การบริหารจัดการที่ดินแปลงว่างรอการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุด

KM.

KNOWLEDGE MANAGEMENT

ความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา)

COP 5

ความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา)

การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

วันที่จัดทำ : 31 มีนาคม 2559	วันที่ทบทวน : 19 เมษายน 2559

คำนำ

เอกสารสรุปองค์ความรู้ในหัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา) เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ฉบับนี้ เป็นองค์ความรู้ที่คณะทำงานกลุ่มที่ 4 การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวบรวมจากกิจกรรมการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้วยวิธีชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice – CoP) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญด้านการวิเคราะห์ข้อมูล เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มาร่วมแบ่งปันความรู้ร่วมกับคณะทำงานกลุ่มที่ 4 ได้แก่ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ คุณวัลลภ เทอดเกียรติกุล อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง คุณจุฑากาญจน์ ศิริไสยาสน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และคุณมงคล จันทษี พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน ระดับ 9 ฝ่ายนโยบายและแผน ทำให้คณะทำงานสามารถสรุปประเด็นองค์ความรู้ที่สำคัญในหัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สารบัญ

	หน้า
การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน	4
การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกายภาพ	7
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด	9
การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการเงิน	9
กรณีศึกษาการวิเคราะห์โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต	11
คลอง 4 ส่วน 1 ,2 ,3 (Sunk Cost)	14
คำถามในห้องสัมมนาและแนวทางแก้ไข	

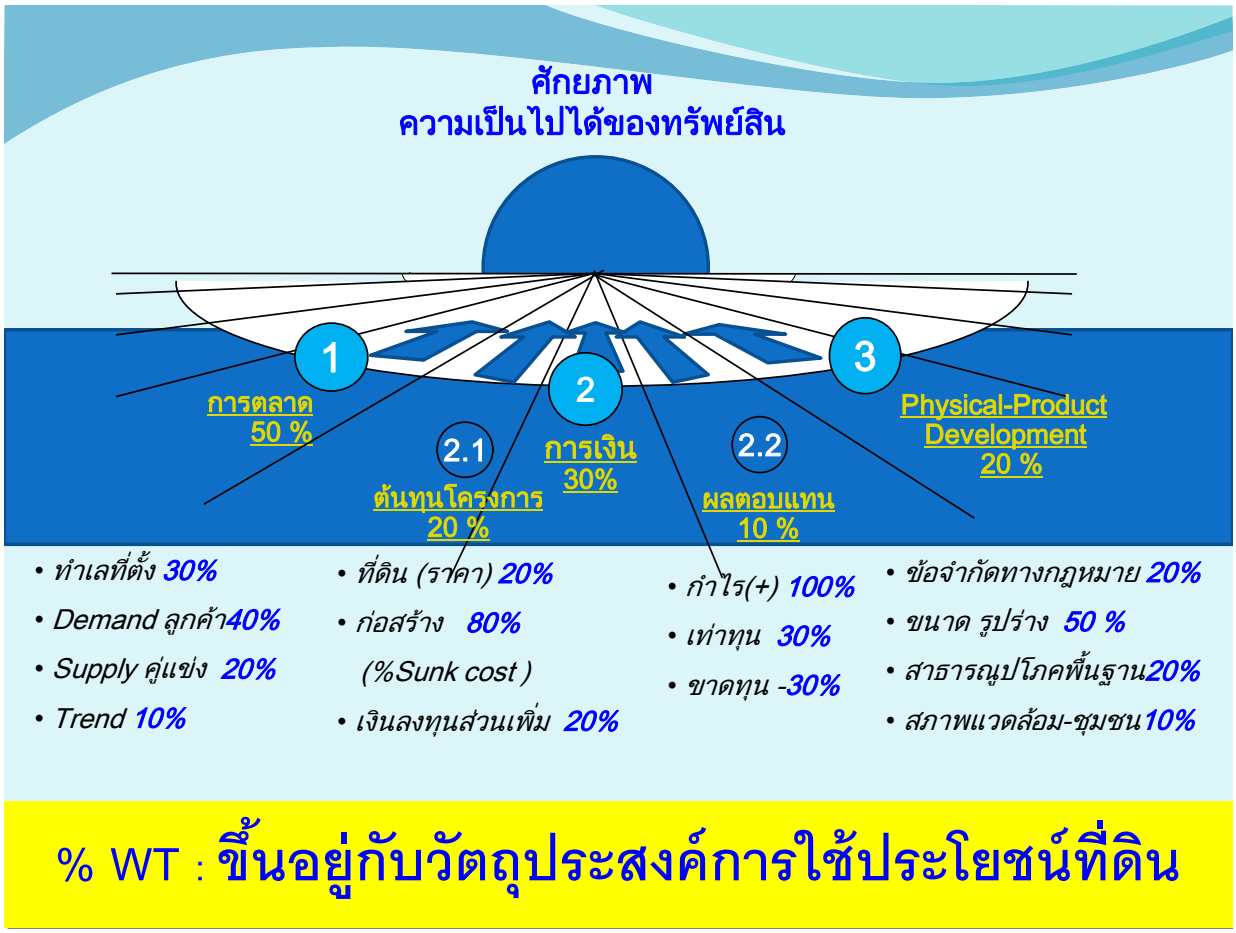
ภาคผนวก

1. คณะทำงานโครงการสัมนาเชิงปฏิบัติการการจัดการความรู้ของ กคช. ปี 2559 เรื่องการบริหารจัดการที่ดินของ กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด 17
2. แนวทางการเตรียมการจัดทำกิจกรรม Cop ครั้งที่ 5 19
3. ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม Cop ครั้งที่ 5 21

.....

การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน

1. การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน มีหลักเกณฑ์การพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สิน ประกอบด้วย การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกายภาพ การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด และการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการเงิน ดังนี้



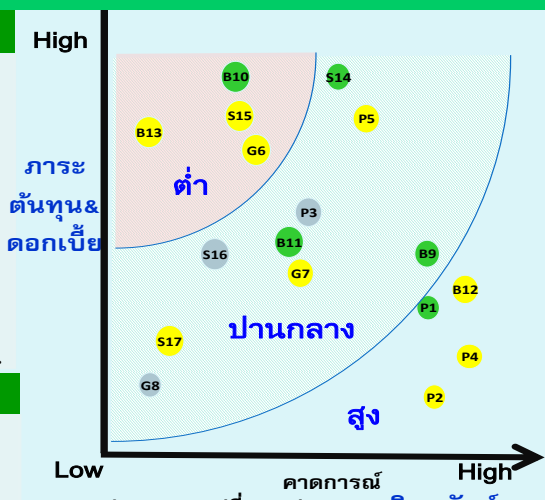
Asset Management Model

ศักยภาพ ความเป็นไปได้ของทรัพย์สิน

- **การตลาด** : ต่ำ–กลาง–สูง
- **Physical & Product Development** : ok or not
- **การเงิน**
  - ต้นทุนโครงการ
    - ✓ ที่ดิน(ราคาประเมิน-บัญชี-ตลาด)
    - ✓ ค่าก่อสร้าง(%Sunk Cost –ทุนส่วนเพิ่ม)
  - ผลตอบแทน (คุ้มทุน , NPV.,IRR)
    - ✓ Normal , Best , Worse Case Scenario.

รูปแบบการจัดการทรัพย์สิน

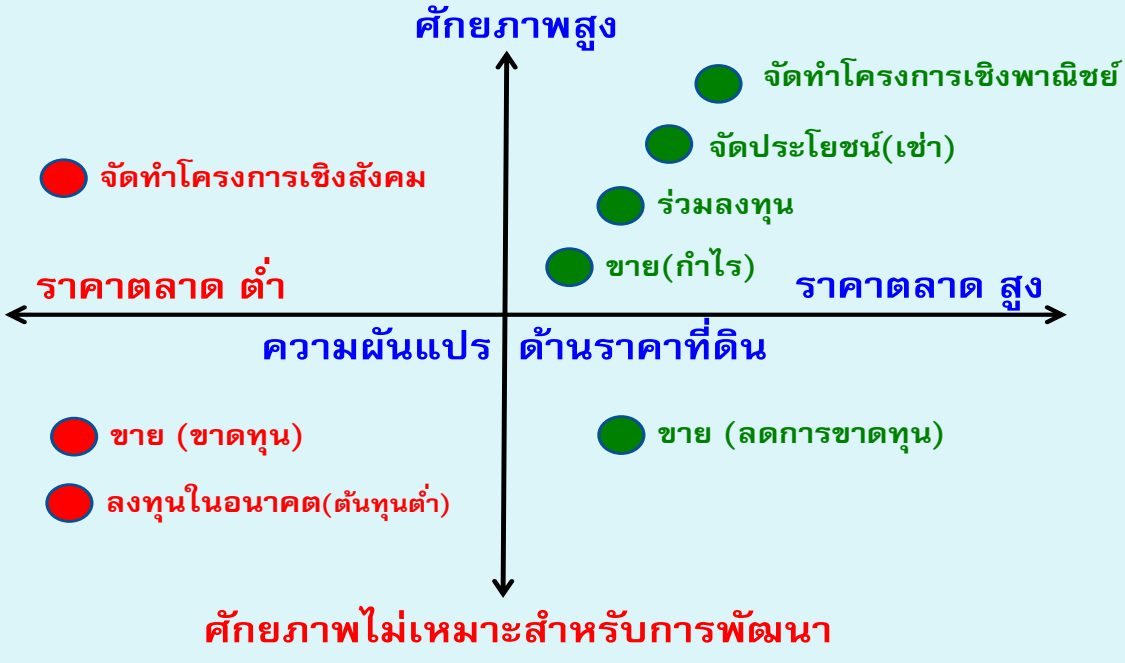
- จัดทำโครงการ(รายได้น้อย-กลาง - สูง)
- จัดประโยชน์ทรัพย์สิน – เช่า : PPP.
- รอการพัฒนา (ลงทุนโครงการอนาคต–เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน)
- ขาย(กำไร–ขาดทุน)

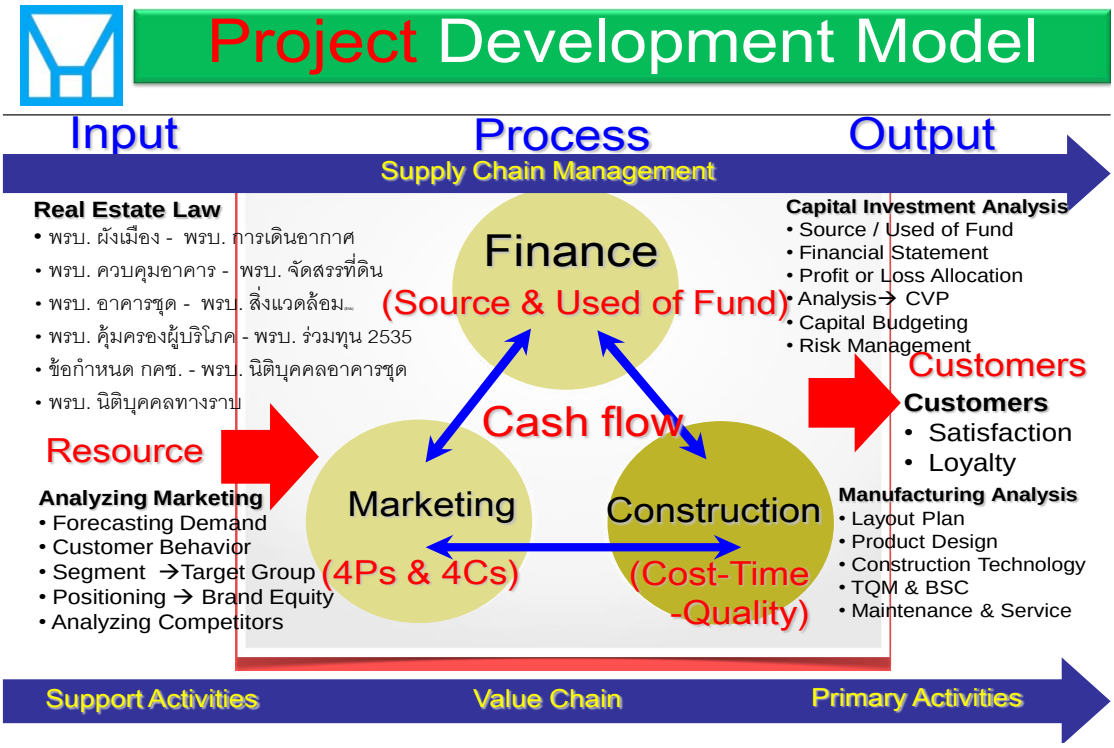


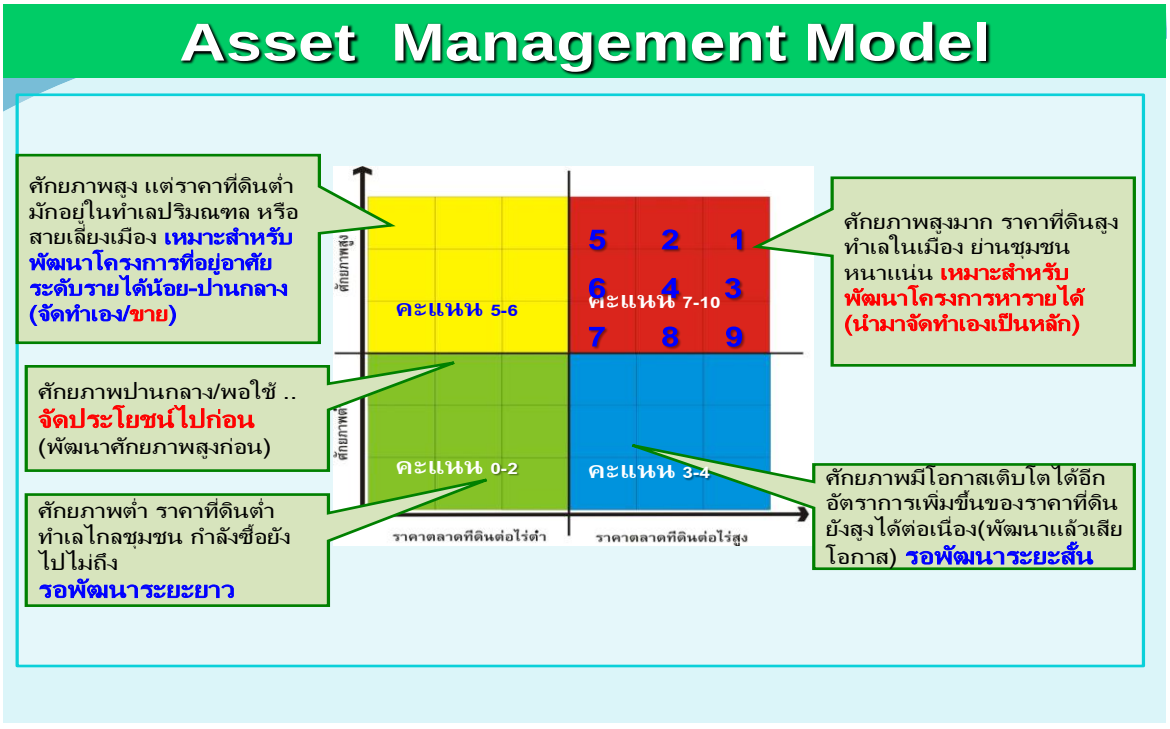
แก้ปัญหาและพัฒนาโครงการเก่า โดยเพิ่ม–ดัดแปลง Feature Product

ลงทุนโครงการใหม่โดยพิจารณาความต้องการที่แท้จริงของตลาด(Sunk Cost–LB)

Asset Management Model



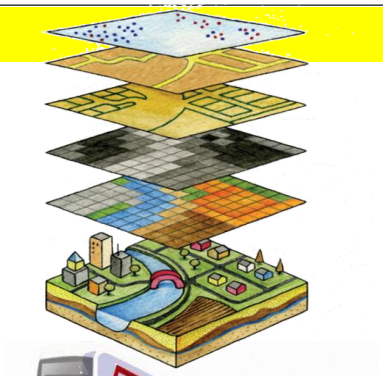

Project Development Model
Input
Process
Output
Supply Chain Management
Real Estate Law
• พรบ. ผังเมือง - พรบ. การเดินอากาศ
• พรบ. ควบคุมอาคาร - พรบ. จัดสรรที่ดิน
• พรบ. อาคารชุด - พรบ. สิ่งแวดล้อม
• พรบ. คุ้มครองผู้บริโภค - พรบ. ร่วมทุน 2535
• ข้อกำหนด กคช. - พรบ. นิติบุคคลอาคารชุด
• พรบ. นิติบุคคลทางราบ
Finance
(Source & Used of Fund)
Capital Investment Analysis
• Source / Used of Fund
• Financial Statement
• Profit or Loss Allocation
• Analysis→ CVP
• Capital Budgeting
• Risk Management
Customers
Customers
• Satisfaction
• Loyalty
Cash flow
Resource
Analyzing Marketing
• Forecasting Demand
• Customer Behavior
• Segment →Target Group
• Positioning → Brand Equity
• Analyzing Competitors
Marketing
(4Ps & 4Cs)
Construction
(Cost-Time -Quality)
Manufacturing Analysis
• Layout Plan
• Product Design
• Construction Technology
• TQM & BSC
• Maintenance & Service
Support Activities
Value Chain
Primary Activities

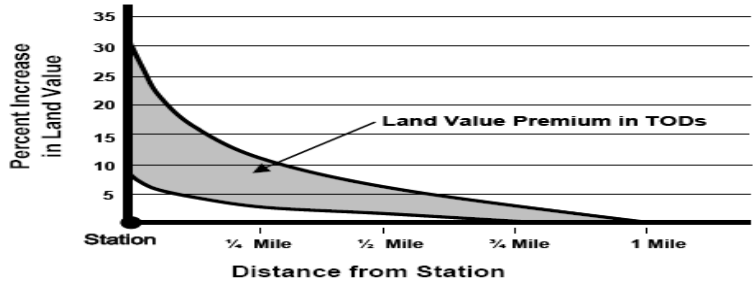

Asset Management Model
ศักยภาพสูง แต่ราคาที่ดินต่ำ มักอยู่ในทำเลปริมณฑล หรือสายเลี่ยงเมือง เหมาะสำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับรายได้น้อย-ปานกลาง (จัดทำเอง/ขาย)
ศักยภาพปานกลาง/พอใช้ .. จัดประโยชน์ไปก่อน (พัฒนาศักยภาพสูงก่อน)
ศักยภาพต่ำ ราคาที่ดินต่ำ ทำเลไกลชุมชน กำลังซื้อยังไปไม่ถึง รอพัฒนาระยะยาว
ศักยภาพสูงมาก ราคาที่ดินสูง ทำเลในเมือง ย่านชุมชนหนาแน่น เหมาะสำหรับพัฒนาโครงการหารายได้ (นำมาจัดทำเองเป็นหลัก)
ศักยภาพมีโอกาสเติบโตได้อีก อัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินยังสูงได้ต่อเนื่อง(พัฒนาแล้วเสียโอกาส) รอพัฒนาระยะสั้น
คะแนน 5-6
คะแนน 7-10
คะแนน 0-2
คะแนน 3-4
5 2 1
6 4 3
7 8 9
ราคาตลาดที่ดินต่อไร่ต่ำ
ราคาตลาดที่ดินต่อไร่สูง

1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย ขนาด รูปร่างของที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น พรบ.ผังเมือง พรบ.ควบคุมอาคาร พรบ.อาคารชุด พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.นิติบุคคลอาคารชุดระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อมของชุมชนและสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง

มูลค่าที่ดินขึ้นอยู่กับระยะห่างจาก CBD.

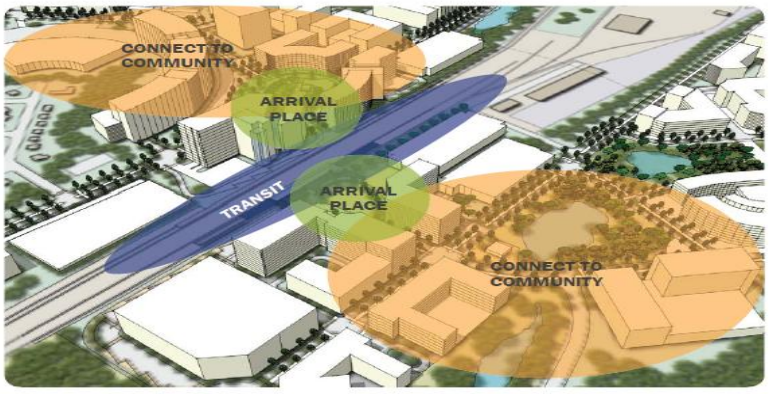
- ใช้เทคนิคการทับซ้อนของค่าปัจจัยที่กำหนด
- ปัจจัยด้านระยะทางจากรถไฟฟ้า
- ปัจจัยด้านความหนาแน่น
- ปัจจัยด้านความสูง-ต่ำ ของพื้นที่
- ปัจจัยด้านโครงข่ายคมนาคมโดยรอบ
- ปัจจัยด้านขนาดของพื้นที่
- ปัจจัยด้านพื้นที่ว่าง

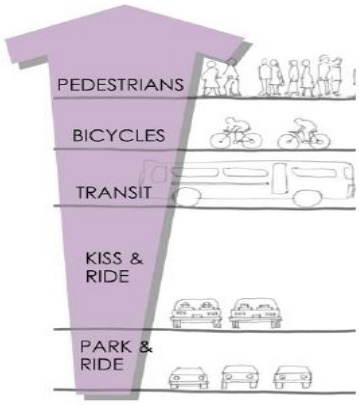




Land Value Benefits of CBD.

การจัดการด้านการเข้าถึงสถานี



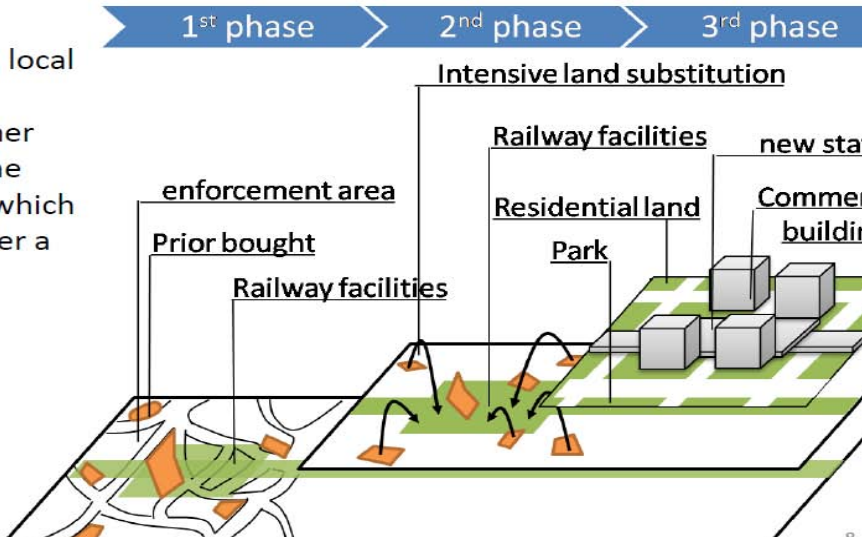


Source: Encouraging Transit Oriented Development: Case Studies that work, 2012

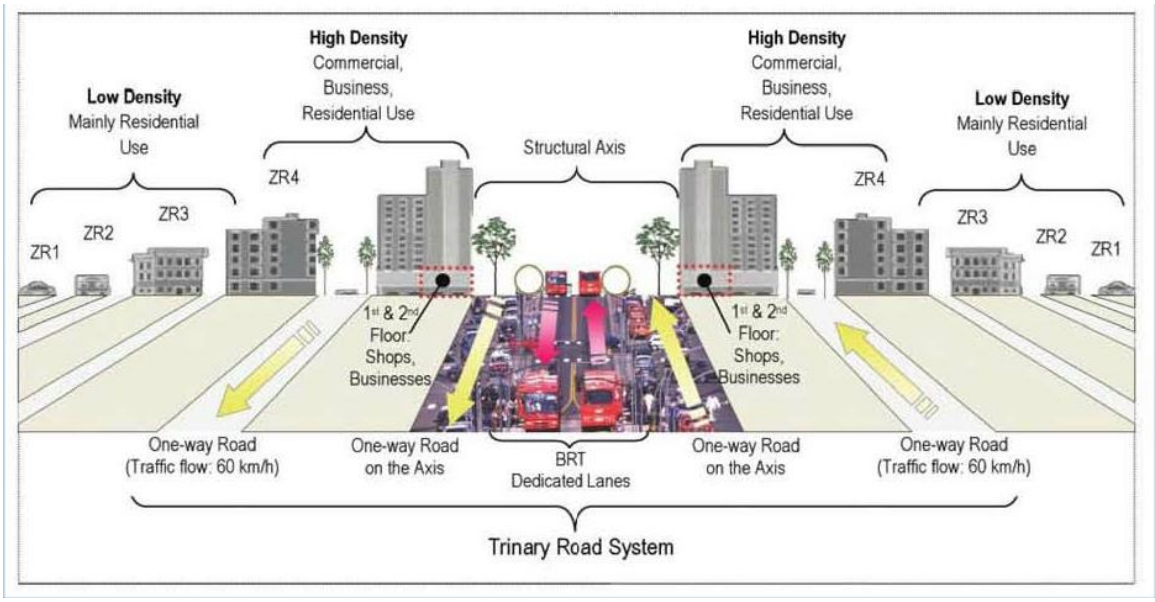
21 21

Integration Land Readjustment Programs

This allows a railway operator, Urban Renaissance Agency, local governments to consolidate the former acquired land into the railway facility area which was established under a project plan.

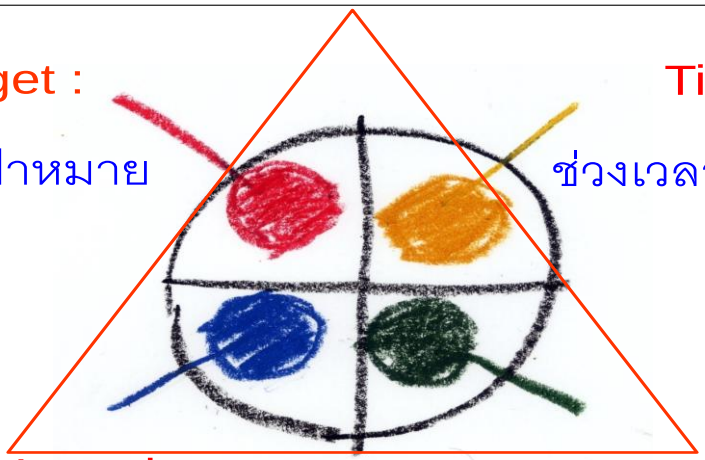


มูลค่าที่ดิน ขึ้นอยู่กับระยะห่างจากCBD.



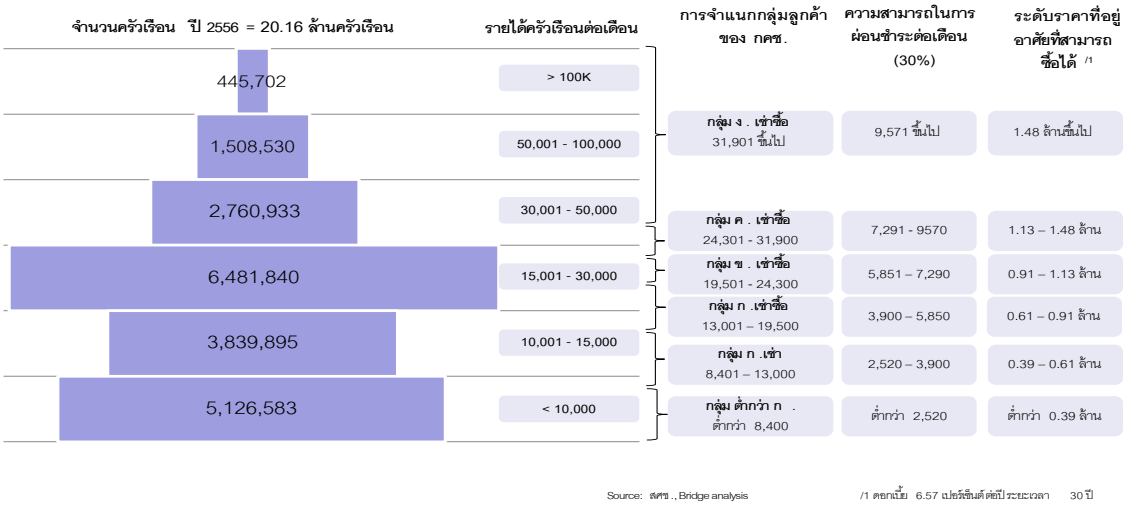
1.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้า ระดับรายได้ ความสามารถในการผ่อนชำระ คู่แข่งทางการตลาดกับการเคหะแห่งชาติ และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในด้านต่างๆ

Real Estate Marketing Mix.



พิจารณาจากระดับรายได้ ครัวเรือนส่วนใหญ่ของประเทศมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท

การประมาณระดับราคาที่แต่ละกลุ่มครัวเรือนสามารถซื้อหรือเช่าได้

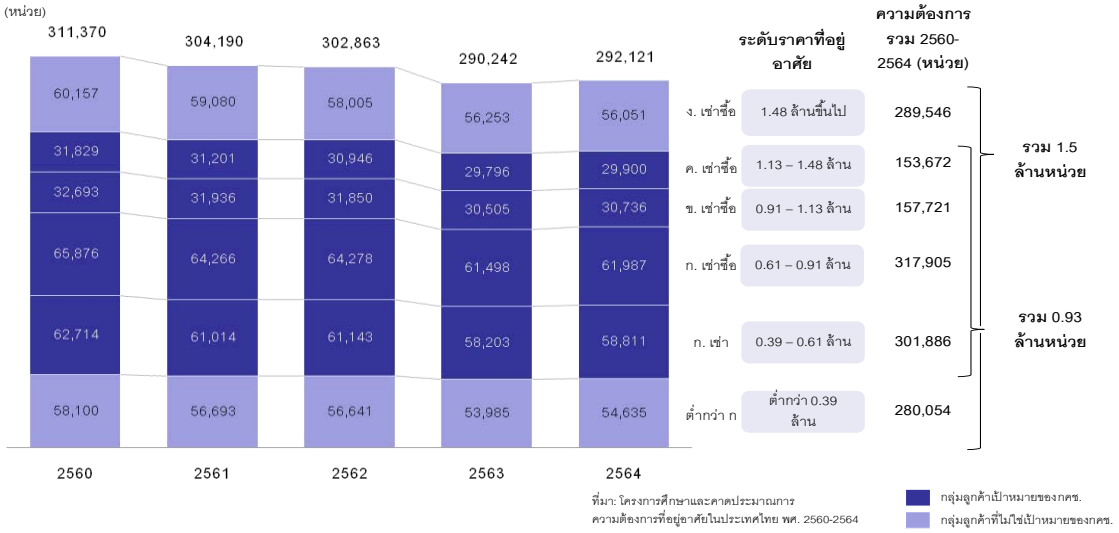


Source: สศช., Bridge analysis /1 ดอกเบี้ย 6.57 เปอร์เซ็นต์ต่อปี ระยะเวลา 30 ปี

29

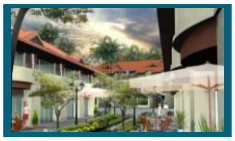
ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงปี 2560-2564 เท่ากับ 1.5 ล้านหน่วย โดยมาจากกลุ่ม ก.เช่า – ค.เช่าซื้อ จำนวน 0.93 ล้านหน่วย

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับรายได้ในช่วง พ.ศ. 2558-2564



30

Segment :Target : Positioning :STP

Market Direction			Single Detached Houses	Town houses	Condominiums
Logo/Brand	Segment	Price /Unit			
Economy	Low Inc.	< 0.60 0.6-0.9			
Standard	Mid Inc.	1.2-1.5 1.8-2.5			
Premium	Stylish Mid Inc	3.0-5.0			

1.3 การวิเคราะห์ทางด้านการเงิน ประกอบด้วย ต้นทุน ค่าดำเนินการ ดอกเบี้ย มูลค่า Sunk Cost จำนวนเงินที่จะต้องลงทุนเพิ่ม และรวมถึงผลตอบแทนจากการดำเนินงาน

กรณีศึกษาการวิเคราะห์โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 4 ส่วน 1 ,2 ,3 (Case Study)

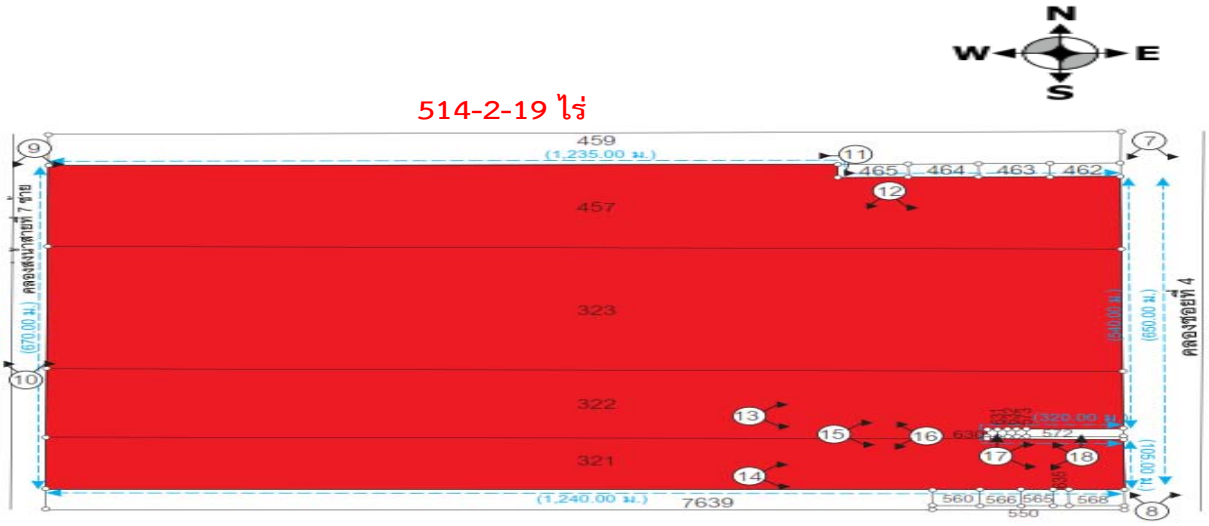
ข้อมูลโครงการ

1. พื้นที่โครงการ
   - โครงการฯ รังสิต คลอง 4 ส่วน 1 จำนวน 127-0-83 ไร่
   - โครงการฯ รังสิต คลอง 4 ส่วน 2 จำนวน 150-1-34 ไร่
   - โครงการฯ รังสิต คลอง 4 ส่วน 3 จำนวน 237-0-10 ไร่

   รวม 514-2-19 ไร่
2. โครงการตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีเขียว เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
3. ข้อมูลต้นทุนโครงการ

โครงการ	ต้นทุนค่าที่ดิน (บาท)	ต้นทุนอื่นๆ (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)
รังสิต คลอง 4 ส่วน 1	122,582,187.10	8,350,804.29	130,932,991.39
รังสิต คลอง 4 ส่วน 2	135,718,084.01	298,284.75	136,016,368.76
รังสิต คลอง 4 ส่วน 3	214,904,699.22	2,958,800.61	217,863,499.83
รวม	**473,204,970.33**	**11,607,889.65**	**484,812,859.98**

ผังโครงการฯรังสิต คลอง 4 ส่วนที่ 1,2,3



รูปถ่ายโครงการฯรังสิต คลอง 4 ส่วนที่ 1,2,3

1. การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาดประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้า ระดับรายได้ ความสามารถในการผ่อนชำระ คู่แข่งทางการตลาดกับการเคหะแห่งชาติ และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในด้านต่างๆ มีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	โซนพื้นที่	การตลาด : Marketing : (Wt)				50%
		Location	Demand	Supply	Trend	Score
		ทำเล-ที่ตั้ง	ลูกค้า	คู่แข่ง	อนาคต	
		40%	30%	20%	10%	
รังสิต คลอง 4 (ส่วนที่ 1)	กทม-ปริมลฑล	75	85	65	75	38.0
รังสิต คลอง 4 (ส่วนที่ 2)	กทม-ปริมลฑล	75	85	65	75	38.0
รังสิต คลอง 4 (ส่วนที่ 3)	กทม-ปริมลฑล	75	85	65	75	38.0

2. การวิเคราะห์ทางด้านการเงิน ประกอบด้วย ต้นทุน ค่าดำเนินการ ดอกเบี้ย มูลค่า Sunk Cost จำนวนเงินที่จะต้องลงทุนเพิ่ม และรวมถึงผลตอบแทนจากการดำเนินงาน มีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	โซนพื้นที่	การเงิน-เพื่อการลงทุนโครงการ : Finance : (Wt)								30%
		ต้นทุน (Wt.)			20%	ผลตอบแทน (Wt.)			10%	Score
		ที่ดิน	ก่อสร้าง	ต้นทุนเพิ่ม (SunkCost)	Score	กำไร(+)	เท่าทุน(0)	ขาดทุน (เสียโอกาส)	Score	
		20%	80%	20%	100%	100%	30%	-30%	100%	
รังสิต คลอง 4 (ส่วนที่ 1)	กทม-ปริมลฑล	70	50	80	66.0	50	50		65.0	19.7
รังสิต คลอง 4 (ส่วนที่ 2)	กทม-ปริมลฑล	70	50	80	66.0	50	50		65.0	19.7
รังสิต คลอง 4 (ส่วนที่ 3)	กทม-ปริมลฑล	70	50	80	66.0	50	50		65.0	19.7

3. การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย ขนาด รูปร่างของที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น พรบ.ผังเมือง พรบ.ควบคุมอาคาร พรบ.อาคารชุด พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.นิติบุคคลอาคารชุด ระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อมของชุมชนและสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

กายภาพ : Physical & Technical for Land : (Wt.)				**20%**	Average
กฎหมายการใช้	ขนาด-รูปร่าง	สาธารณูปโภค	สภาพแวดล้อม	**Score**	**Score**
ประโยชน์ที่ดิน	(Shape-Sizing)	(Facilities Support)	(Side Effect)		
20%	**50%**	**20%**	**10%**		**100%**
80	85	75	50	**15.7**	**73.4**
80	85	75	50	**15.7**	**73.4**
80	85	75	50	**15.7**	**73.4**

สรุป จากผลการวิเคราะห์โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 4 ส่วนที่ 1 - 3 โดยข้อมูลด้านการตลาดมีค่าเฉลี่ยร้อย 38.0 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านเงินค่าเฉลี่ย 19.70 และผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพเฉลี่ย 15.70 คิดเป็นค่าเฉลี่ยรวมทั้งหมด 73.40 ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 60 - 79 รูปแบบทางเลือกในการบริหารทรัพย์สิน โดยจัดทำโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย สำหรับแผนการดำเนินงานเป็นแผนระยะสั้น – ระยะกลาง ประมาณ 3 – 5 ปี

ประเด็นคำถามในห้องสัมมนา

ประเด็นคำถาม	แนวทางการแก้ไข
เทคนิคการเพิ่มมูลค่าที่ดิน	การสร้างจุดเด่นจากการพัฒนา สร้างความแตกต่าง ได้แก่ Eco Village บ้านประหยัดพลังงาน โครงการยังคงสภาพเดิมไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม
กรณีที่ดินที่มีศักยภาพสูง หาก กคช. ทำตามนโยบายของรัฐ จะทำให้เสียโอกาสในการร่วมลงทุน มีแนวทางแก้ไขอย่างไรบ้าง	การคัดเลือกแปลงที่ดินในการจัดทำโครงการตามนโยบายของรัฐ เป็นนโยบายของผู้บริหาร กคช. ควรเลือกแปลงที่ดินตามศักยภาพของราคาที่กำหนดขาย สำหรับแนวทางการแก้ไข เช่น การจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่ การใช้

	ที่ดินของรัฐ หรือชดเชยเงินอุดหนุน
ราคาที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าศักยภาพจะสูงกว่าที่ดินแปลงที่ไม่ได้อยู่ในแนวรถไฟฟ้า โดยประมาณกี่เปอร์เซ็นต์	การปรับตัวขึ้นของราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าจะปรับตัวขึ้นค่อนข้างสูงซึ่งประกอบด้วยหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับขึ้นของราคา ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง รูปที่ดิน ราคาขายเดิม ข้อกฎหมาย และแนวโน้มของตลาด เป็นต้น เช่น ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงบางใหญ่-บางซื่อ มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงขึ้นประมาณ 75% และที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินบางซื่อ-ท่าพระ-หัวลำโพง มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงขึ้นประมาณ 55%
ที่ดินรอการพัฒนา มีปัจจัยใดบ้างที่บ่งบอกถึงเวลาที่เริ่มจัดทำโครงการได้แล้วในช่วงเวลาที่เหมาะสม	ปัจจัยที่บ่งบอกถึงช่วงเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน เช่น เศรษฐกิจโดยรวมดีขึ้น มีอัตราการขยายตัวของภาคการผลิตในสาขาต่างๆ อัตราการว่างงานลดลง กำลังซื้อของประชากรสูงขึ้น รวมถึงความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น เป็นต้น
การวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเจริญเติบโตของเมือง พิจารณาจากปัจจัยใดบ้าง	ปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเจริญเติบโตของเมือง ประกอบด้วย การขยายตัวของภาคธุรกิจการค้าในสาขาต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ธนาคาร โชว์รูมรถยนต์ ที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ กับการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยเชิงสังคมของ กคช. แตกต่างกันอย่างไร	อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์จะพิจารณาเทียบเคียงกับผลตอบแทนของของธุรกิจประเภทเดียวกันในตลาด โดยมีผลตอบแทนประมาณ 15-20% สำหรับอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยเชิงสังคมจะพิจารณาจากต้นทุนของเงินลงทุนเป็นหลักโดยปัจจุบันมีอัตราประมาณ 7 - 8%
การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองในปัจจุบัน มีผลต่อการจัดทำโครงการของ กคช. หรือไม่ อย่างไร	การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองในปัจจุบัน มีผลต่อการจัดทำโครงการของ กคช. ค่อนข้างมาก เนื่องจากปัจจุบันเป็นรัฐบาล

	ทหารเฉพาะกิจที่มาจากการปฏิวัติ และร่างกฎหมายรัฐธรรมนูนยังไม่ผ่านความเห็นชอบจากประชาชน การอนุมัติโครงการลงทุนใหญ่ๆ และการเบิกจ่ายงบประมาณค่อนข้างน้อย ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราการขยายตัวของธุรกิจในสาขาต่างๆ รวมถึงการจ้างงาน รายได้ของประชากร กำลังซื้อที่ลดลง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช.
ศักยภาพของที่ดิน Sunk Cost ด้านทำเลและที่ตั้ง บางแปลงหรือบางโครงการไม่ดี ก่อนจัดซื้อได้มีการวิเคราะห์ด้านศักยภาพประกอบหรือไม่	การจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ผ่านมา กคช. จะต้องดำเนินการตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายจากรัฐบาล จำนวน 600,000 หน่วย ในช่วงระยะเวลาจำกัด ซึ่งเป็นจำนวนที่ค่อนข้างมาก โดยในการจัดซื้อที่ดินอาจจะมีบางแปลงที่มีทำเลที่ตั้งไม่ดี และเมื่อถูกปรับลดหน่วยการก่อสร้างลงทำให้เป็นที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต หรือ Sunk Cost บางแปลงที่มีข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้ง
สาเหตุที่ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช. ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับโครงการของเอกชน	การจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนมีการบริหารจัดการที่คล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับ กคช. ซึ่งเป็นหน่วยของรัฐที่มีกระบวนการค่อนข้างมาก การก่อสร้างโครงการเริ่มได้ช้ากว่าโครงการของเอกชนในขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้าง รวมถึงค่าแรงได้ปรับตัวขึ้นไปตามภาวะของตลาด
ถ้าวิเคราะห์ต้นทุนที่ดินตามราคาตลาด มูลค่าตลาดแบบเอกชน แต่ไม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยขายในรูปแบบและราคาแบบเอกชนได้ กคช. ควรทำโครงการต่อหรือไม่	การวิเคราะห์ต้นทุนที่ดินตามราคาตลาด และมูลค่าตลาดแบบเอกชน อาจจะทำให้มีข้อจำกัดต่อการดำเนินงานของ กคช. เนื่องจากราคาขายค่อนข้างสูงตามแบบของบ้าน ซึ่งลูกค้าบ้านระดับบนยังให้ความเชื่อถือโครงการของเอกชน สำหรับการจัดทำโครงการของ กคช. อาจจะต้องปรับแบบบ้านให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่ให้ความเชื่อถือกับองค์กรโดยเป็นกลุ่มระดับรายได้ปานกลางและรายได้น้อย เช่น ระดับราคา รูปแบบบ้าน และเงื่อนไขการผ่อนชำระ เป็นต้น

ทำไมโครงการของ กคช. ในอดีต (โครงการเคหะชุมชน) จึงประสบผลสำเร็จในแง่ของการสร้างชุมชน เป็น Magnet ดึงดูดมากกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรในปัจจุบันที่ส่วนมากการเกิดชุมชนค่อนข้างน้อยกว่า	เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรมีจำนวนค่อนข้างมาก และมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก การกำกับดูแลเมื่อเทียบกับโครงการเคหะชุมชนในอดีตอาจจะแตกต่างกัน ประกอบกับวิถีชีวิตของสังคมปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงจากเดิมค่อนข้างมาก เช่น ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น ความเร่งรีบของสังคมที่มากขึ้น สถาบันครอบครัวมีความเข็มแข็งน้อยลง เป็นต้น
กรณีขายที่ดินแปลงว่างทำไม กคช. ไม่เก็บที่ด้านหน้าไว้พัฒนาในอนาคต โดยขายที่ดินด้านในเหมือนตอนที่ซื้อที่ดินจากเอกชน	การขายที่ดินแปลงว่างของ กคช. ในปัจจุบันมีการพิจารณาปัจจัยในหลายๆ ด้านประกอบการพิจารณาขาย เช่น การพิจาณาศักยภาพของที่ดินคงเหลือจากการขาย โอกาสการพัฒนาที่ดินในอนาคต และรวมถึงการจัดรูปที่ดินคงเหลือไว้พัฒนาในอนาคต

ภาคผนวก 1

คณะทำงานโครงการสัมนาเชิงปฏิบัติการการจัดการความรู้ของ กคช. ปี 2559 เรื่อง การบริหารจัดการที่ดินของ กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

	นางกิตติมา รุ่งกระจ่าง	ประธานคณะทำงาน
	นางจารุรพี อรุณวงศ์สานุกูล	รองประธาน
	นางเมตตา ธนธาดา	คณะทำงาน
	นายคณิศร์ อรุณวงศ์สานุกูล	คณะทำงาน
	นางฟาริดา เส็มหล่อ	คณะทำงาน
	นายบรรยเวกษก์ แก้วขวัญ	คณะทำงาน
	นางสุดาพร ศรไชย	คณะทำงาน
	นายอรรคพล เกลี้ยงประดิษฐ์	คณะทำงาน
	นายกำพล ตั้งประดิษฐ	คณะทำงาน
	นายสกนธ์ หาญกาย	คณะทำงาน

นายมูฮำมัดรอโซ มาหิเลาะ คณะทำงาน

นายนที ขุนนิล คณะทำงาน

นางสาวบังอร ทองส่งโสม เลขาและคณะทำงาน

นางรัชนีกร ศิริสุวรรณรัตน์ ผู้ช่วยเลขาและคณะทำงาน

ภาคผนวก 2

แนวทางการเตรียมการจัดทำกิจกรรม Cop ครั้งที่ 5

กิจกรรม KM ของ กคช. ปี 2559

กลุ่ม 4 - การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

“การพัฒนาความรู้ในการบริหารจัดการที่ดินแปลงว่างรอการพัฒนา

ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลให้เกิดประโยชน์สูงสุด”

COP ครั้งที่ 5

เรื่อง ความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา)

วัตถุประสงค์ เพื่อเป็นเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้และถ่ายทอดองค์ความรู้ และเทคนิคเฉพาะ ด้าน จากผู้รู้ผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการวิเคราะห์และปฏิบัติการจัดทำกรณีศึกษา การวิเคราะห์ข้อมูลแปลงที่ดินที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา

ผลที่คาดว่าจะได้รับ ได้รับองค์ความรู้ และเทคนิคเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์จากผู้รู้ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้มีประสบการณ์ในการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของบุคลากร

วันที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ห้องฝึกอบรม 2 อาคาร 2 เวลา 9.00 - 16.30 น.

ประเด็นวาระ ที่ต้องการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกัน

1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลประกอบด้วยอะไรบ้าง
2. ข้อมูลประกอบการวิเคราะห์
3. ข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรค
4. วิธีการแก้ไขปัญหา

สมาชิก (Member) ที่จะเชิญเข้าร่วม

1. คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ
2. คุณวัลลภ เทอดเกียรติกุล อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง
3. คุณจุฑากาญจน์ สิริไสยาสน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร
3. คุณมงคล จันทษี พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 9 นผ.
4. ผู้เข้าร่วมสังเกตการณ์ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 50 ท่าน

Facilitator และ Historian

คุณกิตติมา รุ่งกระจ่าง และคุณบรรยเวกษก์ แก้วขวัญ/ผู้อำนวยความสะดวก Facilitator

คุณรัชนีกร ศิริสุวรรณรัตน์/ผู้บันทึก Historian

<u>คำถาม COP 5</u>

1. เทคนิคในการวิเคราะห์ข้อมูลมีอะไรบ้าง
2. การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพประกอบด้วยอะไรบ้าง
3. การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาดประกอบด้วยอะไรบ้าง
4. การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการเงินประกอบด้วยอะไรบ้าง

.....

ภาคผนวก 3

ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม Cop ครั้งที่ 5

การทำกิจกรรมการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้วยวิธีชุมชนนักปฏิบัติ

(Community of Practice-Cop) ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558

ภาพบรรยากาศในการจัดทำ COP 5 หัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา) โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ คุณวัลลภ เทอดเกียรติกุล อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง คุณจุฑากาญจน์ สิริไสยาสน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และคุณมงคล จันทษี พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน ระดับ 9 ฝ่ายนโยบายและแผน ได้มาร่วมแบ่งปันความรู้ร่วมกับคณะทำงานกลุ่มที่ 4 และผู้สนใจจากฝ่ายต่างๆ อาทิ ฝ่ายนโยบายและแผน ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารเงินและการลงทุนฝ่ายการตลาด ฝ่ายบริหารงานชุมชน 4 และฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่า ทำให้คณะทำงานสามารถสรุปประเด็นต่างๆ และองค์ความรู้ที่สำคัญในหัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

การทำกิจกรรมการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้วยวิธีชุมชนนักปฏิบัติ

(Community of Practice-Cop) ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 255

ภาพบรรยากาศในการจัดทำ COP 5 หัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา) โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ คุณวัลลภ เทอดเกียรติกุล อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง คุณจุฑากาญจน์ สิริไสยาสน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และคุณมงคล จันทษี พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน ระดับ 9 ฝ่ายนโยบายและแผน ได้มาร่วมแบ่งปันความรู้ร่วมกับคณะทำงานกลุ่มที่ 4 และผู้สนใจจากฝ่ายต่างๆ อาทิ ฝ่ายนโยบายและแผน ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารเงินและการลงทุนฝ่ายการตลาด ฝ่ายบริหารงานชุมชน 4 และฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่า ทำให้คณะทำงานสามารถสรุปประเด็นต่างๆ และองค์ความรู้ที่สำคัญในหัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

การทำกิจกรรมการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้วยวิธีชุมชนนักปฏิบัติ

(Community of Practice-Cop) ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558

ภาพบรรยากาศในการจัดทำ COP 5 หัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา) โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ คุณวัลลภ เทอดเกียรติกุล อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง คุณจุฑากาญจน์ สิริไสยาสน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และคุณมงคล จันทษี พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน ระดับ 9 ฝ่ายนโยบายและแผน ได้มาร่วมแบ่งปันความรู้ร่วมกับคณะทำงานกลุ่มที่ 4 และผู้สนใจจากฝ่ายต่างๆ อาทิ ฝ่ายนโยบายและแผน ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารเงินและการลงทุนฝ่ายการตลาด ฝ่ายบริหารงานชุมชน 4 และฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่า ทำให้คณะทำงานสามารถสรุปประเด็นต่างๆ และองค์ความรู้ที่สำคัญในหัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

การทำกิจกรรมการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้วยวิธีชุมชนนักปฏิบัติ

(Community of Practice-Cop) ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558

ภาพบรรยากาศในการจัดทำ COP 5 หัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล (กรณีศึกษา) โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ คุณวัลลภ เทอดเกียรติกุล อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง คุณจุฑากาญจน์ สิริไสยาสน์ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร และคุณมงคล จันทษี พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน ระดับ 9 ฝ่ายนโยบายและแผน ได้มาร่วมแบ่งปันความรู้ร่วมกับคณะทำงานกลุ่มที่ 4 และผู้สนใจจากฝ่ายต่างๆ อาทิ ฝ่ายนโยบายและแผน ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารเงินและการลงทุนฝ่ายการตลาด ฝ่ายบริหารงานชุมชน 4 และฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่า ทำให้คณะทำงานสามารถสรุปประเด็นต่างๆ และองค์ความรู้ที่สำคัญในหัวข้อความรู้ด้านการวิเคราะห์ข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น