

การศึกษาวิจัย การประเมินผลโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
กรณีศึกษา: อาคารเฟลตเคหะชุมชนคลองเตย การเคหะแห่งชาติ

โดย

นายสุรพล	จันทร์น้อย	รหัส	4620122012
นางวิไลพรรณ	หอมบุบผา	รหัส	4620122017
นางสาวโสภาพรรณ	จ้อยเจริญ	รหัส	4620122032
นางชนภร	ชัยมหาวงศ์	รหัส	4620122033
นายณัฐปัทม์	วงษ์สวรรค์	รหัส	4620122058

รายงานการวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิชา รอ. 800
การสัมมนาเชิงปฏิบัติการว่าด้วยการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน
หลักสูตร การจัดการภาครัฐและภาคเอกชนมหาบัณฑิต
ภาคพิเศษ กรุงเทพมหานคร รุ่นที่ 9
คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

คำนำ

รายงานการศึกษา เรื่อง “ การประเมินผลโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กรณีศึกษา:อาคาร
แฟลตเคหะชุมชนคลองเตย การเคหะแห่งชาติ ” เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิชา รอ.800 การสัมมนา
เชิงปฏิบัติการว่าด้วยการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน หลักสูตรการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน
มหาวิทยาลัย ภาคพิเศษกรุงเทพมหานคร รุ่นที่ 9 คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร
ศาสตร์

การศึกษาวิจัยเรื่อง “การประเมินผลโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนกรณีศึกษา : อาคารแฟลต
เคหะชุมชนคลองเตย การเคหะแห่งชาติ” เป็นการศึกษาเพื่อประเมินสัมฤทธิ์ผลของโครงการตามที่ได้
กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงปัญหา และอุปสรรค ผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อคุณภาพชีวิตของ
ผู้เข้าร่วมโครงการและต่อเคหะชุมชนคลองเตย ภายหลังจากได้รับสินเชื่อของโครงการและนำไปใช้เป็น
ทุนในการประกอบการธุรกิจรายย่อย ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ จะได้นำเสนอให้
สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน สำนักนายกรัฐมนตรี เพื่อทราบและนำไปใช้ในการพัฒนา
โครงการเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล สูงสุดของโครงการต่อไป

คณะผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลการศึกษาวิจัยนี้ นอกจากจะเป็นประโยชน์ต่อคณะผู้วิจัยแล้ว
จะบังเกิดประโยชน์ ต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวมด้วย คณะผู้วิจัยขอขอบความดี
ทั้งปวง ให้แก่คณาจารย์ของคณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ที่ถ่ายทอด
องค์ความรู้แก่คณะผู้วิจัย ให้มีความรู้ในศาสตร์การบริหารและประสบการณ์ทั้งภาคทฤษฎี และ
ภาคปฏิบัติ หากรายงานฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใด คณะผู้วิจัยขอน้อมรับด้วยความยินดียิ่ง

คณะผู้วิจัย

กันยายน 2548

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ ของการวิจัยการประเมินผลโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กรณีศึกษา :อาคาร แพลดเคาะห์ชุมชนคลองเตย การเคหะแห่งชาติ เพื่อประเมินสัมฤทธิ์ผลของโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ พร้อมศึกษาถึงปัญหาอุปสรรค และข้อจำกัดในขั้นตอนกระบวนการดำเนินงาน รวมทั้งผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อประชาชนผู้เข้าร่วมโครงการ และต่อเคหะชุมชนคลองเตย

ระเบียบวิธีวิจัย เป็นการผสมผสานระหว่างการวิจัย เชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ โดยการรวบรวมข้อมูล จากแบบสอบถามของผู้มีสิทธิการเช่า ทั้งที่เข้าร่วมโครงการ และยังไม่เข้าร่วมโครงการ และการสัมภาษณ์ผู้ที่เข้าร่วมโครงการทั้งที่ผ่านการอนุมัติได้รับวงเงินกู้ และไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน รวมทั้งการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ผู้บริหารระดับสูงและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน โดยใช้แนวคิดการประเมินผลแบบเปิด และขยายผลการประเมินปัจจัยผลกระทบ (Impact) รวมเป็น CIPPI Model

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เป็นนโยบายที่สำคัญของรัฐบาล เพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ และสร้างโอกาสแก่ประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งคนจนให้สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ โดยการแปลงสินทรัพย์ที่ครอบครองอยู่ให้เป็นทุน ในส่วนของการเคหะแห่งชาติ ได้เปิดโอกาสให้ประชาชนนำสิทธิการเช่าห้องพักมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ในการขอสินเชื่อจากธนาคาร เพื่อก่อให้เกิดกระบวนการ การสร้างงาน สร้างรายได้ รวมทั้งกระตุ้นให้เกิดการสร้างผู้ประกอบการในธุรกิจรายย่อย

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาจนถึงเดือนมิถุนายน 2548 มีผู้ลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการแล้ว 1,146 ราย ในจำนวนนี้มีผู้ยื่นขอสินเชื่อ 918 ราย ผ่านการตรวจสอบคัดเลือกรับรองเอกสารจาก การเคหะแห่งชาติ เพื่อส่งให้สถาบันการเงินพิจารณา 500 ราย โดยได้รับอนุมัติเงินกู้ 177 ราย คิดเป็นเงินรวม 11,105,000 บาท แบ่งเป็นทำสัญญากับธนาคารกรุงไทยจำนวน 56 ราย คิดเป็นเงิน 3,050,000 บาท และธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย จำนวน 121 ราย คิดเป็นเงิน 8,055,000 บาท และยังมีผู้เข้าร่วมโครงการที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน 89 ราย ไม่ได้รับการอนุมัติ 132 ราย และยกเลิก 392 ราย

จากการประเมินผลทั้งจากข้อมูลitudinalและข้อมูลปฐมภูมิพบว่า มีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการทั้งสิ้น 93 รายจากจำนวนกลุ่มประชากรเป้าหมาย 235 รายคิดเป็นร้อยละ 39.6 ซึ่งใกล้เคียงกับข้อมูลที่ได้จากสำนักงานเคหะชุมชนคลองเตย ที่พบว่า มีผู้สนใจสมัครเข้าร่วมโครงการคิดเป็นร้อยละ 33.4 ซึ่งสูง

กว่าเป้าหมายที่การเคหะแห่งชาติวางไว้ (ร้อยละ 25.0) เหตุผลของผู้ที่ยังไม่ได้สมัครและไม่สนใจที่จะสมัครทั้งหมด 142 คน พบว่า สาเหตุส่วนใหญ่ไม่ยอมมีหนี้เพิ่ม ร้อยละ 42.44 และ รองลงมาคือ ไม่ต้องการลงทุนร้อยละ 19.77

ด้านปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการดำเนินงานที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกพบว่า ในช่วงแรกของการเริ่มโครงการมีธนาคารที่สนใจเข้าร่วมโครงการน้อยราย เพราะไม่แน่ใจในเรื่องความเสี่ยงและกลัวปัญหาหนี้เสีย สำหรับระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อของสถาบันการเงินในความรู้สึกของผู้เข้าร่วมโครงการที่รอคอยคำตอบคิดว่าใช้เวลาค่อนข้างนานในการพิจารณาอนุมัติ อีกทั้งยังพบปัญหาในเรื่องของเอกสารการยื่นขอกู้ที่ต้องกรอกข้อมูลจำนวนมาก และความไม่ชัดเจนของคำถาม นอกจากนี้ยังพบปัญหาในด้านการประชาสัมพันธ์ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่า มีผู้ที่ทราบว่ามิโครงการแต่ไม่เข้าใจว่าคืออะไร และมีผู้ที่ไม่ทราบเลยว่า มีการดำเนินโครงการนี้ถึงร้อยละ 43.0 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ายังขาดความทั่วถึงในด้านการประชาสัมพันธ์และความไม่เข้าใจของกลุ่มประชากรเป้าหมาย สำหรับช่องทางการประชาสัมพันธ์ส่วนใหญ่รับทราบจากเจ้าหน้าที่ การเคหะแห่งชาติถึงร้อยละ 38.7 รองลงมาคือ ทราบจากเพื่อนบ้าน ร้อยละ 20.4 ในส่วนของผู้ที่ประสงค์จะกู้และได้ยื่นกู้ไปแล้วแต่ไม่ได้รับการอนุมัติ พบว่าเกิดจากเจ้าหน้าที่เห็นว่าไม่เหมาะสมเพราะมีการกู้เงินจากแหล่งอื่นอยู่หลายแห่ง(ร้อยละ 22.2) รองลงมาคือเขียนแผนธุรกิจไม่ชัดเจน ร้อยละ 20.6 ไม่ได้นำเงินไปลงทุนจริงร้อยละ 14.3 และผู้ยื่นกู้มีอายุเกิน 62 ปี ร้อยละ 14.3 สำหรับผู้ที่ได้รับการอนุมัติเงินกู้จากโครงการนี้ ส่วนใหญ่ได้นำเงินกู้ที่ได้ ไปลงทุนตามที่แจ้งไว้ถึงร้อยละ 68.6 ในขณะที่ร้อยละ 17.1 มีการนำไปลงทุนบ้างส่วนและชำระหนี้บางส่วน ที่เหลือนำไปเป็นทุนการศึกษาบุตร และนำไปใช้จ่ายที่จำเป็นสำหรับครอบครัว

ผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อผู้เข้าร่วมโครงการ และต่อเคหะชุมชนคลองเตยพบว่าทำให้เกิดความมั่นคงในอาชีพ มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ต้องการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชนมากขึ้น และทำให้ครอบครัวมีความสุขมากขึ้น ในขณะที่เดียวกัน ผู้เข้าร่วมโครงการเกิดความไม่แน่ใจว่าเป็นการก่อหนี้เพิ่มขึ้นหรือไม่ อย่างไรก็ตาม การก่อหนี้ทำให้เกิดเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น และนำไปสู่การสร้างรายได้ เป็นการลดรายจ่ายในส่วนของคุณค่าเดิม ที่เกิดขึ้นจากการกู้หนี้ยืมสินนอกระบบ นอกจากนี้การเข้าร่วมโครงการยังทำให้เกิดความสามัคคี และไม่เกิดความขัดแย้งใดๆในชุมชน

จากผลการศึกษาวิจัย การประเมินผลโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนโดยใช้รูปแบบ CIPPI ทำให้ทราบ ปัญหาอุปสรรคและข้อเสนอแนะที่ควรแก้ไขปรับปรุง เพื่อนำไปสู่การพัฒนาโครงการในระยะยาวต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

การวิจัย “การประเมินผลโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กรณีศึกษา: อาคารแฟลตเคหะชุมชนคลองเตย การเคหะแห่งชาติ” เป็นการศึกษาวิจัยใน วิชา รอ.800 การสัมมนาเชิงปฏิบัติการว่าด้วยการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน ตามหลักสูตรการจัดการภาครัฐและเอกชนมหาบัณฑิต ภาคพิเศษ คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยได้รับความอนุเคราะห์ ความช่วยเหลือ และคำแนะนำจากบุคคลต่างๆ หลายท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ท่านอาจารย์ ดร.ไพโรจน์ ภัทรนรากุล อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งได้กรุณาเสียสละเวลาให้คำปรึกษา แนะนำ ให้ความรู้ และแนวความคิด ตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ทั้งสนับสนุนและให้กำลังใจ แก่คณะผู้วิจัยมาโดยตลอด คณะผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์มา ณ โอกาสนี้

การให้ความร่วมมือในการสำรวจและตอบแบบสอบถาม เพื่อสนับสนุนในงานวิจัยครั้งนี้มีคุณค่าควรแก่การศึกษา การสัมภาษณ์แบบเจาะลึกนั้น คณะผู้วิจัยได้รับความกรุณาเป็นอย่างดี จากคุณ นที ขลิบทอง ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน คุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ คุณ รุจิรา นาคาค หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนคลองเตย การเคหะแห่งชาติ คุณนิศานารถ โยธาสุมทร ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารธนาคารชุมชน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) คุณพิชิต มิทรวงษ์ ผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจ โครงการพิเศษธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (SMEs Bank) คุณกสิพงษ์ อู่วิเชียร คุณสมพิศ ผอบเพชร คุณสมจิตร หล้าฤทธิ์ ผู้นำเคหะชุมชนคลองเตย ตลอดจนผู้เข้าร่วมโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน อาคารแฟลตเคหะชุมชนคลองเตย และประชาชนทั้งที่เข้าร่วมโครงการและยังไม่ได้เข้าร่วมโครงการ ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี งานวิจัยชิ้นนี้จะเสร็จสิ้นลงมิได้ หากไม่ได้รับการสนับสนุนและความร่วมมือจากทุกท่านที่กล่าวมา คณะผู้วิจัยขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ท้ายที่สุด คณะผู้วิจัย ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านในคณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ที่ได้ช่วยประสิทธิประสาทองค์ความรู้ และกรอบแนวคิด ทำให้คณะผู้วิจัยได้ผลิตผลงานวิจัยที่มีคุณภาพ และเป็นประโยชน์ต่อประเทศโดยรวม

คณะผู้วิจัย

กันยายน 2548