

การบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์¹

นภาพรณ ภูเจริญ²

ดร.วราภรณ์ จุลปานนท์³

ผู้ช่วยศาสตราจารย์. ดร. ปรัชญา ชุ่มนาเสียว⁴

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ของการวิจัย 3 ประการ คือ (1) เพื่อศึกษาโครงการบ้านล้านหลัง ตลอดจนการบริหารจัดการโครงการดังกล่าว ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2) เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค ของการบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง (3) เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการบ้านล้านหลัง เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research)

วิธีการวิจัยแบบกรณีศึกษา การวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) การสัมภาษณ์เจาะลึก (in-depth interview)

ผลการวิจัยพบว่า โครงการบ้านล้านหลัง ซึ่งเกิดจากนโยบายของรัฐบาล ได้ให้ความสำคัญด้านที่อยู่อาศัย และเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้สานฝันให้ผู้มีรายได้น้อย ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยได้ดำเนินการจัดทำโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง) ขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย แต่ในนโยบายดังกล่าวเป็นนโยบายที่กำหนดเป้าหมายในระยะเวลาจำกัด จึงส่งผลให้มีผู้ มาจองสิทธิ์อย่างเนืองแน่น จนกรอบวงเงินที่ตั้งไว้ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน สำหรับโครงการบ้านล้านหลังมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของนโยบายชัดเจนในการที่จะสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้เสนอแนะว่า รัฐบาลจำเป็นต้องใช้กลไกของรัฐ เทาที่จำเป็นเข้าบริหารจัดการให้เกิดเป็นรูปธรรม โดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลัง ร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาให้ธนาคารที่เกี่ยวข้องช่วยเหลือการปล่อยสินเชื่อที่เน้นกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้น้อยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำให้เพียงพอและสอดคล้องต่อความต้องการของประชาชน จึงจะทำให้การบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลังประสบความสำเร็จ

¹ บทความเรียบเรียงจากการศึกษาอิสระเรื่อง “การ” โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ ดร.วราภรณ์ จุลปานนท์

² นักศึกษาปริญญาโท โครงการหลักสูตรมหาบัณฑิต (สาขานานาชาติและภาคเอกชน) คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ อาจารย์ กลุ่มวิชาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

⁴ อาจารย์ กลุ่มวิชาการบริหารรัฐกิจ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ความสำคัญและความเป็นมาของปัญหา

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 กระแสเปิดจองสิทธิ บ้านล้านหลังสร้างประวัติศาสตร์อย่าง เกียรติกราว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ซอ.ส.) นำโดยนายฉัตรชัย ศิริไล สร้างกระแสสังคมจนเป็นที่ ยอมรับ ตอบโจทย์กับความต้องการของสังคมได้อย่างชัดเจน โดยการเปิดโครงการสินเชื่อบ้านล้าน หลัง ด้วยวงเงิน 50,000 ล้านบาท ให้ประชาชนจองสิทธิในวันเดียว ปรากฏการตื่นตัวในกระแส สังคม ผู้มาขึ้นจองคิวจนแน่นล้นธนาคาร ส่วนในต่างจังหวัด ประชาชนทยอยมาจองคิวกันตั้งแต่ ค่ำวันที่ 22 ธันวาคม ตอกย้ำความสำเร็จในการสร้างโครงการบ้านล้านหลังเพื่อตอบสนองนโยบาย แก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Social Enterprise) ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน/ ครอบครัว ของ พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ที่ต้องการให้ผู้มีรายได้น้อยจำนวน 2.7 ล้านครัวเรือนต้องมีที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี เพื่อสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยแก่ คนจนในเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสำหรับกรอบการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ มีรายได้น้อย เบื้องต้น ผู้ซื้อต้องเป็นผู้ที่มีรายได้ทั้งประจำ และรายได้ไม่แน่นอน ไม่เกิน 15,000 บาท/ เดือน สามารถซื้อบ้านแถว หรือทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม รูปแบบเช่า 30 ปี หรือ Leasehold และขายขาด หรือ Freehold สำหรับอาคารจะมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 22 ตาราง เมตร/หน่วย ราคาขาย 5 แสนบาท สำหรับเช่า 30 ปี และ 7 แสนบาท กรณีขายขาด ส่วนทาวน์เฮาส์ พื้นที่ไม่น้อยกว่า 50 ตร.ม./หน่วย ราคาเช่า 30 ปี ราคา 8 แสนบาท/หน่วย หากขายขาดราคา 9 แสน บาท/หน่วย โครงการที่ดีเพื่อทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งผู้ประกอบการที่ ต้องการช่วยเหลือสังคมสามารถดำเนินการผ่านโครงการนี้ได้เลย และหากพิจารณาจากกรอบ โครงการเบื้องต้นแล้ว เชื่อว่าผู้ประกอบการสามารถก่อสร้างได้ในกรอบราคาที่รัฐบาลกำหนด แต่ จะต้องดำเนินการอย่างรอบคอบ ควบคุมต้นทุนให้ดีเพื่อป้องกันปัญหาการขาดทุน และเนื่องจาก โครงการดังกล่าวต้องใช้งบประมาณในการก่อสร้างจำนวนมาก ดังนั้น ข้อมูล และความชัดเจนจึง เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการวางแผนสำหรับข้อเสนอที่ต้องการให้รัฐบาลนำไปพิจารณาแก้ไข หรือ หาแนวทางป้องกัน ได้แก่ 1.เนื่องจากเป็นสัญญาเช่า ดังนั้น ที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการจะต้อง อยู่ในทำเลที่ดี น่าดึงดูดใจผู้ซื้อ 2.ราคาเช่าที่ดินจะต้องไม่แพง เพื่อลดต้นทุนของเอกชนให้สามารถ ขายได้ในราคา 5 แสนบาทได้ 3.ควรยกเว้นภาษีโรงเรือนที่ผู้ประกอบการจะต้องจ่ายเมื่อขายห้องชุด หรือบ้านได้ จำนวน 12.5% หากห้องชุดราคา 5 แสนบาท ผู้ประกอบการจะต้องจ่ายทันที 62,500 บาท/ยูนิต กรณีทาวน์เฮาส์ 8 แสนบาท ผู้ประกอบการจะต้องจ่าย 1 แสนบาท/ยูนิต ซึ่งเป็นการเพิ่ม ภาระของผู้ประกอบการอย่างมาก

รัฐบาลจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงใน ที่อยู่อาศัยเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย “นโยบาย สาธารณะ” จึงเป็นเสมือนกลไกหลักสำคัญในการดำเนินงานของรัฐบาลและหน่วยงานภาครัฐทุก

แห่ง ด้วยเหตุที่นโยบายเป็นกิจกรรมต่าง ๆ ที่รัฐบาลจัดทำขึ้นเป็นแนวทางปฏิบัติที่รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้กำหนดขึ้น เพื่อเจตนาในการแก้ไขปัญหา ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แต่ที่ผ่านมามีการส่งเสริมและผลักดันนโยบายด้านต่าง ๆ

ซึ่งตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติ วันที่ 10 มกราคม 2561

1. เห็นชอบตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ดังนี้

1.1 กรอบการดำเนินโครงการบ้านคนไทย ประกอบด้วย วัตถุประสงค์ ประเภทที่อยู่อาศัย กลุ่มเป้าหมาย กรอบวงเงินโครงการ และรูปแบบโครงการการผ่อนชำระระยะยาว

1.2 ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านคนไทย เป็นบัญชีธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account : PSA) โดยไม่ขอรับการชดเชยจากรัฐบาลและขอนำผลกระทบบรรลุได้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบ้านคนไทยมาปรับตัวชี้วัดทางการเงินที่เกี่ยวข้องตามบันทึกข้อตกลงการประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ และขอไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการฯ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของ ธอส. และธนาคารออมสิน (กรณี % NPLs ที่เกิดขึ้นสูงกว่าค่าเฉลี่ย NPLs ของธนาคารในภาพรวม) และขอนำผลกระทบบรรลุได้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงาน

2. ให้เปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิม “โครงการบ้านคนไทย” เป็นชื่อโครงการ “บ้านล้านหลัง” และให้กระทรวงการคลังดำเนินการให้ถูกต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องต่อไป รวมทั้งให้รับความเห็นของกระทรวงการพัฒนาระบบและพัฒนามันคงของมนุษย์และสำนักงบประมาณที่เห็นควรให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าของการดำเนินการมาตรฐานของที่อยู่อาศัยที่จะพัฒนาขึ้น และการตรวจสอบคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของผู้ที่จะเข้าร่วมโครงการฯ ให้มีความชัดเจน รวมทั้งควรคำนึงถึงการกระจายพื้นที่โครงการให้ครอบคลุมของกลุ่มเป้าหมาย และภาระหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการสร้างความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องของวัตถุประสงค์การดำเนินโครงการฯ ตลอดจนความรับผิดชอบ และประโยชน์ที่ผู้มียาได้น้อยจะได้รับเป็นสำคัญ ไปพิจารณาประกอบการดำเนินการด้วย

3. ให้กระทรวงการคลังได้รับการยกเว้นการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ (เรื่อง การเสนอเรื่องเร่งด่วนต่อคณะรัฐมนตรี) ในการเสนอเรื่องนี้

ประเด็นสำคัญที่รัฐบาลควรมีมาตรการรองรับ หรือป้องกัน คือ ธนาคารที่จะมาปล่อยสินเชื่อ เนื่องจากเป็นสิทธิการเช่า 30 ปี ธนาคารโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์จะให้วงเงินสินเชื่อสูงสุดประมาณ 40-50% ของมูลค่าบ้าน ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้กู้สูงสุด 70% ของมูลค่าบ้านในกรณีที่คุณสมบัติผู้กู้ดี หรือบางธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อให้เลย ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อที่เป็นผู้มีรายได้น้อยคุณสมบัติผู้กู้มักต่ำกว่าผู้มีรายได้ที่สูงกว่า ดังนั้น ความเป็นไปได้ในการกู้ซื้อบ้านมีน้อยมาก

แม้ว่าผู้ประกอบการจะพัฒนาคอนโดฯ หรือทาวน์เฮาส์ออกมาได้ ขายได้แต่ไม่สามารถโอนได้ก็จะ
เจ๊งทันที ดังนั้น รัฐบาลควรมีมาตรการด้านสินเชื่อออกมารองรับระยะเวลาในการเช่า 30 ปี ถือว่า
น้อยทำให้การขอสินเชื่อได้วงเงินก็น้อย และความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของผู้ซื้อ ดังนั้น รัฐบาลควร
พิจารณาเพิ่มสัญญาเช่าจาก 30 ปี

ธนาคารอาคารสงเคราะห์นำนโยบายของรัฐบาลมาปฏิบัติสร้างโครงการต่าง ๆ เช่น
โครงการบ้านประชารัฐ โครงการบ้านธนารักษ์ โครงการสร้างสถานสุข ฯลฯ และโครงการบ้านล้าน
หลัง เปิดให้ยื่นขอสินเชื่อตามโครงการจริง เมื่อวันที่ 2 มกราคม ภาพความคึกคักไม่เหมือนวันจ้อง
อาจด้วยเหตุผลที่ต่างคนต่างมีคิวอยู่แล้ว ประชาชนก็มั่นใจว่าสิทธิสินเชื่อบ้านล้านหลังมีอยู่ในมืออยู่
แล้วนั้น คงต้องมองหา บ้านหรือคอนโดในตลาดที่เปิดขายใหม่ในวงเงินไม่เกิน หนึ่งล้านบาท การ
นำเสนอแฟล็กเจตสินเชื่อบ้าน สัญญาระยะยาว 40 ปี ก็เป็นการดีสำหรับประชาชน การโฆษณาผ่อน
ชำระเดือนละ 3800 บาทใน 5 ปีแรก หลังจากนั้นปรับขึ้นตามภาวะดอกเบี้ยลอยตัว เป็นการกระตุ้น
ความสำเร็จในการประชาสัมพันธ์ โดยดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี เดินทางมายัง
ธอส. ด้วยสีหน้ายิ้มแย้ม และเดินทางมาเยี่ยมชมการจองสิทธิของลูกค้าประชาชนในพื้นที่กรุงเทพฯ
และปริมณฑล ณ ธอส. สำนักงานใหญ่ พระราม 9 ขณะที่ส่วนภูมิภาค เปิดจองสิทธิ ณ ที่ทำการ
สาขาของธนาคารทุกแห่ง ยกเว้นสาขาในห้างสรรพสินค้า หลังจากพบว่าได้มีประชาชนเดินทางมา
จองสิทธิสินเชื่อบ้านล้านหลังตั้งแต่เมื่อคืนที่ผ่านมา (23 ธ.ค.) จนทำให้ยอดการจองสิทธิเกิน
เป้าหมาย กรอบวงเงิน 50,000 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ร้อยละ 3 ต่อปี นานสูงสุดถึง
5 ปีแรก จึงสั่งการให้ ธอส. ศึกษาแนวทางขยายการจองสิทธิให้เพียงพอกับความต้องการบ้านของ
ประชาชนทั้งรายย่อย ผู้สูงอายุ กลุ่มหนุ่มสาวเริ่มต้นทำงาน เมื่อชาวบ้านต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน
มาก คาดว่าจะทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ฯ เข้ามาร่วมโครงการมากขึ้น และถึงแม้ว่า
แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น การลดภาระผ่อนบ้านด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำ จึงทำให้ความต้องการ
สูง เพราะช่วยลดภาระได้ถึง 5 ปี

ปัจจุบันในปี 2561 ธนาคารได้ดำเนินงานครบรอบ 65 ปี เพื่อย้ำให้เห็นเจตนารมณ์ของ
ธนาคารในกสนช่วยสร้างฝันให้ประชาชนคนไทยให้มีบ้านเป็นของตนเอง ทางธนาคารได้ดำเนิน
โครงการตามนโยบายของรัฐอย่างต่อเนื่อง และในปีนี้ได้เกิดโครงการหลักๆ เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย
สามารถมีบ้านเป็นของตนเอง โดยเกิดเป็นโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง
ขึ้น

ผู้จัดทำจึงมีความสนใจที่จะศึกษาการบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง ของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อใช้ข้อมูลเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขข้อเสนอแนะให้กับคณะผู้บริหารเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถพัฒนาการเป็นผู้นำด้านการบริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า พร้อมด้วยการบริหารจัดการที่ดี ในลำดับต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาโครงการบ้านล้านหลัง ตลอดจนการบริหารจัดการโครงการดังกล่าว ของธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค ของการบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง
3. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการบ้านล้านหลัง

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษา เรื่องการบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ด้านพื้นที่ การศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องการจัดการโครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สำนักงานใหญ่) ด้านเนื้อหาเลือกศึกษาประสิทธิผลการเกิดโครงการบ้านล้านหลัง เฉพาะผู้ที่มีส่วนร่วมโครงการบ้านล้านหลัง ด้านระยะเวลาในการวิจัย เป็นกระบวนการศึกษาข้อมูล รวบรวมข้อมูล การติดตามผลการวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลโครงการบ้านล้านหลัง

นิยามศัพท์เฉพาะ

ธนาคาร หมายถึง นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการเงินและธุรกิจหลักทรัพย์ (พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2542)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สังกัดกระทรวงการคลังให้บริการทั้งผลิตภัณฑ์เงินฝากและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่อัตภาพ โดยการให้สินเชื่อเพื่อเช่าซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรืออาคารแก่ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อีกทั้งยังร่วมมือกับหน่วยงานต่างๆของรัฐ สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อาทิเช่น โครงการบ้านประชารัฐกับโครงการบ้านล้านหลังสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สินเชื่อที่ให้แก่บุคคลทั่วไปเพื่อจัดหาอสังหาริมทรัพย์มา ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย แยกเป็นการจัดหา

ที่ดิน บ้าน หรือที่ดินพร้อมบ้านที่อยู่อาศัย ห้องชุดใน อาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต และอาคารพาณิชย์และตึกแถวเพื่ออยู่อาศัย

การบริหารจัดการด้านสินเชื่อ หมายถึง วิธีการดำเนินงาน การรวบรวมข้อมูลขององค์กรจากหน่วยงานต่างๆภายใน ได้แก่ ด้านการวางแผนการดำเนินงานตามขั้นตอนตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร

เงื่อนไขของสินเชื่อ หมายถึง เงื่อนไขการยื่นกู้ รวมไปถึงเอกสารประกอบการยื่นกู้

วงเงินกู้ หมายถึง ยอดเงินที่ได้รับหลังจากการยื่นกู้ได้รับผลตอบแทนคิดวงเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ นวนเงินสินเชื่อที่ผู้บริ โภคได้รับอนุมัติจากธนาคาร เปรียบเทียบเป็นสัดส่วนกับราคาประเมินของหลักประกันที่นำมาใช้ในการขอสนับสนุนสินเชื่อ

ประเภทที่อยู่อาศัย หมายถึง รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้บริ โภคใช้พักอาศัย ทั้งที่ถือครองอยู่แล้ว และ/หรือเป็นความต้องการในอนาคต แบ่งออกเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ , ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ โฮมออฟฟิศ เป็นต้น โดยมีได้หมายรวมถึง โรงงาน โกดัง หอพัก ที่มีการใช้พักอาศัยร่วมอยู่ด้วย

ราคาที่อยู่อาศัย หมายถึง มูลค่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้ง ที่ถือครองอยู่แล้ว และ/หรือเป็นความต้องการในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการถือครองที่อยู่อาศัย หมายถึง เป้าหมายที่ผู้บริ โภคต้องการถือ ครองที่อยู่อาศัย ทั้งที่ถือครองอยู่แล้ว และ/หรือเป็นความต้องการในอนาคต โดยแบ่งออกเป็น ถือ ครองเพื่ออยู่อาศัย เท่านั้น เพื่อให้เช่า เพื่อเก็งกำไร เพื่ออยู่อาศัยและทำการค้า

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ หมายถึง เป้าหมายที่ผู้บริ โภคต้องการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สนับสนุนสินเชื่อ ทั้งที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สนับสนุนอยู่แล้ว และ/หรือต้องการให้สนับสนุนในอนาคต โดย แบ่งออกเป็น ขอสนับสนุนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น เพื่อรีไฟแนนซ์ พร้อมสินเชื่อเอนกประสงค์ เพื่อสินเชื่อเอนกประสงค์

ปัจจัยการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง มูลเหตุที่มีผลให้ ผู้บริ โภคตัดสินใจเลือกธนาคารพาณิชย์เพื่อขอสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยแบ่งออกเป็น 10 ด้าน คือ ด้านวงเงินสินเชื่อสูงสุดที่ธนาคารให้ได้อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการผ่อนชำระ ความรวดเร็ว ในการดำเนินการ ค่าธรรมเนียมในการให้บริการ การไม่บังคับทำประกันคุ้มครองเงินกู้การให้บริการที่ดีของพนักงาน การสนับสนุนวงเงินอื่นๆ ความสะดวกในการติดต่อกับธนาคาร และสื่อประชาสัมพันธ์

อัตราดอกเบี้ย หมายถึง ผลตอบแทนหรือจำนวนเงินที่ผู้บริ โภคต้องจ่ายชำระให้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยสัญญาว่าจะชำระคืนเต็มมูลค่าในวันที่ครบกำหนดในอนาคตตามที่ตกลงกันไว้

ระยะเวลาการผ่อนชำระ หมายถึง ระยะเวลาที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์อนุมัติให้สามารถผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนแก่ธนาคาร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบเกี่ยวกับโครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ทำให้ทราบการบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. ทำให้ทราบปัญหา อุปสรรค โครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์
4. ทำให้ทราบแนวทางแก้ไข โครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่อง การบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่างๆ และนำมาอภิปรายผล นอกจากนี้ ยังได้มีการนำเอาแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาใช้เป็นแนวทางการประกอบกรวิจัย ซึ่งประกอบด้วย

- 1.แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ
 - ความหมายการบริหารจัดการ
 - ประเภทการบริหารจัดการ
 - บทบาทหน้าที่การบริหารจัดการ
- 2.แนวคิดหลักในการบริหารภาครัฐ
 - ความหมายการบริหารจัดการภาครัฐ
 - รูปแบบการบริหารจัดการภาครัฐ
- 3.แนวคิดความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน
 - ความหมายความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน
 - บทบาทความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน
- 4.ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ระเบียบวิธีการวิจัย

ในการดำเนินการวิจัยเรื่อง การบริหารจัดการโครงการบ้านล้านหลัง โดยภาพรวมของการกำหนดระเบียบวิธีวิจัยหรือกระบวนการวิธีการวิจัย (Methodology) ที่นำมาใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดระเบียบวิธีการวิจัยหรือกระบวนการวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตของระเบียบวิธีวิจัยหรือ กระบวนการวิธีการวิจัยดังกล่าวมาใช้ในการดำเนินการศึกษา โดยสรุปดังต่อไปนี้

การวิจัยเชิงเอกสาร(documentary research) สำหรับการกำหนดระเบียบวิธีการวิจัยหรือ กระบวนวิธีการวิจัย (methodology) โดยการใช้กระบวนวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) ด้วยกระบวนวิธีการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) นั้น โดยเบื้องต้นทางผู้วิจัยได้ ดำเนินกระบวนการศึกษา ตามระเบียบ วิธีการวิจัยหรือกระบวนวิธีการวิจัย (methodology) โดยการใช้กระบวนวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) ด้วยกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล จากเอกสารหรือการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) โดยการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การสัมภาษณ์เจาะลึก (in-depth interview) สำหรับการกำหนดระเบียบวิธีการวิจัยหรือ กระบวนวิธีการวิจัย (methodology) โดยการใช้แบบ สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างลักษณะเป็นการ สัมภาษณ์แบบปลายเปิด ซึ่งเป็นกระบวนวิธีการวิจัย (methodology) ที่มีความยืดหยุ่นและเปิดกว้าง

ขั้นตอนการดำเนินการวิจัยการเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามในการเก็บ รวบรวมข้อมูลซึ่งมีขั้นตอนการสร้าง ดังนี้

1. ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดประเด็นในการสอบถาม
3. กำหนดรูปแบบสอบถาม
4. สร้างแบบสัมภาษณ์ตามประเด็นและรูปแบบคำถามที่กำหนด

สรุปผลการศึกษา

1. เพื่อศึกษาโครงการบ้านล้านหลัง ตลอดจนการบริหารจัดการโครงการดังกล่าว ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หลังจากที่รัฐบาลประกาศนโยบายโครงการบ้านล้านหลังเพื่อผู้มีรายได้น้อยภายใต้กรอบ วงเงิน 60,000 ล้านบาท ด้วยการอัดเงินก้อนใหญ่ 5 หมื่นล้านบาท ปล่อยสินเชื่อให้ประชาชนกู้ซื้อที่ อยู่อาศัย วงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อราย ผ่อนด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำนาน โครงการบ้านล้านหลังเป็น ชื่อโครงการเพื่อกระตุ้นความสนใจสร้างจุดขายด้านสินเชื่อทำการประชาสัมพันธ์ได้ง่ายติดหูกับ ประชาชนที่มีรายได้น้อยกลุ่มเป้าหมายตามวัตถุประสงค์หลักของรัฐบาลอย่างไรก็ดีการ ทำนโยบายที่ดีนั้นต้องเป็นนโยบายที่ง่าย เป็นที่น่าสนใจ ดังนั้นชื่อโครงการบ้านล้านหลังประสบความสำเร็จด้านการประชาสัมพันธ์อย่างสูง

โครงการบ้านล้านหลังถึงแม้จะมาจากบ้านหลังละหนึ่งล้านบาท แต่กรอบวงเงินวงเงิน 60,000 ล้านบาท ดังกล่าวไม่สามารถปล่อยสินเชื่อได้ตามชื่อโครงการ “บ้านล้านหลัง” ได้แต่การ ปล่อยสินเชื่อด้วยวงเงินจำนวนดังกล่าวเป็นไปตามความต้องการของประชาชน ไม่ว่าใครก็อยากมี

บ้านไว้สำหรับกลุ่มฟ้ากลุ่มฝนและอยู่อาศัย จึงแห่แหกัน ไปจับจองสิทธิอย่างมากมาเป็น
ประวัติการณ์ ซึ่งรัฐบาลชุดนี้เน้นการช่วยเหลือให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มุ่งเน้น
กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มคนวัยทำงาน หรือผู้ที่กำลังเริ่มต้นสร้างครอบครัว รวมถึงกลุ่มผู้สูงอายุ

ในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับ
คุณภาพชีวิตของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย “นโยบายสาธารณะ” ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงเป็นเสมือน
กลไกหลักสำคัญในการดำเนินงานของรัฐบาลและหน่วยงานภาครัฐทุกแห่ง ด้วยเหตุที่นโยบายเป็น
กิจกรรมต่าง ๆ ที่รัฐบาลจัดทำขึ้นเป็นแนวทางปฏิบัติที่รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้กำหนดขึ้น
เพื่อเจตนาในการแก้ไขปัญหา ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แต่ที่ผ่านมามีการส่งเสริมและผลักดัน
นโยบายด้านต่าง ๆ

2. เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค ของการบริหารจัดการ โครงการบ้านล้านหลัง

จุดเด่นของ “บ้านล้านหลัง”

- ผ่อนชำระได้นานสูงสุด 40 ปี

- ผ่อนน้อย ดอกเบี้ยถูก

- อาชีพอิสระ หาบเร่ แผงลอย ผู้ที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอน หรืออาชีพอิสระ ที่ไม่มีหลักฐาน

แสดงรายได้ มีโอกาสกู้สินเชื่อผ่าน และสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

- เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง
รายละเอียดในการกู้สินเชื่อ “บ้านล้านหลัง”

- กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท

- กรณีรายได้น้อยไม่เกิน 25,000 บาท/คน/เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปีแรก 3.00% ต่อปี ผ่อน
ชำระเพียง 3,800 บาท/เดือน พวงค่าธรรมเนียม 4 ฟรี ได้แก่ 1.ฟรีค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (0.1% ของ
วงเงินทำนิติกรรม) 2.ฟรีค่าประเมินราคาหลักประกันทุกวงเงินกู้ (1,900-2,300 บาท) 3.ฟรีค่าจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (1,000 บาท) และ 4.ฟรีค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง 1% ของวงเงิน
จำนอง

- กรณีรายได้เกิน 25,000 บาท/คน/เดือน อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1-3 คงที่ 3.00% ต่อปี ส่วนปีที่ 4
จนถึงตลอดอายุสัญญาเงินกู้ กรณีสวัสดิการ MRR-1% ต่อปี กรณีรายย่อย MRR-0.50% กรณีซื้อ
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก อัตราดอกเบี้ย MRR ตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงตลอดอายุสัญญาเงินกู้ 1
ล้านบาท ผ่อนชำระ 3 ปีแรกเริ่มต้นเพียง 3,800 บาทเช่นกัน

- สำหรับผู้ประกอบอาชีพประจำ หรืออาชีพอิสระ ที่มีรายได้ไม่เกิน 25,000 บาท หากเอกสารแสดงรายได้เพื่อคำนวณความสามารถในการกู้ไม่เพียงพอต่อเงินงวดผ่อนชำระรายเดือน ให้สามารถนำหลักฐานการชำระค่าเช่า หรือผ่อนชำระเงินค่างวดไม่น้อยกว่า 12 เดือนมาประกอบการพิจารณาเพื่อคำนวณรายได้เพิ่มเติมได้

- หากไม่สามารถแสดงหลักฐานที่มาของรายได้ ต้องลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการ ชอศ. โรงเรียนการเงิน โดยทำการออมอย่างสม่ำเสมอไม่น้อยกว่าเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 เดือน ซึ่งสามารถออมลดลงได้โดยการนำค่าเช่าหรือวงเงินที่ผ่อนชำระเงินค่างวดที่อยู่อาศัยมาหักยอดเงินออมลง

จุดด้อย “บ้านล้านหลัง”

- คนยากจนจริง ๆ ที่เป็นหนี้ คิดแบล็กลิสต์ มีโอกาสสูงที่จะกู้ไม่ผ่าน

- เงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อยาวนานถึง 40 ปี ซึ่งจุดนี้อาจเป็นการเพิ่มภาระให้ประชาชนสร้างรายได้ให้ธนาคาร

3. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการบ้านล้านหลัง

การเปิดโครงการสินเชื่อบ้านล้านหลัง ด้วยวงเงิน 50,000 ล้านบาท ให้ประชาชนจองสิทธิในวันเดียว ปรากฏการตื่นตัวในกระแสวิกฤต ผู้มาขึ้นจองคิวจนแน่นล้นธนาคาร ส่วนในต่างจังหวัด ประชาชนทยอยมาจองคิวกันตั้งแต่คืนวันที่ 22 ธันวาคม ความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้น้อยจำนวน 2.7 ล้านครัวเรือนต้องมีที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี เพื่อสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยแก่คนจนในเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสำหรับกรอบการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย เบื้องต้น ผู้ซื้อต้องเป็นผู้ที่มีรายได้ทั้งประจำ และรายได้ไม่แน่นอน ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน สามารถซื้อบ้านแถว หรือทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม รูปแบบเช่า 30 ปี

ยอดการจองสิทธิทั่วประเทศไทยเกินเป้าหมาย รัฐบาลจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย “นโยบายสาธารณะ” จึงเป็นเสมือนกลไกหลักสำคัญในการดำเนินงานของรัฐบาลและหน่วยงานภาครัฐทุกแห่ง ด้วยเหตุที่นโยบายเป็นกิจกรรมต่าง ๆ ที่รัฐบาลจัดทำขึ้นเป็นแนวทางปฏิบัติที่รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้กำหนดขึ้น เพื่อเจตนาในการแก้ไขปัญหา ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แต่ที่ผ่านมามการส่งเสริมและผลักดันนโยบายศึกษาแนวทางขยายการจองสิทธิให้เพียงพอกับความต้องการบ้านของประชาชนทั้งรายย่อย ผู้สูงอายุ กลุ่ม

หนุ่มสาวเริ่มต้นทำงาน เมื่อชาวบ้านต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก คาดว่าจะทำให้ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ฯ เข้ามาร่วมโครงการมากขึ้น และถึงแม้ว่าแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น การลดภาระผ่อนบ้านด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำ จึงทำให้ความต้องการสูง เพราะช่วยลดภาระได้ถึง 5 ปี

ข้อเสนอแนะ

นโยบายสาธารณะ” จึงเป็นเสมือนกลไกหลักสำคัญในการดำเนินงานของรัฐบาลและหน่วยงานภาครัฐทุกแห่ง ด้วยเหตุที่นโยบายเป็นกิจกรรมต่าง ๆ ที่รัฐบาลจัดทำขึ้นเป็นแนวทางปฏิบัติที่รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้กำหนดขึ้น เพื่อเจตนาในการแก้ไขปัญหา ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว จากนำเสนอของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) รายงานว่าจากข้อมูลสำนักงานสถิติแห่งชาติปี 2556 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีจำนวน 2.72 ล้านครัวเรือน ที่รัฐบาลต้องให้ความช่วยเหลือเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพจนกำหนดแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568) เพื่อส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัย โดยการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค โดยแบ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เป็นนโยบายที่ดี พยายามผลักดันขับเคลื่อนให้โครงการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นจริง

โครงการสินเชื่อบ้านล้านหลัง ให้ประชาชนจองสิทธิในวันเดียว ปรากฏการตื่นตัวในกระแสสังคม ผู้มาขึ้นจองคิวจนแน่นสนันสนาคาร ส่วนในต่างจังหวัด ประชาชนทยอยมาจองคิวกัน ตั้งแต่คืนวันที่ 22 ธันวาคม 2561 รัฐบาลจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568) แผนปฏิบัติการการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 3 ปี (พ.ศ. 2559-2561) และแผนปฏิบัติการการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 1 ปี (พ.ศ. 2559) รัฐบาลจำเป็นต้องใช้กลไกของรัฐ เท่าที่จำเป็นเข้าบริหารจัดการให้เกิดเป็นรูปธรรม โดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลัง ร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาให้ธนาคารที่เกี่ยวข้องช่วยเหลือการปล่อยสินเชื่อที่เน้นกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้น้อยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำให้เพียงพอและสอดคล้องต่อความต้องการของประชาชน

เอกสารอ้างอิง

กล้า ทองขาว. 2534. การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของการนำนโยบาย สาธารณะไปปฏิบัติ: กรณีศึกษานโยบายธรรมาภิบาลเพื่อการรู้หนังสือแห่งชาติ. วิทยานิพนธ์พัฒนบริหารศาสตร ดุษฎีบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. การเคหะแห่งชาติ.2548. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ1-3 ปี2546-2547. กรุงเทพมหานคร.

วรเดช จันทรศร. 2527. การนำนโยบายไปปฏิบัติ: ตัวแบบและคุณค่า. ในวารสาร พัฒนบริหาร ศาสตร์.

วรเดชจันทรศร.2540.การนำ นโยบายไปปฏิบัติ.กรุงเทพฯ:คณะกรรมการการปฏิรูป ระบบราชการ สำนักงานรัฐมนตรี วรเดช จันทรศร. 2548. ทฤษฎีการนำ นโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: สหายบล็อกรการพิมพ์

อรพินธ์ แซ่อึ้ง. 2559. การนำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ:

วิเคราะห์เปรียบเทียบ โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน). 2548.ผลการดำเนินงานโครงการแก้ ปัญหาความไม่ มั่นคงในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองตามโครงการ บ้านมั่นคง พ.ศ.2546-2547.

กรุงเทพมหานคร:สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการประเมินผลสำเร็จของชุมชนที่ได้ดำเนินการตามมาตรฐานการอยู่ อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติปี2552, 2553.

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.2554.รายงานฉบับสมบูรณ์การศึกษา องค์กรเพื่อ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย,อภินิ รพีพัฒน์.ชุมชนแออัด. กรุงเทพมหานคร.

รายการอ้างอิง

บทความ/วารสาร/รายงาน

กองบรรณาธิการ. (2557). สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2557 และทิศทางปี 2558. วารสาร วิชาการอาคารสงเคราะห์, 20(78), 8-12

อิสระ บุญยัง. (2558). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2557 และแนวโน้มปี 2558. วารสารวิชาการ อาคารสงเคราะห์, 21(80), 64-72

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (20 พฤศจิกายน 2561). ขั้นตอนและวิธีการเลือกโครงการบ้านล้านหลัง.
สืบค้นจาก

<https://www.ghbank.co.th/product-detail/one-million-homes-loan>

MThai ออนไลน์. (2561). เปิดรายละเอียด โครงการบ้านล้านหลัง สินเชื่อบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อย

.สืบค้นจาก

<https://news.mthai.com/webmaster-talk/689173.html>