้ ก็จะสามารถประเมินมูลค่าของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายผ่านตลาดได้ถึงแม้ว่าจะเป็นเพียงประโยชน์บางส่วนก็ตาม จากการศึกษาโดยใช้วิธีแบบจำลองทางเลือกพบว่า ปัจจัยทั้งสองเป็นปัจจัยที่มิได้มีผลต่อการตัดสินใจของกลุ่มตัวอย่าง ดังนั้น นักวิจัยจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าส่วนเพิ่มของทั้งสองปัจจัยนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผลดังกล่าวมิได้หมายความว่าปัจจัยทั้งสองมิได้เป็นประโยชน์หรือมูลค่าเพิ่มจากการที่มีโครงการบ้านมั่นคง เพราะผลการวิเคราะห์เชิงพรรณาชี้ให้เห็นว่าความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้นภายหลังจากที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและเด็กในชุมชนมีโอกาสด้านการศึกษามากขึ้น ถึงแม้ว่ายังไม่สามารถวัดเป็นมูลค่าได้ก็ตาม

สำหรับมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ผลที่ได้จากการประเมินคือมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัยอยู่ที่ประมาณ 798,543.72 บาท ต่อ คน แต่เนื่องจากความมั่นคงจากสิทธิอยู่อาศัยสะท้อนในราคาบ้านและที่ดินอยู่แล้ว ฉะนั้น มูลค่าที่วัดได้บางส่วนอาจจะนับซ้ำกับมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้นที่คำนวณได้ในบทที่ 3 อย่างไรก็ตาม นักวิจัยยังไม่สามารถคำนวณมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดจากการที่นำมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่คำนวณได้มา

หักลบกับมูลค่าบ้านที่คำนวณได้ในบทที่ 3 ฉะนั้น นักวิจัยจึงยังไม่สามารถประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดได้

นอกจากนี้ เนื่องจากในการประเมินมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ใช้หลักการของความเต็มใจรับเงินชดเชย[21] (WTA) ผู้วิจัยจึงตั้งข้อสังเกตว่า ค่าความเต็มใจรับเงินชดเชยเฉลี่ย (Mean WTA) ที่คำนวณได้ ซึ่งใช้เป็นตัวแทนของมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัยนั้น อาจจะมีค่าสูงเกินค่าที่แท้จริงก็ได้ ซึ่งน่าจะมีผลมาจากแนวคิดเรื่อง Endowment Effect ซึ่งถือกำเนิดจากการศึกษาของ Daniel Kahneman และ Richard Thaler แนวคิดดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่ามนุษย์มักจะเห็นคุณค่าของสิ่งที่ตนเองครอบครองมากกว่าสิ่งที่ตนเองยังมิได้ครอบครอง ดังนั้น เมื่อมนุษย์ต้องสูญเสียสิ่งที่ตนเองครอบครอง จึงมักที่จะเรียกร้องเงินชดเชยที่สูง (ถ้าต้องสูญเสียสิ่งที่ตนเองครอบครองไป) กว่าเงินที่ตนเองเต็มใจจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิ่งที่ตนเองไม่ได้ครอบครอง จากแนวคิดดังกล่าว มูลค่าความเต็มจ่าย (WTP) และมูลค่าความเต็มใจรับ (WTA) จึงไม่เท่ากัน โดยส่วนใหญ่แล้ว ค่า WTA มักจะสูงกว่าค่า WTP

ฉะนั้น การที่รัฐบาลถอนสิทธิสัญญาเช่าระยะยาว (กรณีที่ชุมชนมีสัญญาเช่า) หรือรัฐบาลมีนโยบายที่จะซื้อที่ดินเพื่อไปทำสาธารณะประโยชน์ (กรณีที่ชุมชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) มีความเป็นไปได้สูงที่ประชาชนในโครงการบ้านมั่นคงซึ่งได้รับความมั่นคงในที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจะเรียกร้องเงินชดเชยที่สูงเพื่อชดเชยสิ่งที่ตนเองต้องสูญเสีย ดังนั้น ในการนำมูลค่าที่ได้จากการศึกษาไปใช้เพื่อประกอบการประเมินผลโครงการในอนาคต หรือใช้เพื่อเป็นข้อมูลสนับสนุนการขออนุมัติงบประมาณจากรัฐบาล จึงควรตระหนักถึงข้อจำกัดในส่วนนี้และใช้ผลที่ได้จากการศึกษาด้วยความระมัดระวัง

---

[20] วิธี Contingent Valuation Method (CVM) ถูกออกแบบมาเพื่อวัดมูลค่าของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่มีราคาตลาด ซึ่งเหมาะสำหรับใช้ประเมินมูลค่าของสิ่งแวดล้อม แต่สำหรับกรณีนี้ ถ้าต้องการใช้วิธี CVM ในการประเมินมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายผ่านตลาดแต่มีราคา จึงส่งผลให้นักวิจัยไม่สามารถประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงเฉพาะในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดได้

[21] Hanemann (1991) ศึกษาข้อแตกต่างระหว่างมูลค่าความเต็มใจจ่าย (WTP) และมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย (WTA) นอกจากนี้จากการทบทวนและรวบรวมผลงานวิจัยโดย Mäler and Vincent (2005) พบว่า WTP และ WTA มีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก ในการพิจารณาว่าควรที่จะใช้ WTP หรือ WTA นั้น ผู้วิจัยควรคำนึงถึงการจัดสรรสิทธิในการครอบครอง (allocation of property right)

บทที่ 5
การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคง

5.1 ทำไมต้องมีการประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคง

การประเมินราคาที่ดินและบ้าน มูลค่าของความมั่นคงและประโยชน์อื่นๆ ของโครงการบ้านมั่นคงในบทที่ผ่านมาเป็นการประเมินผลประโยชน์สุทธิส่วนบุคคลของชาวบ้านในโครงการ แต่ในด้านนโยบายที่อยู่อาศัย ยังมีคำถามสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงคือ โครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่คุ้มค่าทางสังคมหรือไม่ เพราะรัฐต้องนำเงินภาษีประชาชนมาใช้ในโครงการ โครงการนี้เป็นโครงการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัยของคนจนเมืองที่ได้ผลเพียงใด แม้โครงการบ้านมั่นคงจะเป็นโครงการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมที่สำคัญสำหรับคนจนเมือง แต่ก็มีประเด็นโต้แย้งในเวทีสาธารณะ ผู้วิจัยขอหยิบยกประเด็นถกเถียงของทั้งฝ่ายสนับสนุนและฝ่ายโต้แย้งขึ้นมาก่อนที่จะเสนอผลการวิเคราะห์ต้นทุนและประโยชน์ของโครงการ

ฝ่ายสนับสนุน

ก. การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง : โครงการบ้านมั่นคงเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนเมืองแบบมีส่วนร่วมและเป็นการพัฒนาตามความต้องการแท้จริงของผู้อยู่อาศัย มีการอุดหนุนเฉพาะการสร้างสาธารณูปโภคและการให้บริการของรัฐที่จำเป็น

ข. หลักการมีส่วนร่วม : ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การรับภาระค่าก่อสร้างทั้งหมด รวมทั้งส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน

ค. การอุดหนุนโครงสร้างพื้นฐาน : รัฐเพียงสนับสนุนต้นทุนสาธารณูปโภค การแก้ไขกฎหมายควบคุมการก่อสร้างให้เหมาะสม และการสนับสนุนการรวมกลุ่มออมทรัพย์เพื่อให้คนจนเมืองเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีต้นทุนต่ำ

ง. การช่วยเหลือสำคัญอีกประการหนึ่ง คือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานเจรจากับเจ้าของที่ดินทั้งรัฐและเอกชน ในกรณีที่ดินของรัฐ พอช. มีบทบาทสำคัญในการเจรจากับหน่วยงานรัฐเพื่อให้ชุมชนได้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว ซึ่งเป็นการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้คนจนเมือง นอกจากนั้นยังมีการเจรจาขอลดค่าเช่าลง ส่วนในกรณีที่ดินเอกชน พอช.และชาวบ้านร่วมกันเจรจาขอซื้อที่ดินจากเจ้าของเดิม หรือสืบเสาะหาสถานที่ตั้งใหม่ที่เหมาะสมกับชีวิตความเป็นอยู่ของคนจนเมือง

จ. สถานที่ตั้งโครงการ (Location) : เป็นที่อยู่เดิมหรือพื้นที่ใกล้เคียงทำให้สะดวกต่อการประกอบอาชีพ และการศึกษาของบุตรหลาน การมีโครงการบนที่อยู่เดิมจึง

แตกต่างจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในอดีตที่ต้องมีการโยกย้ายคนจนเมืองไปอยู่ในพื้นที่ใหม่

ฉ. ประโยชน์จากการพัฒนา : โครงการทำให้มูลค่าที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เพราะความมั่นคงในการถือครอง ตัวบ้านที่มีความถาวรและปลอดภัย ชุมชนที่เป็นระเบียบน่าอยู่ มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับคนในชุมชน และไม่สร้างปัญหาสิ่งแวดล้อม

ช. ประโยชน์ทางอ้อม : การรวมกลุ่มทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง ปัญหายาเสพติดและอาชญากรรมลดลง เพราะผู้คนมีงานและรายได้เพิ่มขึ้น รายจ่ายลดลง บุตรหลานเอาใจใส่ด้านการศึกษา

ซ. โครงการบ้านมั่นคง จึงเป็นโครงการพัฒนาที่ช่วยแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด เพื่อให้คนจนเมืองที่ฐานะความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอย่างยั่งยืน

ฝ่ายค้าน

ก. โครงการบ้านมั่นคงเป็นการสนับสนุนคนยากจนให้บุกรุกที่ดินสาธารณะของรัฐและที่ดินของเอกชน

ข. การนำที่ดินของรัฐในเมืองที่มี “มูลค่าเศรษฐกิจสูง” มาจัดทำโครงการฯ เป็นการใช้ทรัพยากรที่ไม่คุ้มค่า (ทางธุรกิจ)

ค. คนจนเมืองจำนวนหนึ่งต่อต้านโครงการ เพราะไม่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ไม่ต้องการสร้างภาระการผ่อนส่งบ้านเป็นเวลานาน(อคิน รพีพัฒน์ และคณะ 2550)

ง. โครงการบ้านมั่นคงของคนจนเมืองอาจมีผลกระทบทางลบต่อมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินที่อยู่รอบๆโครงการบ้านมั่นคง

จ. แต่ก็เป็นไปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสภาพจากชุมชนแออัด เป็นชุมชนที่มีระเบียบและน่าอยู่ สามารถทำให้มูลค่าทรัพย์สินรอบโครงการบ้านมั่นคงสูงขึ้น

การประเมินโครงการโดยใช้หลักวิชาการจึงมีความจำเป็นในการหาข้อสรุปที่เป็นที่ยอมรับของทุกฝ่าย รวมถึงอาจพัฒนาเป็นเครื่องมือให้รัฐบาลใช้อัตราผลตอบแทนและประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคงเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรงบประมาณ ทำให้งบประมาณแผ่นดินที่มีจำกัดได้รับการจัดสรรให้แก่โครงการที่มีอัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจและสังคมสูงสุด

5.2 การประเมินต้นทุนและประโยชน์ของโครงการ

การดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดต้นทุนและผลประโยชน์ทั้งต่อชาวบ้านในโครงการและต่อสังคม ผู้วิจัยพยายามจัดกลุ่มและรวบรวมรายการของต้นทุนและประโยชน์ของโครงการในทางเศรษฐศาสตร์ โดยแบ่งต้นทุนออกเป็น 4 หมวด ได้แก่ ต้นทุนทางตรง ต้นทุนทางอ้อม ต้นทุนที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน แบ่งผลประโยชน์ออกเป็น 4 หมวดในลักษณะเดียวกันกับ

ต้นทุนได้แก่ ประโยชน์ทางตรง ประโยชน์ทางอ้อม ประโยชน์ที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน ดังตารางที่ 5.1 – 5.4

5.2.1 การจำแนกประเภทของต้นทุนในโครงการ

ต้นทุนที่เป็นตัวเงินและเป็นต้นทุนทางตรง ได้แก่ ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย ค่าเช่าหรือซื้อที่ดิน ค่าใช่จ่ายในการปรับปรุงสภาพแวดล้อม ค่าใช้จ่ายในการจัดหาสาธารณูปโภค เงินอุดหนุนอัตราดอกเบี้ยบางส่วนให้สมาชิกสหกรณ์ ค่าใช้จ่ายดำเนินการของ พอช. และหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนที่เป็นตัวเงินและเป็นต้นทุนทางอ้อม ได้แก่ ค่าจ้างเจ้าหน้าที่องค์กรต่างๆที่ใช้เวลาในการสนับสนุนโครงการ

ต้นทุนที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นต้นทุนทางตรง ได้แก่ ต้นทุนค่าเวลาในการรวมกลุ่ม/การทำกิจกรรมบ้านมั่นคง ค่าเสียโอกาสจากการนำที่ดินในเมืองไปใช้ประโยชน์อื่น (การศึกษานี้ไม่ได้วัดมูลค่าเสียโอกาสนี้) ค่าเสียเวลาของสมาชิกและกรรมการโครงการคิดจากอัตราค่าจ้างเฉลี่ยของคนในแต่ละชุมชน

ต้นทุนที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นต้นทุนทางอ้อม ได้แก่ ค่าเสียโอกาสของเจ้าหน้าที่ พอช. และเจ้าหน้าที่ของรัฐ ต้นทุนความเครียดของสมาชิกอันเกิดจากภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้เรายังอาจแบ่งต้นทุนออกเป็นอีก 2 ลักษณะ ได้แก่

ก) ต้นทุนส่วนบุคคล
- ต้นทุนที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่าก่อสร้างบ้าน ค่าที่ดิน(เช่าหรือซื้อ) ค่าซ่อมแซมบ้าน ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนไม่ใช่ตัวเงิน เช่น ค่าเสียเวลาในการรวมกลุ่ม

ข) ต้นทุนชุมชน/รัฐ
- ต้นทุนที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่าอุดหนุนสาธารณูปโภค ค่าอุดหนุนพื้นที่ส่วนกลางและที่สาธารณะ ค่าใช้จ่ายของหน่วยงานที่เข้าไปดำเนินกิจกรรม
- ต้นทุนไม่ใช่ตัวเงิน เช่น ค่าเสียโอกาสของเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ในการไปทำกิจกรรมอื่น ต้นทุนการบริหารสินเชื่อและโครงการ

ตารางที่ 5.1 การจำแนกประเภทของต้นทุนในโครงการ

	ต้นทุนทางตรง	ต้นทุนทางอ้อม
ต้นทุนตัวเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ	- ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย - ค่าเช่า หรือค่าซื้อที่ดิน	- ค่าจ้างเจ้าหน้าที่หน่วยงานอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ แต่มิได้ติดต่อโดยตรงกับโครงการบ้านมั่นคง
ต้นทุนตัวเงินของ พอช.และหน่วยราชการ	- ค่าลงทุนด้านสาธารณูปโภค - ค่าใช้จ่ายปรับปรุงสภาพแวดล้อม - เงินอุดหนุนดอกเบี้ยบางส่วน - ค่าใช้จ่ายดำเนินการของ พอช. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
ต้นทุนที่ไม่เป็นตัวเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ	- ค่าเสียเวลาของสมาชิกในการรวมกลุ่ม - ค่าเสียเวลาของกรรมการกลุ่ม - ค่าเสียโอกาสจากการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อื่น	- ต้นทุนความเครียดของสมาชิกจากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น - ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเจ้าหน้าที่ พอช. และหน่วยงาน

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ตารางที่ 5.2 สรุปต้นทุนของโครงการ

(หน่วย:บาท)

รายการ	ประเภทต้นทุน	กรุงเทพฯ				ต่างจังหวัด			
		สวนพลู	บางบัว	เจริญชัย[1]	ร่วมสามัคคี	โพธิ์ทอง[1]/อุดรธานี	บัวหลวง[1]/ปทุมธานี	จำลองวิทย์/นครสวรรค์	พฤกษะวัน/พิจิตร
- ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ (ปี)		4.0	1.5	4.2	2.0	2.0	3.0	1.3	2.0
- จำนวนครัวเรือน		330	229	89	124	62	120	81	68
- ลักษณะโครงการ		สร้างในที่เดิม	สร้างในที่เดิม	สร้างในที่เดิม	สร้างในที่เดิม	ย้ายไปที่ใหม่	ย้ายไปที่ใหม่	สร้างในที่เดิม	สร้างในที่เดิม
ต้นทุนส่วนบุคคล									
1.1 ต้นทุนที่เป็นตัวเงิน									
- ค่าก่อสร้างและตกแต่ง	ระยะก่อสร้าง	148,778,438	101,055,484	61,848,047	53,998,125	17,508,054	48,492,000	35,450,268	20,330,111
- ค่าที่ดิน	ปีเดียว	279,713	51,759	18,276,030	331,200	3,683,317	7,575,238	21,513	21,150
- ปรับราคาทุก 5ปี ปีละ	รายปี	5%	5%	0	5%	0	0	5%	5%
- ค่าน้ำ	รายปี	-158,885[3]	-110,257[3]	-42,851[3]	-59,702[3]	5,888	11,396	7,692	6,458
- ค่าไฟฟ้า	รายปี	78,052	54,163	21,050	29,328	-74,679[3]	-144,539[3]	-97,564[3]	-81,906[3]
- ค่าซ่อมแซมบ้าน[4] โตปีละ 1.95%	รายปี	1,820,880	872,160	470,880	441,600	311,040	492,000	431,760	676,800
1.2 ต้นทุนที่ไม่เป็นตัวเงิน									
- ค่าเสียเวลารวมกลุ่มสมาชิก[2]	ระยะก่อสร้าง	1,182,662	63,504	180,321	143,687	359,779	10,196	231,877	78,183
- ค่าเสียเวลารวมกลุ่มกรรมการ[2]	รายปี	227,071	257,193	150,267	17,961	35,978	27,188	4,831	0
ต้นทุนชุมชน/รัฐ									
2.1 ต้นทุนที่เป็นตัวเงิน									
- สาธารณูปโภค	ระยะก่อสร้าง	3,100,000	10,350,200	300,000	3,555,000	750,000	3,080,000	5,500,000	4,071,000
- ที่ส่วนกลาง	ระยะก่อสร้าง	2,400,000	417,000	346,736	1,500,000	140,000	300,000	350,000	0
- อุดหนุนอื่นๆ	ระยะก่อสร้าง	14,800,000	0	2,720,000	110,000	4,000,000	2,188,000	0	0
- ค่าใช้จ่ายของเจ้าหน้าที่พอช	ระยะก่อสร้าง	361,677	250,982	112,517	156,765	67,951	115,128	77,711	65,239
2.2 ต้นทุนที่ไม่เป็นตัวเงิน									
- ค่าเสียเวลาส่วนราชการอื่นๆ	ระยะก่อสร้าง	303,809	0	21,003	234,103	38,053	773,660	163,194	38,274
- ค่าเสียเวลาผู้บริหารของ พอช.	ระยะก่อสร้าง	179,207	477,886	172,039	358,415	358,415	238,943	573,463	358,415
- ค่าเสียโอกาสที่ดิน[5]	รายปี	491,826	402,974	1,476,085	284,385	1,441,191	3,349,786	117,112	527,277

หมายเหตุ: 1 เป็นกรณีซื้อที่ดิน 2 ประมาณจากรายได้หัวหน้าครัวเรือน และเวลาที่ใช้ไปในการดำเนินกิจกรรมของชุมชนจากการสัมภาษณ์
3 ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ติดลบ หมายถึงค่าใช้จ่ายที่ลดลงหลังเสร็จสิ้นการก่อสร้างของโครงการบ้านมั่นคง 4 ค่าซ่อมแซม เท่ากับ 40 บาท/ตร.เมตร เป็นข้อมูลจาก สมาคมสถาปนิกสยาม
5 ค่าเสียโอกาสที่ดินคำนวณจาก ค่าเช่าร้อยละ 2 ของราคาประเมินที่ดิน โดยกรมธนารักษ์
ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จากตารางที่ 5.2 ตลอดระยะเวลาโครงการ 30 ปี สามารถคำนวนเงินลงทุนที่เป็นตัวเงิน มูลค่า ณ ปี 2554 ทั้งสิ้น 1.45 พันล้านบาท หรือ 1.3 ล้านบาทต่อครัวเรือน แบ่งเป็นส่วนที่รัฐออกจำนวน 198.8 ล้านบาท หรือ 180,200 บาทต่อครัวเรือน และส่วนที่สมาชิกในโครงการรับผิดชอบเอง 1.25 พันล้านบาท คิดเป็น 1.13 ล้านบาทต่อครัวเรือน หรือหากครัวเรือนมีสมาชิกเฉลี่ยครัวเรือนละ 4 คน จะมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 328,266 บาทต่อคน แบ่งเป็นส่วนที่รัฐออกจำนวน 45,050 บาทต่อคน ส่วนที่สมาชิกในโครงการรับผิดชอบเอง 283,216 บาทต่อคน[22]

5.2.2 การจำแนกประเภทของผลประโยชน์ในโครงการ

*ประโยชน์ที่เป็นตัวเงินและเป็นประโยชน์ทางตรง*ได้แก่ มูลค่าบ้านและที่ดินสูงขึ้น

ประโยชน์ที่เป็นตัวเงินและเป็นประโยชน์ทางอ้อม ได้แก่ โอกาสในการได้งานที่มั่นคง

ประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นประโยชน์ทางตรง ได้แก่ มูลค่า "ความมั่นคง" จากได้สิทธิ์การเช่าระยะยาว ไม่ถูกขับไล่ หรือการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงิน แต่วัดได้เพราะทรัพย์สินสามารถซื้อขายได้ในราคาสูงขึ้น หรือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้

ประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นประโยชน์ทางอ้อม ได้แก่ การมีบ้านที่น่าอยู่ เอื้ออำนวยต่อการศึกษาของบุตรหลาน สถานที่สันทนาการ/ออกกำลังของชุมชน ศูนย์อนามัย และที่ประชุมชุมชน ทุนทางสังคม เช่น การรวมกลุ่มทำให้เกิด "ความไว้วางใจ" (Trust) และช่วยลดปัญหาเสพติด การทะเลาะวิวาท และอาชญากรรม ชุมชนไม่สร้างมลพิษต่อลำธารสาธารณะ และมลพิษในอากาศเป็นต้น

---

[22] ข้อมูลจากคุณ*สมสุข* บุญญะบัญชา อดีตผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนได้รายงานว่าโครงการบ้านมั่นคงใช้เงินลงทุนเฉลี่ย 261,000 บาทต่อครัวเรือน แบ่งเป็นส่วนที่รัฐลงทุน 80,000 บาทต่อครัวเรือน และเป็นส่วนของเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย 150,000 บาทต่อครัวเรือน ส่วนอื่นๆ อีกประมาณ 30,000 บาทต่อครัวเรือน (คำนวนที่อัตราแลกเปลี่ยน 30 บาทต่อ 1 เหรียญสหรัฐฯ)

ตารางที่ 5.3 การจำแนกประเภทของผลประโยชน์ในโครงการ

	ประโยชน์ทางตรง	ประโยชน์ทางอ้อม
ประโยชน์ที่เป็นตัวเงิน	มูลค่าบ้านและที่ดินสูงขึ้น	- โอกาสในการได้งานที่มั่นคงเพราะการมีทะเบียนบ้านในกรุงเทพฯ (การศึกษานี้ไม่ได้วัดมูลค่าเหล่านี้) - การประหยัดรายจ่ายค่าไฟฟ้าน้ำเพราะมีมิเตอร์ - ภาระผ่อนบ้านทำให้ต้องทำงานมากขึ้น และลดรายจ่ายที่ไม่จำเป็น
ประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงิน	มูลค่า "ความมั่นคง"	- การมีบ้านที่น่าอยู่, เอื้อต่อการศึกษาของบุตรหลาน, สถานที่สันทนาการ/ออกกำลังของชุมชน, ความไว้วางใจ (Trust) และช่วยลดปัญหาเสพติด อาชญากรรม และความมีหน้ามีตา (การศึกษานี้ไม่ได้วัดมูลค่าเหล่านี้) - มูลค่าที่ดินรอบโครงการบ้านมั่นคงสูงขึ้น เมื่อไม่มีชุมชนแออัด

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

จะสังเกตได้จากตารางที่ 5.2 ว่าลักษณะของโครงการทางสังคมผลประโยชน์ของโครงการโดยส่วนใหญ่จะเป็นผลประโยชน์ทางอ้อม และมักจะเป็นผลประโยชน์ที่ไม่อยู่ในรูปของตัวเงิน การประเมินผลประโยชน์จากโครงการจำเป็นต้องมีเทคนิคเฉพาะเพื่อใช้ในการวัดมูลค่าเหล่านั้น เทคนิคที่จะใช้ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบไปด้วย

ก) ประมาณการมูลค่าบ้านและที่ดินที่เพิ่มขึ้น โดยมูลค่าบ้านและที่ดินที่เพิ่มขึ้นจะเท่ากับส่วนต่างระหว่างมูลค่าบ้านในโครงการบ้านมั่นคง กับมูลค่าบ้านในชุมชนแออัด (กลุ่มควบคุม) โดยการใช้เทคนิค Hedonic Price Model[23] (จากบทที่ 3)

ข) ประมาณการมูลค่า ความมั่นคง"จากการถือครองที่ดิน" (Tenure Security) โดยการใช้เทคนิค Contingent Valuation Method[24] เพื่อหา มูลค่าที่เต็มใจยอมรับ (Willingness to Accept) การเพิกถอนสิทธิ์ (จากบทที่ 4)

---

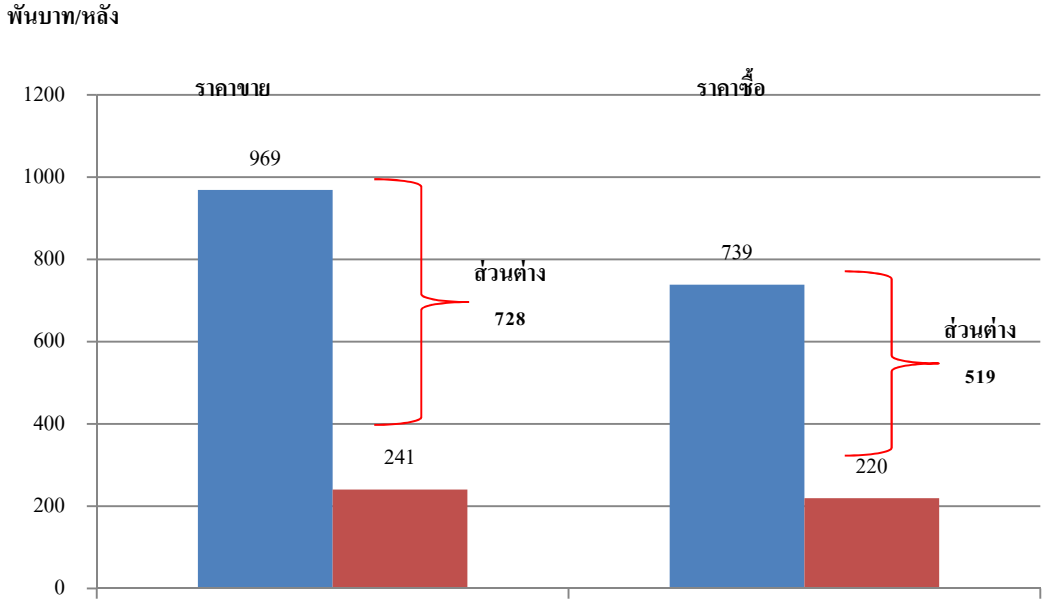
[23] Hedonic Price Method เป็นการประเมินราคาแอบแฝง (implicit price) ของลักษณะเชิงคุณภาพที่ประกอบรวมกันเป็นราคาโดยรวมของสินค้าที่มีลักษณะแตกต่างกัน (differentiated product) มาใช้ในการประเมินมูลค่าคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้เพราะสภาพแวดล้อมในบริเวณที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นคุณภาพอากาศ น้ำ ระดับเสียง ปริมาณขยะมูลฝอยและการกำจัด ทัศนียภาพ ทำเลที่ตั้ง ฯลฯ จะมีอิทธิพลทำให้บ้านพักที่อยู่อาศัยน่าอยู่หรือไม่ ถูกสุขลักษณะหรือไม่ ลักษณะดังกล่าวจึงมีส่วนกำหนดราคาที่ดินและราคาบ้าน (อดิศร์ และคณะ 2543)

ค) ประมาณการมูลค่าทุนทางสังคมจากการรวมกลุ่ม โดยการใช้เทคนิค Contingent Valuation Method เพื่อหา มูลค่าที่เต็มใจจ่าย (Willingness to Pay) เพื่อการรวมกลุ่ม (จากบทที่ 4)

ง) แสดงหลักฐานทางสถิติว่าโครงการบ้านมั่นคงมีผลกระทบต่อการศึกษาของบุตรหลานหนี้สิน การใช้จ่ายโดยการใช้เทคนิค Regression Analysis (จากบทที่ 3)

การศึกษาในบทที่ 3 เรื่องการประเมินราคาบ้านและที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการมีโครงการบ้านมั่นคง จากการเลือกตัวอย่างชุมชนที่มีลักษณะคล้ายกันกับตัวอย่างในโครงการบ้านมั่นคงจำนวนตัวอย่างในโครงการ 250 ครัวเรือน นอกโครงการ 495 ครัวเรือน เพื่อสอบถามราคาที่ยินดีซื้อ/ยินดีขาย และมูลค่าของสิ่งที่ไม่ใช่ตัวเงิน ได้ข้อสรุปดังรูปที่ 5.1 พบว่า บ้านในโครงการบ้านมั่นคงมีมูลค่าในตลาดสูงขึ้นกว่ากลุ่มตัวอย่างควบคุมประมาณ 3 เท่า

รูปที่ 5.1 ผลประมาณการส่วนต่างของมูลค่าบ้านในโครงการบ้านมั่นคงกับบ้านในชุมชนแออัด



ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

[24] Contingent Valuation Method: CVM เป็นการถามบุคคลด้วยคำถามที่ทำให้บุคคลต้องบอกระดับประโยชน์หรือโทษในรูปของมูลค่าที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมที่กำลังเกิดขึ้นจริงหรือสมมติขึ้น (Hypothetical Markets) คำถามที่ใช้ในการศึกษาแบบ CVM อาจถามในลักษณะความเต็มใจที่จะจ่าย (WTP) หรือ ความเต็มใจที่จะยอมรับเงินชดเชย (WTAC) ก็ได้ แต่ลักษณะคำถามทั้ง 2 แบบจะแสดงให้เห็นถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Property Right) และระดับความพึงพอใจที่อ้างอิง (Reference Level of Utility) ที่ต่างกัน (อดิศร์ และคณะ 2543)

การประเมินผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงินในบทที่ 4 เรื่องผลการประเมินมูลค่า “ความมั่นคง” จากการถือครองโดยใช้กลุ่มตัวอย่างนอกกทม. จำนวน253 ตัวอย่าง จาก 4 ชุมชนในต่างจังหวัดได้แก่ อุดรธานี นครสวรรค์ พิจิตร และปทุมธานี ใช้วิธีศึกษา Contingent Valuation Method โดยถามความเต็มใจรับเงินชดเชย (Willingness to Accept : WTA) ใช้การบรรยายลักษณะเหตุการณ์ที่รัฐเพิกถอน “สิทธิ์ถือครอง” เทียบกับสภาพปัจจุบัน (บ้านมั่นคง)พบว่าผลประมาณการมูลค่าความมั่นคงเท่ากับ 798,544 บาท/คน หรือ 2.97 ล้านบาท/ครอบครัว (กรณีใช้อัตราเด็ก 4 คน เท่ากับผู้ใหญ่ 1 คน)

สำหรับผลประมาณการ “มูลค่าความสัมพันธ์จากการรวมกลุ่ม” ใช้วิธีศึกษาความเต็มใจที่จะจ่าย (Willingness to Pay: WTP) โดยใช้คำถามปลายปิดและเสนอราคาเพียงครั้งเดียว (Close Ended Single Bound) สำหรับกลุ่มตัวอย่างในกรุงเทพฯ 4 โครงการ 128 ครัวเรือน และนอกโครงการบ้านมั่นคง208 ครัวเรือน พบว่าความสัมพันธ์ของคนในชุมชนไม่มีผลต่อความเต็มใจจ่ายเงินสมทบกองทุน แม้โอกาสด้านการศึกษาของเด็กในชุมชนที่ดีขึ้น ก็ไม่มีผลต่อความเต็มใจจ่ายเงินสมทบกองทุน สาเหตุอาจเกิดจากจำนวนตัวอย่างยังไม่เพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ หรือแนวคิดเรื่อง “คุณค่า” ที่เกิดจากความสัมพันธ์ในชุมชน ควรเปลี่ยนเป็นเรื่องทุนทางสังคม (Social Capital) โดยพยายามระบุเรื่อง “ความไว้วางใจ” (Trust) ของคนในชุมชน

ตารางที่ 5.4 สรุปผลประโยชน์ของโครงการ

รายการ	กรุงเทพฯ				ต่างจังหวัด			
	สวนพลู	บางบัว	เจริญชัย	ร่วมสามัคคี	โพธิ์ทอง	บัวหลวงพัฒนา	จำลองวิทย์	พฤกษะวัน
จำนวนครัวเรือน	330	229	89	124	62	120	81	68
ผลประโยชน์								
1. ที่เป็นตัวเงิน[1]								
ส่วนต่างราคาขายต่อครัวเรือน	797,480	797,480	797,480	797,480	647,325	647,325	647,325	647,325
ส่วนต่างราคาซื้อต่อครัวเรือน	701,437	701,438	701,439	701,440	373,376	373,376	373,376	373,376
2. ที่ไม่เป็นตัวเงิน								
มูลค่าของความมั่นคงต่อคน[2]	798,544	798,544	798,544	798,544	798,544	798,544	798,544	798,544
จำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย (คน)								
- อัตราเด็ก 2 คน ต่อผู้ใหญ่ 1 คน	4.18	4.22	3.97	4.62	4.02	3.00	4.30	3.35
- อัตราเด็ก 2 คน ต่อผู้ใหญ่ 1 คน	3.93	3.99	3.75	4.34	3.71	2.77	4.15	3.14
- นับเฉพาะผู้ใหญ่	3.67	3.77	3.53	4.07	3.40	2.53	4.00	2.93

หมายเหตุ: 1 จากการศึกษาในบทที่ 3

2 จากการศึกษาในบทที่ 4

ที่มา: สำรวจข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

5.3 การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการ

สำหรับวิธีการประเมินความคุ้มค่าของโครงการ ตามหลักวิชาการด้านเศรษฐศาสตร์ใช้เครื่องมือที่คล้ายคลึงกับวิธีการวัดความคุ้มค่าทางธุรกิจ แต่มีแนวคิดที่แตกต่างออกไป เนื่องจากแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์พยายามวัดต้นทุนและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ โดยกำหนดข้อสมมติเพิ่มเติมที่จะช่วยให้สามารถประเมินมูลค่าของต้นทุนและผลตอบแทนของสิ่งที่วัดได้ยากให้อยู่ในรูปที่สามารถวัดได้ โดยเฉพาะมูลค่าของต้นทุนและผลประโยชน์ที่ไม่ได้เกิดขึ้นภายในโครงการ เช่น ต้นทุนค่าเสียโอกาส ต้นทุนและผลประโยชน์ภายนอก ต้นทุนและผลประโยชน์ทางสังคม โดยในการศึกษาครั้งนี้จะใช้วิธีการประเมินความคุ้มค่าของโครงการด้วยเครื่องมือ ดังต่อไปนี้

ก) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) คือ โครงการก่อให้เกิดมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์สุทธิ (กำไร) เท่าไร หากอัตราดอกเบี้ยเท่ากับพันธบัตรรัฐบาล 30 ปี มีวิธีการคำนวนดังนี้

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์- มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน

หรือ

$$NPV = \sum_{t=0}^{n} \frac{Benefit_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^{n} \frac{Cost_t}{(1+i)^t}$$

โดย $Benefit_t$ คือ มูลค่าของผลประโยชน์ ในปีที่ t

$Cost_t$ คือ มูลค่าของต้นทุน ในปีที่ t

t คือ ระยะเวลาของกระแสเงิน

i คือ อัตราคิดลด

โดยมีเกณฑ์การตัดสินใจ คือ

- มูลค่าปัจจุบัน (NPV) มีค่าเป็น บวก จะยอมรับโครงการ
- มูลค่าปัจจุบัน (NPV) มีค่าเป็น ลบ จะปฏิเสธโครงการ

ข) สัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-cost Ratio: BCR) คือ มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์ของโครงการฯสูงกว่ามูลค่าปัจจุบันกี่เท่าตัวมีวิธีการคำนวนดังนี้

BCR = มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ / มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน

หรือ

$$BCR = \sum_{t=0}^{n} \frac{Benefit_t}{(1+i)^t} \Big/ \sum_{t=0}^{n} \frac{Cost_t}{(1+i)^t}$$

โดย $Benefit_t$ คือ มูลค่าของผลประโยชน์ ในปีที่ t

$Cost_t$ คือ มูลค่าของต้นทุน ในปีที่ t

t คือ ระยะเวลาของกระแสเงิน

i คือ อัตราคิดลด

โดยมีเกณฑ์การตัดสินใจ คือ

- ถ้าสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่ามากกว่า 1 จะยอมรับโครงการ

- ถ้าสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าน้อยกว่า 1 จะปฏิเสธรับโครงการ

ค) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้คุ้มทุน (มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์)หรือสามารถกล่าวได้ว่า IRR คือ อัตราคิดลด (i) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับศูนย์ หรือสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน มีค่าเป็นหนึ่ง

เกณฑ์การตัดสินใจ หากอัตราผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล ถือว่าการลงทุนให้ผลคุ้มค่า

5.3.1 ข้อสมมติในการศึกษา

ในการคำนวนต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการใช้ข้อสมมุติบางประการในการคำนวนมูลค่าปัจจุบันของต้นทุน-ผลประโยชน์ของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) อัตราคิดลด 4.25 % (พันธบัตรรัฐบาล 30 ปี)

ข) ค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 5% ทุก 5 ปี(อัตรากรมธนารักษ์)

ค) เงินเฟ้อ (หมวดวัสดุก่อสร้าง) เพิ่มขึ้น 1.95% ต่อปี(คิดจากค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อในอดีต 10 ปี)

ง) ต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินคิดจากค่าเช่าที่ดินบริเวณใกล้เคียงในราคาตลาด

จ) ค่าบำรุงรักษาบ้านคิด40 บาทต่อตารางเมตร(อัตราสมาคมสถาปนิก) มีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.95 ต่อปี

ฉ) ต้นทุนดำเนินการโครงการเป็นระยะปีมีค่าเท่ากัน แต่ปรับด้วยอัตราเงินเฟ้อ ทั้งต้นทุนที่เป็นตัวเงิน และต้นทุนที่ไม่ใช่ตัวเงิน

ช) โครงการมีอายุ 30ปี หลังจากก่อสร้างบ้านเสร็จ

ซ) สมาชิกทุกคนเข้าร่วมโครงการ และบ้านทุกหลังสร้างเสร็จเมื่อสิ้นโครงการ

ฌ) ต้นทุนบริหารจัดการโครงการคิด ร้อยละ 20 ของงบประมาณเฉลี่ยโครงการบ้านมั่นคง โดยไม่รวมเงินกู้ ซึ่งเป็นค่าดำเนินการของทุกหน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการที่มิใช่ค่าแรงของเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินงานทางตรง เนื่องจากโครงการบ้านมั่นคงนั้นใช้ทรัพยากรของรัฐทางอ้อมในการดำเนินงานโดยมิได้รวมไว้ในต้นทุนของโครงการ เช่น ต้นทุนการดำเนินงาน หรือค่าธรรมเนียมการดำเนินงาน (Overhead) ซึ่งในการศึกษานี้สมมติให้มีค่าเท่ากับร้อยละ20 ของยอดลงทุน

ญ) แยกคำนวณต้นทุนเป็นรายครัวเรือน และรายโครงการ(หรือรายชุมชน)

ฏ) ผลประโยชน์คำนวณจากผลประโยชน์ทั้งหมดของทุกโครงการ โดยแยกเป็นผลประโยชน์เฉลี่ยต่อบ้านหนึ่งหลังของโครงการในกทม กับต่างจังหวัด เหตุผลเพราะไม่

สามารถคำนวณเป็นรายชุมชนได้ เนื่องจากตัวอย่างของแต่ละโครงการค่อนข้างน้อย จึงต้องคำนวณประโยชน์รวมของทุกโครงการในกทม. และนอกกทม.

5.3.2 ผลการศึกษา[25]

แนวคิดและวิธีการประเมินประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง คือ การแยกประเมินประโยชน์จากราคาบ้านและที่ดิน ออกจากผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงินและไม่ได้ถูกคิดรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้านและที่ดิน[26] เช่น ประโยชน์จากความสัมพันธ์ในชุมชนที่เข้มแข็งขึ้น หรืออีกนัยหนึ่ง บ้านมั่นคงเป็นกระบวนการพัฒนาทั้งเศรษฐกิจและสังคมที่ก่อให้เกิดการรวมกลุ่มที่เข้มแข็งจนเกิดความไว้วางใจระหว่างคนในชุมชน หรือที่ Robert Putnam เรียกว่า "ทุนทางสังคม" (Social Capital) แต่ในภายหลัง พบว่าการประเมินค่าประโยชน์จากความสัมพันธ์ในชุมชนไม่ประสบความสำเร็จ เจ้าหน้าที่พอช.จึงขอให้ผู้วิจัยประเมินมูลค่าของ"ความมั่นคง" ของการมีที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง โดยปรกติมูลค่าความมั่นคง (Security) ประกอบด้วยมูลค่าของประโยชน์จากการนำบ้านและที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้ระยะยาว รวมทั้งความมั่นคงในมิติอื่นๆ นอกจากนี้ มูลค่าความมั่นคงบางส่วนจะรวมอยู่ในราคาบ้านและที่ดินแล้ว ผู้วิจัยจึงออกแบบสอบถาม CV การที่พยายามวัดเฉพาะมูลค่าความมั่นคง (ดูบทที่ 4)

อย่างไรก็ตามจากการสัมพันธ์กลุ่มตัวอย่าง ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าชาวบ้านบางคนประเมินค่าความมั่นคงที่รวมเอาราคาบ้านและที่ดินไว้ด้วย ดังนั้นในการประมาณการมูลค่าความมั่นคงผู้วิจัยจึงนำเอาค่าความมั่นคงจากแบบสอบถามลบด้วย ราคาบ้านที่เต็มใจขาย และลบด้วยราคาที่ดินทีประเมินโดยกรมธนารักษ์ แต่เนื่องจากราคาบ้านจากแบบสอบถามมีมูลค่าที่ดินแฝงอยู่ ทำให้เกิดการหักซ้ำซ้อนจนมูลค่าความมั่นคงติดลบ

การประเมินจึงแบ่งเป็น 2 กรณีหลัก คือ กรณีที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์ กรณีที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุดและนอกจากนี้ยังมีการแบ่งเป็นกรณีย่อยอีก 3 กรณีคือ การนับมูลค่าความมั่นคงต่อครัวเรือนโดยให้มูลค่าของความมั่นคงของเด็กน้อยกว่าผู้ใหญ่ในอัตราเด็ก:ผู้ใหญ่ ดังนี้

(1) มูลค่าขั้นสูง เด็ก2 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (2:1)

(2) มูลค่าขั้นกลาง เด็ก4 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (4:1)

---

[25] รายละเอียดของต้นทุนและผลประโยชน์รายชุมชน และวิธีคำนวณปรากฏอยู่ในภาคผนวก และคู่มือการคำนวณ

[26] ผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงินบางอย่างจะถูกตีค่ารวมอยู่ในราคาบ้าน เช่น โครงการบ้านมั่นคงมีการลงทุนปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน (มีถนน น้ำประปา และไฟฟ้า) รวมทั้งการมีระบบระบายน้ำเสีย ทำให้ชาวบ้านไม่ต้องเขาน้ำเสียลงลำคลองสาธารณะ ประโยชน์เหล่านี้จะสะท้อนอยู่ในราคาบ้านและที่ดินแล้วและไม่สามารถคำนวณแยกส่วนได้

(3) มูลค่าขั้นต่ำนับเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น

กรณีหลักที่ 1 ผลการศึกษาพบว่าต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ให้ผลตอบแทนรวมทั้งโครงการอยู่ในช่วง -44.54 - 219.48 ล้านบาท โดยจะเป็นลบในกรณีเดียวคือ กรณีที่กำหนดให้นับมูลค่าความมั่นคงเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 1.10 - 1.22 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 5.1 แต่หากแยกพิจารณาออกเป็น กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจะพบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเป็นลบในทุกกรณี มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 0.72 - 0.89 เท่า เนื่องมาจากมีต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินสูงกว่าต่างจังหวัดมาก ดังตารางที่ 5.5 - 5.7

กรณีหลักที่ 2 ผลการศึกษาพบว่าต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ให้ผลตอบแทนรวมทั้งโครงการอยู่ในช่วง -5.57 - 403.27 ล้านบาท โดยจะเป็นลบในกรณีเดียวคือ กรณีที่กำหนดให้นับมูลค่าความมั่นคงเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 1.0 - 1.3 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ในช่วงร้อยละ -0.4 - 4.4 แต่หากแยกพิจารณาออกเป็น กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจะพบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเป็นลบในทุกกรณี มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 0.72 - 0.89 เท่า เนื่องมาจากมีต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินสูงกว่าต่างจังหวัดมาก ดังตารางที่ 5.5 - 5.7

ตารางที่ 5.5 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

	กรุงเทพฯ (772 ครัวเรือน)		ต่างจังหวัด (331 ครัวเรือน)		รวม (1,103 ครัวเรือน)	
	ต่อโครงการ (ล้านบาท)	ต่อครัวเรือน (บาท)	ต่อโครงการ (ล้านบาท)	ต่อครัวเรือน (บาท)	ต่อโครงการ (ล้านบาท)	ต่อครัวเรือน (บาท)
กรณีที่ 1						
ราคาขาย (ขั้นสูง)						
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	-114.84	-148,761	406.32	1227560	291.48	264,260
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	-167.99	-217,600	366.51	1107282	198.52	179,985
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่	-221.13	-286,438	358.23	1082271	137.1	124,299
ราคาซื้อ (ขั้นต่						
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	-203.22	-263,237	313.06	945789	109.84	99,580
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	-256.36	-332,075	273.24	825511	16.88	15,306
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่	-309.5	-400,913	264.97	800500	-44.54	-40,380
กรณีที่ 2						
ราคาขาย (ขั้นสูง)						
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	-3.06	-3,958	406.32	1227560	403.27	365,609
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	-92.61	-119,956	366.51	1107282	273.9	248,327
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่	-182.16	-235,954	358.23	1082271	176.08	159,633
ราคาซื้อ (ขั้นต่						
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	-91.43	-118,433	313.06	945789	221.63	200,930
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	-180.98	-234,431	273.24	825511	92.26	83,647
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่	-270.53	-350,430	264.97	800500	-5.57	-5,046

หมายเหตุ: กรณีที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์

กรณีที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุด

ราคาขาย (ขั้นสูง) คือ มูลค่าที่เต็มใจขายบ้านในโครงการบ้านมั่นคง

ราคาซื้อ (ขั้นต่ำ)คือ มูลค่าที่เต็มใจซื้อบ้านในโครงการบ้านมั่นคง

มูลค่าความมั่นคงขั้นสูงคือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงในอัตราเด็ก 2 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (2:1)

มูลค่าความมั่นคงขั้นกลางคือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงในอัตราเด็ก 4 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (4:1)

มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ คือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงโดยนับเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ตารางที่ 5.6 สัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-cost Ratio: BCR)

	กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวม
กรณีที่ 1			
ราคาขาย (ขั้นสูง)			
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	0.89	3	1.22
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	0.85	2	1.15
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ	0.8	2	1.1
ราคาซื้อ (ขั้นต่ำ			
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	0.81	2	1.08
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	0.76	2	1.01
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ	0.72	2	0.97
กรณีที่ 2			
ราคาขาย (ขั้นสูง)			
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	1	3	1.3
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	0.91	2	1.2
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ	0.83	2	1.13
ราคาซื้อ (ขั้นต่ำ			
มูลค่าความมั่นคงขั้นสู	0.92	2	1.17
มูลค่าความมั่นคงขั้นกลา	0.83	2	1.07
มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ	0.75	2	1

หมายเหตุ: กรณีที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์

กรณีที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุด

ราคาขาย (ขั้นสูง) คือ มูลค่าที่เต็มใจขายบ้านในโครงการบ้านมั่นคง

ราคาซื้อ (ขั้นต่ำ)คือ มูลค่าที่เต็มใจซื้อบ้านในโครงการบ้านมั่นคง

มูลค่าความมั่นคงขั้นสูงคือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงในอัตราเด็ก 2 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (2:1)

มูลค่าความมั่นคงขั้นกลางคือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงในอัตราเด็ก 4 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (4:1)

มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ คือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงโดยนับเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ตารางที่ 5.7 ผลการคำนวณอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR)

		ราคาขาย (ขั้นสูง)	ราคาซื้อ (ขั้นต่ำ)
กรณีที่ 1			
	มูลค่าความมั่นคงขั้นสูง	0.50%	2.50%
	มูลค่าความมั่นคงขั้นกลาง	1.50%	4.00%
	มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ	2.20%	5.10%
กรณีที่ 2			
	มูลค่าความมั่นคงขั้นสูง	-0.40%	1.20%
	มูลค่าความมั่นคงขั้นกลาง	0.70%	2.80%
	มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ	1.70%	4.40%

หมายเหตุ: กรณีที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์

กรณีที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุด

ราคาขาย (ขั้นสูง) คือ มูลค่าที่เต็มใจขายบ้านในโครงการบ้านมั่นคง

ราคาซื้อ (ขั้นต่ำ)คือ มูลค่าที่เต็มใจซื้อบ้านในโครงการบ้านมั่นคง

มูลค่าความมั่นคงขั้นสูงคือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงในอัตราเด็ก 2 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (2:1)

มูลค่าความมั่นคงขั้นกลางคือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงในอัตราเด็ก 4 คนต่อผู้ใหญ่ 1คน (4:1)

มูลค่าความมั่นคงขั้นต่ำ คือ ผลรวมของมูลค่าความมั่นคงโดยนับเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

5.3.3 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การประเมินและเปรียบเทียบทางเลือกแต่ละทาง จำเป็นต้องคาดเดาผลลัพธ์ที่จะเกิดของแต่ละทางเลือก ซึ่งการประเมินต้นทุนและผลประโยชน์ในข้างต้นนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ที่อยู่ภายใต้ข้อสมมติบางประการ แต่การดำเนินงานในอนาคตนั้นเกิดขึ้นภายใต้ความไม่แน่นอนจำเป็นที่ผู้บริหารโครงการจะต้องทราบถึงแนวโน้มผลของต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ ภายใต้ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

ในการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้มีความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตอยู่ กรณีคือ

กรณีที่ 1 ต้นทุนการบริหารเพิ่มขึ้น1 เท่าตัว (สมาชิกใช้เวลาเข้าร่วมกิจกรรมกลุ่มเพิ่มขึ้นจาก 4 นาที/วัน เป็น 8 นาที/วัน) พบว่า NVP ของโครงการลดลง 11% และ IRR ลดลง 0.27% ซึ่งแสดงว่าหากโครงการได้รับผลกระทบจากต้นทุนการรวมกลุ่ม ตัวโครงการยังสามารถรองรับต้นทุนการรวมกลุ่มที่เพิ่มขึ้นเท่าตัวได้ในระดับหนึ่ง โดยทำให้ผลประโยชน์สุทธิของโครงการลดลง11%

กรณีที่ 2 เกิดการบุกรุกพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดิน พบว่า NVP ของโครงการจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ในกรณีนี้การพัฒนาโครงการภายในพื้นที่เดิมจะส่งผลกระทบทางลบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ควรที่จะมีการดำเนินการย้ายไปดำเนินโครงการในพื้นที่ใหม่ที่มีผลกระทบน้อยกว่า

5.4 ผลประโยชน์ทางอ้อมที่ไม่ใช่ตัวเงิน

ประโยชน์สุทธิทางเศรษฐกิจของโครงการบ้านมั่นคงในกรุงเทพฯจะมีค่าติดลบ แต่โดยรวมแล้วผลตอบแทนสุทธิของโครงการทั้งหมดยังเป็นบวก เพราะโครงการในต่างจังหวัดให้ค่าประโยชน์สุทธิเป็นบวก เหตุผลที่มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์สุทธิลบ เพราะค่าเสียโอกาสของที่ดินในกรุงเทพฯมีราคาค่อนข้างสูง ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ค่าเสียโอกาสในที่ดิน ทั้งกรณีเช่าหรือซื้อนั้นคิดเท่ากันคือใช้อัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินโดยกรมธนารักษ์เป็นอัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาด และเป็นอัตราที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ใช้เก็บจากองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร การที่มีการดำเนินงานในลักษณะที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจไม่คุ้มค่านั้น เป็นเรื่องที่พบเห็นได้ทั่วไปโดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวของกับการยกระดับคุณภาพชีวิตของคน แต่การดำเนินการเกี่ยวกับที่สาธารณะ วัด โรงเรียน สถานที่ราชการ เป็นผลกระทบที่มีต่อคนทั้งเมือง ในส่วนของที่อยู่อาศัยนั้นค่าเสียโอกาสเป็นเรื่องที่เจ้าของบ้านต้องรับภาระ มิใช่ชุมชนต้องรับภาระแทน โครงการบ้านมั่นคงที่ดำเนินงานในพื้นที่ที่ละเมิดสิทธิ ค่าเสียโอกาสดังกล่าวนั้นเจ้าของที่ดินต้องรับภาระแทนผู้อยู่อาศัยซึ่งทำการละเมิดไม่สามารถเลี่ยงต้นทุนดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดีโครงการบ้านมั่นทำให้ภาระของเจ้าของที่ดินลดลงได้ด้วยการจ่ายค่าเช่าให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมขึ้นเมื่อชุมชนมีความพร้อม

อย่างไรก็ตามโครงการบ้านมั่นคงมิได้ก่อให้เกิดเฉพาะประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ในรูปของราคาที่ดินและบ้านกับมูลค่าความมั่นคงเท่านั้น โครงการบ้านมั่นคงยังก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งทางเศรษฐกิจอื่นๆ และประโยชน์ทางสังคมที่ไม่อาจตีค่าเป็นเงินได้ ประโยชน์เหล่านี้มีดังต่อไปนี้

ในด้านเศรษฐกิจ โครงการบ้านมั่นคงทำให้ครัวเรือนมีรายจ่ายลดลง[27] และมีรายได้เพิ่มขึ้น เพราะครัวเรือนมีการผ่อนส่งบ้านให้แก่สหกรณ์ จึงต้องหารายได้มากขึ้น และลดรายจ่ายครัวเรือนลง (ตารางที่ 5.8) รายได้ของครัวเรือนส่วนหนึ่งเกิดจากการก่อสร้างบ้านของโครงการที่อาศัยแรงงานและช่างในชุมชน[28] นอกจากนั้นยังมีข้อสังเกตว่าร้านค้าในชุมชนมีธุรกิจเพิ่มขึ้น รวมทั้งการที่เยาวชนมีส่วนช่วยค้าขายในร้านค้าของพ่อแม่

ในด้านสังคม ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นและมีหลักฐานทางสถิติยืนยัน ได้แก่ เด็กนักเรียนใช้เวลาเรียนหนังสือมากขึ้น (ดูตารางที่ 5.8-5.9) นอกจากนี้การที่ชุมชนมีการจัดการที่ดีขึ้น มลพิษลดลงและ

---

[27] รายจ่ายที่ลดลง คือ ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา เพราะเดิมครัวเรือนในชุมชนแออัดไม่มีมิเตอร์ของตน ต้องพ่วงมิเตอร์ของบ้านที่มีทะเบียนบ้านรายจ่ายที่ประหยัดได้ส่วนนี้ รวมอยู่ในการคำนวณ Cost Benefit แล้ว ส่วนการประหยัดรายจ่ายในครัวเรือนรายการอื่นๆ ยังไม่มีการคำนวณในงานวิจัยนี้

[28] การก่อสร้างของโครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดการซื้อวัสดุก่อสร้าง ซึ่งทำให้รัฐได้ภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่ภาษีดังกล่าวเป็นเพียงเงินโอน ไม่ใช่ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้บ้านที่มีขนานเล็กกว่า 100 ตร.ว. ได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือน

สภาพแวดล้อมในชุมชนดีทำอาจทำให้สุขภาพของคนในชุมชนดีขึ้น[29] โอกาสเกิดอัคคีภัยลดลงคนในชุมชนมีความภูมิใจที่มีบ้าน ที่น่าอยู่ในชุมชนที่สวยงาม และสามารถเปิดประตูเชื้อเชิญญาติและเพื่อนฝูงมาที่บ้านได้

ผลประโยชน์ที่สำคัญที่สุดในด้านการปกครอง คือ ประชาชนในชุมชนเปลี่ยนฐานะจาก "ผู้บุกรุกที่ทำผิดกฎหมาย" มาเป็น "พลเมืองที่มีศักดิ์ศรี" ข้าราชการให้เกียรติ ให้ข่าวสารข้อมูลและให้ความร่วมมือกับงานพัฒนาชุมชน ส่วนประโยชน์ทางสังคมที่สำคัญ คือ ทุนทางสังคม (Social Capital) ที่เกิดจากการรวมกลุ่มในโครงการบ้านมั่นคง ทำให้คนในชุมชนไว้วางใจกันตามแนวคิดของศาสตราจารย์ Putnam

ผู้วิจัยเชื่อว่าหากสามารถวัดผลประโยชน์เหล่านี้เป็นตัวเงินได้ โครงการบ้านมั่นคงจะก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิมูลค่ามหาศาลคุ้มกับเงินภาษีจำนวนไม่มากที่รัฐจัดสรรให้โครงการบ้านมั่นคง

อย่างไรก็ตามโครงการบ้านมั่นคงไม่ได้มีเพียงผลกระทบด้านบวกเท่านั้น การดำเนินงานของโครงการก่อให้เกิดภาระหนี้สินจำนวนมากของสมาชิกในโครงการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตในรูปแบบของความเครียดที่เพิ่มขึ้น ต้องพยายามทำงานหนักลงทุนในธุรกิจเพิ่มขึ้นเพื่อหาเงินมาชำระหนี้ สังเกตได้จากชั่วโมงทำงาน และภาระหนี้สินที่เกิดจากธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

---

[29] มีการอ้างถึงผลประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง จากการลดค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพว่าสูงถึง 30,000 บาทต่อครัวเรือน ได้จากการประมาณการผลประโยชน์ด้านสุขภาพที่เกี่ยวกับสุขภาพทั้งหมดระยะยาว เงื่อนไขต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพของคนในชุมชน ทั้งในส่วนของสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ลดความเสี่ยงยาเสพติด อาชญากรรม ฯลฯ (*ข้อมูลจาก สมสุข* บุญญะบัญชา อดีตผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)

ตารางที่ 5.8 ผลการศึกษาผลกระทบทางอ้อมของโครงการบ้านมั่นคง

	ค่าเฉลี่ยของชุมชนในโครงการ	ค่าเฉลี่ยของชุมชนเปรียบเทียบ
ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาต่อเทอม (บาท)	9,409.00	6,738.00
จำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการเรียนต่ออาทิตย์(ชม.)	64.91	61.80
จำนวนเด็กอายุ6-15 ปี ที่ไม่ได้เรียน (คน)	0.075	0.098
ชั่วโมงทำงานต่ออาทิตย์(ชม.)	111.00	106.00
ค่าจ้างต่อเดือนต่อครัวเรือน (บาท)	15,876.00	13,882.00
ค่าจ้างต่อเดือนต่อครัวเรือน (บาท)	15,689.00	13,780.00
เงินลงทุนต่อเดือนต่อครัวเรือน (บาท)	11,841.00	6,898.00
รายได้จากธุรกิจต่อเดือน (บาท)	7,959.00	6,006.00
หนี้สินที่เกิดจากธุรกิจ (บาท)	5,461.00	2,648.00
รายได้จากสินทรัพย์อื่นต่อเดือน (บาท)	213.00	62.92
หนี้สินอื่นๆ (บาท)	17,958.00	26,709.00
ค่าไฟฟ้าต่อเดือน (บาท)	735.00	770.00
ค่าน้ำต่อเดือน (บาท)	282.00	312.00

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ตารางที่ 5.9 ปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชน

ทิศทางของการเปลี่ยนแปลง	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
เพิ่มขึ้นมาก	4	1.6
เพิ่มขึ้น	31	12.3
เท่าเดิม	107	42.3
ลดลง	69	27.3
ลดลงมาก	42	16.6

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

5.5 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาครั้งนี้ พบว่าโครงการบ้านมั่นคงไม่ได้มีการวางแผนเพื่อประเมินผลโครงการในเชิงเศรษฐศาสตร์มาก่อนดำเนินการ ทำให้การวิเคราะห์ข้อมูลก่อนและหลังการดำเนินงานไม่สามารถทำได้ จำเป็นต้องใช้เทคนิคการเปรียบเทียบกับชุมชนข้างเคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกันแทน ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงที่มีประสิทธิภาพ และสามารถประเมินสัมฤทธิผลของโครงการได้ว่าการใช้เงินภาษีมาพัฒนาที่อยู่อาศัยให้คนจนเมืองมีความคุ้มค่าเพียงใด ผู้วิจัยขอเสนอให้ พอช. จัดทำฐานข้อมูลชุมชนเพื่อการวางแผนและวัดผล โดยจำเป็นต้องเก็บข้อมูลทั้งก่อนเริ่มดำเนินงานโครงการระยะเวลาหนึ่ง และภายหลังเสร็จการก่อสร้าง ข้อมูลควรจะครอบคลุมทั้งชุมชนที่อยู่ในบริเวณโครงการ และชุมชนที่อยู่ในบริเวณรอบๆ โครงการ ทั้งข้อมูลเชิงเศรษฐกิจ และข้อมูลเชิง

สังคม เช่น จำนวนประชากร ระดับอายุ การศึกษา โครงสร้างบ้านเรือน การจัดการชุมชน อาชีพ และรายได้-รายจ่าย เป็นต้น

นอกจากนี้ การศึกษาในอนาคตจำเป็นต้องมีการศึกษาประโยชน์ของโครงการที่ก่อให้เกิดพัฒนาการของทุนทางสังคมในชุมชน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาชุมชนให้มีความเข้มแข็งและยั่งยืน รวมทั้งการศึกษาผลกระทบภายนอก (Spillover) ของโครงการที่มีต่อชุมชนรอบๆ โครงการบ้านมั่นคง โดยศึกษาทั้งผลกระทบด้านลบและด้านบวกเพื่อใช้เป็นข้อมูลให้รัฐบาลใช้ในการตัดสินใจลงทุนโครงการลักษณะเดียวกันในอนาคต

อดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา และคณะ. 2543. คู่มือการศึกษาพัฒนาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านเศรษฐศาสตร์สิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย.

บทที่ 6
สรุป และข้อเสนอแนะ

6.1 สรุป

โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการพัฒนาเพื่อสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง นอกจากผลต่อการที่ชุมชนและรัฐร่วมกันสร้างทรัพย์สิน และความมั่นคงให้แก่คนจนเมือง ซึ่งมีผลต่อการลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจแล้ว โครงการฯ ยังให้ผลประโยชน์สุทธิเป็นบวกคุ้มกับเม็ดเงินภาษีที่นำมาลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานในโครงการบ้านมั่นคง นอกจากนั้นโครงการบ้านมั่นคงนี้ยังก่อให้เกิดผลกระทบทั้งด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหลายประการ ผลประโยชน์ที่สำคัญ คือ คนในชุมชนเปลี่ยนสถานภาพจากการถูกตราหน้าว่าเป็น “ผู้บุกรุก” มาเป็น “ประชาชนถูกต้องตามกฎหมาย” ที่มีศักดิ์ศรีเท่าเทียมผู้อื่นและการสร้างทุนทางสังคม เงินภาษีที่ใช้ในโครงการบ้านมั่นคงจึงก่อให้เกิดผลตอบแทนที่คุ้มค่าทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และการปกครอง

การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงในมิติต่างๆ ได้แก่ การประเมินราคาทรัพย์สิน (ทั้งที่ดินและบ้านของครัวเรือนและชุมชน) การประเมินมูลค่าทางตรงของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด เช่น ผลดีจากการที่สภาพแวดล้อมของชุมชนดีขึ้น การประเมินต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง (Cost Benefit Analysis) และอัตราผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคงในการศึกษานี้ ด้วยการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงและชุมชนเปรียบเทียบที่มีคุณลักษณะทางกายภาพใกล้เคียงกันกับชุมชนบ้านมั่นคง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดรวม 16 ชุมชน ประกอบด้วยครัวเรือนตัวอย่างในการสำรวจ 745 ครัวเรือนนั้น สามารถแบ่งผลการประเมินมูลค่าเพิ่มของโครงการบ้านมั่นคงได้เป็น 3 ส่วน ซึ่งใช้แนวคิดและวิธีการศึกษาที่แตกต่างกัน และมีข้อค้นพบของการศึกษาดังต่อไปนี้

6.1.1 การประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้งที่ดิน บ้านของครัวเรือนและสาธารณูปโภคในชุมชน

วิธีการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัยในการศึกษานี้ ใช้แนวคิดจากแบบจำลอง Hedonic Pricing Model ซึ่งสร้างขึ้นภายใต้สมมุติฐานว่ามูลค่าของบ้านจะขึ้นอยู่กับคุณลักษณะต่างๆของบ้าน โดยผู้วิจัยได้ขอให้ครัวเรือนประเมินราคาขายของบ้านตนเอง รวมถึงประเมินราคาที่ครัวเรือนจะยอมจ่ายหากจะต้องซื้อบ้านลักษณะเดียวกันนี้ในชุมชน อีกทั้งยังให้ครัวเรือนประเมินค่าเช่ารายเดือนที่คาดว่าจะได้รับหากตัดสินใจที่จะปล่อยบ้านให้ผู้อื่นเช่า ทั้งนี้เพื่อให้ได้ข้อมูลชี้วัดราคาที่อยู่อาศัยในหลายๆ ด้าน และเพื่อเป็นเครื่องมือในการพิจารณาว่าราคาประเมินทั้ง 3 แบบนั้นสอดคล้องกันหรือไม่ นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้สอบถามถึงหนี้สินทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการสร้างบ้าน ภาระการผ่อนชำระรายเดือน ระยะเวลาทั้งสิ้นในการผ่อนชำระ และเพื่อให้ได้ข้อมูลที่แม่นยำมากขึ้นผู้วิจัยได้ทำการเก็บ

ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของบ้านแต่ละหลังอย่างละเอียด เช่น ประเภทของบ้าน (บ้านเดี่ยว/แฝด) ขนาดของแปลง เนื้อที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้อง ลักษณะของส้วม วัสดุของพื้นและหลังคา เป็นต้น รวมไปถึงประเมินสภาพโดยรวมของบ้านว่าอยู่ในเกณฑ์ดี ปานกลาง หรือแย่ หลังจากนั้นผู้วิจัยได้นำข้อมูลคุณลักษณะของบ้านเหล่านี้ ประกอบกับข้อมูลราคาประเมินจากเจ้าของบ้าน มาใช้ประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ Hedonic Pricing Model ดังกล่าวสำหรับกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนที่อยู่ในโครงการบ้านมั่นคงและชุมชนเปรียบเทียบ จากนั้นนำค่าสัมประสิทธิ์มาคำนวณราคาบ้านแต่ละหลังใหม่ วิธีนี้จะทำให้มั่นใจได้ว่าราคาประเมินของบ้านทุกๆหลังสอดคล้องกับคุณลักษณะต่างๆของบ้าน ราคาบ้านที่คำนวนใหม่จากแบบจำลองนี้ถูกนำมาใช้แทนราคาที่เจ้าของบ้านได้ประเมินไว้ และจะเป็นตัวแปรที่ใช้ในการประเมินผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคงโดยการศึกษาแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

(ก) *การประเมินผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยและภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้อง*

ผลการศึกษาพบว่าราคาประเมินทั้งราคาขายและซื้อของบ้านโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 18,458 บาท และ 518,272 บาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินเพิ่มขึ้น 229,938 บาท โดยเฉลี่ย ครัวเรือนในโครงการมีภาระการผ่อนชำระหนี้สินที่อยู่อาศัย 1,871 บาทต่อเดือน (เพิ่มขึ้น 1,731 บาท) เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินที่อยู่อาศัยทั้งหมด 235,543 บาท ประกอบกับระยะเวลาการผ่อนชำระเฉลี่ยราว 14 ปี ครัวเรือนมีภาระดอกเบี้ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.7 ต่อปี มองจากมุมประเมินค่าเช่าบ้าน โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนในโครงการคาดว่าจะได้รับค่าเช่าประมาณ 3,804 บาทต่อเดือน หากปล่อยบ้านให้เช่า (เพิ่มขึ้น 1,523 บาท) ภายใต้สมมุติฐานว่าครัวเรือนสร้างบ้านด้วยงบประมาณเท่ากับยอดหนี้เงินกู้ บวกกับยอดเงินออมร้อยละ 10 ของงบประมาณทั้งหมด ซึ่งฝากไว้เป็นหลักประกันที่กลุ่มออมทรัพย์ ผลตอบแทนจากค่าเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับค่าก่อสร้างจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17 ต่อปี หากคิดผลตอบแทนจากค่าเช่าบนพื้นฐานของประเมินราคาขาย และราคาซื้อ ผลตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.8 และ 6.2 ต่อปี ตามลำดับ จากผลการประเมินสามารถสรุปได้ว่าราคาประเมินในมิติต่างๆมีความสอดคล้องกัน และการลงทุนในที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนในโครงการเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า

(ข) ผลกระทบต่อการลงทุนในทุนมนุษย์สำหรับเด็กในครัวเรือน

การศึกษาในส่วนนี้จำกัดขอบเขตอยู่ที่กลุ่มตัวอย่างครัวเรือนที่มีเด็กอายุระหว่าง 6-15 ปี โดยใช้ตัวชี้วัดได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาต่อเทอม จำนวนชั่วโมงที่เด็กในครัวเรือนใช้ในการเรียนต่ออาทิตย์ และจำนวนเด็กในช่วงอายุ 6-15 ปีที่ไม่ได้เรียนหนังสือ ผลการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2,380 บาทต่อเทอมต่อครัวเรือน ในขณะที่เด็กใช้เวลาในการเรียนหนังสือและทำการบ้านเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.58 ชั่วโมงต่ออาทิตย์ และจำนวนเด็กที่ไม่ได้เรียนหนังสือลดลงเฉลี่ย 0.046 คนต่อครัวเรือน

(ค) ผลกระทบต่อการทำงาน การลงทุน หนี้สิน ค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า

เป็นการประเมินผลกระทบของการเข้าร่วมโครงการต่อวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชน ซึ่งครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงในการมีส่วนร่วมในกำลังแรงงานของคนในครัวเรือน และรายได้จากค่าจ้างที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังประเมินผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจ ซึ่งอาจเป็นผลสืบเนื่องจากสภาพแวดล้อมในชุมชนที่ดีขึ้น การรวมตัวกันของสมาชิกในชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาความเป็นอยู่ของส่วนรวมอาจส่งผลให้ระเบียบวินัยในการดำเนินชีวิต และทางการเงินโดยรวมดีขึ้น ดังนั้น การศึกษาในส่วนนี้จึงครอบคลุมไปถึงหนี้สินของครัวเรือนที่ไม่ได้เกิดจากการทำธุรกิจ หรือการสร้างที่อยู่อาศัย สุดท้าย ผู้วิจัยยังได้ประเมินผลกระทบต่อค่าน้ำ และค่าไฟฟ้าต่อเดือนของครัวเรือนอีกด้วย

ผลการศึกษาพบว่า ชั่วโมงทำงานของคนในครัวเรือนที่มีอายุมากกว่า 15 ปี (โดยเฉลี่ยมีจำนวน 2.86 คนต่อครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด) เพิ่มขึ้นอาทิตย์ละ 2.73 ชั่วโมง (คิดเป็นประมาณเกือบ 1 ชั่วโมงต่อคน) และมีรายได้จากค่าจ้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 579 บาทต่อเดือน นอกจากนี้ยังพบว่า ครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคงลงทุนในธุรกิจเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3,181 บาทต่อเดือน มีหนี้สินที่เกิดจากธุรกิจเพิ่มขึ้น 2,261 บาท และมีรายได้จากธุรกิจเพิ่มขึ้น 766 บาทต่อเดือน ซึ่งสะท้อนถึงภาพรวมการลงทุนที่คุ้มค่า หนี้สินอื่นๆที่ไม่เกี่ยวกับบ้านและธุรกิจลดลงเฉลี่ย 8,409 บาทต่อครัวเรือน สนับสนุนสมมุติฐานที่ว่าครัวเรือนมีระเบียบวินัยทางการเงินดีขึ้น สุดท้าย การศึกษาพบหลักฐานว่าการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงช่วยลดค่าน้ำและค่าไฟฟ้าของครัวเรือนลงเฉลี่ย 18.86 บาท และ 41.31 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

6.1.2 การประเมินมูลค่าผลกระทบของโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด

การศึกษาในส่วนนี้ ต้องการประเมินมูลค่าของผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคงเฉพาะในส่วนของสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด เช่น ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้น เด็กและเยาวชนในชุมชนมีโอกาสด้านการศึกษามากขึ้น สภาพแวดล้อมของชุมชนเอื้อต่อการศึกษาของเด็กและเยาวชนในชุมชน เป็นต้น เนื่องจากประโยชน์ที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคงต่างๆเหล่านี้ เป็นสิ่งที่ไม่มีการซื้อขายในตลาด ไม่สามารถหามูลค่าทางตลาดของสิ่งเหล่านี้ได้โดยตรง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องประเมินมูลค่าโดยอาศัยข้อมูลจากการสำรวจความพึงพอใจของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่มีต่อประโยชน์ที่เกิดจากโครงการด้วยวิธี Contingent Valuation Methods (CVM) โดยอาศัยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเพื่อสำรวจความพึงพอใจของประชาชนในโครงการต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งประโยชน์ที่บุคคลในโครงการได้รับจะสะท้อนอยู่ในรูปของมูลค่าที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำลังเกิดขึ้นจริงหรือสมมติขึ้น ประเด็นที่ใช้ในการศึกษาคือ ความมั่นคงจากการมีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดิน มีสัญญาเช่าระยะยาว ไม่ต้องอาศัยอยู่ในที่ดินบุกรุก เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ที่เห็นได้ชัดจากโครงการบ้านมั่นคง โดยผู้วิจัยได้ถามถึงความเต็มใจที่จะรับเงิน

ชดเชย (WTA) ของคนในชุมชนบ้านมั่นคงในกรณีมีการถอนความมั่นคงในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า ค่าเฉลี่ยของมูลค่าความเต็มใจรับ (Mean WTA) ได้เท่ากับ 798,544 บาท ต่อคน นอกจากนี้ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร จำนวนสมาชิกในครัวเรือน มีค่าเป็นบวก และมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความน่าเชื่อถือร้อยละ 95 หมายความว่า ครอบครัวที่มีขนาดใหญ่ได้รับเงินชดเชยมากกว่าเมื่อเทียบกับครอบครัวที่มีขนาดเล็ก เนื่องจากเงินชดเชยคิดเป็นรายหัว ความน่าจะเป็นที่กลุ่มตัวอย่างจะยินดีรับเงินชดเชยจึงเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ตัวแปรประเภทของสิทธิในที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวแปรหุ่น เป็นตัวแปรหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อความน่าจะเป็นในการรับเงินชดเชย โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรประเภทสิทธิในที่อยู่อาศัย มีค่าเป็นลบ และมีนัยสำคัญ หมายความว่า ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความน่าจะเป็นที่จะยินดีรับเงินชดเชยต่ำ เมื่อเทียบกับประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนที่มีสัญญาเช่าระยะยาว จากการสัมภาษณ์ประชาชนในแต่ละชุมชน สาเหตุน่าจะมาจากการที่ชุมชนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินรู้สึกมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยสูง อีกทั้งบางชุมชนต้องฝ่าฟันอุปสรรคและผ่านกระบวนการมากมายกว่าที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การที่ต้องการให้คนกลุ่มนี้ย้ายที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่กระทำได้ยาก นอกจากนี้ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่าเป็นลบ และมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความน่าเชื่อถือร้อยละ 90 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่อยู่แล้วมีความเสี่ยงว่าถ้าต้องย้ายไปอยู่ที่ใหม่โอกาสที่จะได้รับจัดสรรพื้นที่ใช้สอยในขนาดเท่าเดิมนั้นมีน้อย ดังนั้น โอกาสที่คนกลุ่มนี้จะยินดีรับเงินชดเชยจึงน้อย อย่างไรก็ดี เนื่องจากความมั่นคงจากสิทธิอยู่อาศัยจะสะท้อนในราคาบ้านและที่ดิน ฉะนั้น มูลค่าที่วัดได้บางส่วนจะนับซ้ำกับมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้นที่คำนวณในการศึกษาส่วนแรก

6.1.3 การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านมั่นคง

การคำนวณต้นทุนและประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคงทำโดยการรวบรวมรายการของต้นทุนและประโยชน์ของโครงการในทางเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ ต้นทุนทางตรง ต้นทุนทางอ้อม ต้นทุนที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน นอกจากนี้ยังแบ่งต้นทุนออกเป็นอีก2 ลักษณะ ได้แก่ ต้นทุนส่วนบุคคลกับต้นทุนของชุมชน/รัฐ นอกจากนี้ยังมีการประเมินความคุ้มค่าของโครงการโดยประมวลมูลค่าของต้นทุนและผลประโยชน์ที่ไม่ได้เกิดขึ้นภายในโครงการ เช่น ต้นทุนค่าเสียโอกาส ต้นทุนและผลประโยชน์ภายนอก ต้นทุนและผลประโยชน์ทางสังคม รวมด้วย แนวคิดและวิธีการประเมินประโยชน์ของโครงการบ้านมั่นคง คือ การแยกประเมินประโยชน์จากราคาบ้านและที่ดิน ออกจากผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงินและไม่ได้ถูกคิดรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้านและที่ดิน แต่เนื่องจากการประเมินมูลค่าของ “ความมั่นคง” ของการมีที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านบางคนประเมินค่าความมั่นคงที่รวมเอาราคาบ้านและที่ดินไว้ด้วย ดังนั้นเมื่อนำค่าความมั่นคงที่ได้จากการศึกษาในส่วนที่สองลบด้วยราคาบ้านที่เต็มใจขาย และลบด้วยราคาที่ดินที่ประเมินโดยกรมธนารักษ์ ทำให้เกิดการหักซ้ำซ้อนจนมูลค่าความมั่นคงติดลบ จึงต้องประเมินโดยแบ่งเป็น 2 กรณีหลักคือ กรณีที่ 1 หาก

ราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์กรณีที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุด และนอกจากนี้ยังมีการแบ่งเป็นกรณีย่อยอีก 3 กรณีคือ การนับมูลค่าความมั่นคงต่อครัวเรือนโดยให้มูลค่าของความมั่นคงของเด็กน้อยกว่าผู้ใหญ่ในอัตราแตกต่างกัน ผลการศึกษาพบว่า

กรณีหลักที่ 1 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับศูนย์ พบว่าต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ให้ผลตอบแทนรวมทั้งโครงการอยู่ในช่วง -44.54 - 219.48 ล้านบาท โดยจะเป็นลบในกรณีเดียวคือ กรณีที่กำหนดให้นับมูลค่าความมั่นคงเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 1.10 - 1.22 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 5.1 แต่หากแยกพิจารณาออกเป็น กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจะพบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเป็นลบในทุกกรณี มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 0.72-0.89 เท่า เนื่องมาจากมีต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินสูงกว่าต่างจังหวัดมาก

กรณีหลักที่ 2 หากราคาความมั่นคงที่ปรับลดแล้วมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ให้มีค่าเท่ากับชุมชนที่มีค่าความมั่นคงน้อยที่สุด พบว่าต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการบ้านมั่นคงในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิให้ผลตอบแทนรวมทั้งโครงการอยู่ในช่วง-5.57-403.27 ล้านบาท โดยจะเป็นลบในกรณีเดียวคือ กรณีที่กำหนดให้นับมูลค่าความมั่นคงเฉพาะผู้ใหญ่เท่านั้น มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 1.0-1.3 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ในช่วงร้อยละ -0.4 - 4.4 แต่หากแยกพิจารณาออกเป็น กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจะพบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเป็นลบในทุกกรณี มีสัดส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุนในช่วง 0.72 - 0.89 เท่า เนื่องมาจากมีต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดินสูงกว่าต่างจังหวัดมากเช่นกัน

ทั้งนี้การคำนวณทั้ง 2 กรณี ไม่สามารถระบุว่ากรณีใดดีพร้อมที่จะนำมาใช้เพียงกรณีใดกรณีหนึ่ง แต่การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการนั้นมีไว้เพื่อให้ผู้บริหารโครงการเห็นถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับโครงการโดยชี้ให้เห็นถึงจุดอ่อนของโครงการว่าควรมีการปรับปรุงโครงการในเงื่อนไขใด ซึ่งในกรณีของโครงการบ้านมั่นคงนั้น จุดอ่อนสำคัญอยู่ที่พื้นที่ที่ดำเนินโครงการนั้นมีต้นทุนที่สูงมาก ส่วนของการขาดทุน 5-44 ล้านบาทนั้นเป็นส่วนที่รัฐและเจ้าของที่ดินต้องรับภาระตลอดทั้งโครงการนั้น สามารถลดลงได้โดยการปรับค่าเช่าให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมขึ้นเมื่อชุมชนพร้อม

เนื่องจากการดำเนินงานในอนาคตนั้นเกิดขึ้นภายใต้ความไม่แน่นอน จำเป็นที่ผู้บริหารโครงการจะต้องทราบถึงแนวโน้มผลของต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการภายใต้ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ในการศึกษาครั้งนี้จึงศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยกำหนดให้มีความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตอยู่ 2 กรณีคือ

กรณีที่ 1 ต้นทุนการบริหารเพิ่มขึ้น1 เท่าตัว (สมาชิกใช้เวลาเข้าร่วมกิจกรรมกลุ่มเพิ่มขึ้นจาก 4 นาที/วัน เป็น8 นาที/วัน) พบว่า NVP ของโครงการลดลง 11% และ IRR ลดลง 0.27% ซึ่งแสดงว่าหากโครงการได้รับผลกระทบจากต้นทุนการรวมกลุ่ม ตัวโครงการยังสามารถรองรับต้นทุนการรวมกลุ่มที่เพิ่มขึ้นเท่าตัวได้ในระดับหนึ่ง โดยทำให้ผลประโยชน์สุทธิของโครงการลดลง11%

กรณีที่ 2 เกิดการบุกรุกพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ดิน พบว่า NVP ของโครงการจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์ ในกรณีนี้การพัฒนาโครงการภายในพื้นที่เดิมจะส่งผลกระทบทางลบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ควรที่จะมีการดำเนินการย้ายไปดำเนินโครงการในพื้นที่ใหม่ที่มีผลกระทบน้อยกว่า

6.2 ข้อเสนอแนะ

ประการแรก โครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดผลประโยชน์สุทธิต่อสังคม นอกจากผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่สามารถวัดได้แล้ว (โดยเฉพาะการที่คนจนเมืองเริ่มมีทรัพย์สินที่มีค่าเป็นของตน มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งย่อมมีส่วนลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจ) โครงการบ้านมั่นคงยังก่อให้เกิดผลประโยชน์ทางอ้อมต่อสังคมที่มีหลักฐานเชิงประจักษ์ชัดเจน ได้แก่ เด็กมีแนวโน้มใช้เวลากับการเรียนมากขึ้น อาชญากรรมและยาเสพติดในชุมชนลดลง เป็นต้น ลำพังเพียงประโยชน์ดังกล่าวก็พอเพียงที่รัฐสมควรเพิ่มเงินอุดหนุนโครงการบ้านมั่นคง (แม้ว่าโครงการในกทม.จะมีมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์สุทธิติดลบ เพราะค่าเสียโอกาสของที่ดินสูงมากก็ตาม) แต่หากคำนึงถึงข้อเท็จจริงว่าหากไม่มีโครงการบ้านมั่นคง สภาพชุมชนยังคงจะเป็นชุมชนแออัด เด็กในชุมชนจะไม่มีอนาคต ชุมชนแออัดเหล่านี้จะสร้างปัญหาต่างๆต่อชุมชนรอบข้าง เช่น ปัญหาค้ายาเสพติด ปัญหาโจรผู้ร้าย ดังนั้น เงินอุดหนุนโครงการบ้านมั่นคงเป็นการแก้ไขทั้งปัญหาคนจนเมือง การพัฒนาเศรษฐกิจและการพัฒนาสังคมให้น่าอยู่ การลงทุนดังกล่าวยังใช้งบประมาณน้อยกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีภาระขาดทุน1,494 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 96,302 ล้านบาทในปี 2552[30]

ประการที่สอง ระดับการอุดหนุนของรัฐในปัจจุบันนับว่าอยู่ในอัตราที่หมาะสม เพราะเป็นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน (หรือที่รียกว่าสินค้ามหาชนหรือ Public Goods) นอกจากนั้นก็มีการอุดหนุนดอกเบี้ยบางส่วน อย่างไรก็ตาม รัฐไม่สมควรให้การอุดหนุนต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน เพราะอาจมีผลลบให้เกิดกระบวนการบุกรุกที่สาธารณะและที่ดินของเอกชนเพิ่มขึ้นเพราะถึงแม้ว่าสมาชิกในโครงการบ้านมั่นคงเดิมจะไม่ได้รับรู้ถึงการมีโครงการบ้านมั่นคงมาก่อนการบุกรุก แต่ในอนาคตโครงการนี้จะเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป จึงอาจมี

[30] โครงการบ้านเอื้ออาทรมีวงเงินลงทุน 273,209 ล้านบาท ในระหว่างปี 2546-50 (ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับนโยบายด้านรัฐวิสาหกิจ)

ความเสี่ยงที่จะมีผู้นำเงื่อนไขของโครงการไปใช้ประโยชน์โดยการบุกรุกที่ดินเพิ่มขึ้นและหวังความช่วยเหลือจากรัฐ ยิ่งหากมีการอุดหนุนสูงขึ้นความเสี่ยงในกรณีนี้จะสูงขึ้นตามไปด้วย

นอกจากนั้นเพื่อเป็นการป้องกันการบุกรุก คนในชุมชนบ้านมั่นคงควรมีภาระร่วมกันจ่ายเงินบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายในการทำนุบำรุงรักษาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน ซึ่งไม่ได้หมายถึงเงินในส่วนการก่อสร้างที่ได้จ่ายไปแล้วในการลงทุนก่อสร้างและระบบโครงสร้างพื้นฐาน สิ่งอำนวยความสะดวก แต่เป็นภาระค่าใช้จ่ายในปัจจุบันและอนาคต คนในชุมชนบ้านมั่นคงควรมีภาระร่วมกันจ่ายเงินบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว ปัจจุบันค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นภาระของสหกรณ์ และอาสาสมัคร ไม่ได้มีข้อตกลงที่เป็นมาตรฐานในการจัดเก็บเงินเพื่อจัดการภาระดังกล่าวอย่างเป็นทางการ

ประการที่สาม พอช.ควรยินยอมให้ชาวบ้านในชุมชนมีสิทธิ์ที่จะขายบ้านของตนให้กับบุคคลภายนอก เนื่องจากการขายสิทธ์ของชาวบ้านในชุมชนเป็นเรื่องในระยะยาว หลังจากที่ชุมชนพ้นภาระผูกพันกับโครงการ ในอนาคตชาวบ้านในชุมชนที่ได้รับการอุดหนุนบางส่วนสามารถพัฒนาฐานะของตนจนพ้นสภาวะที่ต้องช่วยเหลือ มีกำลังความสามารถที่จะย้ายออกจากถิ่นเดิม สามารถขายสิทธิ์ให้บุคคลอื่นที่มีกำลังความสามารถต่ำกว่าได้ ทั้งนี้สิทธิ์ที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคงเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมอย่างน้อย 15 ปีที่ยังเป็นสิทธิของสหกรณ์ การโอนสิทธิให้คนภายนอกจะต้องเป็นการพิจารณาร่วมกันของสหกรณ์ที่ต้องเป็นผู้ที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัย ซึ่งกรณีที่จำเป็นสามารถทำได้โดยการพิจารณาของสหกรณ์ (แนวทางโครงการบ้านมั่นคงเน้นการสร้างชุมชนมากกว่าสร้างบ้าน การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด และโครงการบ้านมั่นคงได้รับการอุดหนุนงบจากรัฐ การเช่าที่ดินรัฐราชพัสดุในรูปกลุ่ม/สหกรณ์ ถ้าปล่อยให้มีการขายสิทธิ์ให้คนภายนอกก็อาจมีผลต่อการสร้างชุมชน รัฐเสียเงินอุดหนุนคนจน แต่คนทั่วไปได้ประโยชน์ ฯลฯ กรณีที่สมาชิกที่ครอบครองบ้านมีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้นสามารถซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่ดีขึ้นได้ ก็สามารถขายสิทธิ์คืนให้สหกรณ์ในราคาทุนเพื่อจะจัดให้ผู้ที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัยเข้าอยู่ต่อตามกติกาของสหกรณ์นั้นๆได้ แต่ถ้าไม่มีระบบป้องกันการขายสิทธิอาจทำให้บุคคลภายนอกที่มีกำลังซื้อมากกว่ามาซื้อสิทธิ แล้วสมาชิกที่เป็นคนจนจะไม่สามารถไปหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จึงต้องมีระบบป้องกันการขายสิทธิให้คนภายนอก ด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่นออกแบบผังให้มีลักษณะการใช้ประโยชน์ร่วมเป็นชุมชน ถนนขนาดเล็ก ต้องให้สหกรณ์จัดการโดยคืนเงินเท่ากับที่ผ่อนชำระ ในส่วนผู้ที่เดือดร้อนจำเป็นต้องขายเช่น สมาชิกตกงาน เจ็บป่วย ฯลฯ สหกรณ์จะมีวิธีการเช่น แบ่งเป็น 2 สิทธิ์ จัดบ้านส่วนหนึ่งให้เช่า ช่วยหางาน ฯลฯ)

อย่างไรก็ตามเพื่อรักษาสภาพความเป็นชุมชน คนที่จะอพยพเข้ามาใหม่ควรมีส่วนร่วมแบกรับค่าใช้จ่ายบางส่วนของชุมชน ดังนั้น ในการขายจึงควรมีเงื่อนไข 2 ประการ คือ (ก) ค่าเช่าที่หน่วยราชการจะคิดจากผู้เช่ารายใหม่จะสูงขึ้น เพื่อนำเงินดังกล่าวเข้าสมทบกิจกรรมของสหกรณ์ชุมชน (ข) ผู้ขายต้องจ่ายเงินบางส่วนเป็นค่าโอนสิทธิ์ ให้แก่สหกรณ์ของชุมชน

ประการที่สี่ เพื่อป้องกันการบุกรุกที่สาธารณะและที่ดินเอกชนในเมืองใหญ่ๆ รัฐควรมีนโยบายการสร้างงานและกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคเพื่อสะกัดกั้นการอพยพจากชนบท

6.3 ข้อเสนอแนะเรื่องประเด็นการศึกษาเพิ่มเติมและการจัดเก็บข้อมูล

ประการแรก ประเด็นที่ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมมีอย่างน้อย 2 ประเด็น ดังนี้ (1) ประเมินมูลค่าทุนการสังคม (หรือความไว้วางใจ) ของโครงการบ้านมั่นคง และการที่คนในชุมชนเปลี่ยนสถานภาพจาก "ผู้บุกรุก" มาเป็น "พลเมืองถูกกฎหมายที่มีศักดิ์ศรี" โดยการออกแบบ CVM ให้เหมาะสม และเพิ่มตัวอย่างการศึกษาให้มากขึ้น (2) ศึกษาผลกระทบอ้อมทั้งทางบวกและลบของโครการบ้านมั่นคงที่มีต่อชุมชนรอบโครงการบ้านมั่นคงเช่น ราคาทรัพย์สิน ปัญหาสังคม และอาชญากรรม

ประการที่สอง ในด้านการจัดเก็บข้อมูล ผู้วิจัยเสนอให้เจ้าหน้าที่พอช. จัดทำข้อมูล Benchmark ด้านเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนแออัดและชุมชนใกล้เคียง ทั้งก่อนและหลังจากมีโครงการบ้านมั่นคง ตัวอย่างของประเภทข้อมูลที่ควรจัดเก็บ คือ ราคาซื้อขายที่ดินและบ้าน (พร้อมทั้งข้อมูลเรื่องสถานที่ตั้งของบ้าน) อาชีพและรายได้ การศึกษาของบุตรหลานในชุมชน ปัญหาสิ่งแวดล้อม ยาเสพติด และอาชญากรรม เป็นต้น

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

สุวรรณา ชาวบ้านเกาะ. 2545. *มูลค่าความปลอดภัยจากสารเคมีตกค้างในผัก: วิธีแบบจำลองทางเลือก.* วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์เกษตร บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

อคิน รพีพัฒน์ม, ม.ร.ว., และคณะ. 2550. *รายงานโครงการวิจัยประเมินผลโครงการบ้านมั่นคงเรื่อง คนจนเมือง: การเปลี่ยนแปลงโลกทัศน์และทัศนะที่มีต่อตนเองและสังคม.* เสนอต่อ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน).

อดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา และคณะ. 2543. *คู่มือการศึกษาพัฒนาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านเศรษฐศาสตร์สิ่งแวดล้อม.* กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย.

อดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา และคณะ. 2546. *รายงานการศึกษาการจัดทำแผนแม่บททางด้านเศรษฐศาสตร์สิ่งแวดล้อมและการฟื้นฟูพื้นที่ทำเหมืองเพื่อการพัฒนาทรัพยากรธรณีในเขตเศรษฐกิจแร่ตะกั่ว จังหวัด กาญจนบุรี* จัดทำโดย สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย เสนอต่อ กรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่

อัครพงศ์ อั้นทอง และคณะ. 2552. *การประเมินมูลค่าของความเสี่ยงของประชาชนในพื้นที่เสี่ยงภัยน้ำป่าไหลหลากและดิน/โคลนถล่ม.* สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ภาษาอังกฤษ

Adamowicz, V. (2010). *Choice Experiments*. Lecture Materials prepared for EEPSEAs course on Stated Preference Method.

Adamowicz, W., Lourviere, J. and Swait, J. (1998). *Introduction to Attribute-Based Stated Choice Methods*. Final Report to Resource Valuation Branch, Damage Assessment Center, NOAA, U.S. Department of Commerce.

Hanemann, M. (1991). Willingness to Pay and Willingness to Accept: How Much can They Differ? *The American Economic Review*, 81(3), pp.635-647.

Hensher, D.A., Rose, J.M. and Greene, W.H. (2005). *Applied choice analysis: A primer*. Cambridge: Cambridge University Press.

Holmes, T.P. and Adamowicz, W. L. (2003). Attribute-Based Methods. In P.A. Champ, K.J. Boyle and T.C.

Brown (Eds.) *A Primer on non-market Valuation*. Netherlands: Dordrecht.

Lancaster, K. (1966). A New Approach to Consumer Theory. *Journal of Political Economy*, 74(1), pp. 132-157

Mäler, K.-G. and Vincent, J.R. (Eds.) (2005). *Handbook of Environmental Economics*, volume 2, Valuing Environmental Changes, The Netherland: Elsevier, North-Holland.

McFadden, D. (1974). Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior. In P. Zarembka (Ed.) *Frontiers in Econometrics*. New York: Academic Press.

Thurstone, L. (1927). A Law of Comparative Judgment. *Psychological Review*, 34, pp. 273-286.

ภาคผนวก

ภาคผนวกที่ 1

แบบสอบถามชุดที่..... ผู้สัมภาษณ์..... วันที่สัมภาษณ์..... ผู้ตรวจ.....

แบบสอบถามสำหรับครัวเรือน ชุดที่ 2 (ถามใน-นอกโครงการ)

โครงการวิจัยการประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) ร่วมกับ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

<u>เงื่อนไขการสัมภาษณ์ :</u> กรณีถามคนในชุมชนบ้านมั่นคงต้องเป็นคนที่เคยอยู่อาศัยในชุมชนนี้มาตั้งแต่ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง มีอายุ 18 ปีขึ้นไป และไม่เป็นผู้เช่า

ชื่อผู้ตอบแบบสอบถาม.....บ้านเลขที่.....โทรศัพท์.....

ชุมชน ¨ ***<u>ใน</u>*** โครงการบ้านมั่นคง ¨ 9.โพธิ์ ทองจ.อุดรธานี ¨ 10.หลวงพัฒนา จ.ปทุมธานี ¨ 11. จำลองวิทย์ จ.นครสวรรค์ ¨ 12. .....

¨ ***<u>นอก</u>*** โครงการบ้านมั่นคง ¨ 13.ผาสุก บ้านจิก จ.อุดรธานี ¨ 14. ท่าใหญ่พัฒนา จ.ปทุมธานี ¨ 15. หัวเมืองพัฒนา จ.นครสวรรค์ ¨ 16. .....

<u>ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับสมาชิกในครอบครัวที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน</u>

1. ครอบครัวท่านมีสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกันในบ้านหลังนี้จำนวน.....คนเป็นเด็กอายุไม่เกิน 15 ปี.....คน ผู้อายุ 60 ปีขึ้นไป.....คน

(คนที่ 1 คือคนให้สัมภาษณ์ หากมีสมาชิกมากกว่า 10 คน ให้กรอกรายละเอียดของคนวัยทำงานก่อน ตามด้วยเด็กและผู้สูงอายุ ส่วนสมาชิกคนที่11 เป็นต้นไป ไม่ต้องถามรายละเอียด)

<u>ข้อมูลส่วนบุคคล</u>		**คนที่ 1**	**คนที่ 2**	**คนที่ 3**	**คนที่ 4**	**คนที่ 5**	**คนที่ 6**	**คนที่ 7**	**คนที่ 8**	**คนที่ 9**	**คนที่ 10**
1. 1 ชื่อ (ชื่อจริง/เล่น ไม่ต้องถามนามสกุล)	ระบุ	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
1.2 เพศ 1. ชาย 2. หญิง	รหัส	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.3 อายุ……..ปี (น้อยกว่า 1 ปี บันทึก 0)	ปี	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
1.4 ความสัมพันธ์กับหัวหน้าครัวเรือน 1. หัวหน้าครัวเรือน 2. ภรรยา/สามี	รหัส	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

ข้อมูลส่วนบุคคล		**คนที่ 1**	**คนที่ 2**	**คนที่ 3**	**คนที่ 4**	**คนที่ 5**	**คนที่ 6**	**คนที่ 7**	**คนที่ 8**	**คนที่ 9**	**คนที่ 10**
3. ลูกที่ยังไม่ได้แต่งงาน 4. ลูกที่แต่งงานแล้ว 5. ลูกเขย/สะใภ้ 6. หลาน 7. พ่อ แม่ พ่อตา แม่ยาย 8. ญาติอื่นๆ (พี่-น้อง เหลน) 9.ผู้อาศัย และคนใช้											
1.5 สถานภาพสมรส 1. โสด 2. สมรส 3. ม่าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	รหัส	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.6 กำลังเรียนอยู่หรือไม่ 1. กำลังเรียนอยู่ ***(ถามต่อข้อ 1.7)*** 2. ไม่ได้เรียน ***(ข้ามไปข้อ 1.14)***	รหัส	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.7 <u>กรณีเรียนอยู่</u>มีค่าใช้จ่ายต่อเทอม (ค่าเทอม ค่าเรียนพิเศษ กิจกรรม อุปกรณ์การเรียน ค่ารถ ฯลฯ) เฉลี่ยเทอมละเท่าไร	บาท/เทอม										
1.8 ตอนเช้าเด็กไปโรงเรียนกี่โมง	เวลา										
1.9 ตอนเย็นเด็กกลับจากโรงเรียนประมาณกี่โมง	เวลา										
1.10 ไปโรงเรียนสม่ำเสมอหรือไม่ 1. ไปเรียนสม่ำเสมอ ***(ข้ามไปข้อ 1.12)*** 2. ขาดเรียนเฉลี่ย (ครั้ง/เดือน) ***(ถามต่อข้อ 1.11)***	รหัส ครั้ง/เดือน	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐ .....
1.11 สาเหตุส่วนใหญ่ของการขาดเรียน 1. เจ็บป่วย 2.โดดเรียน 3.ช่วยงานที่บ้าน 4.ไม่ทราบ/ไม่แน่ใจ 5.อื่นๆ (ระบุ).....	รหัส ตอบอื่นๆ ระบุ	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐ ....
1.12 ใช้เวลาทำการบ้าน/เรียนพิเศษ/อ่านหนังสือนอกโรงเรียนกี่ชั่วโม	ชั่วโมง/วัน										

ข้อมูลส่วนบุคคล		**คนที่ 1**	**คนที่ 2**	**คนที่ 3**	**คนที่ 4**	**คนที่ 5**	**คนที่ 6**	**คนที่ 7**	**คนที่ 8**	**คนที่ 9**	**คนที่ 10**
ต่อวัน		_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
(ถามเฉพาะคนในโครงการบ้านมั่นคง) 1.13 การเปลี่ยนแปลงของการใช้เวลาเพื่อการศึกษาของเด็กและเยาวชน***<u>ในชุมชน</u>*** เมื่อเปรียบเทียบก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง 1. น้อยลง 2. ไม่เปลี่ยนแปลง 3. เพิ่มขึ้น	รหัส	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.14 ระดับการศึกษาสูงสุด ณ วันสำรวจ หรือที่กำลังศึกษาอยู่	ระบุชั้นการศึกษา	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....
1.15 อาชีพหลักของท่านในปัจจุบัน 1. ทำการเกษตร เช่น ทำไร่ ทำสวน ปลูกผัก ปลูกต้นไม้ 2. ทำปศุสัตว์ เช่น เลี้ยงหมู ไก่ วัว 3. ทำการประมง เช่น เลี้ยงปลา กุ้ง 4. แรงงานรับจ้างภาคเกษตร เช่น คนงานตัดหญ้า รับจ้างไถนา 5. เจ้าของกิจการร้านค้า (<u>พ่อค้า แม่ค้า</u>) 6. พนักงานขาย<u>ลูกจ้างร้านค้า</u> 7. ตัวแทน นายหน้า นายประกัน 8. ระดับผู้บริหาร ผู้อำนวยการ ผู้จัดการ หัวหน้าแผนก 9. <u>พนักงานบริษัท ทำงานใน</u><u>สำนักงาน</u> เช่น เลขา เสมียน 10. พนักงานภาคการเงิน เช่น พนักงานในธนาคาร นักบัญชี 11. <u>พนักงานขับยานพาหนะ (เป็นลูกจ้าง)</u>เช่น <u>ขับรถให้บริษัท/นายจ้าง</u> สองแถว ขับเรือ ขับรถทัวร์ <u>ขับรถเมล์ กระเป๋ารถเมล์</u>	รหัส กรณี**ตอบ 21.** อื่นๆ ระบุ	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐ ....

ข้อมูลส่วนบุคคล		**คนที่ 1**	**คนที่ 2**	**คนที่ 3**	**คนที่ 4**	**คนที่ 5**	**คนที่ 6**	**คนที่ 7**	**คนที่ 8**	**คนที่ 9**	**คนที่ 10**
12. ขับรถรับจ้างสาธารณะ (เป็นของตัวเอง) เช่น ขับรถแท็กซี่ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว ขับสามล้อเครื่อง ขับรถตู้ 13. งานวิชาชีพชั้นสูง เช่น แพทย์ ทันตแพทย์ เภสัชกร พยาบาล ทนายความ ครู วิศวกร สถาปนิก ผู้ตรวจสอบบัญชี และ ตุลาการ 14. กลุ่มอาชีพนักแสดง นักดนตรี นักเต้น ผู้ที่ให้ความบันเทิง ศิลปิน/จิตรกร 15. แรงงานมีฝีมือสาขาบริการ เช่น ช่างตัดผม งานโรงแรม บริกร แอร์โฮสเตส แม่บ้าน(รับจ้าง) คนรับใช้ รปภ. รับจ้างขนของ 16. แรงงานมีฝีมือสาขาก่อสร้าง เช่น ช่างปูน ช่างไม้ ช่างทาสี 17. แรงงานมีฝีมือสาขาการผลิต เช่น ช่างเย็บผ้าช่างผลิตเครื่องยนต์ 18. แรงงานมีฝีมือสาขาซ่อมบำรุง เช่น ซ่อมเครื่องยนต์ ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า 19. แรงงานไร้ฝีมือ แรงงานรับจ้างทั่วไปรายวัน ที่ใช้กำลังแรงงานเป็นหลัก เช่น แรงงานแบกหาม กรรมกร 20. ไม่ได้ทำงาน 21. อื่นๆ ระบุ.....											
(ถามเฉพาะคนในโครงการบ้านมั่นคง) 1.16 อาชีพหลักของท่าน***ก่อน***เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง (ใช้รหัสตามข้อ1.15)***(ถ้าไม่เปลี่ยนอาชีพให้ข้ามไปข้อ 1.18)***	ระบุ	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....

1.17ในกรณีมีการเปลี่ยนอาชีพ สาเหตุของการเปลี่ยนอาชีพเพราะ	ระบุสาเหตุ	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....
1.18 ***ก่อน***เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงรายได้หลักของครอบครัวมาจากสมาชิกคนไหน	***ใส่ ü ในช่อง***	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.19 สถานภาพการทำงาน ในปัจจุบัน 1. ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยไม่มีลูกจ้าง***(ตอบข้อ 1.21)*** 2. นายจ้าง (มีลูกจ้างกินเงินเดือน)***(ตอบข้อ 1.22)*** 3. ลูกจ้างเอกชน พนักงานบริษัทเอกชน***(ตอบข้อ 1.20)*** 4. ข้าราชการ ที่บรรจุเป็นพนักงานประจำ***(ตอบข้อ 1.20)*** 5. รัฐวิสาหกิจ ที่บรรจุเป็นพนักงานประจำ***(ตอบข้อ 1.20)*** 6. ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ที่เป็นลูกจ้างชั่วคราว***(ตอบข้อ 1.20)*** 7. ช่วยกิจการในครอบครัว ***(ตอบข้อ 1.20)*** 8. ไม่ได้ทำงานเพราะเหตุใด***(ตอบข้อ 1.23)*** (1). ทำงานบ้าน (2). ธียนหนังสือ (3). กำลังหางานทำ (4). ยังเด็กหรือชรา (5). ป่วย พิการ (6). ไม่สมัครใจทำงาน	รหัส กรณี**ตอบ 8.** ไม่ได้ทำงานเพราะ	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐

1.20 <u>กรณีเป็นลูกจ้าง</u> (ราชการ/รัฐวิสาหกิจ/เอกชน/ช่วยกิจการในครอบครัว)											
1.20.1 ค่าจ้างและเงินเดือนที่ได้รับเฉลี่ยต่อเดือน	บาท/ด.										
1.20.2 โบนัสและค่าล่วงเวลา (OT) เฉลี่ยต่อเดือน	บาท/ด.										
1.20.3 จำนวนวันทำงานเฉลี่ยต่อเดือน	วัน										
1.20.4 จำนวนชั่วโมงทำงานเฉลี่ยต่อวัน	ชั่วโมง										
1.21 กรณีประกอบธุรกิจส่วนตัวโดย<u>ไม่มีลูกจ้าง</u>											
1.21.1 ยอดขาย/ รายรับรวมยังไม่หักต้นทุนเฉลี่ย	บาท/ด.										
1.21.2 ต้นทุน/ค่าใช้จ่ายต่อเดือนเฉลี่ย											
- ค่าวัตถุดิบในการผลิต/สินค้าที่ซื้อมาเพื่อขาย	บาท/ด.										
- ค่าเช่าสำนักงาน/หน้าร้าน (ประเมินค่าเช่า)	บาท/ด.										
- ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าน้ำมัน ค่าแก๊	บาท/ด.										
- ค่าผ่อนชำระเงินกู้ลงทุนในธุรกิจ											
- หนี้รวมทั้งหมด (บาท)*<u>***ก่อนผ่อนชำระ***</u>	บาท										
- ผ่อนเดือนละ (บาท)	บาท										
- ต้องผ่อนนานกี่เดือน	เดือน										
- เหลือผ่อนอีกกี่เดือน	เดือน										
- ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์											
- ราคาของอุปกรณ์ (บาท)	**บาท**										
- อายุการใช้งานเฉลี่ย (ปี)	ปี										
1.21.3 จำนวนวันทำงานเฉลี่ยต่อเดือน	วัน										
1.21.4 จำนวนชั่วโมงทำงานเฉลี่ยต่อวัน	ชั่วโมง										
1.21.5 จำนวนวันที่ไม่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	วัน										

1.21.6 หากมีหุ้นส่วนภายนอกครอบครัว ต้องแบ่งกำไรให้กี่%	%										
1.22 กรณีประกอบธุรกิจส่วนตัวโดย<u>มีลูกจ้าง</u>											
1.22.1 ยอดขาย/ รายรับรวมยังไม่หักต้นทุนเฉลี่ย	บาท/ด.										
1.22.2 ต้นทุน/ค่าใช้จ่ายต่อเดือนเฉลี่ย											
- ค่าวัตถุดิบในการผลิต/สินค้าที่ซื้อมาเพื่อขาย	บาท/ด.										
- ค่าจ้าง เงินเดือน ของลูกจ้าง	บาท/ด.										
- ค่าเช่าสำนักงาน/หน้าร้าน (ประเมินค่าเช่า)	บาท/ด.										
- ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าน้ำมัน ค่าแก๊	บาท/ด.										
- ค่าผ่อนชำระเงินกู้ลงทุนในธุรกิจ - หนี้รวมทั้งหมด (บาท) ***<u>ก่อนผ่อนชำระ</u>***	บาท										
- ผ่อนเดือนละ (บาท)	บาท										
- ต้องผ่อนนานกี่เดือน	เดือน										
- เหลือผ่อนอีกกี่เดือน	เดือน										
- ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์											
- ราคาของอุปกรณ์ (บาท)	บาท										
- อายุการใช้งานเฉลี่ย (ปี)	ปี										
1.22.3 จำนวนวันทำงานเฉลี่ยต่อเดือน	วัน										
1.22.4 จำนวนชั่วโมงทำงานเฉลี่ยต่อวัน	ชั่วโมง										
1.21.5 จำนวนวันที่ไม่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	วัน										
1.21.6 หากมีหุ้นส่วนภายนอกครอบครัว ต้องแบ่งกำไรให้กี่%	%										
1.23 *<u>เงินที่ให้</u>*ญาติที่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วยกัน	บาท/ด.										
1.24 *<u>เงินที่ได้รับ</u>*จากญาติที่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วยกัน	บาท/ด.										
1.25 รายรับจากการให้เช่าห้อง/บ้าน/ที่ดิน/ทรัพย์สินอื่นๆ	บาท/ด.										

1.26 เงินช่วยเหลือ เช่น ทุนการศึกษา เบี้ยผู้สูงอายุ/พิการ	บาท/ด.										

1.27 ค่าใช้จ่ายของครอบครัว (ใส่ 0 กรณีไม่มีค่าใช้จ่ายประเภทนั้น ใส่x ถ้าตอบไม่ได้)

- ค่าเช่าบ้าน .....บาทต่อเดือน
- ค่าน้ำ .....บาทต่อเดือน
- ค่าผ่อนบ้าน .....บาทต่อเดือน
- ค่าโทรศัพท์บ้าน .....บาทต่อเดือน
- ค่าไฟฟ้า .....บาทต่อเดือน

1.28 ปัจจุบันครอบครัวของท่านมีหนี้สินหรือไม่

- ไม่มี ***(กรณีคน<u>ในโครงการ</u>บ้านมั่นคง ถามต่อข้อ 1.30 ถ้า<u>นอกโครงการ</u> ข้ามไปส่วนที่ 2)***
  - มีหนี้สินทั้งสิ้น.....บาท
  - เป็นหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ***<u>ยอดรวมก่อนผ่อนชำระ)</u>***.....บาท ***(ถามต่อข้อ 1.29)***
  - เป็นหนี้อื่นๆ ***(<u>ไม่รวมหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและหนี้ลงทุนทำธุรกิจ</u>)***.....บาท

1.29 ตารางนี้ให้ตอบรายละเอียด***<u>เฉพาะหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย</u>***

ผ่อนให้ใคร*	ผ่อนเดือนละเท่าไร (บาท)	ต้องผ่อนนานกี่ปี	ผ่อนมาแล้วนานกี่ปี
1.			
2.			
3.			

หมายเหตุ : * 1.การเคหะฯ 2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) 3.ธนาคารพาณิชย์/สถาบันการเงิน 4. กองทุน/กลุ่มออมทรัพย์ในชุมชน/พอช.
5.บัตรเครดิต/สินเชื่อส่วนบุคคล 6. พ่อค้า/นายทุน 7. ญาติ/พี่น้อง 8. เพื่อนบ้าน 9. อื่นๆ ระบุ.....

ถามเฉพาะครัวเรือนในโครงการบ้านมั่นคง

1.30 เปรียบเทียบหนี้สินก่อน-หลังเข้าโครงการบ้านมั่นคง ท่านมีหนี้สินเพิ่มขึ้นหรือลดลง เพราะสาเหตุใด

¨ หนี้สินเพิ่มขึ้น เพราะ.....

¨ หนี้สิ้นเท่าเดิม

¨ หนี้สินลดลง เพราะ.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านในปัจจุบัน

2.1 พื้นเพเดิมท่านเป็นคนจากที่ไหน

¨ คนในจังหวัดเดียวกับที่ตั้งชุมชนในปัจจุบัน

¨ เป็นคนต่างจังหวัด มาจากภาค

¨ เหนือ ¨ อีสาน ¨ กลาง ¨ ใต้ ¨ อื่นๆ (ระบุ).....

2.2 ครอบครัวของท่านอยู่อาศัยที่บ้านหลังนี้มานาน.....ปี.....เดือน

2.3 ปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ทำให้ท่านตัดสินใจย้ายมาอยู่ที่นี่ ***(ตอบเพียง 1 ข้อ)***

¨ ใกล้ที่ทำงาน ¨ ไม่เสียค่าที่พักอาศัย /ค่าเช่าถูก ¨ เดินทางสะดวก ¨ มีญาติ พี่ น้อง อาศัยอยู่ในชุมชน

¨ ใกล้แหล่งชุมชน ¨ อื่นๆ (ระบุ).....

2.4 ประเภทของสิทธิ์ในที่ดิน

2.4.1 ¨ จับจองที่ดิน (บุกรุก) โดยต้องจ่ายค่าคุ้มครองให้ผู้มีอิทธิพลหรือเจ้าของที่ดิน

¨ เหมาจ่ายเป็นเงินรวม.....บาท ¨ จ่ายรายเดือนเป็นเงิน.....บาทต่อเดือน ¨ ไม่ต้องจ่าย ***(ถามต่อข้อ 2.5)***

2.4.2 ¨ ซื้อสิทธิ์ที่ดิน ราคา.....บาท ***(ถามต่อข้อ 2.5)***

2.4.3 ¨ เช่าซื้อ ต้องจ่ายค่าแช้ง/เงินแป๊ะเจี๊ยะ.....บาท ค่าเช่า.....บาทต่อเดือน ***(ถามต่อข้อ 2.5)***

2.4.4 ¨ เช่ารายเดือน จ่ายค่าเช่าเดือนละ .....บาท โดยเช่าจาก ¨ สหกรณ์ของชุมชน ¨ เจ้าของบ้าน ¨ อื่นๆ ระบุ..... ***(ถามต่อข้อ 2.9)***

2.4.5 ¨ เพื่อน/ญาติให้อาศัยอยู่โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ***(ถามต่อข้อ 2.9)***

2.4.6 ¨ กรณีอื่นๆ ระบุ..... ***(ถามต่อข้อ 2.5)***

2.5 ท่านซื้อหรือลงทุนก่อสร้างบ้านหลังนี้เมื่อปีพ.ศ.....เป็นเงินประมาณ.....บาท

2.6 ท่านคิดว่า ถ้าจะขายบ้านหลังนี้ ราคาปัจจุบันจะเป็นเท่าไร .....บาท

2.7 ท่านคิดว่า หากปล่อยบ้านหลังนี้ ให้เช่า**ทั้งหลัง**จะได้ค่าเช่าเดือนละ.....บาท

2.8 ท่านคิดว่า ถ้าจะซื้อบ้านหลังข้างๆ ที่มีขนาดเท่ากันกับบ้านของท่าน ราคาจะเป็นเท่าไร.....บาท

2.9 บ้านของท่านตั้งอยู่บนที่ดินมีขนาด.....ตารางวา หรือ .....ตารางเมตร

2.10 ประเภทของบ้าน *(ผู้สัมภาษณ์สังเกตและกรอกเอง)*

¨ บ้านเดี่ยว ¨ บ้านแฝด ¨ ห้องแถว ¨ ห้องชุด (แฟลต/คอนโดมีเนียม) ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.11 ลักษณะของบ้าน *(ผู้สัมภาษณ์สังเกตและกรอกเอง)*

¨ ตึก ¨ ไม้ ¨ ครึ่งตึกครึ่งไม้ ¨ ใช้วัสดุไม่ถาวร เช่น เศษไม้ หีบ ลัง ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.12 พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านทั้งหลังมีขนาดกว้าง.....เมตร x ยาว.....เมตร x .....ชั้น

2.13 ภายในบ้านมีการแบ่งพื้นที่เป็นห้องต่างๆ รวม.....ห้อง

2.14 บ้านหลังนี้ใช้เพื่อพักอาศัยอย่างเดียวหรือประกอบกิจการด้วย

¨ ใช้พักอาศัยอย่างเดียว ¨ ใช้พักอาศัยและแบ่งห้องให้เช่า จำนวน.....ห้อง คิดเป็นค่าเช่า.....บาท/เดือน

¨ ใช้พักอาศัยและประกอบกิจการ (ระบุ).....

2.15 ลักษณะของห้องน้ำ/ห้องส้วม

¨ ส้วมชักโครก ¨ ส้วมซึม ¨ ส้วมชักโครกและส้วมซึม ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.16 พื้นบ้าน *(ผู้สัมภาษณ์สังเกตและกรอกเอง)*

2.16.1 ทำจากวัสดุอะไร

¨ กระเบื้อง ¨ ปูนซีเมนต์ ¨ ไม้ ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.16.2 คุณภาพของพื้นบ้าน

¨ คุณภาพแย่/ผุพัง ¨ คุณภาพปานกลาง ¨ คุณภาพดี

2.17 ผนังบ้าน *(ผู้สัมภาษณ์สังเกตและกรอกเอง)*

2.17.1 ทำจากวัสดุอะไร

¨ ยิปซั่มบอร์ด ¨ อิฐบล็อค ¨ ไม้ ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.17.2 คุณภาพของผนังบ้าน

¨ คุณภาพแย่/ผุพัง ¨ คุณภาพปานกลาง ¨ คุณภาพดี

2.18 หลังคาบ้าน *(ผู้สัมภาษณ์สังเกตและกรอกเอง)*

2.18.1 ทำจากวัสดุอะไร

¨ กระเบื้อง ¨ สังกะสี ¨ ไม้ ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.18.2 คุณภาพของหลังคาบ้าน

¨ คุณภาพแย่/ผุพัง ¨ คุณภาพปานกลาง ¨ คุณภาพดี

2.19 ทางเข้าบ้าน *(ผู้สัมภาษณ์สังเกตและกรอกเอง)*

2.19.1 มีลักษณะอย่างไร

¨ เป็นถนนขนาดรถยนต์วิ่งผ่านได้ ¨ เป็นทางเดินปูนขนาดเล็กรถยนต์วิ่งผ่านไม่ได้ ¨ เป็นทางเดินแบบสะพานไม้ ¨ อื่นๆ ระบุ.....

2.19.2 คุณภาพของทางเข้าบ้าน

¨ คุณภาพแย่ ¨ คุณภาพปานกลาง ¨ คุณภาพดี

2.20 แหล่งจ่ายไฟฟ้าของบ้าน

¨ มีไฟฟ้าใช้จากการไฟฟ้าฯ โดยมีมิเตอร์วัดไฟฟ้าเฉพาะของบ้านหลังนี้

¨ มีไฟฟ้าใช้จากการไฟฟ้าฯ แต่ต้องขอพ่วงสายไฟและวัดจำนวนหน่วยไฟฟ้าที่ใช้จากแหล่งอื่น (ระบุ).....

¨ ไม่มีไฟฟ้าใช้ ¨ อื่นๆ (ระบุ).....

2.21 แหล่งน้ำใช้ของบ้าน

¨ ใช้น้ำประปาจากการประปาฯ โดยมีมิเตอร์วัดน้ำเฉพาะของบ้านหลังนี้

¨ ใช้น้ำประปาจากการประปาฯ โดยต่อท่อจากแหล่งอื่น (ระบุ).....

¨ ใช้น้ำบาดาล ¨ ใช้น้ำฝน ¨ ซื้อน้ำจาก (ระบุ).....

¨ อื่นๆ (ระบุ).....

2.22 วิธีกำจัดขยะ

¨ เก็บรวบรวมให้พนักงานเก็บขยะนำไปทิ้ง ¨ เผา ¨ ฝังกลบ ¨ ทิ้งตามที่ว่างสาธารณะ

¨ ทิ้งลงแม่น้ำลำคลอง ¨ อื่นๆ (ระบุ).....

ส่วนที่ 3 ถามเฉพาะครัวเรือน "ใน" โครงการบ้านมั่นคง

3.1 หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง มีคนนอกชุมชนย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการบ้านมั่นคงมากหรือน้อย

¨ เพิ่มขึ้นมาก ¨ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ¨ เท่าเดิม ¨ ลดลงเล็กน้อย ¨ ลดลงมาก

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการทำกิจกรรมในชุมชน

4.1 ท่านต้องการเห็นชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่นี้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านใดบ้าง ***(สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)***

¨ คุณภาพสิ่งแวดล้อมในชุมชนดีขึ้น (อากาศ น้ำเสีย ขยะ ฯลฯ) ¨ มีการพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน น้ำ ไฟฟ้า ¨ การได้รับการยอมรับจากสังคม

¨ มีการแก้ไขปัญหายาเสพติดและอาชญากรรม ¨ มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกันในชุมชน ¨ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็ก

¨ อื่นๆ (ระบุ).....

4.2 ชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่ คนในชุมชนมีความสัมพันธ์กันในลักษณะใด

¨ อยู่ในชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่ ¨ รู้จักกัน แต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน ¨ สนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน พึ่งพากันได้

4.3 ท่านคิดว่าสภาพแวดล้อมในชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่<u>เอื้อ</u>ต่อการเรียนของเด็กในชุมชนหรือไม่

(บ้านมีพื้นที่สำหรับเด็กทำการบ้านและอ่านหนังสือ ชุมชนมีสถานที่เพื่อให้เด็กรวมกลุ่มกันทำกิจกรรมทางการศึกษา)

¨ เอื้อ ¨ ไม่เอื้อ

4.4 ในชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่นี้ ปัจจุบันมีการรวมกลุ่มกันทำกิจกรรมหรือไม่

(การรวมกลุ่ม หมายถึง การรวมกลุ่มทำกิจกรรมที่ยังประโยชน์ให้เกิดขึ้นกับชุมชนและสมาชิกในชุมชน ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ (1) การรวมกลุ่มแบบทางการ ซึ่งจัดตั้งขึ้นในนามของชุมชน เช่น กลุ่มแม่บ้านผลิตสินค้าชุมชน กลุ่มฌาปณกิจ เป็นต้น (2) การรวมกลุ่มแบบไม่เป็นทางการ เช่น การรวมกลุ่มเล่นหวย การรวมกลุ่มกันของเพื่อนบ้านเพื่อรับส่งบุตรหลาน เป็นต้น)

¨ มี (โปรดระบุกิจกรรม) ..... ***(ถามต่อข้อ 4.5)***

¨ ไม่มี ***(จบการสัมภาษณ์)***

4.5 ท่านเคยเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชนหรือไม่

¨ เคย ***(ถามต่อข้อ 4.6)*** ¨ ไม่เคย ***(จบการสัมภาษณ์)***

4.6 โปรดระบุกิจกรรมของชุมชนที่ท่านเคยเข้าร่วม

กิจกรรมที่ท่านเข้าร่วม		**หน้าที่**	
1.	.....	1.	.....
2.	…….	2.	…….
3.	…….	3.	…….
4.	…….	4.	…….
5.	…….	5.	…….

4.7 ระดับการมีส่วนร่วมของท่านในการเข้าร่วมกลุ่มกิจกรรมของชุมชน***(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)***

¨ ร่วมประชุมเพื่อรับฟังข้อมูล ¨ ร่วมแสดงความคิดเห็น ¨ ร่วมตัดสินใจ ¨ ร่วมดำเนินการ

จบการสัมภาษณ์ ขอบคุณที่ให้ความร่วมมือ

ภาคผนวกที่ 2

แบบสอบถามสำหรับเก็บข้อมูลความเต็มใจรับเงินชดเชย
การประเมินมูลค่าของประโยชน์ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

แบบสอบถาม

โครงการวิจัยการประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) ร่วมกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

แบบสอบถามชุดที่ .....ผู้สัมภาษณ์ .....วันที่สัมภาษณ์.....

ชื่อผู้ตอบแบบสอบถาม.....บ้านเลขที่.....

โทรศัพท์.....….

ชุมชน O 1. สวนพลูพัฒนา O 2. บางบัว O 3. เจริญชัยนิมิตใหม่ O 4. ร่วมสามัคคี

O 5. ..... O 6. ..... O 7. ..... O 8. .....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ผู้ตอบแบบสอบถาม O 1. รายที่ตอบไปแล้ว (ID code .....) **ให้ข้ามไปทำส่วนที่ 2 และ 3**

O 2. รายใหม่ (ในกรณีที่ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นรายใหม่ ให้ถามคำถามต่อไปนี้

ท่านเคยอยู่อาศัยในชุมชนนี้มาตั้งแต่ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงหรือไม่

O 1. เคยอยู่ **(ถามคำถามต่อทั้งชุด)**

O 2. เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนหลังจากชุมชนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงแล้ว

(กรณีตอบข้อ 2. ไม่ต้องถามต่อ ให้หาตัวอย่างใหม่)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1.1 เพศ

(1) หญิง (2) ชาย

1.2 อายุ _____ปี (ถามเฉพาะผู้ที่อายุมากกว่า 18 ปีขึ้นไป)

1.3 สถานภาพสมรส

(1) โสด (2) สมรส มีบุตร_____คน

(3) หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่ มีบุตร_____คน

1.4 ท่านกำลังศึกษาอยู่หรือไม่

(1) กำลังศึกษาอยู่(โปรดระบุปีที่กำลังศึกษาอยู่)_____ (ไม่ต้องตอบข้อ 1.6)

(2) ไม่ได้ศึกษาอยู่

1.5 ระดับการศึกษาสูงสุด ณ วันสำรวจ_____

1.6 ท่านประกอบอาชีพ

(1) ทำการเกษตร เช่น ทำไร่ ทำสวน ปลูกผัก ปลูกต้นไม้

(2) ทำปศุสัตว์ เช่น เลี้ยงหมู ไก่ วัว

(3) ทำการประมง เช่น เลี้ยงปลา กุ้ง

(4) แรงงานรับจ้างภาคเกษตร เช่น คนงานตัดหญ้า รับจ้างไถนา

(5) เจ้าของกิจการร้านค้า (พ่อค้า แม่ค้า)

(6) พนักงานขาย ลูกจ้างร้านค้า

(7) ตัวแทน นายหน้า นายประกัน

(8) ระดับผู้บริหาร ผู้อำนวยการ ผู้จัดการ หัวหน้าแผนก

(9) พนักงานบริษัท ทำงานในสำนักงาน เช่น เลขา เสมียน

(10) พนักงานภาคการเงิน เช่น พนักงานในธนาคาร นักบัญชี

(11) พนักงานขับยานพาหนะ (เป็นลูกจ้าง) เช่น ขับรถให้บริษัท/นายจ้างสว๊ัต ขับเรือ ขับรถทัวร์ ขับรถเมล์ กระเป๋ารถเมล์

(12) ขับรถรับจ้างสาธารณะ(เป็นของตัวเอง) เช่น ขับรถแท็กซี่ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว ขับสามล้อเครื่อง ขับรถตู้

(13) งานวิชาชีพชั้นสูง เช่น แพทย์ ทันตแพทย์ เภสัชกร พยาบาล ทนายความ ครู วิศวกร สถาปนิก ผู้ตรวจสอบบัญชี และ ตุลาการ

(14) กลุ่มอาชีพนักแสดง นักดนตรี นักเต้น ผู้ที่ให้ความบันเทิง ศิลปิน/จิตรกร

(15) แรงงานมีฝีมือสาขาบริการ เช่น ช่างตัดผม งานโรงแรม บริกร แอร์โฮสเตส แม่บ้าน(รับจ้าง) คนรับใช้ รปภ. รับจ้างขนของ

(16) แรงงานมีฝีมือสาขาก่อสร้าง เช่น ช่างปูน ช่างไม้ ช่างทาสี

(17) แรงงานมีฝีมือสาขาการผลิต เช่น ช่างเย็บผ้า ช่างผลิตเครื่องยนต์

(18) แรงงานมีฝีมือสาขาซ่อมบำรุง เช่น ซ่อมเครื่องยนต์ ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า

(19) แรงงานไร้ฝีมือ แรงงานรับจ้างทั่วไป รายวัน ที่ใช้กำลังแรงงานเป็นหลัก เช่น แรงงานแบกหาม กรรมกร

(20) ไม่ได้ทำงาน (ตอบข้อ 19)

(21) อื่นๆ ระบุ.....

1.7 รายได้ต่อเดือน (กรณีตอบอาชีพ ในข้อ 1-5 และ ข้อ 12)

1.7.1 ยอดขาย/รายรับรวมยังไม่หักต้นทุนเฉลี่ย ..... บาท/เดือน

1.7.2 ต้นทุน/ค่าใช้จ่ายต่อเดือนเฉลี่ย

- ค่าวัตถุดิบในการผลิต/สินค้าที่ซื้อมาเพื่อขาย..... บาท/เดือน
- ค่าเช่าสำนักงาน/หน้าร้าน (ประเมินค่าเช่า)..... บาท/เดือน
- ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าน้ำมัน ค่าแก๊ส ..... บาท/เดือน
- ค่าจ้าง เงินเดือน ของลูกจ้าง ..... บาท/เดือน
  (ตอบกรณีมีลูกจ้าง ถ้าไม่มีลูกจ้างให้เติม"0")

1.7.2 รายได้อื่นๆ (ระบุ.....).....บาท/เดือน

1.8 รายได้ต่อเดือน <u>กรณีเป็นลูกจ้าง</u> (กรณีตอบอาชีพในข้อ 6-11 และ ข้อ 13-19)

1.8.1 ค่าจ้างและเงินเดือนที่ได้รับเฉลี่ยต่อเดือน ..... บาท/เดือน

1.8.2 โบนัสและค่าล่วงเวลา (OT) เฉลี่ยต่อเดือน ..... บาท/เดือน

1.8.2 รายได้อื่นๆ (ระบุ.....).....บาท/เดือน

1.9 กรณีไม่ได้ทำงาน ท่านมีรายได้ต่อเดือนเท่าไร..... บาท/เดือน
และแหล่งรายได้มาจากใคร

- o 1. ได้จากหัวหน้าครัวเรือน/สมาชิกในครัวเรือนที่มีรายได้..... บาท/เดือน
- o 2. ได้จากญาติที่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วยกัน ..... บาท/เดือน
- o 3. เงินช่วยเหลือ เช่น ทุนการศึกษา เบี้ยผู้สูงอายุ/ผู้พิการ..... บาท/เดือน
- o 4. อื่นๆ (ระบุ.....) ..... บาท/เดือน

1.10 ครอบครัวของท่านมีสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกัน จำนวน ..... คน

เป็นเด็กอายุไม่เกิน 15 ปี.....คน เป็นผู้ใหญ่ที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป..... คน

1.11 ท่านเป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือไม่

(1) เป็น (ข้ามไปตอบข้อ 1.13) (2) ไม่ได้เป็น

1.12 ท่านทราบหรือไม่ว่าหัวหน้าครัวเรือนของท่านมีรายได้ต่อเดือนเท่าไร

(1) ไม่ทราบ (2) ทราบ หัวหน้าครัวเรือนมีรายได้.....บาท/เดือน

1.13 ในครอบครัวของท่านมีผู้มีรายได้ทั้งหมด..... คน

1.14 พื้นเพเดิมท่านเป็นคนจากที่ไหน

(1) คนในจังหวัดเดียวกับที่ตั้งชุมชนในปัจจุบัน

(2) เป็นคนต่างจังหวัด มาจากภาค

o 1. เหนือ o 2. อีสาน o 3. กลาง o 4. ใต้ o 5. อื่นๆ ระบุ .....

1.15 ท่านอยู่อาศัยในชุมชนนี้มานาน .....ปี..... เดือน

1.16ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ท่านย้ายมาอยู่ที่นี่(เลือกข้อที่สำคัญที่สุด)

o 1. ใกล้ที่ทำงาน o 2. ไม่เสียค่าที่พักอาศัย/ค่าเช่าถูก o 3. เดินทางสะดวก

o 4. มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ในชุมชน o 5. ใกล้แหล่งชุมชน o 6. อื่นๆ ระบุ .....

1.17 บ้านของท่านตั้งอยู่บนที่ดินมีขนาด.....ตารางวา หรือ .....ตารางเมตร

1.18 พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านทั้งหลังมีขนาดกว้าง.....เมตร x ยาว.....เมตร x .....ชั้น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

2.1 ครอบครัวของท่านตัดสินใจเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงด้วยเหตุผลใด

¨ 1. ด้วยความสมัครใจ ¨ 2. ตามคนอื่นๆ ในชุมชน ¨ 3. อื่นๆ (ระบุ).....

2.2 ท่านทราบหรือไม่ว่ามีบางคนที่อาศัยอยู่ในชุมชนต่อต้านโครงการบ้านมั่นคง

¨ 1. ไม่ทราบว่ามีคนต่อต้าน

¨ 2. ทราบ เหตุผลที่คนต่อต้านคือ.....

2.3 ท่านคิดว่าโครงการบ้านมั่นคงมีผลดี-ผลเสียอะไรบ้างต่อตัวท่าน เมื่อเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ
(เรียงลำดับความสำคัญ 2 อันดับแรกของผลดี-ผลเสีย)

¨ ผลดีอันดับ 1 คือ..... ¨ ผลเสียอันดับ 1 คือ.....

¨ ผลดีอันดับ 2 คือ..... ¨ ผลเสียอันดับ 2 คือ.....

2.4 ท่านคิดว่าโครงการบ้านมั่นคงมีผลดีผลเสียอะไรบ้างต่อชุมชน เมื่อเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ
(เรียงลำดับความสำคัญ 2 อันดับแรกของผลดี-ผลเสีย)

¨ ผลดีอันดับ 1 คือ..... ¨ ผลเสียอันดับ 1 คือ.....

¨ ผลดีอันดับ 2 คือ..... ¨ ผลเสียอันดับ 2 คือ.....

2.5 **<u>หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง</u>** ความสัมพันธ์ของท่านกับเพื่อนบ้านแตกต่างอย่างไรจากความสัมพันธ์ในช่วงก่อนที่จะมีโครงการบ้านมั่นคง

¨ 1. ดีขึ้นมาก .....

¨ 2. ไม่เปลี่ยนแปลง

¨ 3. แย่ลง เพราะ.....

2.6 **<u>หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง</u>** ปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชนเพิ่มขึ้นหรือลดลง

¨ 1. เพิ่มขึ้นมาก ¨ 2. เพิ่มขึ้น ¨ 3. เท่าเดิม ¨ 4. ลดลง ¨ 5. ลดลงมาก

ส่วนที่ 3 ข้อมูลมูลค่าความเต็มใจรับเงินชดเชย

<u>คำสั่ง</u>: ให้ผู้สัมภาษณ์อธิบายข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านมั่นคง และโชว์รูปสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง หลังจากนั้นให้ผู้ตอบแบบสอบถามประเมินสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการในมิติต่างๆ ดังต่อนี้

มิติ	ก่อนเข้าร่วมโครงการ	หลังเข้าร่วมโครงการ
3.1 การใช้เวลาทำการบ้าน/เรียนพิเศษ/อ่านหนังสือนอกโรงเรียนของเด็กและเยาวชนในชุมชนเฉลี่ย	.....ชั่วโมง/วัน	.....ชั่วโมง/วัน
3.2 ความถี่ในการเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน	.....ครั้ง/ปี	.....ครั้ง/ปี
3.3 จำนวนครั้งของการเกิดปัญหา/คดีอาชญากรรมในชุมชน เช่น ขโมย ฉกชิงวิ่งราว	.....ครั้ง/ปี	.....ครั้ง/ปี
3.4 ให้ท่านให้คะแนนสภาพชุมชนของท่าน 1 = แออัดมากที่สุด 2 = แออัดมาก 3 = แออัดปานกลาง 4 = แออัดน้อย 5 = แออัดน้อยที่สุด		
3.5 ให้ท่านให้คะแนนปัญหาขยะหรือกลิ่นไม่พึงประสงค์ในชุมชนของท่าน 1 = มีปัญหามากที่สุด 2 = มีปัญหามาก 3 = มีปัญหาปานกลาง 4 = มีปัญหาน้อย 5 = มีปัญหาน้อยที่สุด		

3.6 หากรัฐบาลมีนโยบายที่จะย้ายชุมชนของท่านให้ไปอยู่ในสถานที่ที่มีสภาพบ้านเหมือนเดิมแต่ไม่ต้องผ่อนชำระหนี้ เช่นในปัจจุบัน อยู่ในที่ดินที่บุกรุก ไม่มีสัญญาเช่าระยะยาวเช่นในปัจจุบัน นอกจากนี้ สภาพชุมชนและสภาพแวดล้อมในชุมชนก็เป็นเช่นเดียวกันกับชุมชนก่อนที่เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง เช่น บ้านเรือนอยู่กันอย่างแออัด ไม่เป็นระเบียบ คุณภาพสิ่งแวดล้อมไม่ดี เป็นต้น ถ้าท่านสามารถตัดสินใจที่จะย้ายหรือไม่ย้ายก็ได้ **แต่ถ้าท่านตัดสินใจที่จะย้าย รัฐบาลจะจ่ายค่าชดเชยให้ท่านเป็นจำนวนเงิน บาท/คน** ท่านยินดีที่จะย้ายหรือไม่

- **o** 1. ยินดีย้าย ค่าชดเชยต่ำสุดเท่าไรที่ท่านยินดีย้าย..... บาท/คน (ถามต่อ ข้อ 3.7)
- **o** 2. ไม่ยินดีย้าย
  ท่านต้องการได้รับค่าชดเชยอย่างน้อยเท่าไรท่านจึงจะยินดีย้าย ..... บาท/คน (ถามต่อ ข้อ 3.8)

3.7 เหตุผลที่ท่านยินดีย้ายเพราะอะไร (โปรดระบุ)

(1) .....

(2) .....

(3) .....

3.8 เหตุผลที่ท่านไม่ต้องการย้าย เพราะท่านเห็นว่าโครงการบ้านมั่นคงมีข้อดีอย่างไร (โปรดระบุ)

(1) .....

(2) .....

(3) .....

ภาคผนวกที่ 3

แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษา

แบบสอบถาม: ความเต็มใจจ่ายเพื่อประโยชน์โดยตรงของการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

คำสั่งให้เจ้าหน้าที่ผู้สัมภาษณ์อธิบายเกี่ยวกับโครงการบ้านมั่นคง และแสดงภาพเปรียบเทียบสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง(รูปที่ 4. ผ.1) พร้อมทั้งอธิบายวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทุนให้ชัดเจนว่ากองทุนดังกล่าวจะนำไปใช้ในการบริหารจัดการด้านต่างๆ ที่เป็นการสนับสนุนและส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมเพื่อการรวมกลุ่มของคนในชุมชน อันจะนำมาซึ่งความสัมพันธ์อันดีของคนในชุมชน และส่วนหนึ่งของเงินกองทุนยังจะนำไปใช้บริหารจัดการเพื่อสนับสนุนให้เด็กและเยาวชนในชุมชนได้มีเวลาและโอกาสทางการศึกษามากขึ้น หลังจากนั้น ให้เจ้าหน้าที่ผู้สัมภาษณ์โชว์ชุดถำถาม โดย 1 ชุดคำถามจะมี 3 ทางเลือก ซึ่งแต่ละทางเลือกจะต้องเสียเงินเพื่อสมทบกองทุนในมูลค่าที่แตกต่างกันไป ให้ผู้ถูกสัมภาษณ์เลือก 1 ทางเลือกเท่านั้น (รูปที่ 4. ผ.2-ผ.5)

1. หากมีรูปแบบและทางเลือกต่างๆให้ท่านเลือก ทางเลือกที่ท่านคิดว่าคุ้มค่ามากที่สุดที่ท่านต้องการและท่านสามารถจ่ายเงินได้จริงคือ

   (1) ทางเลือกที่ 1 (2) ทางเลือกที่ 2 (3) ทางเลือกที่ 3

   จากชุดคำถามที่ .....

2. เงินที่ท่านจะนำมาจ่ายเพื่อสมทบกองทุนเพื่อสนับสนุนการรวมกลุ่มทำกิจกรรมของคนในชุมชนและเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาของเด็กในชุมชนได้มาจากไหน

   (1) เงินออม (2) ลดค่าใช้จ่ายประจำวัน

   (3) ลดค่าใช้จ่ายในสินค้าฟุ่มเฟือย เช่น สุรา บุหรี่

   (4) อื่นๆ (ระบุ) .....

3. ท่านคิดว่าเงินที่เก็บจากท่านเพื่อสมทบกองทุนเพื่อสนับสนุนการรวมกลุ่มและการศึกษาใครควรจะเป็นผู้ดูแล

   (1) เจ้าหน้าที่ พอช. (2) คณะกรรมการชุมชน (3) ผู้นำชุมชน

   (4) คณะกรรมการที่เลือกขึ้นเพื่อจัดการกองทุนที่ตั้งขึ้นโดยเฉพาะ (5) ไม่แน่ใจ

   (6) อื่นๆ (ระบุ) .....

รูปที่ 4. ผ.1 ภาพเปรียบเทียบก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

รูปที่ 4. ผ.2 ชุดคำถามสำหรับชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง

ชุดคำถามที่ 1

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนสนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน พึ่งพากันได้
2. โอกาสทางการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชนไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	10	15

ชุดคำถามที่ 2

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนรู้จักกันแต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน	คนในชุมชนรู้จักกันและมีกิจกรรมร่วมกัน
2. โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชนไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่	เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	10	20

รูปที่ 4. ผ.3 ชุดคำถามสำหรับชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง (ต่อ)

ชุดคำถามที่ 3

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนรู้จักกันแต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน
2. โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	20	10

ชุดคำถามที่ 4

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนสนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน ที่พากันได้	คนในชุมชนสนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน ที่พากันได้
2. โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชนไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่	เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	20	30

รูปที่ 4. ผ.4 ชุดคำถามสำหรับชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง

ชุดคำถามที่ 1

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนสนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน ที่พากันได้
2. โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชนไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	50	20

ชุดคำถามที่ 2

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนรู้จักกันแต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน	คนในชุมชนรู้จักกันแต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน
2. โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชนไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่	เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	20	50

รูปที่ 4. ผ.5 ชุดคำถามสำหรับชุมชนเปรียบเทียบนอกโครงการบ้านมั่นคง (ต่อ)

ชุดคำถามที่ 3

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนรู้จักกันแต่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน
2. โอกาสด้านการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชนเสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	50	20

ชุดคำถามที่ 4

คุณลักษณะ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. ความสัมพันธ์ของคนในชุมชน	อยู่ชุมชนเดียวกัน แต่ไม่รู้จักกัน ต่างคนต่างอยู่	คนในชุมชนสนิทสนมกัน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน ที่พาทันได้	คนในชุมชนสนิทสนมเกิน รวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกัน ที่พาทันได้
2. โอกาสเข้าถึงการศึกษาและสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ส่งผลต่อการศึกษาของเด็กในชุมชน	เด็กส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้เรียนหนังสือ สภาพแวดล้อมในชุมชน เสื่อมโทรม ไม่มีใครสนใจเรื่องการเรียนของเด็ก	เด็กในชุมชนได้เรียนบ้างไม่ได้เรียนบ้าง สภาพแวดล้อมในชุมชน ไม่เอื้อต่อการเรียนของเด็กส่วนใหญ่	เด็กในชุมชนได้ไปเรียนอย่างสม่ำเสมอ สภาพแวดล้อมในชุมชนเอื้อต่อการเรียนของเด็กทุกคน
ความยินดีที่จะจ่าย (บาทต่อเดือน)	0	30	85

ภาคผนวกที่ 4

แบบสอบถามสำหรับเก็บข้อมูลความเต็มใจรับเงินชดเชย

การประเมินมูลค่าของความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

แบบสอบถาม ชุดที่ 1

โครงการวิจัยการประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) ร่วมกับ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

<u>เงื่อนไขการสัมภาษณ์</u>

ต้องเป็นคนที่เคยอยู่อาศัยในชุมชนนี้มาตั้งแต่ก่อนเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง มีอายุ 18 ปีขึ้นไป และไม่เป็นผู้เช่า

แบบสอบถามชุดที่ .....ผู้สัมภาษณ์ .....วันที่สัมภาษณ์.....

ชื่อผู้ตอบแบบสอบถาม .....บ้านเลขที่ .....

โทรศัพท์.....

ชุมชน .....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ผู้ตอบแบบสอบถาม **o** 1. รายที่ตอบแบบสอบถามเฉพาะชุดที่ 1 **(ให้ทำส่วนที่ 1-3)**

o 2. รายที่ตอบแบบสอบถามทั้ง 2 ชุด

(ให้ทำเฉพาะส่วนที่ 1-2 และให้ข้ามไปตอบแบบสอบถามชุดที่ 2 เลย)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

<u>คำสั่ง</u>: ให้ผู้สัมภาษณ์อธิบายข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านมั่นคง

1.1 ครอบครัวของท่านตัดสินใจเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงด้วยเหตุผลใด

¨ 1. ด้วยความสมัครใจ ¨ 2. ตามคนอื่นๆ ในชุมชน ¨ 3. อื่นๆ (ระบุ).....

1.2 ท่านทราบหรือไม่ว่ามีบางคนที่อาศัยอยู่ในชุมชนต่อต้านโครงการบ้านมั่นคง

¨ 1. ไม่ทราบว่ามีคนต่อต้าน

¨ 2. ทราบ เหตุผลที่คนต่อต้านคือ.....

1.3 ท่านคิดว่าโครงการบ้านมั่นคงมีผลดีผลเสียอะไรบ้างต่อตัวท่าน เมื่อเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ
(เรียงลำดับความสำคัญ 2 อันดับแรกของผลดี-ผลเสีย)

- ผลดีอันดับ 1 คือ ..... ผลเสียอันดับ 1 คือ.....
- ผลดีอันดับ 2 คือ ..... ผลเสียอันดับ 2 คือ.....

1.4 ท่านคิดว่าโครงการบ้านมั่นคงมีผลดี-ผลเสียอะไรบ้างต่อชุมชน เมื่อเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ
(เรียงลำดับความสำคัญ 2 อันดับแรกของผลดี-ผลเสีย)

- ผลดีอันดับ 1 คือ ..... ผลเสียอันดับ 1 คือ.....
- ผลดีอันดับ 2 คือ ..... ผลเสียอันดับ 2 คือ.....

1.5 **<u>หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง</u>** ความสัมพันธ์ของท่านกับเพื่อนบ้านแตกต่างอย่างไรจากความสัมพันธ์ในช่วงก่อนที่จะมีโครงการบ้านมั่นคง

- 1. ดีขึ้นมาก .....
- 2. ไม่เปลี่ยนแปลง
- 3. แย่ลง เพราะ.....

1.6 **<u>หลังจากเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง</u>** ปัญหายาเสพติดและการค้ายาเสพติดในชุมชนเพิ่มขึ้นหรือลดลง

- 1. เพิ่มขึ้นมาก
- 2. เพิ่มขึ้น
- 3. เท่าเดิม
- 4. ลดลง
- 5. ลดลงมาก

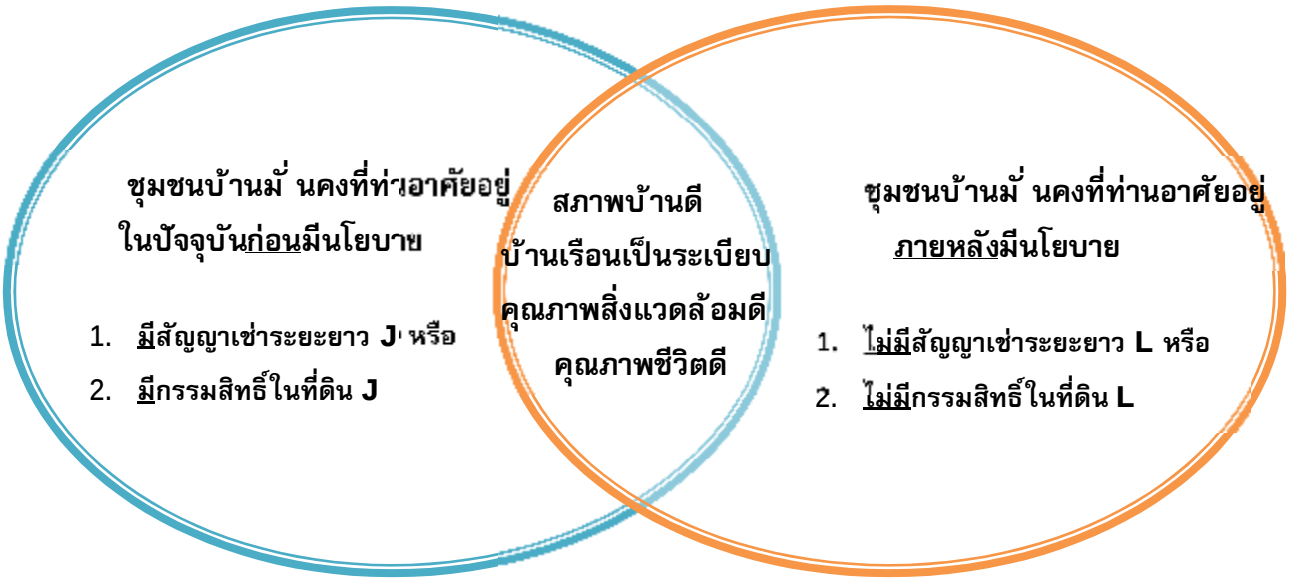
ส่วนที่ 2 ข้อมูลมูลค่าความเต็มใจจ่ายเพื่อการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง

<u>คำสั่ง</u>: ให้ผู้ตอบแบบสอบถามประเมินสภาพชุมชนก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการในมิติต่างๆ ดังต่อนี้

มิติ	ก่อนเข้าร่วมโครงการ	หลังเข้าร่วมโครงการ
2.1 การใช้เวลาทำการบ้าน/เรียนพิเศษ/อ่านหนังสือนอกโรงเรียนของเด็กและเยาวชนในชุมชนเฉลี่ย	.....ชั่วโมง/วัน	.....ชั่วโมง/วัน
2.2 ความถี่ในการเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน	.....ครั้ง/ปี	.....ครั้ง/ปี
2.3 จำนวนครั้งของการเกิดปัญหา/คดีอาชญากรรมในชุมชน เช่น ขโมย ฉกชิงวิ่งราว	.....ครั้ง/ปี	.....ครั้ง/ปี
2.4 ให้ท่านให้คะแนนสภาพชุมชนของท่าน 5 = แอัดมากที่สุด 4 = แอัดมาก 3 = แอัดปานกลาง 2 = แอัดน้อย 1 = แอัดน้อยที่สุด		

2.5 ให้ท่านให้คะแนนปัญหาขยะหรือกลิ่นไม่พึงประสงค์ในชุมชนของท่าน 5 = มีปัญหามากที่สุด 4 = มีปัญหามาก 3 = มีปัญหาปานกลาง 2 = มีปัญหาน้อย 1 = มีปัญหาน้อยที่สุด		

2.6 หากรัฐบาลมีนโยบายที่จะ**ถอนสิทธิสัญญาเช่าระยะยาว** (กรณีที่มีสัญญาเช่า) หรือ รัฐบาลมีนโยบายที่จะซื้อที่ดินเพื่อไปทำสาธารณะประโยชน์ (กรณีที่ชุมชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ซึ่งจะทำให้ชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่**กลายเป็นที่บุกรุก ไม่มีสัญญาเช่าระยะยาว หรือไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน** แต่ยังคงมีสภาพบ้านสภาพชุมชน คุณภาพสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิต เหมือนเช่นชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน โดยรัฐบาลจะจ่ายเงินชดเชยให้ท่านเป็นจำนวนเงิน .....**บาท/คน** ท่านจะยินดีที่จะรับเงินชดเชยจำนวนดังกล่าวหรือไม่



- ยินดีรับค่าชดเชย ค่าชดเชยต่ำสุดเท่าไรที่ท่านยินดีรับ..... บาท/คน
  โปรดระบุเหตุผลที่ท่านยินดีรับเงินชดเชยดังกล่าว (โปรดระบุ)

  (1) .....

  (2) .....

  (3) .....

- ไม่ยินดีรับค่าชดเชยข้างต้น ท่านต้องการได้รับค่าชดเชยอย่างน้อยเท่าไร..... บาท/คน
  โปรดระบุเหตุผลที่ท่านไม่ยินดีรับค่าชดเชยข้างต้นเพราะท่านเห็นว่าโครงการบ้านมั่นคงมีข้อดีอย่างไร

  (1) .....
  (2) .....
  (3) .....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไป

3.1 เพศ

(1) หญิง (2) ชาย

3.2 อายุ _____ปี (ถามเฉพาะผู้ที่อายุมากกว่า 18 ปีขึ้นไป)

3.3 สถานภาพสมรส

(1) โสด (2) สมรส มีบุตร_____คน

(3) หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่ มีบุตร_____คน

3.4 ท่านกำลังศึกษาอยู่หรือไม่

(1) กำลังศึกษาอยู่(โปรดระบุปีที่กำลังศึกษาอยู่)_____ (ไม่ต้องตอบข้อ 36)

(2) ไม่ได้ศึกษาอยู่

3.5 ระดับการศึกษาสูงสุด ณ วันสำรวจ_____

3.6 ท่านประกอบอาชีพ

(1) ทำการเกษตร เช่น ทำไร่ ทำสวน ปลูกผัก ปลูกต้นไม้

(2) ทำปศุสัตว์ เช่น เลี้ยงหมู ไก่ วัว

(3) ทำการประมง เช่น เลี้ยงปลา กุ้ง

(4) แรงงานรับจ้างภาคเกษตร เช่น คนงานตัดหญ้า รับจ้างไถนา

(5) เจ้าของกิจการร้านค้า (พ่อค้า แม่ค้า)

(6) พนักงานขาย ลูกจ้างร้านค้า

(7) ตัวแทน นายหน้า นายประกัน

(8) ระดับผู้บริหาร ผู้อำนวยการ ผู้จัดการ หัวหน้าแผนก

(9) พนักงานบริษัท ทำงานในสำนักงาน เช่น เลขา เสมียน

(10) พนักงานภาคการเงิน เช่น พนักงานในธนาคาร นักบัญชี

(11) พนักงานขับยานพาหนะ (เป็นลูกจ้าง) เช่น ขับรถให้บริษัท/นายจ้างส่วัต ขับเรือ ขับรถทัวร์ ขับรถเมล์ กระเป๋ารถเมล์

(12) ขับรถรับจ้างสาธารณะ(เป็นของตัวเอง) เช่น ขับรถแท็กซี่ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว ขับสามล้อเครื่อง ขับรถตู้

(13) งานวิชาชีพชั้นสูง เช่น แพทย์ ทันตแพทย์ เภสัชกร พยาบาล ทนายความ ครู วิศวกร สถาปนิก ผู้ตรวจสอบบัญชี และ ตุลาการ

(14) กลุ่มอาชีพนักแสดง นักดนตรี นักเต้น ผู้ที่ให้ความบันเทิง ศิลปิน/จิตรกร

(15) แรงงานมีฝีมือสาขาบริการ เช่น ช่างตัดผม งานโรงแรม บริกร แอร์โฮสเตส แม่บ้าน(รับจ้าง) คนรับใช้ รปภ. รับจ้างขนของ

(16) แรงงานมีฝีมือสาขาก่อสร้าง เช่น ช่างปูน ช่างไม้ ช่างทาสี

(17) แรงงานมีฝีมือสาขาการผลิต เช่น ช่างเย็บผ้าช่างผลิตเครื่องยนต์

(18) แรงงานมีฝีมือสาขาซ่อมบำรุง เช่น ซ่อมเครื่องยนต์ ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า

(19) แรงงานไร้ฝีมือ แรงงานรับจ้างทั่วไป รายวัน ที่ใช้กำลังแรงงานเป็นหลัก เช่น แรงงานแบกหาม กรรมกร

(20) ไม่ได้ทำงาน (ตอบข้อ 39)

(21) อื่นๆ ระบุ.....

3.7 สถานภาพการทำงาน ในปัจจุบัน

1. ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยไม่มีลูกจ้าง (ตอบข้อ 38)

2. นายจ้าง (มีลูกจ้างกินเงินเดือน) (ตอบข้อ3.8)

3. ลูกจ้างเอกชน พนักงานบริษัทเอกชน (ตอบข้อ3.9)

4. ข้าราชการ ที่บรรจุเป็นพนักงานประจำ (ตอบข้อ3.9)

5. รัฐวิสาหกิจ ที่บรรจุเป็นพนักงานประจำ (ตอบข้อ3.9)

6. ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ที่เป็นลูกจ้างชั่วคราว (ตอบข้อ3.9)

7. ช่วยกิจการในครอบครัว (ตอบข้อ3.10)

8. ไม่ได้ทำงานเพราะเหตุใด (ตอบข้อ3.10)

(1) ทำงานบ้าน (2) เรียนหนังสือ

(3) กำลังหางานทำ (4) ยังเด็กหรือชรา

(5) ป่วย พิการ (6) ไม่สมัครใจทำงาน

3.8 รายได้ต่อเดือน (กรณีตอบสถานภาพการทำงาน 1 และ 2 ในข้อ 3.7)

3.8.1 ยอดขาย/รายรับรวมยังไม่หักต้นทุนเฉลี่ย ..... บาท/เดือน

3.8.2 ต้นทุน/ค่าใช้จ่ายต่อเดือนเฉลี่ย

- ค่าวัตถุดิบในการผลิต/สินค้าที่ซื้อมาเพื่อขาย..... บาท/เดือน
- ค่าเช่าสำนักงาน/หน้าร้าน (ประเมินค่าเช่า)..... บาท/เดือน
- ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าน้ำมัน ค่าแก๊ส..... บาท/เดือน
- ค่าจ้าง เงินเดือน ของลูกจ้าง ..... บาท/เดือน (ตอบกรณีมีลูกจ้าง ถ้าไม่มีลูกจ้างให้เติม"0")

3.8.3 รายได้อื่นๆ (ระบุ.....).....บาท/เดือน

3.9 รายได้ต่อเดือน (กรณีตอบสถานภาพการทำงาน 3 4 5 และ 6 ในข้อ3.7)

3.9.1 ค่าจ้างและเงินเดือนที่ได้รับเฉลี่ยต่อเดือน..... บาท/เดือน

3.9.2 โบนัสและค่าล่วงเวลา (OT) เฉลี่ยต่อเดือน ..... บาท/เดือน

3.9.3 รายได้อื่นๆ (ระบุ.....).....บาท/เดือน

3.10 รายได้ต่อเดือน..... บาท/เดือน

(กรณีตอบสถานภาพการทำงาน 7 และ 8 ในข้อ 3.7) และแหล่งรายได้มาจากใคร

O 1. ได้จากหัวหน้าครัวเรือนและ/หรือสมาชิกในครัวเรือน

O 2. ได้จากญาติที่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วยกัน

O 3. เงินช่วยเหลือ เช่น ทุนการศึกษา เบี้ยผู้สูงอายุ/ผู้พิการ

O 4. อื่นๆ (ระบุ.....)

3.11 ครอบครัวของท่านมีสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกัน จำนวน ..... คน

เป็นเด็กอายุไม่เกิน 15 ปี.....คน เป็นผู้ใหญ่ที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป..... คน

3.12 ท่านเป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือไม่

(1) เป็น (ข้ามไปตอบข้อ 3.14) (2) ไม่ได้เป็น

3.13 ท่านทราบหรือไม่ว่าหัวหน้าครัวเรือนของท่านมีรายได้ต่อเดือนเท่าไร

(1) ไม่ทราบ (2) ทราบ หัวหน้าครัวเรือนมีรายได้.....บาท/เดือน

3.14 ในครอบครัวของท่านมีผู้ที่ทำงานและมีรายได้ทั้งหมด..... คน

3.15 พื้นเพเดิมท่านเป็นคนจากที่ไหน

(1) คนในจังหวัดเดียวกับที่ตั้งชุมชนในปัจจุบัน

(2) เป็นคนต่างจังหวัด มาจากภาค

O 1. เหนือ O 2. อีสาน O 3. กลาง O 4. ใต้ O 5. อื่นๆ ระบุ .....

3.16 ท่านอยู่อาศัยในชุมชนนี้มานาน .....ปี ..... เดือน

3.17 ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ท่านย้ายมาอยู่ที่นี่เลือกข้อที่สำคัญที่สุด)

O 1. ใกล้ที่ทำงาน O 2. ไม่เสียค่าที่พักอาศัย/ค่าเช่าถูก O 3. เดินทางสะดวก

O 4. มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ในชุมชน O 5. ใกล้แหล่งชุมชน O 6. อื่นๆ ระบุ .....

3.18 บ้านของท่านตั้งอยู่บนที่ดินมีขนาด.....ตารางวา หรือ .....ตารางเมตร

3.19 พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านทั้งหลังมีขนาดกว้าง.....เมตร x ยาว.....เมตร x .....ชั้น