



สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
 ปฏิบัติหน้าที่ A415620507
 สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
 เลขรับ 4941
 วันที่ 15 พ.ค. 2561
 เวลา 11.46 น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๑๓๙๑๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
 ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ผลการพิจารณารายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง สภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง ของคณะกรรมการวิสามัญศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

เรียน เลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ที่ สว(สนช) ๐๐๐๗/๒๘๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ด่วนที่สุด ที่ พม ๐๒๐๘/๔๖๗๓ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๑ และเอกสารประกอบ

ตามที่ได้ส่งรายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง สภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง ของคณะกรรมการวิสามัญศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ไปเพื่อดำเนินการ นั้น

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอผลการพิจารณารายงานการพิจารณาศึกษาเรื่องดังกล่าว มาเพื่อดำเนินการ ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๑ รับทราบรายงานผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการวิสามัญศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เรื่อง สภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และแจ้งให้สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ ได้แจ้งให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ส่งรายงานในเรื่องนี้จำนวน ๗๕๐ ชุด ให้สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติโดยตรงต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีระพงษ์ วงศ์ศิวัลาส)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กลุ่มงานนิติ
 รับที่ ๑๕๗ (๑) / ๒๕๖๑
 วันที่ ๑๕ / พ.ค. / ๖๑
 เวลา ๑๖.๑๗ น.
 สำนักการประชุม

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
 รับที่ ๓๑๑ / ๖๑ วันที่ ๑๕ / พ.ค. / ๖๑
 เวลา ๑๖.๐๕ น. ส่ง ยุทติ
 สำนักการประชุม

กองนิติธรรม

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๔๒ (พิเศษ)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘ (๐.๒๘๒๓/๐/๓)

หน้าว่าง

ด่วนที่สุด

ที่ พม ๐๒๐๘/๕๖๗๓



กระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๑ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง รายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง สภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยของคนจนเมือง
ของคณะกรรมการวิสามัญศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยของคนจนเมือง สภานิติบัญญัติ
แห่งชาติ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๗/๗๓๓๘ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๑

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙)
 ๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๓๐๕๖๙
ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐
 ๓. สำเนาระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
พ.ศ. ๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑
 ๔. สำเนาคำสั่งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ที่ ๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม
๒๕๖๐ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการ

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ขอให้กระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นหน่วยงานหลักรับข้อเสนอนะของคณะกรรมการวิสามัญศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยของคนจนเมือง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เกี่ยวกับรายงานการพิจารณาศึกษาเรื่องสภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยของคนจนเมือง ไปพิจารณาร่วมกับกระทรวงต่าง ๆ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสรุปผลการพิจารณาหรือผลการดำเนินการ เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์ พิจารณาแล้วเห็นว่าในการขับเคลื่อนการดำเนินการตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙) หากพิจารณาแนวทางและความเหมาะสมในภาพรวม จะเห็นว่ามีความสอดคล้องกับข้อเสนอนะของคณะกรรมการวิสามัญศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยของคนจนเมือง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เกี่ยวกับรายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง สภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยของคนจนเมือง โดยมีการดำเนินงาน ดังนี้

๑. กระบวนการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙) กระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์ ในฐานะหน่วยประสานงานหลักตามแผนแม่บทฯ ดังกล่าว ได้มีการจัดประชุมวิพากษ์ ร่าง ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙) (ชื่อเดิม)

เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ซึ่งได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากหน่วยงานทั้งภายในและภายนอกกระทรวง นักวิชาการ ภาคเอกชน และภาคประชาสังคมที่เกี่ยวข้อง อาทิ กระทรวงการคลัง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย และกระทรวงศึกษาธิการ ฯลฯ เข้ามาร่วมให้ความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการกำหนดกรอบแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาวในเชิงบูรณาการ ตามแนวทางประชารัฐ เพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อย รายได้ปานกลาง รายได้สูง และกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง ที่มีความสอดคล้องกับวงจรชีวิต (Lifecycle) ซึ่งหน่วยรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องได้มุ่งมั่นผลักดันขับเคลื่อนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

๒. กำหนดเป็นทิศทางของแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙) ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบในคราวประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ ได้แก่

๒.๑ ข้อเสนอเชิงนโยบาย กลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัย อาทิ การกำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างชัดเจนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ การนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของหน่วยงานภาครัฐมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การส่งเสริมการจัดตั้งกลุ่มสวัสดิการสหกรณ์ออมทรัพย์ในชุมชน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน เป็นต้น

๒.๒ ข้อเสนอสำหรับหน่วยงานปฏิบัติการในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัย อาทิ การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่น การส่งเสริมกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในการดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงข่ายคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานที่สอดคล้องต่อการพัฒนาเมือง เอื้อต่อการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และการยกระดับการอยู่อาศัยในพื้นที่บุงกรุกหรือสลัม เป็นต้น

๒.๓ ข้อเสนอแนะในการสนับสนุนชุมชน ด้านการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัย และการพัฒนาคุณภาพชีวิต อาทิ การส่งเสริมให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการด้านการอยู่อาศัยอย่างเข้มแข็ง การส่งเสริมการรวมกลุ่มคนในชุมชนให้สามารถพึ่งตนเองได้ จัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานเหมาะสมตามลักษณะครอบครัว ทุกช่วงวัย และสามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ เป็นต้น

๓. ผลการดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

๓.๑ การขับเคลื่อนนโยบายและยุทธศาสตร์ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดให้มี “คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” โดยมีรองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ฉัตรชัย สาริกัลยะ) เป็นประธานกรรมการ และได้มีการจัดประชุมรวมจำนวน ๒ ครั้ง โดยได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ ๓ คณะ เพื่อขับเคลื่อนแผนแม่บทฯ ดังกล่าว ได้แก่ ๑) คณะอนุกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย ๒) คณะอนุกรรมการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และ ๓) อนุกรรมการด้านกฎหมายและระเบียบเพื่อที่อยู่อาศัย โดยแต่ละคณะอนุกรรมการมีการจัดประชุมตามบทบาทภารกิจของแต่ละชุด รวมจำนวน ๔ ครั้ง

๓.๒ การดำเนินงานด้านที่ดินเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย โดยคณะอนุกรรมการด้านกฎหมายและระเบียบเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อรวบรวมประเด็นข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการใช้ที่ดินหรือจัดหาที่ดินเพื่อการจัดที่อยู่อาศัยและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยให้คำนึงถึงนโยบายสิทธิของประชาชน และเจตนาารมณในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น โดยมีที่ปรึกษาด้านกฎหมาย

/สำนักงาน...

สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นประธานคณะทำงาน ผู้แทนหน่วยงานของรัฐเป็นคณะทำงาน และเจ้าหน้าที่กองกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงฯ การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เป็นฝ่ายเลขานุการ

๓.๓ ผลจากการประชุมคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๑ เห็นชอบและให้ดำเนินการ ดังนี้

๓.๓.๑ การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย หรือ Big Data มอบหมายการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานรับผิดชอบหลัก ในการรวบรวมและจัดทำข้อมูลเพื่อการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย หรือ Big Data โดยบูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ และกระทรวงการคลังต่อไป

๓.๓.๒ การใช้สิทธิของที่ดิน มอบหมายคณะอนุกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณามอบผู้เกี่ยวข้องศึกษาแนวทางและวิธีการเรื่องการใช้สิทธิของที่ดิน ให้แก่ภาคเอกชนเพื่อตอบแทนให้ภาครัฐ

๓.๓.๓ มาตรการการเงินการคลัง เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ ๑ ของมูลค่าจำนองแต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีการจำนอง ลดเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นมาตรการถาวร มอบหมายคณะอนุกรรมการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ศึกษาเพิ่มเติมและหารือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ประกอบการ

๓.๓.๔ ให้มีคณะทำงานขับเคลื่อนนโยบายและแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระดับจังหวัด โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน และมีคณะทำงาน ประกอบด้วย ผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัด เป็นเลขานุการ คณะทำงาน มีอำนาจหน้าที่ในการสนับสนุน สืบค้นจัดทำข้อมูล “ที่อยู่อาศัยระดับท้องถิ่น” รวบรวม วิเคราะห์ ข้อมูลกำหนดทิศทางและจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดและท้องถิ่น ประสาน และบูรณาการ การขับเคลื่อนแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัด และท้องถิ่น ให้สอดคล้องกับแผนแม่บทฯ การเชิญหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม กำกับ ติดตาม และประเมินผลการดำเนินการตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดและท้องถิ่น และรายงานให้คณะอนุกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยทราบ

๓.๓.๕ การจัดตั้งกองทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Housing Development Fund for the Low-Income) ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นการเสริมสร้างโอกาส ให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัย โดยขอสนับสนุนวงเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อเป็นเงินตั้งต้น ๕,๒๐๗ ล้านบาท ภายในระยะเวลา ๔ ปี และให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

๓.๓.๖ การสนับสนุนกองทุนสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่องค์กรชุมชน ภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ในปี ๒๕๖๒ จำนวน ๗๐๐ ล้านบาท ภายในระยะเวลา ๕ ปี เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนแก่กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก และผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งทุนได้ โดยจะสนับสนุนสินเชื่อให้กับกลุ่ม/องค์กร/สหกรณ์ ให้เกิดกระบวนการออมทรัพย์

/ทั้งนี้...

ทั้งนี้ การเตรียมความพร้อมเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ที่ประชุมให้ความสำคัญในการสร้างที่อยู่อาศัยจะต้องคำนึงถึงเรื่องของผู้สูงอายุ ซึ่งถือเป็นนโยบายสำคัญของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยภาพรวมโครงการทั่วไป ๑๐% จะกันเป็นพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ เช่น ถ้าเป็นอาคารสูงจะอยู่ชั้น ๑ หรือชั้น ๒ ถ้าเป็น แนวกลางจะเป็นพื้นที่พักที่อยู่บริเวณศูนย์ชุมชน และโครงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยเฉพาะ ตลอดจนมีแผนการปรับสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ เพื่อส่งเสริมสนับสนุนให้มีการเกื้อกูลต่อการดำรงชีวิตด้วยตนเองของผู้สูงอายุ ลดการพึ่งพิงภายใต้การมีส่วนร่วมของชุมชนผ่านกลไกขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(อนันตพร กาญจนรัตน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

สำนักงานปลัดกระทรวง

โทร. ๐ ๒๖๕๙ ๖๔๙๖

โทรสาร ๐ ๒๖๕๙ ๖๔๙๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ planpo2@hotmail.com

สำเนาถูกต้อง



(นางพชณี สิทธิสุข)

นิติกรชำนาญการพิเศษ กองนิติธรรม

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๕๐๕/พ๐๖๖



สำนักงานรัฐมนตรี
วันที่ 4391/10014
วันที่ 18 ก.ย. 2560
เวลา 16.00 น.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙)

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
ด่วนที่สุด ที่ พม ๐๒๐๘/๘๖๘๐ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐
๒. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
ด่วนที่สุด ที่ พม ๐๒๐๘/๘๘๑๑ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วย

ตามที่ได้เสนอเรื่อง ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙)
ไปเพื่อดำเนินการ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลัง กระทรวงคมนาคม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
กระทรวงพลังงาน กระทรวงมหาดไทย กระทรวงสาธารณสุข สำนักงานประมาณ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นไปเพื่อประกอบ
การพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วย ความละเอียดปรากฏตามบัญชีสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วยนี้

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ ลงมติว่า

๑. ให้ปรับชื่อยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมจากเดิม “ยุทธศาสตร์การพัฒนา
ที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙)” เป็น “แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี
(พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙)”

๒. เห็นชอบในหลักการแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙)
และให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำแผนแม่บทการพัฒนา
ที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙) ไปดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ให้เกิดผลในทางปฏิบัติต่อไป
โดยให้ยึดหลักการบูรณาการการดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อไม่ให้เกิดความซ้ำซ้อน
ในการดำเนินการและให้ความสำคัญกับการดำเนินโครงการต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล
ในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ต่าง ๆ เป็นลำดับแรก
ทั้งนี้ ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย ระเบียบ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง
เร่งดำเนินการให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลาที่กำหนดอย่างเคร่งครัด และให้รับความเห็นของกระทรวงการคลัง
กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงสาธารณสุข สำนักงานประมาณ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ไปพิจารณาดำเนินการด้วย

/๓. ...

๓. ในการดำเนินการตามโครงการภายใต้แผนแม่บทฯ ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคำนึงถึงความพร้อมและความเหมาะสมในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย สภาพ ขนาด และรูปแบบที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม และเส้นทางการคมนาคม รวมทั้งพิจารณาความคุ้มค่าในการดำเนินการและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน เพื่อให้กลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มได้รับประโยชน์อย่างแท้จริงและทั่วถึง โดยอาจพิจารณาให้ภาคเอกชนหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการ ทั้งนี้ ให้มีการพิจารณาจัดทำแผนการหารายได้จากอาคารเช่าที่ยังว่างอยู่ด้วย

๔. ในการกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้าร่วมโครงการตามแผนแม่บทดังกล่าว ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณานำฐานข้อมูลผู้มีรายได้น้อยตามโครงการลงทะเบียนเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐของกระทรวงการคลังที่เป็นปัจจุบันมาพิจารณาประกอบการดำเนินการ โดยให้ความสำคัญกับผู้มีรายได้น้อยตามโครงการลงทะเบียนฯ ดังกล่าว เป็นลำดับแรก เพื่อให้สามารถช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างทั่วถึงและเกิดประโยชน์ต่อประชาชนกลุ่มเป้าหมายอย่างแท้จริง

๕. ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ทบทวนความจำเป็นเหมาะสมในการดำเนินการตามประเด็นสำคัญต่าง ๆ เช่น การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ การประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย การจัดตั้งกองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ การหักรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาสนับสนุนกองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ การจัดตั้งองค์กรระดับกระทรวงเพื่อดูแลรับผิดชอบด้านที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะ เป็นต้น เพื่อไม่ให้เกิดความซ้ำซ้อนในการดำเนินงานตามภารกิจหน้าที่และงบประมาณของแต่ละหน่วยงาน ตลอดจนเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการของร่างกฎหมายวินัยการเงินการคลังด้วย

๖. เมื่อมียุทธศาสตร์ชาติแล้ว ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาทบทวนและปรับปรุงแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙) อีกครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ และให้เสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไปด้วย

จึงเรียนยืนยันมา ทั้งนี้ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้แจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตามบัญชีแนบท้าย

ทราบด้วยแล้ว

ที่ พม ๐๑๐๑/๔๕๖๗

- ข้าราชการ

- ปพม.พิจารณาดำเนินการ

กองยุทธศาสตร์และแผนงาน
เลขรับที่ ๔๑๖๗
๕ ก.พ. ๒๕๖๑
เวลา ๑๑:๒๓

ขอแสดงความนับถือ

พล.ต.อ.

(อดุลย์ แสงสิงแก้ว)

ร.ม.ว.พ.ม.

๒๒ ก.ย. ๒๕๖๐

ร.บ.ร.ช. ๒๕๖๐

(นางณัฐฎาจารย์ อนันตศิลป์)

รองเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กองพัฒนายุทธศาสตร์และติดตามนโยบายพิเศษ

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๖๓๒ (สกล) ๑๕๓๒ (ชัยพล)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๑๔๔๖ www.soc.go.th

ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี
ว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
พ.ศ. ๒๕๕๑

เพื่อให้การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ และมาตรการในการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ สามารถสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนได้อย่างทั่วถึง และมีประสิทธิภาพ โดยการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ (๘) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ นายกรัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี จึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” เรียกโดยย่อว่า “กอช.” ประกอบด้วย

(๑) นายกรัฐมนตรีหรือรองนายกรัฐมนตรีที่นายกรัฐมนตรีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ

(๒) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นรองประธานกรรมการคนหนึ่ง

(๓) ผู้ทรงคุณวุฒิที่นายกรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นรองประธานกรรมการคนที่สอง

(๔) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงมหาดไทย เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน และกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

(๕) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่นายกรัฐมนตรีแต่งตั้ง จำนวนแปดคน

ให้รองปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ซึ่งรับผิดชอบงานของสำนักนโยบายและยุทธศาสตร์ สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ข้าราชการในสำนักนโยบายและยุทธศาสตร์

สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ได้รับมอบหมาย จากปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จำนวนสองคน เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๔ รองประธานกรรมการตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) ต้องแต่งตั้งจากภาคเอกชน และภาคประชาสังคมที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ หรือมีประสบการณ์ ด้านวิศวกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ สังคมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ กฎหมาย หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ข้อ ๕ รองประธานกรรมการตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสี่ปี นับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง

ในกรณีที่รองประธานกรรมการตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) พ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ ของกรรมการซึ่งคนแทน

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคหนึ่งแล้ว หากยังมีได้มีการแต่งตั้งรองประธานกรรมการ ตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) ขึ้นใหม่ให้รองประธานกรรมการ ตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น อยู่ในตำแหน่ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

รองประธานกรรมการตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) ซึ่งพ้นจาก ตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระไม่ได้

ข้อ ๖ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ รองประธานกรรมการตามข้อ ๓ (๓) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามข้อ ๓ (๕) จะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) นายกรัฐมนตรีให้ออก
- (๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้ กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ ๗ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ให้ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการคนหนึ่งไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการคนที่สองเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๘ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรี

(๒) สำรวจความต้องการและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนประเมินความสามารถในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ

(๓) พิจารณาแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องต่าง ๆ รวมทั้งปัญหาเฉพาะหน้าที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง

(๔) กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการในการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(๕) พิจารณาให้การสนับสนุน ส่งเสริม ช่วยเหลือประชาชน ชุมชน หน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง และผู้ประกอบการภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

(๖) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมขององค์กรภาครัฐ ภาคเอกชน และองค์กรประชาชนในการแปลงนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติไปสู่การปฏิบัติ

(๗) กำกับและติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติ

(๘) แต่งตั้งคณะกรรมการ หรือคณะทำงานเพื่อดำเนินงานอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

(๕) เชิญข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง ผู้ปฏิบัติงานอื่นในหน่วยงานของรัฐ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาสอบตามข้อเท็จจริง รวมทั้งเรียกเอกสารจากหน่วยงานของรัฐหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาเพื่อประกอบการพิจารณา

(๑๐) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่นายกรัฐมนตรีหรือคณะรัฐมนตรีมอบหมาย

ข้อ ๕ ให้สำนักนโยบายและยุทธศาสตร์ สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ทำหน้าที่เป็นสำนักงานเลขานุการของคณะกรรมการ รับผิดชอบในงานเลขานุการของคณะกรรมการ และประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของคณะกรรมการ ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

ข้อ ๑๐ ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สมัคร สุนทรเวช

นายกรัฐมนตรี

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (ตามคำสั่งที่ ๙๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๒)

(๑) นายกรัฐมนตรี หรือรองนายกรัฐมนตรีที่นายกรัฐมนตรีมอบหมาย	เป็น ประธานกรรมการ
(๒) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนา สังคมและความมั่นคงของมนุษย์	เป็น รองประธานกรรมการ คนที่หนึ่ง
(๓) ศาสตราจารย์กนก วงษ์ตระหง่าน	เป็น รองประธานกรรมการ คนที่สอง
(๔) ปลัดกระทรวงการคลัง	เป็น กรรมการ
(๕) ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและ ความมั่นคงของมนุษย์	เป็น กรรมการ
(๖) ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	เป็น กรรมการ
(๗) ปลัดกระทรวงมหาดไทย	เป็น กรรมการ
(๘) เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	เป็น กรรมการ
(๙) ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ	เป็น กรรมการ
(๑๐) ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ	เป็น กรรมการ
(๑๑) ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	เป็น กรรมการ
(๑๒) กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์	เป็น กรรมการ
(๑๓) นายไกร ตั้งสง่า	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๑๔) นายชัยณรงค์ มณฑะเกียรติชัยรณาย	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๑๕) นายปรีดี บุรณศิริ	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๑๖) ศาสตราจารย์พิเศษประสิทธิ์ โมวีโลกุล	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๑๗) นายพรศักดิ์ บุญโยดม	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๑๘) นายพิจิตต์ รัตตกุล	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๑๙) นายสมชัย ฤชุพันธุ์	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๒๐) นางสาวสมสุข บุญยะปัญญา	เป็น กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
(๒๑) รองปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง ของมนุษย์ ซึ่งรับผิดชอบงานของสำนักงานนโยบาย และยุทธศาสตร์	เป็น กรรมการและเลขานุการ

หมายเหตุ ให้ข้าราชการในสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์ สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงการพัฒนา
สังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ได้รับมอบหมายจากปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคม
และความมั่นคงของมนุษย์จำนวนสองคน เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

หน้าว่าง



คำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี
ที่ ๑๗๒ /๒๕๖๐

เรื่อง แต่งตั้งรองประธานกรรมการคนที่สอง และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ในคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ตามที่ได้มีคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ ๙๔/๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งรองประธานกรรมการคนที่สอง และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ลงวันที่ ๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๒ และรองประธานกรรมการคนที่สอง และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ได้ครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว เมื่อวันที่ ๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๖ นั้น

เพื่อให้การขับเคลื่อนงานด้านที่อยู่อาศัยตอบสนองต่อนโยบายสำคัญเร่งด่วนของรัฐบาล กอปรกับรองรับสานต่อเจตนารมณ์วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (New Urban Agenda: NUA) อาศัยอำนาจตามความใน ข้อ ๓ (๓) และ (๕) แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๑ จึงแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ดังนี้

- | | |
|--|--------------------------|
| ๑. ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ | รองประธานกรรมการคนที่สอง |
| ๒. ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๓. นางจำเนียร ดุริยประณีต | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๔. นางสาวนพพรธม พรหมศรี | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๕. นายประทีภย์ สิมะพิชัยเชษฐ | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๖. ศาสตราจารย์พิเศษ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๗. นางสาวสมสุข บุญญะบัญชา | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๘. รองศาสตราจารย์ เอกรินทร์ อนุกุลยุทธชน | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |
| ๙. นายอิสระ บุญยัง | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ |

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

พลเอก

(ประยุทธ์ จันทร์โอชา)

นายกรัฐมนตรี

หน้าว่าง



คำสั่งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ที่ ๑ /๒๕๖๐

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการ

ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดให้คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือคณะทำงานเพื่อดำเนินงานอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย นั้น

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘ (๘) แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับมติที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอกช.) ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๐ จึงให้ยกเลิกคำสั่งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ที่ ๒/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการ และมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการ ขึ้นใหม่ รวม ๓ คณะ โดยมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๑. คณะกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย

๑.๑ องค์ประกอบ

- | | |
|--|------------------|
| (๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ | ประธานคณะกรรมการ |
| (๒) ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ | อนุกรรมการ |
| (๓) รองปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ได้รับมอบหมาย | อนุกรรมการ |
| (๔) อธิบดีกรมการจัดหางาน | อนุกรรมการ |
| (๕) อธิบดีกรมกิจการผู้สูงอายุ | อนุกรรมการ |
| (๖) อธิบดีกรมที่ดิน | อนุกรรมการ |
| (๗) อธิบดีกรมธนารักษ์ | อนุกรรมการ |
| (๘) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง | อนุกรรมการ |
| (๙) อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น | อนุกรรมการ |
| (๑๐) เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ | อนุกรรมการ |
| (๑๑) ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ | อนุกรรมการ |
| (๑๒) ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง | อนุกรรมการ |
| (๑๓) ปลัดกรุงเทพมหานคร | อนุกรรมการ |
| (๑๔) ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ | อนุกรรมการ |
| (๑๕) ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน | อนุกรรมการ |
| (๑๖) กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ | อนุกรรมการ |

/(๑๗) ผู้แทน...

(๑๗) ผู้แทนสมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย	อนุกรรมการ
(๑๘) ผู้แทนสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร	อนุกรรมการ
(๑๙) ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย	อนุกรรมการ
(๒๐) ผู้แทนสมาคมอาคารชุดไทย	อนุกรรมการ
(๒๑) ผู้แทนสหพันธ์พัฒนาองค์กรชุมชนคนจนเมืองแห่งชาติ	อนุกรรมการ
(๒๒) ผู้แทนเครือข่ายสลัม ๔ ภาค	อนุกรรมการ
(๒๓) ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล	อนุกรรมการ
(๒๔) นางจำเนียร ดุริยประณีต	อนุกรรมการ
(๒๕) นางทิพย์รัตน์ นพดลารมย์	อนุกรรมการ
(๒๖) ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ	อนุกรรมการ
(๒๗) นางสาวสมสุข บุญญะบัญชา	อนุกรรมการ
(๒๘) ผู้อำนวยการกองยุทธศาสตร์และแผนงาน สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและ ความมั่นคงของมนุษย์	อนุกรรมการ และเลขานุการ
(๒๙) หัวหน้าสำนักนโยบายและแผน สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	ผู้ช่วยเลขานุการ
(๓๐) ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ	ผู้ช่วยเลขานุการ

๑.๒ อำนาจและหน้าที่

- (๑) ขับเคลื่อนการดำเนินงานตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙) และติดตามผลการดำเนินงานตามแผน
- (๒) พิจารณาสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศ นโยบายด้านที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง ปัญหา อุปสรรค และประเมินสถานการณ์ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
- (๓) พิจารณา กลั่นกรองเรื่องที่เป็นประเด็นสำคัญ หรือเร่งด่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
- (๔) เสนอแนะแนวทาง ทางเลือก หรือมาตรการในการแก้ไขปัญหาทางด้านนโยบายและแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เอื้อต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง รวมทั้งการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การเช่า การปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยของประชาชนทุกกลุ่มปัญหาทุกกลุ่มรายได้และทุกพื้นที่
- (๕) เชิญผู้แทนส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐและบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและให้ข้อมูล รวมทั้งสนับสนุนเอกสารที่จำเป็นเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา
- (๖) กำกับ ติดตามประเมินผลการดำเนินงาน และรายงานผลการดำเนินงานตลอดจนปัญหา อุปสรรคให้คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติทราบ
- (๗) แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะอนุกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยมอบหมาย
- (๘) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติมอบหมาย

๒. คณะอนุกรรมการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

๒.๑ องค์ประกอบ

- | | |
|---|----------------------------|
| (๑) รองปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง
ของมนุษย์ ที่ได้รับมอบหมาย | ประธานอนุกรรมการ |
| (๒) ผู้แทนสำนักงบประมาณ | อนุกรรมการ |
| (๓) ผู้แทนสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ | อนุกรรมการ |
| (๔) ผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง | อนุกรรมการ |
| (๕) ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ | อนุกรรมการ |
| (๖) ผู้แทนธนาคารกรุงไทย | อนุกรรมการ |
| (๗) ผู้แทนธนาคารออมสิน | อนุกรรมการ |
| (๘) ผู้แทนธนาคารอาคารสงเคราะห์ | อนุกรรมการ |
| (๙) ผู้แทนสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) | อนุกรรมการ |
| (๑๐) ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย | อนุกรรมการ |
| (๑๑) ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย | อนุกรรมการ |
| (๑๒) ผู้จัดการใหญ่ บริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด | อนุกรรมการ |
| (๑๓) ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล | อนุกรรมการ |
| (๑๔) ศาสตราจารย์พิเศษ ประสิทธิ์ ไขวี่โลกุล | อนุกรรมการ |
| (๑๕) นางจำเนียร ดุริยประณีต | อนุกรรมการ |
| (๑๖) นางสาวสมสุข บุญญะบัญชา | อนุกรรมการ |
| (๑๗) นายอิสระ บุญยัง | อนุกรรมการ |
| (๑๘) ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ
ที่ได้รับมอบหมาย | อนุกรรมการ
และเลขานุการ |
| (๑๙) หัวหน้าสำนักบริหารกองทุนและสินเชื่อ
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) | ผู้ช่วยเลขานุการ |
| (๒๐) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงินและการลงทุน
การเคหะแห่งชาติ | ผู้ช่วยเลขานุการ |

๒.๒ อำนาจและหน้าที่

- (๑) พิจารณาแนวทางและกำหนดมาตรการการเงินและการคลังเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
ของประเทศ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งประเมินสถานการณ์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการนโยบาย
ที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
- (๒) พิจารณา กลั่นกรองเรื่องที่เป็นประเด็นสำคัญและหรือเร่งด่วนที่เกี่ยวข้องทางด้าน
การเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
- (๓) เชิญผู้แทนส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุม
ชี้แจงข้อเท็จจริงและให้ข้อมูล รวมทั้งสนับสนุนเอกสารที่จำเป็นเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา
- (๔) กำกับ ติดตามประเมินผลการดำเนินงาน และรายงานผลการดำเนินงาน ตลอดจน
ปัญหาอุปสรรคให้คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติทราบ
- (๕) แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะอนุกรรมการ
ด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยมอบหมาย
- (๖) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติมอบหมาย

/๓. คณะอนุกรรมการ...

๓. คณะอนุกรรมการด้านกฎหมายและระเบียบเพื่อที่อยู่อาศัย

๓.๑ องค์ประกอบ

(๑)	ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง ของมนุษย์	ประธานอนุกรรมการ
(๒)	ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ	อนุกรรมการ
(๓)	ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	อนุกรรมการ
(๔)	ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและ ความมั่นคงของมนุษย์	อนุกรรมการ
(๕)	นายกสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย	อนุกรรมการ
(๖)	นายกสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์	อนุกรรมการ
(๗)	ผู้แทนกรมที่ดิน	อนุกรรมการ
(๘)	ผู้แทนกรมธนารักษ์	อนุกรรมการ
(๙)	ผู้แทนกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	อนุกรรมการ
(๑๐)	ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง	อนุกรรมการ
(๑๑)	ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น	อนุกรรมการ
(๑๒)	ผู้แทนกรมส่งเสริมสหกรณ์	อนุกรรมการ
(๑๓)	ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	อนุกรรมการ
(๑๔)	ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	อนุกรรมการ
(๑๕)	ผู้แทนสำนักกฎหมาย กระทรวงมหาดไทย	อนุกรรมการ
(๑๖)	ผู้แทนสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร	อนุกรรมการ
(๑๗)	ผู้แทนสำนักงานกฎหมายและคดี สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร	อนุกรรมการ
(๑๘)	นางทิพย์รัตน์ นพดารมย์	อนุกรรมการ
(๑๙)	นางสาวนพพรณ พรหมศรี	อนุกรรมการ
(๒๐)	ศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย	อนุกรรมการ
(๒๑)	นายประทักษ์ สิมะพิชัยชาญ	อนุกรรมการ
(๒๒)	ศาสตราจารย์พิเศษ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล	อนุกรรมการ
(๒๓)	รองศาสตราจารย์เอกรินทร์ อนุกุลยุทธธน	อนุกรรมการ
(๒๔)	ผู้อำนวยการกองกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและ ความมั่นคงของมนุษย์	อนุกรรมการ และเลขานุการ
(๒๕)	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย การเคหะแห่งชาติ	ผู้ช่วยเลขานุการ
(๒๖)	ผู้จัดการสำนักบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	ผู้ช่วยเลขานุการ

/๓.๒ อำนาจและหน้าที่...

๓.๒ อำนาจและหน้าที่

(๑) พิจารณาทบทวนและกำหนดแนวทางการปรับปรุงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองของประเทศให้มีมาตรฐาน รวมทั้งประเมินสถานการณ์เพื่อนำเสนอคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

(๒) เชิญผู้แทนส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐและบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและให้ข้อมูล รวมทั้งสนับสนุนเอกสารที่จำเป็นเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

(๓) กำกับ ติดตามประเมินผลการดำเนินงาน และรายงานผลการดำเนินงาน ตลอดจนปัญหาอุปสรรคให้คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติทราบ

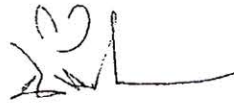
(๔) แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะอนุกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยมอบหมาย

(๕) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติมอบหมาย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

พลเอก



(ฉัตรชัย สาริกัลยะ)

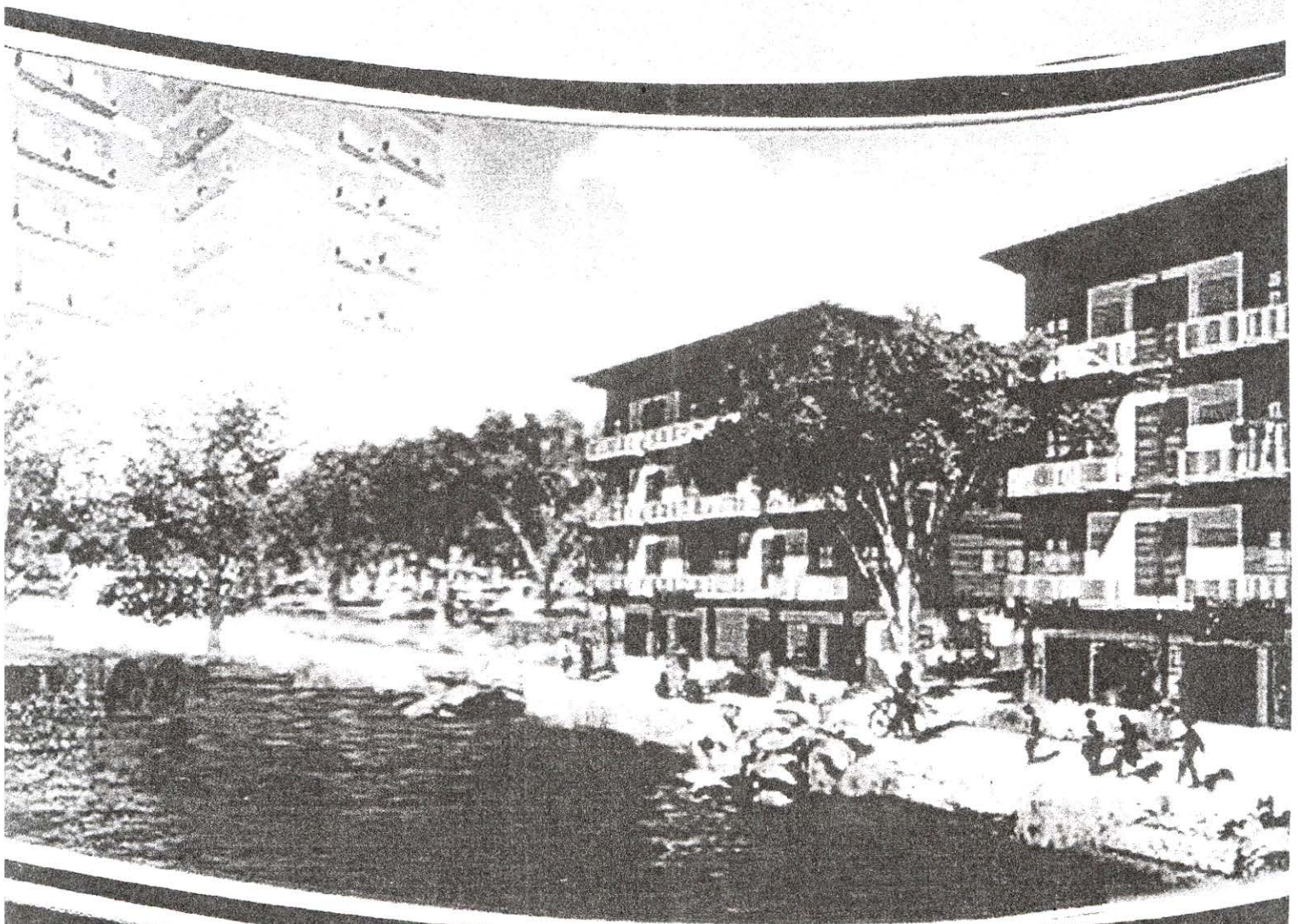
รองนายกรัฐมนตรี

ประธานกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

หน้าว่าง



ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๗๙)



กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์

หน้าว่าง

สารบัญ

		หน้า
	บทสรุปผู้บริหาร	ก-ข
บทที่ 1	บทนำ	1-4
	1.1 หลักการและเหตุผล	1
	1.2 วัตถุประสงค์	2
	1.3 เป้าหมายการดำเนินงาน	2
	1.4 นิยามศัพท์	3
บทที่ 2	กรอบแนวคิดในการจัดทำยุทธศาสตร์	5-9
	2.1 นโยบายและยุทธศาสตร์ระดับสากล	5
	2.2 นโยบายและยุทธศาสตร์ระดับชาติ	7
บทที่ 3	สถานการณ์และแนวโน้มที่อยู่อาศัย	10-32
	3.1 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อม	10
	3.2 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย	11
	3.3 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย	17
	3.4 การศึกษาและวิเคราะห์แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศ	21
บทที่ 4	ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560 - 2579	33-40
	4.1 วิสัยทัศน์ (Vision)	33
	4.2 พันธกิจ (Missions)	33
	4.3 ประเด็นยุทธศาสตร์	33
	4.4 เป้าประสงค์เชิงยุทธศาสตร์	34
	4.5 การแปลงยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560 - 2579 สู่การกำหนดกลยุทธ์ และแนวทางการขับเคลื่อนสู่การปฏิบัติ	34
บทที่ 5	การขับเคลื่อนนโยบายและยุทธศาสตร์ไปสู่การปฏิบัติ	41-54
	5.1 แนวทางการขับเคลื่อนนโยบายและยุทธศาสตร์	41
	5.2 กระบวนการในการขับเคลื่อน	43
	5.3 ผลที่คาดว่าจะได้รับ	43
	5.4 ปัจจัยแห่งความสำเร็จ	43
	5.5 การติดตามและประเมินผล	44
	5.6 แผนงานโครงการสำคัญ (Flagship)	45

ภาคผนวก ก แผนปฏิบัติการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย 5 ปี (พ.ศ. 2560 - 2564)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ภาคผนวก ข ผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม



สารบัญตาราง

	หน้า
1-1 แสดงการคาดประมาณรายได้ของครัวเรือนต่อเดือนจำแนกตาม Percentile ทั้งประเทศ	4
3-1 แสดงสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย ปี 2550-2558	13
3-2 แสดงรายได้ของครัวเรือนจำแนกรายภูมิภาค	13
3-3 แสดงความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายต่างๆ	20
3-4 แสดงประเภทอาคารและขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์	22
3-5 เปรียบเทียบการศึกษาและวิเคราะห์แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศกรณีศึกษา 5 ประเทศ	27
4-1 การแปลงยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี พ.ศ.2560-2579 สู่อำนาจปฏิบัติ	38
5-1 แสดงโครงการภายใต้แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (เช่า)	45
5-2 แสดงโครงการภายใต้แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย	46
5-3 แสดงเป้าหมายแผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)	48
5-4 แสดงเป้าหมายแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)	49
5-5 แสดงการสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้านและผู้มีรายได้น้อย	50
5-6 แผนงานโครงการสำคัญจำแนกตามระดับรายได้ ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)	51



สารบัญภาพ

	หน้า
แสดงแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (2560 - 2579)	ค
2-1 แสดงกรอบแนวคิดในการกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี	5
3-1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ขายได้ในแต่ละประเภทตามระดับราคาในปี 2556-2559	15
3-2 แสดงยุทธศาสตร์โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย ในปีงบประมาณ 2558	16
5-1 แผนภูมิแสดงกลไกการคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.)	41
5-2 แผนภูมิแสดงกลไกการคณะกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	42
5-3 แบบจำลองการประเมินผลตาม CIPP Model	44
5-4 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่า)	46
5-5 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่าซื้อ)	46
5-6 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่าซื้อ)	47



หน้าว่าง

บทสรุปผู้บริหาร

ท่ามกลางกระแสโลกในศตวรรษที่ 21 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การเข้าสู่สังคมสูงอายุ การอพยพย้ายถิ่น และปัญหาที่ทำลายหลากหลาย การพัฒนาประเทศไทยไปสู่การเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ให้ความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน ในระยะยาวได้นั้น ประเทศต้องเร่งพัฒนาปัจจัยพื้นฐานที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี ปัญหาที่อยู่อาศัยยังคงเป็นปัญหาสำคัญสำหรับประเทศไทย จากการสำรวจสถานะเศรษฐกิจและสังคมในปี 2556 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า คนไทยประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

รัฐบาลได้ให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ และการมีรายได้ที่มั่นคงแก่ประชาชน เน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส เพื่อการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงการมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในระดับสากลที่ให้ความสำคัญกับกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน

จากการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) ที่ผ่านมากกว่า 1 ปี รัฐบาลได้แก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยมากกว่าหนึ่งแสนครัวเรือน ภายใต้โครงการต่างๆ อาทิ โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งใช้เวลากว่า 16 ปี ในการทำความเข้าใจกับประชาชนจนเริ่มดำเนินการได้ในยุครัฐบาลนี้ เช่นเดียวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตคนไร้บ้านที่ใช้เวลากว่า 10 ปี จึงเริ่มดำเนินการได้ในปี 2560 ตลอดจนการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าว และริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งนี้ การขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สำเร็จได้โดยอาศัยความร่วมมือของทุกภาคส่วน ภายใต้กรอบแนวคิด “ไม่เป็นเพียงการสร้างบ้าน แต่เป็นการมีส่วนร่วมของทุกคนทุกฝ่ายให้ชุมชนเข้มแข็ง”

จากผลสำเร็จดังกล่าวกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จึงขยายผลต่อยอดโดยจัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) คู่ขนานไปกับยุทธศาสตร์ชาติระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) ผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ภายใต้วิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579 (Housing For All)” โดยแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าวได้ยึดโยงกับปฏิญญาสากลที่ประเทศไทยได้ให้การรับรอง ได้แก่ เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป้าหมายที่ 11 ของสหประชาชาติ และวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ทางการเมืองในการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและยั่งยืนสำหรับทุกคน โดยเน้นการแบ่งตามระดับรายได้ และการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวงจรชีวิต (lifecycle) ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) มีเป้าประสงค์เชิงยุทธศาสตร์ 5 ประการ คือ

- เป้าประสงค์ที่ 1 สนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน
- เป้าประสงค์ที่ 2 ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงินและระบบสินเชื่อ
- เป้าประสงค์ที่ 3 ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนงานด้านที่อยู่อาศัย
- เป้าประสงค์ที่ 4 ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้
- เป้าประสงค์ที่ 5 การจัดการระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



การบรรลุเป้าประสงค์ทั้ง 5 ประการ ได้กำหนดแนวทางการดำเนินการภายใต้ 5 ประเด็นยุทธศาสตร์ ประกอบด้วย

ยุทธศาสตร์ที่ 1 การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน เพื่อสนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน โดยผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย สร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย และเสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงิน โดยเสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงิน

ยุทธศาสตร์ที่ 3 การยกระดับการบูรณาการด้านบริหารจัดการที่อยู่อาศัย เพื่อให้ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัย โดยส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและท้องถิ่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเสริมสร้างและพัฒนากลไกการบูรณาการ สร้างขีดความสามารถด้านการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัย

ยุทธศาสตร์ที่ 4 การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน เพื่อให้ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้ โดยส่งเสริมการจัดสวัสดิการในชุมชน และส่งเสริมให้ประชาชนรักถิ่นที่อยู่

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี เพื่อจัดการระบบสาธารณสุขปโภค ระบบสาธารณสุขการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมการจัดการที่ดินและผังเมือง ส่งเสริมการจัดการระบบสาธารณสุขปโภคและระบบสาธารณสุขการ ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ความสำเร็จของการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์สู่การปฏิบัติ ขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญหลายประการ ประกอบด้วย การสร้างความตระหนักถึงภารกิจ และความรับผิดชอบร่วมกันของทุกภาคส่วนในสังคมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย การพัฒนากลไกและระบบบริหารจัดการที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ ได้แก่ คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.) และคณะอนุกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การพัฒนาระบบและกลไกการบริหารจัดการจากแผนสู่การปฏิบัติที่มีความเชื่อมโยงกันในระดับต่างๆ ตั้งแต่ระดับชาติ ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น ผลักดันให้กลไกประชารัฐมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) การเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง สามารถพึ่งพาตนเองได้ และการมีระบบการติดตามประเมินผลแบบมีส่วนร่วมที่มีประสิทธิภาพ



หน้าว่าง

บทที่ 1 บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

“ที่อยู่อาศัย” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นสถานที่ที่รวมความเป็นครอบครัวให้เป็นหนึ่งเดียว หล่อหลอมสมาชิกในสังคม มีการถ่ายทอดวัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณี ปลูกฝังนิสัย เจตคติ ค่านิยมให้แก่ทุกคน ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นของความมั่นคงของมนุษย์ที่มีความสำคัญที่สุด

ท่ามกลางกระแสโลกในศตวรรษที่ 21 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การเข้าสู่สังคมสูงอายุ การอพยพย้ายถิ่น และปัญหาที่ท้าทายหลากหลาย การพัฒนาประเทศไทยไปสู่การเป็นประเทศที่พัฒนาแล้วให้มีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืนในระยะยาวได้นั้น ประเทศต้องเร่งพัฒนาปัจจัยพื้นฐานที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี จากการสำรวจสภาวะเศรษฐกิจและสังคมในปี 2556 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าคนไทยประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ดังนั้นปัญหาที่อยู่อาศัย จึงเป็นปัญหาสำคัญของประเทศไทยที่ต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วนต่อไป

รัฐบาลภายใต้การนำของ พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการแก้ไขปัญหาค่าความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะการสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ และการมีรายได้ที่มั่นคงแก่ประชาชน โดยเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงการมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในระดับสากล ได้แก่ เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ของสหประชาชาติ วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (NUA) จากการประชุม HABITAT III รวมถึงเมืองสุขภาวะขององค์การอนามัยโลก และนโยบายระดับประเทศที่ให้ความสำคัญกับการจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยให้มีความสอดคล้องกับคุณภาพชีวิต ได้แก่ ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 แนวคิดประเทศไทย 4.0 และการสร้างเมืองสุขภาวะ (Healthy City) ซึ่งทิศทางการเหล่านี้ได้มุ่งเน้นการป้องกันและแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน จากกระบวนการมีส่วนร่วมจากทุกฝ่ายทุกระดับ

จากสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงของประเทศไทยในปัจจุบัน ที่ส่งผลต่อการพัฒนาประเทศในอนาคต ปัจจัยด้านหนึ่งที่สำคัญคือ การเปลี่ยนแปลงด้านสังคมซึ่งมีความเหลื่อมล้ำของระดับคุณภาพชีวิต หรือความไม่เท่าเทียมกันขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ศักยภาพและระดับคุณภาพชีวิตของคนไทยหลายด้านยังต่ำกว่าเป้าหมายและไม่สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม การแก้ไขปัญหาค่าความยากจนและความเหลื่อมล้ำ ยังต้องเร่งดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย และในปัจจุบันความยากจนยังกระจุกตัวหนาแน่นในบางพื้นที่ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2559) จากผลการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2558 จำนวนครัวเรือนโดยประมาณ 21.32 ล้านครัวเรือน พบว่า ร้อยละของครัวเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 87.4 ในปี 2533 ลดลงเหลือร้อยละ 82.4 ร้อยละ 78.9 และร้อยละ 77 ปี 2543 ปี 2553 และปี 2556 ตามลำดับ อีกทั้งยังพบว่า มีครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจำนวน 5.87 ล้านครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 27.5 ของจำนวนครัวเรือนทั้งประเทศ และจากข้อมูลสรุปการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สภาพ



ปัญหาชุมชนแออัดชุมชนเมืองที่ผ่านมาจนถึงปี พ.ศ. 2558 พบว่าปัญหาหลักคือ กลุ่มคนจนในเมือง ที่มาจาก ปัญหาความยากจนในชนบทแล้วอพยพมาขายแรงงาน ประกอบอาชีพ ทำมาหากินในเมืองอย่างขาดการ จัดระบบเมือง ไม่มีแผน การรองรับการเติบโตของเมือง ไม่มีแผนรองรับเรื่องที่อยู่อาศัยของคนจนที่อพยพเข้า มาทำให้เกิดชุมชนแออัดในที่ดินบุกรุกทั้งรัฐ/เอกชน หรือที่เช่าราคาถูก ส่งผลให้ไม่มีการรับรองชุมชนของ ท้องถิ่น เป็นประชากรแฝง ไม่มีทะเบียนราษฎร เข้าไม่ถึงการบริการของรัฐ เกิดปัญหาคุณภาพที่อยู่อาศัย คุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อมและคุณภาพของสังคมที่ต่างคนต่างอยู่

ในปี พ.ศ. 2559 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้จัดทำแผนยุทธศาสตร์ การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนา คุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัย เน้นกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 2.7 ล้านครัวเรือน และกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ในฐานะหน่วยงานหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของ ประเทศ ได้ขับเคลื่อนการดำเนินงานตามแผนงาน/โครงการภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) จนเกิดผลสัมฤทธิ์ เช่น โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งใช้เวลาในการแก้ไขปัญหาที่ค้างคา มากกว่า 16 ปี เช่นเดียวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าว ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และการพัฒนา คุณภาพชีวิตคนไร้บ้าน

จากผลสัมฤทธิ์ของการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนา ที่อยู่อาศัย 10 ปี ดังกล่าวข้างต้น รัฐบาลได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิตด้านความมั่นคง ในที่อยู่อาศัยของประชาชนไทย จึงมอบนโยบายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ขยายผล การสร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมายเพื่อนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตของ ประชาชน ภายใต้ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) เพื่อใช้เป็นกรอบใน การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว และเสริมสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนทุกกลุ่มเป้าหมายและ ครอบคลุมในทุกมิติ โดยบูรณาการความร่วมมือในการดำเนินงานกับภาคีทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง นำไปสู่การ บรรลุวิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579 (Housing for All)”

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อเสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมายเป็นการลดความ เหลื่อมล้ำ และสร้างความเป็นธรรมในสังคม

1.2.2 เพื่อส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตให้แก่ทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยการ จัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้

1.2.3 เพื่อบูรณาการความร่วมมือระหว่างหน่วยงานและภาคีที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และ ภาคประชาสังคมในการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับทุกกลุ่มเป้าหมาย และส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็ง พึ่งพาตนเองได้อย่างยั่งยืน

1.3 เป้าหมายการดำเนินงาน

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) มุ่งเน้นให้คนไทยทุกคนเข้าถึงสิทธิ ในการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตที่มีคุณภาพ



1.4 นิยามศัพท์

ที่อยู่อาศัย (Housing) หมายถึง สถานที่ที่บุคคลในครอบครัวใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันในลักษณะการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย หรือ มีสิทธิครอบครองในที่อยู่อาศัย

ครอบครัว (Family) หมายถึง กลุ่มคนซึ่งประกอบด้วยบุคคล 2 คน หรือมากกว่า 2 คนขึ้นไป มีความเกี่ยวข้องผูกพันกันทางสายโลหิต การสมรสหรือการรับเอาไว้ (เช่น บุตรบุญธรรม คนใช้ คนสวน) และอาศัยอยู่ด้วยกันเป็นครัวเรือน ครอบครัวยังแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ครัวเดี่ยว และครัวขยาย

ครัวเรือน (Household) หมายถึง บุคคลทุกคนที่อาศัยอยู่ในบ้านหรือหน่วยที่อยู่อาศัยเดียวกัน เช่น เพื่อนร่วมห้องที่อยู่ในอพาร์ทเมนต์เดียวกัน คู่ที่ยังไม่แต่งงานอยู่ด้วยกัน สามีหรือภรรยาที่ไปอาศัยอยู่กับลูกๆ สามีภรรยา ลูกๆ ปู่ ย่า อาศัยอยู่ในบ้านเดียวกัน บุคคล 2 คู่เช่าบ้านอยู่ในบ้านเดียวกัน ซึ่งตามความหมายนี้คำว่า “ครัวเดี่ยว” ซึ่งมีพ่อแม่ลูกอยู่ด้วยกัน จึงเป็นทั้ง ครอบครัว และ ครัวเรือน

ชุมชน (Community) หมายถึง อาณาบริเวณหรืออาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่ค่อนข้างแน่นอนหรือท้องที่หรือในเมือง ซึ่งมีอาณาบริเวณมากพอสมควร และมีคนจำนวนหนึ่ง กลุ่มคน กลุ่มชน ประชาชนจำนวนหนึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันหรือตั้งภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่หรือในเมืองเดียวกัน โดยอาศัยอยู่ร่วมกัน

คนไร้ที่พึ่ง (Helpless Persons) หมายถึง บุคคลซึ่งไร้ที่อยู่อาศัยและไม่มีรายได้เพียงพอแก่การยังชีพ และให้รวมถึงบุคคลที่อยู่ในภาวะยากลำบากและไม่อาจพึ่งพาบุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ กลุ่มเป้าหมายที่ให้บริการตามประกาศคณะกรรมการคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง ตามพระราชบัญญัติการคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง พ.ศ. 2557 ประกอบด้วย 1) บุคคลที่ประสบความเดือดร้อน เนื่องจากหัวหน้าครอบครัวหรือบุคคลที่เป็นหลักในครอบครัวตาย ทอดทิ้ง สาบสูญ หรือต้องโทษจำคุก หรือประสบอุบัติเหตุหรือเจ็บป่วยร้ายแรงจนไม่สามารถประกอบอาชีพได้หรือไม่สามารถดูแลครอบครัวได้ด้วยเหตุใด 2) คนเร่ร่อน 3) บุคคลที่ซึ่งอาศัยที่สาธารณะเป็นที่พักนอนชั่วคราว 4) บุคคลที่มีสถานะทางทะเบียนราษฎรแต่ยังไร้สัญชาติ และ 5) บุคคลไม่มีสถานะทางทะเบียนราษฎร

ผู้มีรายได้น้อย หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้ น้อยกว่า Percentiles ที่ 60

ผู้มีรายได้ปานกลาง หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้ Percentiles ที่ 61-80

ผู้มีรายได้สูง หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้ Percentiles ที่ 81 ขึ้นไป

(การกำหนดกลุ่มผู้มีรายได้ การเคหะแห่งชาติพิจารณาจากระดับรายได้และความสามารถในการรับภาระค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นการกระจายรายได้จากครัวเรือนที่มีรายได้น้อยที่สุด ไปหามากที่สุด แบบ Percentile โดยใช้ข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2558)



ตารางที่ 1-1 แสดงการคาดประมาณรายได้ของครัวเรือนต่อเดือนจำแนกตาม Percentile ทั่วประเทศ

กลุ่มเป้าหมาย		Percentiles	รายได้ครัวเรือน (ปี 2560-2564)				
			2560	2561	2562	2563	2564
รายได้น้อย	ต่ำกว่า ก. (ชุมชนแออัด)	1 - 20	1 - 10,700	1 - 11,200	1 - 11,600	1 - 12,100	1 - 12,600
	ก.เข้า	21 - 40	10,701 - 16,500	11,201 - 17,200	11,601 - 17,900	12,101 - 18,600	12,601 - 19,400
	เข้าซื้อ ประเภท ก	41 - 60	16,501 - 24,500	17,201 - 25,500	17,901 - 26,600	18,601 - 27,700	19,401 - 28,900
รายได้ ปานกลาง	เข้าซื้อ ประเภท ข	61 - 70	24,501 - 30,100	25,501 - 31,400	26,601 - 32,700	27,701 - 34,100	28,901 - 35,500
	เข้าซื้อ ประเภท ค	71 - 80	30,101 - 39,500	31,401 - 41,100	32,701 - 42,800	34,101 - 44,600	35,501 - 46,500
รายได้สูง	เข้าซื้อ ประเภท ง.	81 - 90	39,501 - 57,300	41,101 - 59,700	42,801 - 62,200	44,601 - 64,800	46,501 - 67,500
	เข้าซื้อ ประเภท จ.	91 ขึ้นไป	57,301 ขึ้นไป	59,701 ขึ้นไป	62,201 ขึ้นไป	64,801 ขึ้นไป	67,501 ขึ้นไป
รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน		Mean	29,500	30,700	32,000	33,300	34,700

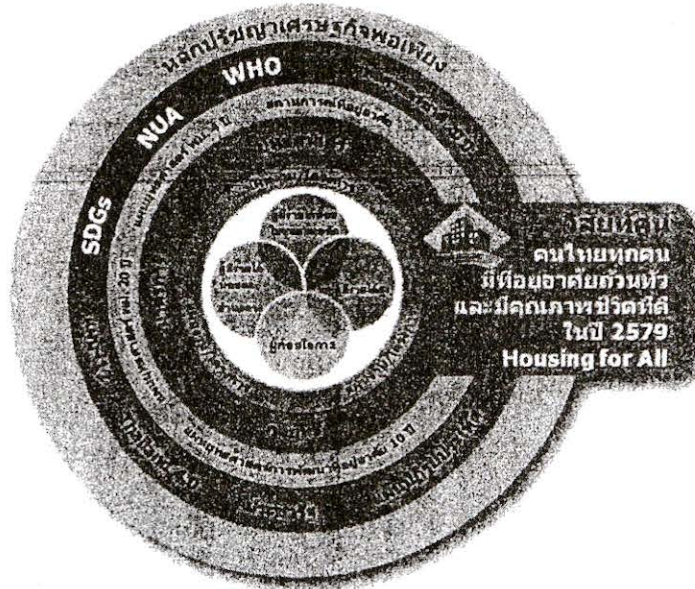
หมายเหตุ : การคาดประมาณรายได้ของครัวเรือน พ.ศ. 2560-2564 ใช้ปัจจัยทางเศรษฐกิจคือ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจระดับประเทศ GDP = 3.6 และคาดว่าความเสถียรภาพทางเศรษฐกิจจากอัตราเงินเฟ้อ = 0.6

ที่มา : ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ



บทที่ 2 กรอบแนวคิดในการจัดทำยุทธศาสตร์

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) เป็นการส่งเสริมและสร้างโอกาสด้านที่อยู่อาศัย พร้อมพัฒนาคุณภาพชีวิตให้แก่ทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนกลุ่มเป้าหมายและครอบคลุมในทุกมิติ เพื่อสานต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั่วประเทศตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) พร้อมทั้งเชื่อมโยงกับแนวคิดและนโยบายที่สำคัญทั้งในระดับประเทศ และระดับสากล ซึ่งมีแนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้



แผนภาพที่ 2-1 แสดงกรอบแนวคิดในการกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี

2.1 นโยบายและยุทธศาสตร์ระดับสากล

2.1.1 การพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs)

เป็นเครื่องกำหนดทิศทางการพัฒนาของโลกในระยะเวลา 15 ปี (พ.ศ. 2559 - 2573) โดยมีเป้าหมายสูงสุดเพื่อขจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ โดยไม่ทิ้งใครไว้เบื้องหลัง ไม่ทำลายแหล่งทรัพยากร และสิ่งแวดล้อม รวมทั้งให้ความสำคัญมากยิ่งขึ้นต่อการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ประกอบด้วย 17 เป้าหมาย (Goal) โดยในเป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิคุ้มกัน และยั่งยืน (Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable) มีเป้าประสงค์ครอบคลุมในหลายประเด็นที่เกี่ยวข้องกับเมืองและชุมชน ประกอบด้วย การเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐาน การยกระดับชุมชนแออัด การเข้าถึงคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ และคำนึงถึงกลุ่มคนที่อยู่ในสถานการณ์ที่เปราะบาง ผู้หญิง เด็ก ผู้มีความบกพร่องทางร่างกาย และผู้สูงอายุ ยุทธศาสตร์การพัฒนาเมือง และขีดความสามารถให้ครอบคลุมและยั่งยืน เพื่อการวางแผนและการบริหารจัดการการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์อย่างมีส่วนร่วมและบูรณาการ ลดผลกระทบทางลบของเมืองต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียว การสนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เมือง รอบเมือง และชนบท



2.1.2 วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (New Urban Agenda : NUA)

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2559 รับทราบผลการประชุมสหประชาชาติว่าด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืน ครั้งที่ 3 (Habitat III) ระหว่างวันที่ 17-20 ตุลาคม 2559 ณ กรุงกัวเตมา สาธารณรัฐเอกวาดอร์ ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ โดยมีประเด็นสำคัญ ดังนี้

1) ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นหัวหน้าคณะผู้แทนไทยเข้าร่วมการประชุมและได้กล่าวถ้อยแถลงในนามกลุ่ม 77 (G-77) ในการประชุมเต็มคณะ โดยสรุปคือ G-77 เชื่อว่าประเทศพัฒนาแล้วจะมีบทบาทสำคัญในการช่วยเหลือประเทศอื่นๆ ให้บรรลุวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (New Urban Agenda : NUA) ได้ และจำเป็นต้องมีการพัฒนา UN-Habitat เพื่อการขับเคลื่อนวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมืองอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป นอกจากนี้ การติดตามและทบทวนแผนปฏิบัติการ NUA ควรเป็นส่วนหนึ่งของการประชุมสหประชาชาติที่เกี่ยวข้อง G-77 เชื่อมมั่นว่าการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์นี้จะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาที่ยั่งยืนในแผนงานการพัฒนาในระดับชาติและภูมิภาคต่อไป นอกจากนี้ ยังได้เข้าร่วมการหารือแลกเปลี่ยนในการประชุมโต๊ะกลมระดับสูงในหัวข้อ “ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง ความเป็นเมืองที่ครอบคลุมและมั่งคั่ง”(Leave No one Behind : Urban Inclusion and Prosperity)

2) คณะผู้แทนไทยได้รับรองวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (New Urban Agenda – NUA) ร่วมกับผู้แทนจากประเทศสมาชิกสหประชาชาติเพื่อเป็นการแสดงเจตนารมณ์ร่วมกันในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืนของประเทศสมาชิกในระยะ 20 ปีข้างหน้า (พ.ศ. 2560 - 2579) โดยเสนอให้รัฐบาลและหน่วยงานท้องถิ่นดำเนินงานครอบคลุมในหลายมิติ เช่น การจัดบริการสาธารณะสำหรับประชาชนทุกคน การสร้างโอกาสการเข้าถึงบริการของรัฐและการไม่เลือกปฏิบัติ การส่งเสริมมาตรการเพื่อเมืองสะอาด การให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศโดยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การเคารพสิทธิของกลุ่มผู้ลี้ภัย การพัฒนาการเชื่อมโยงและสนับสนุนนวัตกรรมและการริเริ่มด้านสิ่งแวดล้อม

2.1.3 กรอบแนวคิดเมืองสุขภาพ (Healthy City) และเมืองน่าอยู่ของผู้สูงอายุ (Age-Friendly City) ขององค์การอนามัยโลก (WHO)

องค์การอนามัยโลก ได้กำหนดกรอบแนวคิด “เมืองน่าอยู่ของผู้สูงอายุ (Age - Friendly City)” เมื่อปี พ.ศ. 2548 ได้กำหนดกรอบเมืองน่าอยู่สำหรับผู้สูงอายุไว้ 8 ประเด็น ดังนี้ คือ 1) ที่อยู่อาศัย 2) การเข้าไปมีส่วนร่วมในสังคม 3) การได้รับการยอมรับในสังคม 4) การมีส่วนร่วมของท้องถิ่นและการจ้างงาน 5) การเข้าถึงข้อมูลข่าวสารและการสื่อสาร 6) การสนับสนุน ของชุมชนและการบริการด้านสุขภาพ 7) สภาพพื้นที่ภายนอกและตัวอาคาร 8) ระบบขนส่งมวลชน

ทั้งนี้ ได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เอื้อต่อการสร้างสุขภาพของประชากรของโลกตลอดมา เห็นได้จากการประกาศใช้กฎบัตรอตตาวาเพื่อการส่งเสริมสุขภาพเมื่อ พ.ศ. 2529 และการจัดทำโครงการพัฒนาระยะยาวขององค์การอนามัยโลกภูมิภาคยุโรป เรื่อง “เมืองสุขภาพ (Healthy Cities)” ขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2530 ต่อเนื่องถึงปัจจุบัน ทั้งนี้เมืองสุขภาพหมายถึงเมืองที่ทุกภาคส่วนของสังคมได้เข้ามามีส่วนร่วมสนับสนุน สร้างสรรค์ และปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพและสังคมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการขยายโอกาสในเชิงทรัพยากรเพื่อให้ประชาชนได้มีศักยภาพสูงสุดและมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ในโอกาสวันอนามัยโลกประจำปี พ.ศ. 2553 มีการจัดรณรงค์ทั่วโลกในหัวข้อ “สภาวะความเป็นเมืองนำมาซึ่งความท้าทายทางสาธารณสุข” เสนอให้มีการวางแผนและปรับสร้างเมือง ให้มีพื้นที่สาธารณะและการคมนาคมที่เอื้อต่อพฤติกรรมที่ก่อผลดีต่อสุขภาพ เสริมสร้างความปลอดภัยและสร้างสรรค์กฎระเบียบที่เหมาะสมเพื่อควบคุมการบริโภคยาสูบและดูแลอาหารให้ปลอดภัย การปรับปรุงสภาวะความเป็นอยู่ของประชากรให้ดีขึ้น ทั้งเรื่อง



ที่อยู่อาศัย น้ำและการสุขาภิบาลจะสามารถลดความเสี่ยง ลดโรคภัย และส่งผลดีในระยะยาวต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัยในเมืองทุกคน และการดำเนินการให้เมืองทุกเมืองเป็นเมืองที่น่าอยู่ของชาวเมืองโดยไม่เว้นแม้แต่นายกจน ผู้ด้อยโอกาส ผู้พิการและผู้สูงอายุ (Inclusive cities) ต้องอาศัยความมุ่งมั่นที่จะปรับใช้ทรัพยากรที่มีอยู่แล้วในบริบทเมืองให้เหมาะสมและเต็มประสิทธิภาพ

2.2 นโยบายและยุทธศาสตร์ระดับชาติ

รัฐบาลน้อมนำหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงตามแนวพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มาเป็นปรัชญานำทางในการพัฒนาประเทศ ซึ่งชี้ถึงแนวการดำรงอยู่และปฏิบัติตนของประชาชนในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับครอบครัว ระดับชุมชน จนถึงระดับรัฐ การพัฒนาตามหลักเศรษฐกิจพอเพียง คือ การพัฒนาที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของทางสายกลางและความไม่ประมาท โดยคำนึงถึงความพอประมาณ ความมีเหตุผล การสร้างภูมิคุ้มกัน ตลอดจนใช้ความรู้ ความรอบคอบ และคุณธรรมประกอบการตัดสินใจและการกระทำ ซึ่งเป็นหลักการสำคัญการพัฒนาคุณภาพชีวิต โดยได้กำหนดนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกระดับ ดังนี้

2.2.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการเสมอภาค สิทธิเสรีภาพ ที่ได้รับความคุ้มครองทางกฎหมาย และการเข้าถึงสวัสดิการขั้นพื้นฐานของรัฐ

หมวดที่ 3 เกี่ยวกับสิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย

มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่ การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษาสถานภาพของครอบครัวหรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์

หมวดที่ 6 แนวนโยบายแห่งรัฐ

มาตรา 71 รัฐพึงเสริมสร้างความเข้มแข็งของครอบครัวอันเป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญของสังคม จัดให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม ส่งเสริมและพัฒนาการสร้างเสริมสุขภาพเพื่อให้ประชาชนมีสุขภาพที่แข็งแรงและมีจิตใจเข้มแข็ง รวมตลอดทั้งส่งเสริมและพัฒนาการกีฬาไปสู่ความเป็นเลิศและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน

2.2.2 กรอบยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

เป็นกรอบการพัฒนาประเทศระยะยาว พร้อมกับการปฏิรูปและการพัฒนาระบบและกลไกการบริหารราชการแผ่นดินในการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติอย่างจริงจัง เพื่อยกระดับคุณภาพของประเทศไทยและบรรเทาความรุนแรงของปัญหา ทั้งด้านเศรษฐกิจความเหลื่อมล้ำ ทุจริตคอร์รัปชัน และความขัดแย้งในสังคม รวมถึงความสามารถในการรับมือกับภัยคุกคามและบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งจะทำให้ประเทศไทยสามารถดำรงรักษาความเป็นชาติที่มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และคนไทยในประเทศมีความอยู่ดีมีสุขอย่างถ้วนหน้า “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน”

สำหรับ “ความมั่นคง” เป็นความปลอดภัยในทุกระดับและทุกมิติ ทั้งในระดับประเทศ และระดับชุมชน โดยเน้นชุมชนเข้มแข็ง ครอบครัวอบอุ่น มีรายได้ มีที่อยู่อาศัย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งสอดคล้องกับกรอบแนวทางการพัฒนาในยุทธศาสตร์ที่ 4 ด้านการสร้างโอกาส ความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม เพื่อให้เกิดการเร่งกระจายโอกาสการพัฒนาและสร้างความมั่นคงให้ทั่วถึง ลดความเหลื่อมล้ำไปสู่สังคมที่เสมอภาคและเป็นธรรม



2.2.3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – 2564)

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการบูรณาการการพัฒนาในทุกมิติอย่างสมเหตุสมผล มีความพอประมาณ และมีระบบภูมิคุ้มกัน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ดี ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยมียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย คือ

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำในสังคมมุ่งเน้นให้เกิดการลดปัญหาความเหลื่อมล้ำด้านรายได้ของกลุ่มคนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสังคมที่แตกต่างกัน แก้ไขปัญหาความยากจน เพิ่มโอกาสเข้าถึงบริการพื้นฐานทางสังคมของภาครัฐ รวมทั้งเพิ่มศักยภาพชุมชนและเศรษฐกิจฐานรากให้มีความเข้มแข็งเพื่อให้ชุมชนพึ่งพาตนเองและได้รับส่วนแบ่งผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจมากขึ้นโดยมีแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ ได้แก่

1) การเพิ่มโอกาสให้กับกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้น้อยให้สามารถเข้าถึงบริการที่มีคุณภาพของรัฐ อาทิ สนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณสุขปึก เพื่อแก้ปัญหาชุมชนแออัดในเมือง สนับสนุนชุมชนให้มีการจัดบริการตามความจำเป็นสำหรับผู้สูงอายุ

2) กระจายการให้บริการภาครัฐที่มีคุณภาพให้ครอบคลุมและทั่วถึง โดยขยายความครอบคลุมของสวัสดิการด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงได้ในทุกพื้นที่

2.2.4 แนวคิดประเทศไทย 4.0 (Thailand 4.0)

แนวคิดประเทศไทย 4.0 เป็นวิสัยทัศน์เชิงนโยบายในการพัฒนาประเทศ ที่มีเป้าหมายเปลี่ยนเศรษฐกิจแบบเดิมไปสู่เศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม มุ่งเน้นพลังประชารัฐเป็นตัวขับเคลื่อนการเปลี่ยนแปลงประกอบด้วย ภาคเอกชน ภาคการเงินการธนาคาร ภาคประชาชน ภาคสถาบันการศึกษา มหาวิทยาลัย และสถาบันวิจัยต่างๆ โดยเน้นตามความถนัดและจุดเด่นของแต่ละองค์กร และมีภาครัฐเป็นผู้สนับสนุน ซึ่งเชื่อมโยงกับภาคอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยในด้านการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย หรือ Property Technology (Prop Tech) ในรูปแบบของการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 4 ส่วนสำคัญ ได้แก่ เทคโนโลยีการก่อสร้าง ระบบจัดการภายในบ้าน ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัย และการทำธุรกรรมการเงิน และการลงทุนในธุรกิจนวัตกรรมเทคโนโลยีเกิดใหม่

2.2.5 ยุทธศาสตร์กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ 20 ปี (พ.ศ. 2560 -2579)

ภายใต้วิสัยทัศน์ “สังคมมีความมั่นคง ประชาชนลดการพึ่งพาจากรัฐ” มีประเด็นยุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ยุทธศาสตร์ที่ 1 ระบบสวัสดิการที่สมบูรณ์ ยุทธศาสตร์ที่ 2 ประชาชนมีศักยภาพและพึ่งพาตนเองได้ และยุทธศาสตร์ที่ 4 หุ่นส่วนประชารัฐสังคมและระหว่างประเทศที่เข้มแข็ง

2.2.6 นโยบายประชารัฐ

นโยบายประชารัฐให้ความสำคัญกับการบูรณาการความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาสังคม ในการรวมพลังความเหมือนบนความต่าง คือ ภาครัฐมีอำนาจการบริหารงานในกรอบของกฎหมาย จึงต้อง “มีธรรมาภิบาล” และมอง “ประชาชนเป็นศูนย์กลาง” ภาคเอกชนและภาควิชาการมีองค์ความรู้และประสบการณ์ เทคนิคการทำงาน และเทคโนโลยีที่ทันสมัย จึงต้องมองที่ “ผลประโยชน์ของชาติเป็นสำคัญ” และ “มีจิตสาธารณะ” ส่วนภาคประชาชนมีพลังที่ต้องพัฒนาให้เป็น “ภาคประชาสังคม” ต้องมีจิตสำนึกร่วมกัน เป็นหุ้นส่วนในการทำงานที่เชื่อมโยงกันอย่างเป็นเครือข่าย

ประชารัฐเพื่อสังคม เป็นการขับเคลื่อนประเด็นด้านการพัฒนาสังคมให้ได้ผลเป็นรูปธรรม โดยทั้ง 3 ภาคส่วนได้มีการหารือถึงเป้าหมาย ทิศทาง และวิธีการทำงานที่จะสนับสนุนการทำงานร่วมกัน จึงได้จัดตั้งคณะทำงานประชารัฐเพื่อสังคม (E6) เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 โดยกำหนดเป้าหมาย “ชุมชน



เข้มแข็ง ประชาชนมีรายได้ คุณภาพชีวิตที่ดี ลดความเหลื่อมล้ำ พัฒนาคุณภาพคน และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน” เพื่อนำไปสู่เป้าหมายดังกล่าว คณะทำงานประชารัฐเพื่อสังคมได้กำหนดประเด็นสำคัญ 5 ด้านเพื่อขับเคลื่อนงานที่เห็นผลเร็ว (Quick win) โดยมีคณะทำงานประชารัฐเพื่อสังคมด้านที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยมีบทบาทในการขับเคลื่อนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ในระยะแรกจะเน้นกลุ่มผู้สูงอายุ และสนับสนุนแผนงานของภาครัฐ เช่น โครงการบ้านพอเพียงชนบทของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) การปรับปรุงที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุของกรมกิจการผู้สูงอายุ รวมถึงความร่วมมือในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และภาคเอกชนอื่นๆ ต่อมาคณะทำงานฯ มีเป้าหมายสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้สูงอายุอย่างยั่งยืน เน้นการอยู่ร่วมกันระหว่างผู้สูงอายุกับสมาชิกในครอบครัวแต่ละรุ่น ให้เกิดการพัฒนาต่อยอดตามอัตลักษณ์พื้นที่ และคณะทำงานฯ โดยสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพยังได้จัดแผนงานระยะกลางถึงระยะยาวเพื่อเป็นแนวทางในการทำงานของคณะทำงานฯ และการกำหนดนโยบายของภาครัฐ

2.2.7 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568)

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559 เห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (ปี 2559-2568) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัย โดยการเตรียมที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น และบริการขั้นพื้นฐานของรัฐให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- 1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป ดำเนินการโดย การเคหะแห่งชาติ จำนวน 1,707,437 หน่วย
- 2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (เมืองและชนบท) ดำเนินการโดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) จำนวน 1,044,510 หน่วย
- 3) การสนับสนุนที่ดิน ดำเนินการโดย กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ จำนวน 960 ไร่

จากกรอบแนวคิดนโยบายและยุทธศาสตร์ทั้งในระดับสากลและระดับชาติที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยมุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ ยกระดับชุมชนแออัด การเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและหลากหลาย การเข้าถึงคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ และคำนึงถึงกลุ่มคนที่อยู่ในสถานการณ์ที่เปราะบาง ผู้หญิง เด็ก ผู้มีความบกพร่องทางร่างกาย และผู้สูงอายุ การยกระดับการพัฒนาเมืองและขีดความสามารถให้ครอบคลุมและยั่งยืน เพื่อการวางแผนและการบริหารจัดการการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ลดผลกระทบทางลบของเมืองต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียว การสนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เมือง รอบเมือง และชนบท การบริหารจัดการชุมชนเมืองและชนบทอย่างมีส่วนร่วม ตามหลักธรรมาภิบาล ความเชื่อมโยงเชิงบริบทระหว่างมิติทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ความเชื่อมโยงเชิงพื้นที่ระหว่างเมือง ชานเมือง และชนบท การมีระบบการเงินที่เข้มแข็ง กระบวนการมีส่วนร่วม และนำไปสู่การสร้างเสริมความเข้มแข็งของชุมชนอย่างยั่งยืน

นอกจากการทบทวนแนวคิด นโยบาย และยุทธศาสตร์ข้างต้นสะท้อนทิศทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล การศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันจึงมีความจำเป็น เนื่องจากจะทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาและความต้องการที่แท้จริงในปัจจุบัน นำไปสู่การกำหนดยุทธศาสตร์ที่มีความสอดคล้องกับสถานการณ์และแนวโน้มของปัญหาที่อยู่อาศัย อันจะนำไปสู่ผลสัมฤทธิ์ ตามเป้าหมายของยุทธศาสตร์ ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนอย่างยั่งยืนต่อไป



บทที่ 3 สถานการณ์และแนวโน้มที่อยู่อาศัย

นอกจากการทบทวนแนวคิด นโยบาย และยุทธศาสตร์ของบทที่ 2 สะท้อนทิศทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล การศึกษา วิเคราะห์ และทำความเข้าใจในสถานการณ์ปัจจุบันมีความจำเป็น เนื่องจากจะทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาและความต้องการที่แท้จริงในปัจจุบัน นำไปสู่การกำหนดยุทธศาสตร์ที่มีความสอดคล้องกับสถานการณ์และแนวโน้มของปัญหาที่อยู่อาศัย อันจะนำไปสู่การขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายของยุทธศาสตร์ ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิต ของประชาชนอย่างยั่งยืนต่อไป

3.1 การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อม

3.1.1 สถานการณ์ด้านสังคม

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่กำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ส่งผลกระทบต่อศักยภาพการพัฒนาประเทศโดยรวม ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม ภายภาค และการบริหารจัดการ และสะท้อนถึงภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลสุขภาพของภาครัฐที่จะต้องเพิ่มขึ้น รวมทั้งจะส่งผลให้เกิดการพึ่งพาประชากรวัยแรงงานที่ต้องรับภาระการดูแลผู้สูงอายุเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ประสิทธิภาพการผลิตของแรงงานไม่เพียงพอ มีแนวโน้มที่จะต้องพึ่งพาการนำเข้าแรงงานจากประเทศเพื่อนบ้าน เนื่องจากแรงงานในประเทศส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาและต่ำกว่าซึ่งเป็นข้อจำกัดในการยกระดับรายได้ และผลิตภาพแรงงาน โดยมีสาเหตุมาจากความไม่สอดคล้องระหว่างระบบการศึกษากับความต้องการแรงงาน ในภาคการผลิตและบริการ ทักษะแรงงานฝีมือยังต่ำกว่าความคาดหวังของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะทักษะด้านภาษาต่างประเทศ และการใช้คอมพิวเตอร์ อีกทั้งทิศทางอุตสาหกรรมของประเทศ มุ่งไปสู่การเป็นอุตสาหกรรม 4.0 ที่เป็นยุคของการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการกระบวนการผลิตซึ่งจำเป็นต้องใช้แรงงานที่มีผลิตภาพสูง จึงเป็นความท้าทายของประเทศที่ต้องเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับทิศทางการพัฒนาอุตสาหกรรมดังกล่าว อย่างไรก็ตามยังมีโอกาสอย่างมากสำหรับการพัฒนาสินค้าและบริการสำหรับผู้สูงอายุในรูปแบบต่าง ๆ

ถึงแม้สถานการณ์ความยากจนของประเทศไทยมีแนวโน้มลดลง แต่ยังคงมีปัญหาความเหลื่อมล้ำของการกระจายรายได้ที่ไม่เป็นธรรม ผลประโยชน์จากการพัฒนาส่วนใหญ่ตกอยู่ในกลุ่มประชากรผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งนำไปสู่ความขัดแย้งและปัญหาสังคมต่าง ๆ เนื่องมาจากโครงสร้างเศรษฐกิจที่ไม่สมดุล รวมถึงโอกาสในการบริการของภาครัฐยังไม่ทั่วถึง

การเผชิญกับความเสื่อมถอยทางวัฒนธรรม และมีแนวโน้มเป็นสังคมพหุวัฒนธรรม และอาจส่งผลให้เกิดพฤติกรรมเชิงลบจนนำไปสู่ปัญหาทางสังคมต่างๆ เนื่องจากการรับเอากระแสวัฒนธรรมจากต่างประเทศที่ผ่านเข้ามาทางสื่อและเทคโนโลยีที่มีอย่างต่อเนื่องโดยไม่สามารถคัดกรองและวิเคราะห์เลือกรับวัฒนธรรมที่ดีมาปรับใช้ให้เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมได้

3.1.2 สถานการณ์ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ปัญหาสภาวะโลกร้อนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ ก่อให้เกิดวิกฤตน้ำและภัยพิบัติที่รุนแรงมากขึ้น เนื่องจากทรัพยากรธรรมชาติส่วนใหญ่ถูกนำไปใช้ในการพัฒนาจำนวนมากก่อให้เกิดความเสื่อมโทรมอย่างต่อเนื่อง เกิดปัญหาความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ และเกิดปัญหา



สิ่งแวดล้อมเพิ่มสูงขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและชุมชนเมือง ประเทศไทยจำเป็นต้องมีการพัฒนาและจัดการด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้มีประสิทธิภาพเพื่อรับมือกับภาวะวิกฤติที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะการบริหารจัดการน้ำทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพที่ยังขาดประสิทธิภาพ ทำให้เกิดการขาดแคลนน้ำ ระบบนิเวศน้ำเสื่อมโทรม และภาวะการขาดแคลนน้ำในอนาคตจากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ รวมทั้งปัญหามลพิษในสิ่งแวดล้อมที่ส่งผลกระทบต่อด้านคุณภาพชีวิตและสุขภาพอนามัยของประชากร

3.1.3 สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ

ธนาคารโลกจัดให้ประเทศไทยอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีรายได้ระดับปานกลางตอนบน (High-Middle Income) เศรษฐกิจของประเทศไทยในระยะที่ผ่านมาประสบกับปัญหาเสถียรภาพ โดยมีปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศที่มากกระทบ ประกอบด้วยวิกฤตการณ์และความผันผวนในเศรษฐกิจและการเงินโลก สัดส่วนของกำลังแรงงานต่อจำนวนประชากรลดลงและแรงงานมีคุณภาพต่ำ ชัดความสามารถในการแข่งขันของประเทศต่างๆ ในภูมิภาคเดียวกันมีเพิ่มขึ้น ภาระรายจ่ายของภาครัฐเพื่อการคุ้มครองทางสังคมที่สูงขึ้น การปรับเปลี่ยนทางการเมืองที่ส่งผลต่อการขับเคลื่อนนโยบายไปสู่การปฏิบัติขาดความต่อเนื่อง โครงสร้างการผลิตและบริการของประเทศไทยปัจจุบันมีการเปลี่ยนผ่านจากภาคเกษตรและภาคอุตสาหกรรมไปเป็นภาคบริการ หรือภาคการค้าและบริการ (Trading Nation) บนฐานดิจิทัลมากขึ้น โดยมีสัดส่วนภาคบริการต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศสูงสุดถึง ร้อยละ 53 และแม้ว่าภาคอุตสาหกรรมของไทยยังต้องพึ่งพาต่างประเทศโดยเฉพาะวัตถุดิบ ชิ้นส่วน พลังงาน และเทคโนโลยีในสัดส่วนที่สูง อย่างไรก็ตามภาคเกษตรยังเป็นแหล่งผลิต และส่งออกสินค้าที่สำคัญและภาคอุตสาหกรรมก็มีการส่งสมองค์ความรู้และเทคโนโลยีการผลิตอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีสัดส่วนของการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและบริการเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น ประเทศไทยจึงมีความพร้อมในการผลิตและการให้บริการโดยใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมในระดับสูงและเป็นของตนเองได้ รวมทั้งมีความได้เปรียบที่ตั้งบนจุดเชื่อมโยงภูมิภาคอาเซียนที่สำคัญ และความร่วมมือกับภูมิภาคอาเซียนที่จะนำไปสู่การสร้างอำนาจการต่อรองทางการเมือง สังคม สิ่งแวดล้อม การขยายฐานการตลาด และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้วิเคราะห์และสรุปผลสถานะเศรษฐกิจไทย ปี 2559 ว่าเศรษฐกิจไทยปี 2559 จะดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3 ในปี 2559 และร้อยละ 3.2 ในปี 2560 ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้น และราคาพลังงานที่อยู่ในระดับต่ำจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของการบินภาคเอกชน อีกทั้งการลงทุนภาครัฐยังจะเป็นแรงส่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยการลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้นจะมีส่วนช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในระยะต่อไป ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อทั่วไป คาดว่าจะกลับเป็นบวกได้ในปี 2559 แต่ในเดือนเมษายน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับดอกเบี้ยเหลือร้อยละ 1.5 ซึ่งเมื่อผนวกเข้ากับนโยบายสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยน่าจะช่วยให้ความสามารถในการรับภาระ (Affordability) ด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในกลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยยังคงมีปัญหาด้านหนี้สินครัวเรือนสูง ไม่อาจเข้าถึงสินเชื่อได้ จำเป็นต้องมีกลไกด้านการเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลต่อไป

3.2 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

รายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย เดือนเมษายน 2559 ระบุว่า การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 ปี 2559 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากที่เร่งขึ้นมากในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 จากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับกลางถึงล่าง อาจชะลอลงบ้างจากกำลังซื้อที่ลดลง และสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางส่วนเห็นว่ามีความเสี่ยงของการเกิดอุปทานส่วนเกินในบางพื้นที่



จากข้อมูลของ บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ (AREA) สำหรับ ปี 2559 ที่อยู่อาศัยที่ขายในตลาดเปิดตัว 171,905 หน่วย โดยพิจารณาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 1-2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.20 ของสินค้าทั้งหมดซึ่งแสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีอยู่ในตลาดมีปริมาณที่จำกัด จากสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 ที่ผ่านมายขายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.8 อยู่ในเกณฑ์ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น โดยขายตัวร้อยละ 3.7 ในไตรมาสแรก ของปี 2559 ด้านอัตราการว่างงานทรงตัวอยู่ที่ในระดับต่ำที่อัตราร้อยละ 0.9 ในขณะที่สัดส่วนรายจ่ายต่อรายได้ครัวเรือนของประเทศมีค่าน้อยลงทำให้มีอำนาจซื้อสูงขึ้น

ในขณะเดียวกันเศรษฐกิจของโลกอยู่ในภาวะชะลอตัว การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่มีความชัดเจน เนื่องมาจากความกังวลต่อภาวะสงคราม ภัยก่อการร้ายมีผลทำให้การค้า การลงทุนซบเซา การส่งออก และการบริโภคลดลง ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และส่งผลต่อดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในอนาคตมีค่าลดลง ก่อให้เกิดการชะลอตัวของการลงทุนด้านปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสถานการณ์ที่อยู่อาศัยจากนโยบายการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ทำให้การลงทุนทั้งในและต่างประเทศมีโอกาสที่ผู้ประกอบการ/นักลงทุนจะหันไปลงทุนในประเทศอื่น เนื่องมาจากประเทศไทยมีค่าแรงขั้นต่ำสูงกว่าหลายประเทศ สำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนและนักพัฒนาต่างชาติ ดังนั้นความต้องการที่ดินในการพัฒนามีสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นสูงขึ้นตามความต้องการ นอกจากนี้ในระยะยาวราคาที่ดินมีโอกาสที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากปริมาณที่ดินที่มีจำนวนจำกัดหรือคงที่ ส่งผลให้การกำหนดราคาประเมินที่ดินใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ประเทศไทยไม่มีเครื่องมือทางกฎหมายที่จะสนับสนุนการจัดหาที่ดินเช่นเดียวกับบางประเทศ ยังมีอีกหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และรถไฟฟ้าสายสำคัญต่างๆ ที่คาดการณ์ว่าจะเปิดพื้นที่ใหม่ในปริมาณสูง อีกทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภูมิภาคผ่านการส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษ และแผนการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก รวมถึงมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งรัฐบาลมุ่งเน้นผลักดันให้เกิดผลเป็นรูปธรรม จะช่วยสร้างตลาดใหม่ทดแทนยอดขายที่ชะลอตัวลง ขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงยังมีอยู่ในระบบ ต่างจากความต้องการซื้อเพื่อการลงทุนที่ลดลงอย่างชัดเจน ปัจจัยสำคัญเหล่านี้จะช่วยให้ภาพรวมของสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปี 2560 เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น

3.2.1 การครอบครองที่อยู่อาศัย จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558 พบว่าประเทศไทยมีจำนวนครัวเรือนโดยประมาณ 21.32 ล้านครัวเรือน ประกอบด้วย ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย จำนวน 12.81 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 60.01) ครัวเรือนผู้มีรายได้ปานกลาง จำนวน 4.25 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 19.93) ครัวเรือนผู้มีรายได้สูง จำนวน 4.26 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 19.98)

เมื่อพิจารณาจากการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือน พบว่า มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 15.45 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 72.5) และไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 5.87 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 27.5) และหากจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือนของกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนผู้มีระดับรายได้ตั้งแต่ 24,501 บาทต่อเดือนขึ้นไป จะเป็นครัวเรือนที่เริ่มมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนได้รวมจำนวน 2.27 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 24,500 บาทต่อเดือนที่ต้องการความช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล จำนวน 3.57 ล้านครัวเรือน โดยแบ่งเป็นครัวเรือนที่มีความสามารถในการเช่า ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งมีรายได้ครัวเรือนปี 2558 ต่ำกว่า 16,500 บาทต่อเดือนจำนวน 1.25 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนที่เริ่มมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 16,501 - 24,500 บาทต่อเดือน จำนวน 1.45 ล้านครัวเรือน



ตารางที่ 3 - 1 แสดงสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย ปี 2550-2558

การครอบครองที่อยู่อาศัย	ปี 2550	ปี 2552	ปี 2554	ปี 2556	ปี 2558
มีกรรมสิทธิ์	8,669,130.1 (79.6%)	9,266,843.0 (79.0%)	9,175,509.4 (77.2%)	9,388,774.2 (77.5%)	9,215,652.0 (71.9%)
ไม่มีกรรมสิทธิ์	2,220,677.7 (20.4%)	2,468,160.1 (21.0%)	2,702,241.0 (22.8%)	2,721,689.6 (22.5%)	3,595,581.0 (28.1%)
รวม	10,889,808 (100.0%)	11,735,003 (100.0%)	11,877,750 (100.0%)	12,110,464 (100.0%)	12,811,233 (100.0%)

ที่มา : การสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558

3.2.2 รายได้ครัวเรือน ในปี 2558 ครัวเรือนมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 26,915 บาทต่อเดือน ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีรายได้ครัวเรือนมากที่สุด อยู่ที่ 41,002 บาทต่อเดือน ส่วนครัวเรือนในภาคเหนือมีรายได้น้อยที่สุด อยู่ที่ 18,952 บาทต่อเดือน เมื่อพิจารณาตามเขตการปกครอง ครัวเรือนในเขตเทศบาลมีรายได้เฉลี่ยมากกว่าครัวเรือนนอกเขต ดังนี้ 32,350 และ 21,994 ตามลำดับ

ปัจจัยสำคัญที่ครัวเรือนทั่วไปและครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยได้เพิ่มมากขึ้นเนื่องจาก

(1) หนี้ภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดลงจากสถานการณ์หนี้ครัวเรือนของไทยที่เพิ่มสูงขึ้น

(2) ปัจจัยด้านราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

ตารางที่ 3 - 2 แสดงรายได้ของครัวเรือนจำแนกรายภูมิภาค

หน่วย : บาท/เดือน

ภาค	ทั่วประเทศ	กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	ภาคกลาง	ภาคเหนือ	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคใต้	เขตเทศบาล	
							ในเขต	นอกเขต
รายได้ของครัวเรือน (บาท/เดือน)	26,915	41,002	26,601	18,952	21,094	26,286	32,350	21,994

ที่มา : การสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558

3.2.3 การกระจายตัวของครัวเรือน จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนไทยของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2558 พบว่าประเทศไทยมีครัวเรือนทั้งสิ้นประมาณ 21.3 ล้านครัวเรือน โดยมีครัวเรือนอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด 5.5 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 25.9) รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในภาคกลางมีจำนวน 3.9 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 18.4) ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีจำนวนครัวเรือนประมาณ 2.9 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 13.7) และการสำรวจดังกล่าวยังพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ (11.2 ล้านครัวเรือน หรือร้อยละ 52.5) อาศัยอยู่นอกเขตเทศบาล ที่เหลือเป็นครัวเรือนในเขตเทศบาลจำนวน 10.1 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 47.5) ซึ่งสัดส่วนครัวเรือนในเขตเทศบาลต่อนอกเขตเทศบาลมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาถึงการกระจายตัวในแต่ละภูมิภาค ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครถือว่าเป็นครัวเรือนในเขตเทศบาลทั้งหมด ครัวเรือนในพื้นที่ปริมณฑลมีสัดส่วนครัวเรือนในเขตเทศบาลต่อนอกเขตสูงกว่าภาคอื่นๆ คือ มีสัดส่วนอยู่ที่ 56.9 ต่อ 43.1 ในขณะที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีสัดส่วนครัวเรือนในเขตเทศบาลต่อนอกเขตต่อน้อยที่สุด



เมื่อพิจารณาในมิติสังคมจะพบความเปลี่ยนแปลงของจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนมีแนวโน้มลดลง โดยขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของไทยมีแนวโน้มลดลงจาก 3.12 คนต่อครัวเรือนใน ปี 2554 เป็น 2.79 คนต่อครัวเรือนใน ปี 2564 ครัวเรือนที่เล็กลง แสดงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น และการพัฒนาโครงการควรคำนึงถึงการออกแบบที่ตอบสนองต่อการใช้งานเนื่องจากขนาดที่เล็กลงของครอบครัว

3.2.4 การถือครองที่ดิน จากข้อมูลของสำนักพัฒนาฐานข้อมูลและตัวชี้วัดภาวะสังคม สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้วิเคราะห์สถานการณ์ความยากจนและความเหลื่อมล้ำในประเทศไทย ปี 2558 พบว่าความเหลื่อมล้ำด้านการถือครองที่ดินในประเทศไทยอยู่ในระดับสูง มีการถือครองที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินกระจุกตัวอยู่ในคนกลุ่มเล็ก ๆ โดยกลุ่มผู้ถือครองที่ดินร้อยละ 20 ที่มีการถือครองที่ดินมากที่สุด มีสัดส่วนการถือครองที่ดินสูงกว่ากลุ่มผู้ถือครองที่ดิน ร้อยละ 20 ที่มีการถือครองที่ดินน้อยที่สุด คิดเป็น 325.7 เท่า โดยกลุ่มผู้ถือครองที่ดินร้อยละ 20 ที่ถือครองที่ดินมากที่สุด มีสัดส่วนพื้นที่ถือครองที่ดินสูงถึงร้อยละ 79.9 ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่กลุ่มผู้ถือครองที่ดินร้อยละ 20 ที่ถือครองที่ดินน้อยที่สุด มีสัดส่วนพื้นที่ถือครองที่ดินเพียงร้อยละ 0.3 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยประเด็นปัญหาสำคัญอยู่ที่ระบบกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญสำหรับการประกอบอาชีพ และเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชน อันส่งผลต่อการสร้างรายได้ หรือโอกาสทางเศรษฐกิจ และความมั่นคงในการดำรงชีวิต ปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดินและการวิเคราะห์สถานการณ์ความยากจนและความเหลื่อมล้ำของประเทศ ในปี 2560 กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ ได้ดำเนินการสงเคราะห์ราษฎรที่เดือดร้อนและยากจน ไม่มีที่ดินอยู่อาศัย ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ซึ่งได้ดำเนินการในรูป "นิคมสร้างตนเอง" 43 แห่ง ใน 36 จังหวัด และได้รับบริการในรูปนิคมสร้างตนเองเพื่อให้เป็นชุมชนที่มีความมั่นคงเข้มแข็ง สามารถพึ่งตนเองได้ และในปัจจุบันได้เสนอพื้นที่เข้าร่วมโครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการในเขตนิคมสร้างตนเอง 21 แห่ง 20 จังหวัด เนื้อที่โดยประมาณ 5,000-0-00 ไร่ เพื่อลดความเหลื่อมล้ำด้านการถือครองที่ดินในประเทศไทย

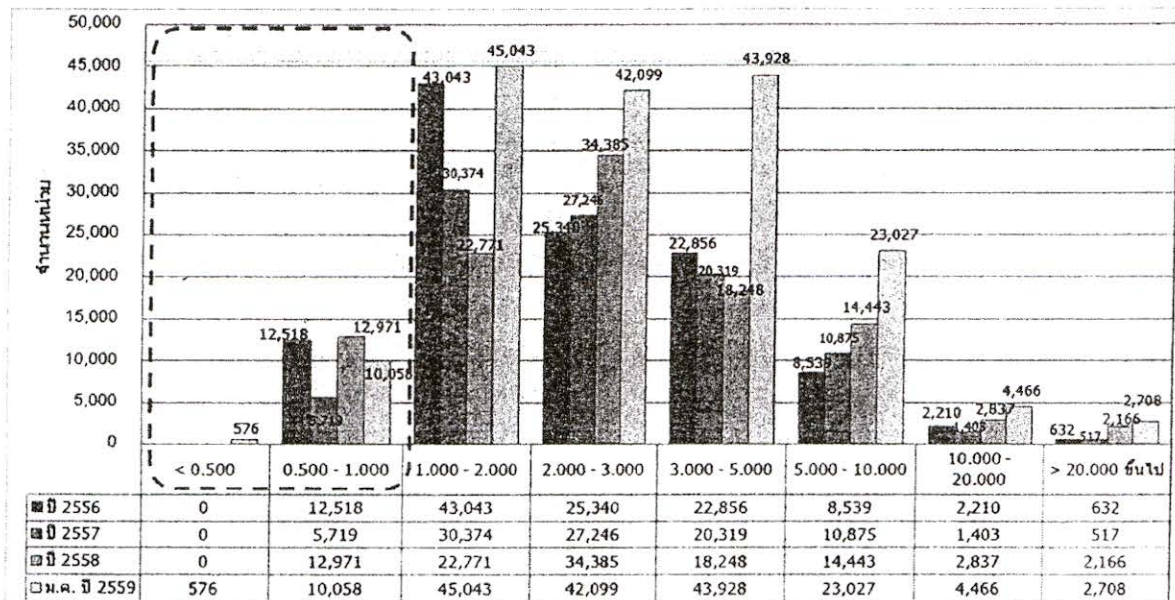
ประเด็นปัญหาสำคัญอยู่ที่ปัญหาระบบกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญสำหรับการประกอบอาชีพ และเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนอันส่งผลต่อการสร้างรายได้หรือโอกาสทางเศรษฐกิจและความมั่นคงในการดำรงชีวิต ปัญหาความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงทรัพยากรที่ดิน จึงมีความเชื่อมโยงกับปัญหาความยากจนและความเหลื่อมล้ำในโอกาสทางเศรษฐกิจ และส่งผลให้ปัจจุบันมีปัญหาต่างๆ ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ปัญหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ ปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ปัญหาความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างราษฎรกับรัฐ และเอกชน ปัญหาประชาชนยังขาดความรู้ความเข้าใจบทบัญญัติของกฎหมาย และสิทธิเสรีภาพที่พึงมีพึงได้

3.2.5 ราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัด เมื่อเศรษฐกิจมีการพัฒนาย่อมส่งผลให้ความต้องการที่ดินมีสูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบธุรกิจโดยผู้ประกอบการต่าง ๆ จึงส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ดัชนีราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้นตาม ราคาที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นทำให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางบางส่วนมีกำลังซื้อไม่เพียงพอที่จะเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ อย่างไรก็ตาม การปรับตัวที่สูงขึ้นของราคาที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่มีที่ดินที่มีศักยภาพสูงอยู่แล้ว รวมทั้งการเคหะแห่งชาติที่มีที่ดินพร้อมต่อการพัฒนาจำนวนมาก แนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้าง ในภาพรวมมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2553 ถึงปี 2557 แต่ดัชนีมีค่าลดลงในปี 2558 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในภาพรวม อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้งตามภาวะเศรษฐกิจที่จะขยายตัวตั้งแต่ปี 2560 และโครงการลงทุนของรัฐ



3.2.6 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ขายในตลาด เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่าง ปี 2556-2559 จากภาพที่ 3-1 พบว่า มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ต่ำกว่า 1 ล้านบาท เปิดขายในตลาด ประมาณ 40,000 หน่วย ในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ระดับราคานี้ประมาณปีละเกือบ 200,000 หน่วยทั้งประเทศ และมีครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยซึ่งยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ณ ปี 2556 ประมาณ 2.76 ล้านครัวเรือน อุปทาน (Supply) ที่มีอยู่จึงไม่เพียงพอต่ออุปสงค์ (Demand) หรือความต้องการที่อยู่อาศัย ที่มีอยู่ในแต่ละปีทั้งนี้ ส่วนใหญ่โดยผู้ประกอบการภาคเอกชนจะพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป จึงมีความจำเป็นที่ประเทศไทยต้องให้ความสำคัญและดูแลประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดได้

ภาพที่ 3 - 1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑลที่ขายได้ในแต่ละประเภทตามระดับราคา ในปี 2556-2559 ประมาณ 40,000 หน่วย ในขณะที่ความต้องการทั่วประเทศ 2.726 ล้านครัวเรือน



ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA)

3.2.7 สัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากปัจจุบันที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางบางส่วนยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ ผู้ที่เข้ามาทำงานในเมืองเศรษฐกิจ และไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบถาวรยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจึงเป็นทางเลือกที่ดี โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าในระยะเวลา 10 ปี (2543 - 2553) จำนวนครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 7.2 ในขณะที่อัตราการเติบโตของที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 2.5 และเมื่อแบ่งตามภูมิภาค พบว่าใน ปี 2553 กรุงเทพมหานคร มีจำนวนครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทเช่า เป็นสัดส่วนที่มากที่สุด (ร้อยละ 37) โดยภาคกลางเป็นอันดับสอง (ร้อยละ 24) ในขณะที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีสัดส่วนจำนวนครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่น้อยที่สุด (ร้อยละ 5)



3.2.8 การเปลี่ยนแปลงตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อเป็นกลไกที่สำคัญที่จะทำให้เกิดความสามารถซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Affordability) ประกอบด้วย ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง โดยภาพรวมในปี 2559 มีดังนี้

1) สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ประกอบด้วย สินเชื่อสถาบันการเงินทั้งระบบ คือ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารของรัฐ และสถาบันการเงินประเภทอื่นๆ ได้แก่ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ พบว่า ไตรมาส 4 ปี 2559 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มีมูลค่าสูง 159,064 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.04 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2) สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,323,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 59 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 28 ธนาคารออมสินร้อยละ 10 และสถาบันอื่นๆ มีเพียงร้อยละ 2.5

3.2.9 โครงการภาครัฐที่ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นกรอบทิศทางการพัฒนาภาคคมนาคมขนส่งของประเทศ ในระยะ 8 ปี ซึ่งเป็นกลไกในการขับเคลื่อนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กระตุ้นเศรษฐกิจ การสร้างงาน กระจายรายได้ และสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ซึ่งเป็นปัจจัยที่จะนำไปสู่เป้าหมายการพัฒนาในการเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชาชน สร้างโอกาสในการเป็นประชาคมอาเซียน และสร้างความพร้อมกับการเป็นศูนย์กลาง (Hub) ของการคมนาคมขนส่งของภูมิภาค เชื่อมต่อการเดินทางและขนส่งกับประเทศเพื่อนบ้าน ประกอบด้วย 5 แผนงานในแต่ละสาขาการขนส่งได้ ดังนี้

ภาพที่ 3 - 2 แสดงยุทธศาสตร์โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย ในปีงบประมาณ 2558



ความชัดเจนในแผนงานการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของประเทศ โดยเฉพาะการพัฒนารถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบ ผู้ประกอบการในปัจจุบันเริ่มซื้อพื้นที่บริเวณที่จะมีการสร้างรถไฟฟ้าในอนาคต เพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ราคาที่ดิน



ปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณที่มีรถไฟฟ้าผ่านนั้น ควรเป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับรายได้ปานกลางถึงสูง เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อและต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางในขณะเดียวกัน แผนการพัฒนาทางหลวงเพื่อเชื่อมโยงระหว่างเมืองและเชื่อมโยงระหว่างประเทศ จะส่งผลให้เศรษฐกิจมีการขยายตัว ส่งผลให้เกิดการจ้างงาน และความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่า และเช่าซื้อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

3.2.10 การกำหนดพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ ประเทศไทยยังมีการกำหนดเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษขึ้นในพื้นที่ชายแดนในระยะที่ 1 จำนวน 6 พื้นที่ ได้แก่ ตาก มุกดาหาร นongคาย สระแก้ว ตราด และสงขลา ระยะที่ 2 จำนวน 4 พื้นที่ ได้แก่ นราธิวาส นครพนม กาญจนบุรี และเชียงราย โดยมีวิธีการสนับสนุนดังนี้ (1) สิทธิประโยชน์สำหรับการลงทุน (BOI) (2) การให้บริการจุดเดียวแบบเบ็ดเสร็จ (3) มาตรการสนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าว และ (4) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและด้านบุคลากรในพื้นที่ เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษและเชื่อมโยงในภูมิภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะนี้อยู่ระหว่างเตรียมการพัฒนาพื้นที่และโครงสร้างพื้นฐานรองรับ และจะเริ่มโครงการในปี 2561 การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษนี้จะมีส่วนช่วยเร่งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในบริเวณเขตเศรษฐกิจพิเศษและพื้นที่ใกล้เคียง

3.2.11 ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น จากโครงการศึกษาและคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปี 2560-2564 อายุของหัวหน้าครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยสัดส่วนของจำนวนครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนอายุ 30-59 ปี ลดลง ในขณะที่สัดส่วนของจำนวนครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวอายุ 60 ปีขึ้นไป มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น

3.3 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย

3.3.1 กลุ่มผู้มีรายได้น้อยทั่วไป

จากการวิเคราะห์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในปี 2560 โดยฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของประเทศ ยังคงมาจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยคาดการณ์ว่า กว่า 80% ของความต้องการที่อยู่อาศัยปี 2560 – 2564 มาจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 30,000บาท/เดือน ซึ่งมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกินหน่วยละ 1.5 ล้านบาท ประกอบกับปัจจุบันที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางบางส่วนยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้นอกจากนี้ ผู้ที่เข้ามาทำงานในเมืองเศรษฐกิจ และไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบถาวรยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และจากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ปี 2554 – 2558 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 10 ในขณะที่อัตราการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 3 โดยการเคหะแห่งชาติได้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของระดับรายได้ครัวเรือนกับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย ในกลุ่มระดับรายได้น้อย (กลุ่มรายได้ ก. เช่าซื้อ และ ก. เช่า) มีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 15 ของรายได้ทั้งหมด/เดือน (Gross income) ซึ่งจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 700,000 บาท โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 450,000 - 500,000 บาท และกลุ่มระดับรายได้อันกลาง (กลุ่มรายได้ ข. เช่าซื้อ ขึ้นไป) มีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 20 ของรายได้ทั้งหมด/เดือน (Gross income) ซึ่งจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 700,000 บาทขึ้นไป ซึ่งจะเห็นได้ว่า



สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในกลุ่ม ก. เช่า และ ก. เช่าซื้อ ซึ่งมีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคา 450,000 บาท แต่ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยที่มีขายอยู่ในตลาดส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้การช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อสร้างความมั่นคงในระดับครัวเรือน โดยการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไป

3.3.2 กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด

จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2556 เปรียบเทียบกับปี 2558 พบว่า มีครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 1.22 ล้านครัวเรือน และจากการสำรวจข้อมูลของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เมื่อช่วงปี พ.ศ. 2551 มีชุมชนแออัดและมีชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย จำนวนทั้งสิ้น 728,639 ครัวเรือน และในปี 2558 ได้มีการสำรวจร่วมกับเครือข่ายองค์กรชุมชนเมืองในเมืองที่เข้าไปทำงานพบว่า มีจำนวนครัวเรือนที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย จำนวนทั้งสิ้น 791,647 ครัวเรือน (คิดเป็นร้อยละ 47.93 ของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย) ดังนั้น จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะพบว่าประเทศไทยยังมีความเหลื่อมล้ำในด้านการถือครองที่ดิน และจำนวนผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยยังมีอยู่มากโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อย จึงจำเป็นที่หน่วยงานภาครัฐควรให้ความสำคัญและเพิ่มมาตรการช่วยเหลือสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และจากการสำรวจข้อมูลชุมชนแออัดทั่วประเทศพบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด 6,450 ชุมชน 1,651,689 ครัวเรือน มีผู้ที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 701,702 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 42.48 ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด โดยพื้นที่กรุงเทพฯ มีจำนวนผู้เดือดร้อนสูงสุด จำนวน 1,272 ชุมชน 210,345 ครัวเรือนคิดเป็นร้อยละ 29.98 ของจำนวนผู้ที่เดือดร้อนทั้งหมด

- กลุ่มผู้เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง ได้แก่ กลุ่มคนจนในเมือง ชุมชนแออัด ชุมชนในที่ดินบุกรุกทั้งรัฐ/เอกชน หรือที่เช่าราคาถูก หรือห้องเช่ารวม (ชุมชนแออัด 6,143 ชุมชน 701,702 ครัวเรือน) ชุมชนบุกรุก ที่ดินรัฐ คลอง รถไฟ ที่ดินสาธารณะ 905 ชุมชน 607,419 ครัวเรือน 724,234 คน, กลุ่มห้องเช่า 307 ชุมชน 94,283 ครัวเรือน)

- ปัญหาชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของรัฐ เช่น โครงการรถไฟสีต่างๆ ในกรุงเทพ โครงการพัฒนาระบบรางของการรถไฟ โครงการบริหารจัดการพื้นที่รองรับน้ำ โดยชุมชนริมคลองได้รับผลกระทบ 74 ชุมชน 11,004 ครัวเรือน 47,318 คน ชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการระบบรถไฟสีต่างๆ โครงการระบบราง 350 ชุมชน 70,060 ครัวเรือน 280,240 คน และกลุ่มคนไร้บ้าน 698 ครัวเรือน

3.3.3 กลุ่มผู้สูงอายุ

ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ โดยในปี 2559 มีผู้สูงอายุประมาณ 10,783,380 คน คิดเป็นร้อยละ 16.5% และจะก้าวเข้าสู่สังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์ (Complete Aged Society) ในปี พ.ศ. 2564 คือ มีสัดส่วนประชากรสูงอายุมากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมด หรือประมาณ 13,109,000 คนและประเทศไทยจะเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอด (Super Aged Society) คือ มีผู้สูงอายุมากกว่า ร้อยละ 28 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งการก้าวเข้าสู่สังคมสูงอายุจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อโครงสร้างทางสังคมและส่งผลกระทบต่อในทุกมิติ



จากการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2557 พบว่ามีผู้สูงอายุอาศัยอยู่คนเดียวตามลำพังในครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 3.6 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 10.4 ในปี 2557 และจากข้อมูลการสำรวจรายได้ของผู้สูงอายุของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี 2555 พบว่าประเทศไทยมีผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยด้วยรายได้ประจำของตนเองเฉลี่ยต่อปี จำนวน 928,000 คนทั่วประเทศ และจะเพิ่มขึ้นเป็น 2.2 ล้านคน ในปี 2558 แต่หากคัดเลือกเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุที่เป็นอิสระไม่พึ่งพาหรือกลุ่มที่ยังสุขภาพดี สามารถตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง จะมีจำนวนประมาณ 764,000 คน หรือร้อยละ 82 ของผู้สูงอายุทั้งหมดในปี 2555 หรือจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.8 ล้านคน ในปี 2558 ในระยะยาวกลุ่มผู้สูงอายุจะเป็นปัจจัยสำคัญยิ่งที่ส่งผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังจะเห็นได้ว่าประชากรไทยกำลังสูงวัยขึ้นอย่างรวดเร็ว จำนวนผู้สูงอายุมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผลกระทบที่สำคัญที่ตามมาอย่างหนึ่งคือ เรื่องปริมาณและคุณภาพของที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ

รูปแบบการอยู่อาศัยของครัวเรือนผู้สูงอายุไทยมีความหลากหลาย ทั้งในลักษณะของการอาศัยอยู่คนเดียว อยู่กันตามลำพังในครัวเรือนที่มีแต่ผู้สูงอายุเท่านั้น หรือครัวเรือนที่มีแต่ผู้สูงอายุอยู่กับหลานที่เรียกว่า “ครอบครัวข้ามรุ่น” (Skipped Generation) ซึ่งหมายถึงลักษณะครอบครัวที่มีสมาชิกเป็นคนรุ่น ปู่-ย่า/ตา-ยาย และเข้าไปเป็นคนในรุ่นหลานโดยไม่มีสมาชิกที่เป็นรุ่นพ่อแม่

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุที่เป็นไปได้มากที่สุดสำหรับคนส่วนใหญ่คืออยู่กับครอบครัวในที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมเดิม เพียงแต่ประเทศไทยอาจต้องปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับสังคมสูงวัยเท่านั้น

3.3.4 กลุ่มผู้พิการ

จากการสำรวจข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2555 พบว่ามีผู้พิการที่มีฐานะยากจน มีสภาพที่อยู่อาศัยไม่มั่นคงปลอดภัย และไม่เหมาะสมกับสภาพความพิการ ต้องการปรับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับการดำรงชีวิต จำนวน 25,986 หลัง และจากข้อมูลการจดทะเบียนผู้พิการของกรมส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้พิการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีผู้พิการที่ได้รับการจดทะเบียนผู้พิการหรือออกบัตรประจำตัวผู้พิการ จำนวน 1,725,601 คน คิดเป็นร้อยละ 2.4 ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ โดยประชากรผู้พิการ ร้อยละ 51.37 มีอายุมากกว่า 60 ปี และร้อยละ 41.80 ไม่ได้ประกอบอาชีพและร้อยละ 61.10 อยู่ในพื้นที่ชนบท และมีฐานะยากจน

นอกจากนี้ แนวโน้มที่อยู่อาศัยในส่วนของผู้พิการ จากข้อมูลการจดทะเบียนหรือการออกบัตรประจำตัวผู้พิการ พบว่าในแต่ละปีจะมีผู้พิการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ประมาณ 100,000 คน และในจำนวนนี้มากกว่า ร้อยละ 60 เป็นผู้พิการที่อยู่ในชนบท มีรายได้น้อย สภาพที่อยู่อาศัยไม่มั่นคง ไม่เอื้อต่อการดำรงชีวิต จำเป็นจะต้องได้รับการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและที่อยู่อาศัย ดังนั้น แนวโน้มความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของผู้พิการ จึงเพิ่มขึ้นทุกปี

3.3.5 กลุ่มคนไร้ที่พึ่ง

จากฐานข้อมูลประชากรไทยของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปี 2557 ระบุจำนวนบุคคลที่มีฐานะยากจน วัดโดยใช้ดัชนีชี้วัดความยากจนและผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่าเส้นความยากจน (ต่ำกว่า 30,000 บาท/ปี) พบว่าคนที่มียาได้ต่ำกว่าเส้นความยากจนมีจำนวน 7,057,000 คน จากข้อมูลดังกล่าวกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ ได้ดำเนินการสำรวจข้อมูลคนไร้ที่พึ่งที่มีฐานะยากจนและประสบปัญหาทั่วประเทศ ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 พบว่ามีจำนวนคนไร้ที่พึ่งตามพระราชบัญญัติการคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง พ.ศ. 2557 (บุคคลไร้ที่อยู่อาศัยไม่มีรายได้เพียงพอต่อการยังชีพ และอยู่ในสภาวะยากลำบาก) ทั้งหมด 1,103,179 คน ที่ต้องการความช่วยเหลือทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านสิทธิ และบริการ จากข้อมูลข้างต้นสะท้อนให้เห็นถึงสภาพการไร้ที่พึ่งในสังคม 2 รูปแบบหลัก คือ บุคคลที่อยู่ในสภาวะไร้ที่พึ่งและบุคคลที่มีความเสี่ยง



เป็นคนไร้ที่พึ่ง ซึ่งการบริการที่ผ่านมา (ตุลาคม 2558) มีการให้บริการแก่คนไร้ที่พึ่งในชุมชน จำนวน 488,497 ราย และให้การคุ้มครองและพัฒนาคุณภาพชีวิตในสถาบัน จำนวน 5,734 คน อีกทั้งข้อมูลการสำรวจของกรมพัฒนาสังคม และสวัสดิการ ณ วันที่ 20 มกราคม 2560 พบว่ามีคนไร้ที่พึ่ง ประเภทบุคคลซึ่งไร้ที่อยู่อาศัยและไม่มีรายได้ เพียงพอแก่การยังชีพ จำนวน 28,680 คน

ทั้งนี้ จากข้อมูลคนไร้ที่พึ่งดังกล่าว พบว่ามีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เพราะระบบการปฏิบัติงานจะเอื้อให้เข้าถึงจำนวน และข้อมูลกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้น มีการวิเคราะห์สถานการณ์ปัญหา และความต้องการที่มีความจำเพาะมากยิ่งขึ้น อาจมีการกำหนดประเภทของกลุ่มเป้าหมาย (คนไร้ที่พึ่ง) เพิ่มขึ้นใหม่ นอกจากนั้นสภาวะทางเศรษฐกิจที่มีการผันผวน (เว็บไซต์ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558) อัตราการว่างงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี (เว็บไซต์สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2558) ระบบนิเวศแวดล้อม สถานภาพ และความสัมพันธ์ของครอบครัว ชุมชน เหล่านี้อาจเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเป็นบุคคลไร้ที่พึ่ง

ตารางที่ 3-3 แสดงความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายต่างๆ

กลุ่มเป้าหมาย	ความต้องการ
1. กลุ่มผู้มีรายได้น้อยทั่วไป	1.1 เข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินปกติได้ 1.2 ปรับปรุงคุณภาพของ Housing stock ให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง 1.3 มีที่อยู่อาศัยระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ทั้งการซื้อเป็นของตนเอง (ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท) และที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีจำนวนเพียงพอ 1.4 ที่ดินที่พร้อมต่อการพัฒนา (Serviced land) สำหรับการพัฒนาโครงการ รวมทั้งที่ดินที่มีต้นทุนที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย 1.5 ปรับปรุงกฎหมายในการนำที่ดินของรัฐที่เหลือจากการเวนคืนมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง 1.6 การควบคุม กำกับดูแลด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง 1.7 ปรับมาตรการด้านผังเมืองให้เอื้อต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยในเมืองได้ 1.8 เพิ่มความคล่องตัวในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ 1.9 จัดซื้อจำกัดของเครื่องมือทางการเงิน เช่น Securitization ในการนำไปใช้สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 1.10 สนับสนุนมาตรการสนับสนุน/จูงใจให้ภาคเอกชนร่วมดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย 1.11 ขอให้บูรณาการฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของประเทศเพื่อประกอบการตัดสินใจของภาครัฐและเอกชน
2. กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด	2.1 เข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง 2.2 ให้เกิดการพัฒนาสภาพแวดล้อม พื้นฟู และบำรุงรักษาพื้นที่เสื่อมโทรม 2.3 ให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ ได้แก่ - มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม/มีที่ดินสำหรับการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



กลุ่มเป้าหมาย	ความต้องการ
	<ul style="list-style-type: none"> - มีการรักษาพื้นที่ทางการเกษตรและพื้นที่ควรอนุรักษ์ - มีการพัฒนาสาธารณูปโภคอย่างเป็นระบบ - ไม่เกิดปัญหาการรुक้าที่ดินสาธารณะ
3. กลุ่มผู้สูงอายุ	<p>3.1 ต้องการอยู่กับครอบครัวและสภาพแวดล้อมเดิม เพียงแต่มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม</p> <p>3.2 ผู้ที่ไม่มีครอบครัวหรือไม่สามารถอยู่กับครอบครัวได้ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ปลอดภัย</p>
4. กลุ่มผู้พิการ	<p>4.1 ต้องการอยู่กับครอบครัวและสภาพแวดล้อมเดิม เพียงแต่มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับสภาพความพิการ</p> <p>4.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในการดำรงชีวิต</p>
5. กลุ่มคนไร้ที่พึ่ง	- ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนของตนเอง ใกล้แหล่งงาน สถานที่ประกอบอาชีพ มีสิทธิและเข้าถึงบริการของรัฐ มีงานทำ มีรายได้

3.4 การศึกษาและวิเคราะห์แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศ

การศึกษาและทบทวนนโยบายที่อยู่อาศัยของต่างประเทศที่ใช้เป็นกรณีศึกษา 5 ประเทศ ได้แก่ สิงคโปร์ มาเลเซีย ฮองกง สาธารณรัฐเกาหลี และสหราชอาณาจักร เพื่อพิจารณาถึงแนวคิดหรือแนวทางการปรับใช้นโยบายที่ประสบความสำเร็จ (Best Practice) และมีศักยภาพ โดยครอบคลุมถึงขอบเขตหน้าที่ของภาครัฐต่อการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัย และองค์กรภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์กลไกที่เกี่ยวข้องที่เอื้อต่อการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัย การมีแผนระยะยาวเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ และบทบาทของภาครัฐในการสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ดังนี้

3.4.1 ประเทศสิงคโปร์

รัฐบาลสิงคโปร์กำหนดให้การพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นกลไกหลักสำคัญประการหนึ่งในการขับเคลื่อนและพัฒนาประเทศ (Housing a Nation) มีการกำหนดเป็นนโยบายที่ชัดเจน ในการส่งเสริมการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยให้ที่อยู่อาศัยเป็นเสมือนตัวเชื่อมระหว่างประชากรที่อพยพเข้ามาอยู่อาศัยใหม่กับเก่าเข้าด้วยกัน ประชาชนรู้สึกภูมิใจในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมถึงเชื่อมระหว่างรัฐกับประชาชน

รัฐบาลมีมาตรการเพื่อส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ การจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing Development Board - HDB) ภายใต้กระทรวงการพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of National Development) ในปี 2503 เพื่อให้ HDB เป็นองค์กรหลักในการจัดหาที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable house) รวมถึงที่อยู่อาศัยสวัสดิการ วัตถุประสงค์แรกเริ่ม คือ เพื่อแก้วิกฤตการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งขณะนั้นชาวสิงคโปร์ส่วนใหญ่ต้องอาศัยอยู่ในย่านชุมชนแออัดที่ขาดสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี นอกจากนี้ การใช้ที่ดินรัฐและการเวนคืนที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็เป็นมาตรการด้านอุปทานที่ช่วยสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยของประเทศ เนื่องจากรัฐบาลสิงคโปร์ถือครองที่ดินเกือบทั้งประเทศ และถือสิทธิในการเวนคืนที่ดินเอกชนที่อยู่ในบริเวณที่ภาครัฐจะจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยรัฐไม่ต้องจ่ายค่าชดเชย ด้วยเหตุนี้ การซื้อที่ดินสำหรับการทำโครงการจึงค่อนข้างถูก และ HDB จึงไม่ค่อยพบปัญหาด้านการขาดแคลนเงินทุนในการดำเนินโครงการ ในส่วนของการจัดสรรหน่วยพักอาศัยของรัฐบาล HDB ใช้ระบบมาก่อนได้ก่อน (first-come first-served basis) หรือใช้วิธีจับฉลาก โดยรัฐบาลยืนยันที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทุกคน ยกเว้น



ผู้มีรายได้สูง ส่วนหน่วยพักอาศัยที่จะสร้างใหม่ HDB จะพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนที่มาจากหลายเชื้อชาติ (ชาวจีน มาเลเซีย และอินเดีย) โดยจะไม่มีการจัดสรรให้เป็นพิเศษเฉพาะกลุ่มเชื้อชาติ

ในส่วนของมาตรการเพื่อการกระตุ้นและสนับสนุนอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยนั้น รัฐบาลสิงคโปร์กำหนดให้ชาวสิงคโปร์ต้องเป็นสมาชิกของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Central Provident Fund - CPF) โดยจะต้องออมเงินและสะสมไว้ในกองทุนดังกล่าว และสามารถใช้เงินออมนั้นเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ รัฐบาลสิงคโปร์ไม่ได้ดำเนินนโยบายเงินอุดหนุนค่าเช่า แต่ใช้วิธีจัดหาบ้านเช่าขนาด 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนให้กับครอบครัวที่มีรายได้ต่อเดือนไม่เกิน 1,500 ดอลลาร์สิงคโปร์ นอกจากนี้ รัฐบาลให้ความสำคัญกับการออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี โดยกำหนดให้อาคารแฟลตของ HDB นั้นจะต้องได้รับการออกแบบที่เน้นคุณภาพ ด้วยการคำนึงถึงการนำที่อยู่อาศัยเข้าระบบตลาดที่อยู่อาศัยมือสองหรือการนำกลับมาขายใหม่ ซึ่งเป็นการสร้างอัตราส่วนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยรวมถึง HDB ได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำขนาดหน่วยพักอาศัยในอาคารสูง ทั้งที่อยู่อาศัยประเภทเช่า หรือ ขาย ดังนี้

ตารางที่ 3-4 แสดงประเภทอาคารและขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์

ประเภทอาคาร	ขนาดพื้นที่หน่วย (ตรม.)	องค์ประกอบ
แฟลต 1 ห้อง	35 และ 45	ห้องอเนกประสงค์ (สำหรับครัวเรือนที่มีสมาชิก 1-2 คน)
แฟลต 2 ห้อง	45	1 ห้องนอนพร้อมห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ครัว และห้องเก็บของ
แฟลต 3 ห้อง	60 ~ 65	2 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ครัว ห้องเก็บของ และอื่นๆ
แฟลต 4 ห้อง	85 ~ 105	3 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่นหรือทานข้าว ห้องครัว ห้องเก็บของ
แฟลต 5 ห้อง	110 ~ 123	3 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่นหรือทานข้าว ห้องครัว ห้องเก็บของ
Executive	130	3 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่นหรือทานข้าว ห้องครัว ห้องเก็บของ

ที่มา: โฮมเพจ HDB

โครงการที่อยู่อาศัยของ HDB จะตั้งอยู่ในบริเวณเคหะชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบชุมชนอยู่ด้วย เช่น โรงเรียน ตลาด โรงพยาบาล ศูนย์อาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านนันทนาการ โดยแบ่งกลุ่มเป้าหมายในการจัดหาที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน ได้แก่

- 1) กลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือยังไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน (First-timers)
- 2) ผู้ซื้อบ้านหลังที่สองหรือเคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน (Second-timers)
- 3) ครอบครัวที่มีคนหลายกลุ่มช่วงอายุอยู่ร่วมกัน (Multi-generation families)
- 4) คนโสด (Single)
- 5) ผู้สูงอายุ (Elderly)

ปัจจุบันประเทศสิงคโปร์มีที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นผู้จัดหา (Public housing) จำนวนกว่า 1 ล้านหน่วย ประชากรกว่า 80% อาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยของ HDB ส่วนที่เหลืออาศัยอยู่ในโครงการของภาคเอกชน ที่เป็นทั้งเช่า (apartment) และซื้อ (condominium) หรือสร้างเองบนที่ดินรัฐ ทั้งนี้จำนวนครัวเรือนประมาณ 95% ของครัวเรือนทั้งหมด มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3.4.2 ประเทศมาเลเซีย

รัฐบาลมาเลเซียกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย ภายใต้โครงการ Housing Ownership Democracy เพื่อการรับรองว่าทุกครัวเรือนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในเวลาอันเหมาะสม การประกาศเป็นนโยบายนี้ถือเป็นมาตรการที่ช่วยส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งนี้ กำหนดให้การจัดหาที่อยู่อาศัยเป็น



วัตถุประสงค์ที่ร่างไว้ในแผนพัฒนาแห่งชาติ 5 ปี โดยปัจจุบันมีหน่วยงานและ/หรือ องค์กรต่าง ๆ ที่รับผิดชอบในการดำเนินงานด้านนโยบายที่อยู่อาศัย ได้แก่ 1) กระทรวงการคลัง เป็นผู้รวบรวมและให้บริการข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ 2) ธนาคารกลาง ทำหน้าที่บริหารจัดการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย 3) รัฐบาลมลรัฐ เป็นผู้บริหารจัดการเรื่องที่ดินเพื่อการพัฒนาและการอนุญาตให้มีการพัฒนาโครงการ 4) บริษัทพัฒนาเศรษฐกิจมลรัฐและนักพัฒนา/ผู้ประกอบการภาคเอกชน เป็นผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และ 5) กระทรวงที่อยู่อาศัยและรัฐบาลท้องถิ่น (Ministry for Housing and Local Government) สนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้ประกอบการภาคเอกชน เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และประเมินมาตรฐานและกำกับดูแลด้านระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ

ในส่วนของวิธีการเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยของมาเลเซีย นั้น รัฐบาลโดยบริษัทพัฒนาเศรษฐกิจมลรัฐและนักพัฒนา/ผู้ประกอบการภาคเอกชน จะเป็นผู้จัดทำข้อเสนอขอจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย โดยยื่นขอรับการประเมินและอนุญาตก่อสร้างจากกระทรวงที่อยู่อาศัยและรัฐบาล ทั้งนี้ รัฐบาลกำหนดเงื่อนไขการจัดทำโครงการโดยให้มีการจัดสรรหน่วยพักอาศัยจำนวนหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่ในโครงการเดียวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง รวมทั้งการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้นำทางศาสนาหรือบุคคลสำคัญในองค์กรทางศาสนา (ตามขนาดของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้พัฒนาโครงการจะใช้กำไรจากการขายที่อยู่อาศัยราคาปานกลางและสูง และ/หรือ อาคารและพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และอุตสาหกรรมมาดำเนินการในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) บริษัทเอกชนสามารถเข้าถึงที่ดินที่รัฐเป็นเจ้าของได้ ในทางกลับกัน บริษัทก็ต้องดำเนินโครงการในบริเวณที่ยังไม่พัฒนาควบคู่ไปกับนโยบายการพัฒนาของรัฐ หรือทางบริษัทจะเพิ่มสัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยก็ได้ ซึ่งบริษัทจะสามารถกู้ยืมเงินจากกองทุนเพื่อพัฒนาจากธนาคารได้ ทั้งนี้ รัฐบาลจัดหาแหล่งสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้ประกอบการหรือบริษัทผู้รับดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยที่อยู่ใต้การกำกับดูแลของ MHLG นอกจากนี้ กระทรวงต่างๆ รัฐบาลส่วนท้องถิ่น เทศบาล และหน่วยงานรัฐวิสาหกิจของมาเลเซีย ได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ พนักงานหรือลูกจ้างของตน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมการเข้าถึงและเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

สำหรับมาตรการของรัฐบาลที่ช่วยสนับสนุนอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ การกำหนดจำนวนขั้นต่ำของสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับธนาคาร โดยธนาคารกลางได้มอบหมายให้ธนาคารพาณิชย์ในสังกัด จัดสรรสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยกำหนดให้ธนาคารจะต้องมีวงเงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจะถูกจำกัดที่อัตราต่ำสุด ระหว่างอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานในเวลานั้นบวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.7 แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 9 และในกรณีธนาคารไม่สามารถปล่อยสินเชื่อขั้นต่ำที่จัดสรรไว้ได้หมดตามเป้าหมาย ธนาคารจะต้องถูกลงโทษด้วยการเสียค่าปรับจากการฝากเงินไว้ที่ธนาคารกลาง โดยไม่ได้รับดอกเบี้ยเป็นเวลาสองปี ทั้งนี้ รัฐบาลได้จัดตั้ง บริษัทสินเชื่อแห่งชาติ (Cagamas Berhad) เป็นองค์การเฉพาะกิจเพื่อการจัดซื้อสินเชื่อ จากธนาคารพาณิชย์ และจำหน่ายพันธบัตรแก่นักลงทุน โดยมีการยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อและการขายพันธบัตร เช่น ภาษีประทับตรา และกระทรวงการคลังได้จัดสรรสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นข้าราชการ ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค เพื่อเป็นมาตรการช่วยเพิ่มความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

3.4.3 เขตปกครองพิเศษฮ่องกง

รัฐบาลเขตปกครองพิเศษฮ่องกง มีนโยบายอย่างชัดเจนในด้านการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถเป็นเจ้าของหรือเช่าอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยโครงการของภาคเอกชนได้ รัฐบาลโดย Hong Kong Housing Authority (HA) จึงจัดให้มีอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่า หรือ Public Rental Housing (PRH) โดยที่ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าในอัตราเฉลี่ยเพียง ร้อยละ 53 ของ



มูลค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าปกติถึงครึ่งหนึ่ง โดยกลุ่มเป้าหมายที่จะได้รับการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภท PRH มี 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ครอบครัวทั่วไป 2) บุคคลทั่วไป/คนโสด/อยู่คนเดียวแต่ไม่ใช่ผู้สูงอายุ 3) คนชราหรือผู้สูงอายุ

รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมอุปทานที่อยู่อาศัยด้วยการอุดหนุนค่าที่ดินและเงินทุนในการก่อสร้าง แพลตเช่าผู้มีรายได้น้อยได้ โดย HA จะได้รับเงินทุนสองส่วนจากรัฐบาล ส่วนหนึ่งไม่มีดอกเบี้ย อีกส่วนหนึ่งคิดดอกเบี้ย 5% เมื่อ HA ขายแพลตฟอร์มได้ก็จะคืน 35% ของต้นทุนให้แก่รัฐ ส่วนกำไรที่ไม่ใช่รายได้จากที่อยู่อาศัย เช่น ส่วนบริการที่เป็นอาคารพาณิชย์ในโครงการ HA จะแบ่งคืนให้กับรัฐครึ่งหนึ่งในรูปของเงินปันผลโดย HA กำหนดค่าเช่าแพลตฟอร์มเพียงประมาณครึ่งหนึ่งของราคาตลาด และไม่เกิน 10% ของรายได้ผู้เช่า แต่จะมีการกำหนดเพดานรายได้ขั้นสูงและมูลค่าทรัพย์สินสูงสุดสำหรับผู้มีสิทธิ์เช่าของ HA

เนื่องจากจำนวนหน่วยพักอาศัยประเภท PRH ที่จัดสร้างในเขตเมืองมีจำนวนไม่เพียงพอกับจำนวนผู้ที่ยื่นความต้องการ ดังนั้น HA จึงกำหนดให้เฉพาะผู้ที่มีคุณสมบัติอยู่ในกลุ่มผู้สูงอายุในโครงการ Single Elderly Persons Priority Scheme หรือ Elderly Persons Priority Scheme ซึ่งเป็นครัวเรือนที่ผู้สูงอายุอยู่คนเดียวหรือ Families with Elderly Persons Priority Scheme ซึ่งเป็นครัวเรือนที่มีผู้สูงอายุต้องดูแลเท่านั้น ที่สามารถยื่นขอเลือกที่อยู่อาศัยในโครงการที่จะจัดสร้างในทุกเขตพื้นที่ แต่สำหรับผู้สมัครทั่วไปจะสามารถเลือกโครงการได้เพียงเขตเดียวเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เขตเมือง ทั้งนี้ HA อนุญาตให้ประชาชนที่ประสบปัญหาถูกไล่อ้อหรือได้รับผลกระทบจากโครงการฟื้นฟูเมืองและที่อยู่อาศัย ให้สามารถยื่นความประสงค์ขอเช่าที่อยู่อาศัยประเภท PRH ได้ แต่จะกำหนดเกณฑ์การพิจารณาต่างจากผู้ยื่นความประสงค์ทั่วไป

ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2558 Hong Kong Housing Authority (HA) สามารถดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยประเภท PRH จำนวน 743,677 หน่วย ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย 726,518 ครัวเรือน หรือประมาณ 2,000,000 คน ซึ่งพบว่ายังคงมีประชาชนที่แสดงความต้องการเช่า ดังนั้น HA จึงจัดให้มีระบบบัญชีรอ (Waiting List (WL) สำหรับผู้ที่ประสงค์จะขอรับสิทธิในอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่า หรือ PRH

3.4.4 สาธารณรัฐเกาหลี

รัฐบาลสาธารณรัฐเกาหลี มีนโยบายสนับสนุนอุปทานที่อยู่อาศัย มาตั้งแต่ปี 2532 เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกกลุ่มรายได้ และเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าให้กับผู้มีรายได้น้อย โดยแบ่งตามกลุ่มรายได้ ประกอบด้วย 1) ผู้มีรายได้น้อยมาก เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบถาวร (Permanent Rental Housing – PRH) ผู้มีรายได้น้อยจะได้รับการจัดสรรที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก หรือได้รับความช่วยเหลือค่าเช่าเป็นเงินสด (ภายใต้โครงการ Housing Benefit) ซึ่งที่อยู่อาศัยประมาณ 60% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในสาธารณรัฐเกาหลี เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าระยะยาวที่รัฐกำหนดค่าเช่าในอัตราที่ถูกกว่าอัตราตลาด 5 - 40% ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จะมีการขายหน่วยพักอาศัยนั้นในราคาต่ำกว่าราคาตลาด 2) ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างน้อย รัฐให้การจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบระยะยาว (Long-term PRH) หรือจัดสรรเงินกู้เพื่อการวางมัดจำค่าเช่า (Chonsei Deposit) รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกขายให้กับประชาชนกลุ่มนี้ และ 3) ผู้มีรายได้ปานกลาง รัฐบาลหยุดการสนับสนุนผู้มีรายได้ปานกลาง มาตั้งแต่ปี 2551 โดยให้ผู้มีรายได้ปานกลางเช่าที่อยู่อาศัยในตลาดเอกชน และ 4) ผู้มีรายได้สูง รัฐไม่มีโครงการสวัสดิการแก่กลุ่มผู้มีรายได้สูง แต่มีการสนับสนุนด้วยมาตรการหรือกลไกทางการเงินเพื่อจัดสรรเงินกู้

เพื่อเป็นการส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้จัดตั้ง Korea Land & Housing Corporation (KLHC) ทำหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง และกำหนดกลไกด้านกฎหมายที่ส่งเสริมการร่วมดำเนินการจากภาคเอกชนเพื่อจัดทำโครงการอาคารเช่าของรัฐคือ กฎหมาย Rental Housing Construction Promotion ที่ส่งเสริมผู้ประกอบการรายใหญ่จัดทำ



อาคารเช่า โดยมีสิ่งจูงใจ (Incentive) สำหรับการร่วมดำเนินงาน รวมทั้ง กำหนดให้บริษัทเจ้าของกิจการอุตสาหกรรม ต้องจัดให้มีที่พักสำหรับคนงานของตนด้วย ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการเพิ่มความสามารถการผลิตที่อยู่อาศัยของประเทศ ภายใต้นโยบายอุตสาหกรรม (Industrial Policy)

นอกจากนี้ รัฐบาลได้จัดตั้งกองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (National Housing Fund) และกองทุนค้ำประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance Credit Guarantee Fund) ซึ่งกองทุนทั้งสองเป็นกลไกการเงินที่ช่วยทำให้ราคาที่อยู่อาศัยมีเสถียรภาพ รวมถึงมีมาตรการสนับสนุนด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัย ด้วยการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) โดยการนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปขายต่อให้แก่สถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินที่รับซื้อนำสินเชื่อเหล่านี้มารวมกันเป็นกลุ่มๆ และนำไปค้ำประกันการออกตราสารหนี้เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงิน (Mortgage Backed Security - MBS) แล้วจึงนำ MBS ไปขายต่อให้กับนักลงทุนในตลาดรอง รวมถึงมีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ในด้านการสนับสนุนอุปสงค์ที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้จัดสวัสดิการ (Housing Benefit) ซึ่งเริ่มขึ้นในปี 2542 ด้วยการให้เป็นเงินสวัสดิการแบบให้เปล่า (Grant) เพื่อเป็นการบรรเทาภาระค่าเช่า และเพื่อการปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัย กลุ่มที่ได้รับผลประโยชน์จากนโยบายนี้ คือ ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งรัฐอุดหนุนเป็นเงินสตรรายเดือน โดยพิจารณาจากรายได้ครัวเรือน ค่าเช่า ขนาดครัวเรือน และที่ตั้งโครงการมาตรฐานเงินอุดหนุนค่าเช่าจะสอดคล้องกับระดับค่าเช่าขั้นต่ำ ทั้งนี้ เกณฑ์การให้เงินอุดหนุนค่าเช่าในโครงการของรัฐ และเอกชนจะต่างกัน ณ ปี 2559 มีจำนวนผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการนี้ 970,000 ครัวเรือน คิดเป็นเงินอุดหนุนเฉลี่ย 11 USD/เดือน ซึ่งเป้าหมายของโครงการนี้ เพื่อปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยและส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมากได้มีการเคลื่อนย้ายด้านที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ ยังมีการออกพระราชบัญญัติ New Housing Benefit Act และข้อกำหนดสภาพที่อยู่อาศัยและบ้านเช่า (Public Inspection of Housing Conditions and Rents) รวมถึงมาตรการด้านการเงิน โดยใช้เงินกองทุนที่อยู่อาศัยฯ สนับสนุนให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรก และเพิ่มวงเงินสินเชื่อสำหรับเงินมัดจำค่าเช่า Chonseil (เงินมัดจำที่ผู้เช่าต้องจ่ายล่วงหน้า 2 ปี)

3.4.5 สหราชอาณาจักร

ปัจจุบันรัฐบาลอังกฤษดำเนินนโยบายจัดหาที่อยู่อาศัย จำนวน 1 ล้านหน่วย (1 Million Home Policy) โดยมี Department for Communities and Local Government – DCLG เป็นกรมในสังกัดกระทรวงการวางแผนและที่อยู่อาศัย (Ministry of State for Housing and Planning) รับผิดชอบการขับเคลื่อนแผนการดำเนินงานดังกล่าว และจัดตั้ง Homes and Communities Agency – HCA ทำหน้าที่กำกับดูแลและสนับสนุนการจัดให้มีพื้นที่จัดสร้างที่อยู่อาศัย โดย HCA ได้รับการสนับสนุนเงินทุนจาก DCLG โดยมีมาตรการและกลไก ดังนี้

รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัย โดยมีการออก พ.ร.บ. ที่อยู่อาศัยของอังกฤษ มาตรา 106 กำหนดให้ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยภาคเอกชน จะต้องจัดหา/จัดทำหน่วยเช่าในโครงการของตน ยกเว้นโครงการที่มีจำนวนหน่วยน้อยกว่า 10 หน่วย ล่าสุด พ.ร.บ. ดังกล่าว บังคับให้ผู้ประกอบการหรือผู้จัดหา จะต้องจัดทำหน่วยที่อยู่อาศัยราคาถูกให้กับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแต่ยังไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (First-time buyer) ที่มีอายุต่ำกว่า 40 ปี การดำเนินการดังกล่าวช่วยสนับสนุนการจัดทำโครงการ Starter Home ของอังกฤษ นอกจากนี้ ในการจัดทำโครงการอาคารเช่า Built to Rent (BtR) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Private Rented Sector ที่เปิดให้เอกชนร่วมดำเนินการ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ได้ตามมาตรฐานที่ HCA กำหนด มีจำนวนห้องพัก ขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่าที่เอกชนทั่วไปผลิตขายในตลาด



รวมทั้งมีค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าในตลาด (Low cost rental accommodation) หรือที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ในราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้ (Affordable housing)

ในการดำเนินการโดยใช้กลไก BtR นั้น รัฐบาลโดย HCA จะเป็นผู้จัดสรรงบประมาณให้กับ Registered Social Landlords - RSLs หรือ Private Registered Provider of Social Housing - PRPSH ซึ่งเป็นสมาคมหรือหน่วยงานที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้จัดหาไว้กับ HCA และมีใบรับรอง Investment Partner Status โดย RSLs/PRPSH ที่เข้าร่วมดำเนินโครงการจะทำการขอประมูล (Bidding) จากระบบ Investment Management System เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าที่มีค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด (Low cost rental accommodation) หรือที่อยู่อาศัยเพื่อขายในราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้

- จัดตั้งกองทุนเงินกู้เพื่อการพัฒนา (Development Loan Fund) เป็นแหล่งเงิน (Pre-finance) ให้กับผู้ประกอบการ/เจ้าของที่ดินภาคเอกชนที่จะร่วมดำเนินโครงการ (ปัจจุบันมีการจัดสรรวงเงินไว้ 660 ล้านบาท) ในการดำเนินโครงการ ผู้ประกอบการจะจัดสร้างตามความต้องการเช่า

- ใช้ระบบ Supply chain ในการจัดหา

- ใช้ระบบ Off-site / Modular System ในการก่อสร้าง เพื่อให้สามารถผลิตได้ในจำนวนมากและรวดเร็ว

ณ มิถุนายน 2559 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยที่สร้างภายใต้โครงการ BtR จำนวน 9,000 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้าง 17,500 หน่วย และอีก 30,000 หน่วย อยู่ระหว่างการอนุมัติการวางผัง ทั้งนี้ กว่า 50% ของหน่วยพักอาศัยในโครงการ BtR อยู่ในมหานครลอนดอนและคิดเป็นสัดส่วน 20% ของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่สร้างใหม่ทั้งหมดในตลาด



ตารางที่ 3-5 เปรียบเทียบการศึกษาและวิเคราะห์แนวปฏิบัติที่เป็นเลิศกรณีศึกษา 5 ประเทศ แบ่งตามประเด็นดังนี้

ประเด็น	ประเทศ				
	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ฮ่องกง	เกาหลีใต้	สหราชอาณาจักร
1. วิสัยทัศน์	เป็นองค์กรที่มีความโดดเด่นด้วยบุคลากรที่มีความมุ่งมั่นในการเติมเต็มความมุ่งหวังในการจัดหาที่อยู่อาศัยและสร้างชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยรู้สึกภาคภูมิใจ	พัฒนาสิ่งแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนเพื่อชาวมาเลเซียในทุกระดับ	ช่วยเหลือผู้รายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยให้เข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีราคาที่สามารถรับภาระได้	เป็นองค์กรชั้นนำที่ให้บริการด้านที่อยู่อาศัยและที่ดินเพื่อสร้างสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่มีความสุข	ช่วยสร้างชุมชนที่มีความสำเร็จด้วยการสร้าง/จัดหาที่อยู่อาศัยและที่ดินให้มากพอในการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยและธุรกิจ
2. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป	รัฐจัดหาที่อยู่อาศัยจำนวนกว่า 1 ล้านหน่วย ประชากรกว่า 80% อาศัยอยู่ใน HDB ส่วนที่เหลืออาศัยอยู่ในโครงการของภาคเอกชนเช่าและซื้อ หรือสร้างพื้นที่ดินรัฐจำนวน 95% ของครัวเรือนทั้งหมด มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐบาลอยู่ภายใต้โครงการาน Housing Ownership Democracy เพื่อการรับรองว่าทุกครัวเรือนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในเวลาอันเหมาะสม	การพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถเป็นเจ้าของหรือเช่าอยู่อาศัยโครงการของภาคเอกชนได้ รัฐบาลโดย Hong Kong Housing Authority (HA) จึงจัดให้มีอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่า หรือ Public Rental Housing (PRH) โดยที่ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าในอัตราเฉลี่ยเพียงร้อยละ 53 ของมูลค่าค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าปกติถึงครึ่งหนึ่ง	แก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกกลุ่มรายได้ และจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยประมาณ 60% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าระยะยาวที่รัฐกำหนดค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราตลาด 5 - 40% เมื่อถึงระยะสิ้นสุดสัญญาเช่า จะมีการขายหน่วยพักอาศัยนั้นในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด โดยรัฐบาลได้จัดตั้ง Korea Land & Housing Corporation (KLHC) ทำหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองและกลด้านกฎหมายที่ส่งเสริมการร่วมดำเนินการจัดทำโครงการอาคารเช่าของรัฐคือ กฎหมาย Rental Housing Construction Promotion ที่ส่งเสริมผู้ประกอบการรายใหญ่จัดทำอาคารเช่า มีสิ่งจูงใจสำหรับการร่วมดำเนินการ	- ดำเนินนโยบายจัดหาที่อยู่อาศัยจำนวน 1 ล้านหน่วย - มี พ.ร.บ. ที่อยู่อาศัย มาตรา 106 ให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนจัดหา/จัดทำหน่วยเช่าในโครงการอาคารเช่า (Built to Rent) ยกเว้นโครงการที่มีจำนวนน้อยกว่า 10 หน่วย

ประเด็น	ประเทศ				
	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ฮ่องกง	เกาหลีใต้	สหราชอาณาจักร
				นอกจากนี้ ภายใต้อุตสาหกรรม (Industrial Policy) รัฐกำหนดให้บริษัทเจ้าของกิจการอุตสาหกรรม ต้องจัดให้มีที่พักสำหรับคนงานของตนด้วย ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการเพิ่มความสามารถการผลิตที่อยู่อาศัยของประเทศ	
3. ด้านอุปทาน (Supply)	การจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัย (HDB)		การอุดหนุนค่าที่ดินและเงินทุนในการก่อสร้างแฟลตเช่าผู้มีรายได้น้อยได้ โดย HA จะได้รับเงินทุนสองส่วนจากรัฐบาล ส่วนหนึ่งไม่มีดอกเบี้ย อีกส่วนหนึ่งคิดดอกเบี้ย 5% เมื่อ HA ขายแฟลตได้ก็จะคืน 35% ของต้นทุนให้แก่รัฐ ส่วนกำไรที่ไม่ใช่รายได้จากที่อยู่อาศัย เช่น ส่วนบริการที่เป็นอาคารพาณิชย์ ในโครงการ HA จะแบ่งคืนให้กับรัฐ ครั้งหนึ่งในรูปของเงินปันผลโดย HA กำหนดค่าเช่าแฟลตเพียงประมาณครึ่งหนึ่งของราคาตลาด และไม่เกิน 10% ของรายได้ผู้เช่า แต่จะมีการกำหนดเพดานรายได้ขั้นสูงและมูลค่าทรัพย์สินสูงสุดสำหรับผู้มีสิทธิเช่าของ HA ประเภท PRH มี 3 กลุ่ม คือ ครอบครัวทั่วไป, บุคคลทั่วไป/คนโสด/อยู่คนเดียว แต่ไม่ใช่ผู้สูงอายุ และคนชราหรือผู้สูงอายุ	มาตรการด้านการเงิน โดยใช้เงินกองทุนที่อยู่อาศัยสนับสนุนให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรก และเพิ่มวงเงินสินเชื่อสำหรับเงินมัดจำค่าเช่า Chonseil (เงินมัดจำที่ผู้เช่าต้องจ่ายล่วงหน้า 2 ปี)	มาตรการการจัดหาที่อยู่อาศัย จัดทำโครงการอาคารเช่า Built to Rent (BtR) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Private Rented Sector ที่เปิดให้เอกชนร่วมดำเนินการเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ และด้วยมาตรการ BtR รัฐบาลโดย HCA จะเป็นผู้จัดสรรประมาณให้กับ Registered Social Landlords - RSLs หรือ Private Registered Provider of Social Housing – PRPSH ซึ่งเป็นสมาคมหรือหน่วยงานที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้จัดหาไว้กับ HCA และมีใบรับรอง Investment Partner Status โดย RSLs/PRPSH ที่เข้าร่วมดำเนินการจะทำการขอประมูล (Bidding) จากระบบ Investment Management System เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าที่มีค่าเช่าต่ำกว่า

ประเด็น	ประเทศ			เกาหลีใต้	สหราชอาณาจักร
	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ฮ่องกง		
4. ด้านอุปสงค์ (Demand)	ต้องเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	- กำหนดจำนวนชั้นต่ำของสินเชื้อให้ธนาคารกลางมอบหมายธนาคารพาณิชย์จัดสรรราคาถูก - รัฐจัดตั้งบริษัทสินเชื้อแห่งชาติ เป็นองค์การเฉพาะกิจจากธนาคารพาณิชย์และจำหน่ายพันธบัตรแก่นักลงทุน	HA จัดระบบบัญชีรอ (Wait List : WL) สำหรับผู้ประสงค์จะขอรับสิทธิในอาคาร สงเคราะห์เพื่อการเช่า (Public Rental Housing : PRH)	จัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย (Housing benefit) ซึ่งเริ่มขึ้นในปี 2542 ด้วยการให้เป็นเงินสวัสดิการแบบให้เปล่า (Grant) เพื่อเป็นการบรรเทาภาระค่าเช่า และเพื่อการปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัย กลุ่มที่ได้รับผลประโยชน์จากนโยบายนี้คือผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง รัฐบาลอุดหนุนเป็นเงินสดรายเดือน โดยพิจารณาจากรายได้ครัวเรือน ค่าเช่า ขนาดครัวเรือน และที่ตั้งโครงการมาตรฐานเงินอุดหนุนค่าเช่าจะสอดคล้องกับระดับค่าเช่าขั้นต่ำ	รัฐส่งเสริมเอกชนเข้าร่วมโครงการ BtR โดยจัดตั้งกองทุนเงินกู้เพื่อการพัฒนา (Development Loan Fund) เป็นแหล่งเงิน (Pre-finance) ให้กับผู้ประกอบการ/เจ้าของที่ดินภาคเอกชนที่จะร่วมดำเนินโครงการ (ปัจจุบันมีการจัดสรรวงเงินไว้ 660 ล้านปอนด์) ในการดำเนินโครงการ ผู้ประกอบการจะจัดสร้างตามความต้องการเช่า มีการใช้ระบบ Supply chain ในการจัดหารวมถึงใช้ระบบ Off-site / Modular System ในการก่อสร้าง เพื่อให้สามารถผลิตได้ในจำนวนมากและรวดเร็ว ทั้งนี้ กว่า 50% ของหน่วยพักอาศัยในโครงการ BtR อยู่ในมหานครลอนดอนและคิดเป็นสัดส่วน 20% ของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่สร้างใหม่ทั้งหมดในตลาด

ประเด็น	ประเทศ			เกาหลีใต้	สหราชอาณาจักร	
	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ฮ่องกง			
5. ด้านสินเชื่อ	ไม่ได้ดำเนินนโยบายเงินอุดหนุนค่าเช่า แต่ใช้วิธีจัดหาบ้านเช่าขนาด 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนต่อครอบครัวที่มีรายได้ไม่เกิน 1,500 ดอลลาร์สิงคโปร์	- ในกรณีธนาคารไม่สามารถปล่อยสินเชื่อขั้นต่ำที่จัดสรรไว้ได้หมดตามเป้าหมาย - สินเชื่อคอกเบี้ยต่ำสำหรับข้าราชการส่วนกลางและส่วนภูมิภาค			กองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (National Housing Fund) และกองทุนค้ำประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance Credit Guarantee Fund) เป็นกลไกการเงินที่ช่วยให้ราคาที่อยู่อาศัยมีเสถียรภาพ มีมาตรการสนับสนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยแก่ผู้ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัย มีการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) โดยการนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปขายต่อให้แก่สถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่รับซื้อนำสินเชื่อเหล่านี้มารวมกันเป็นกลุ่มๆ และนำไปค้ำประกันการออกตราสารหนี้เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงิน (Mortgage Backed Security - MBS) แล้วจึงนำ MBS ไปขายต่อให้กับนักลงทุนในตลาดรอง มีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	ดำเนินโครงการจะทำการประมูล (Bidding) จากระบบ Investment Management System เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าและมีราคาต่ำกว่าราคาตลาดหรือที่อยู่อาศัยเพื่อขายในราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้
6. รูปแบบการจัดทำที่อยู่อาศัย	- แพลต PRS เพื่อเช่าและแพลตฟอร์ม HOS เพื่อขาย ตามระดับรายได้ - Parenthood Provisional Housing Scheme (PPHS) แพลตเช่าสำหรับครอบครัวที่อยู่ระหว่างรอแพลตฟอร์มซื้อไว้แต่ยังสร้างไม่เสร็จ		แพลตฟอร์ม PRH เพื่อเช่าและแพลตฟอร์ม HOS เพื่อขายตามระดับรายได้	ที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า(800,000 หน่วย) และขาย (700,000 หน่วย) ตามระดับรายได้ใน Bogeumjari House Program (1.5 ล้านหน่วยภายในปี 2018) - ผู้ไร้ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง - เพื่อเช่าแบบ Rent-to-Buy - มีกรรมสิทธิ์หลังเช่า 10 ปี	โครงการที่อยู่อาศัยภายใต้ National Affordable Housing Program โดยให้ Housing Association (HA) เป็นผู้ดำเนินการจัดหาบ้านเช่าสัญญาระยะยาว ก่อสร้างโดย Registered Social Landlord บ้านเพื่อขาย HomeBuy ภายใต้ Housing	

ประเด็น	ประเทศ				
	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ฮ่องกง	เกาหลีใต้	สหราชอาณาจักร
				<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อเช่า 20 ปี - เพื่อเช่าระยะยาวกว่า 30 ปี 1) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่า 60-70% ของราคาตลาดเช่า 30 ปี และ2) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่า 30% ของราคาตลาดเช่า 	<ul style="list-style-type: none"> Ownership Scheme ในโครงการ Shared Ownership Scheme/First-Buy Equity Loans/New Buy ดำเนินการโดย Housing Association
7. รายได้สูง	<p>รัฐยกเว้นจัดหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูง</p> <ul style="list-style-type: none"> - Build and Sell Scheme (DBSS) flat แพลตซ็อกจากโครงการเอกชนที่ HDB ให้ subsidy ผู้ซื้อมีรายได้สูง (ไม่เกิน 12,000 SGD/ครัวเรือน/เดือน) - Executive Condominium (EC) แพลตซ็อกจากโครงการเอกชนที่ HDB ให้ subsidy ผู้ซื้อเป็นวัยเริ่มทำงานมีรายได้สูง 14,000SGD/ครัวเรือน/เดือน) 				
8. รายได้ปานกลาง	<ul style="list-style-type: none"> - 2-room Flexi scheme แพลตซ็อดตรงจาก HDB มี subsidy สำหรับ First-timer ผู้มีรายได้ปานกลาง (ไม่เกิน 6,000 SGD/ครัวเรือน/เดือน) 			<ul style="list-style-type: none"> - ผู้มีปานกลางค่อนข้างน้อย รัฐให้การจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบระยะยาว (Long-term PRH) หรือจัดสรรเงินกู้เพื่อการวางมัดจำค่าเช่า (Chonsei Deposit) รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกขายให้กับประชาชนกลุ่มนี้ - ผู้มีรายได้ปานกลาง รัฐบาลหยุดการสนับสนุนผู้มีรายได้ปานกลาง มาตั้งแต่ปี 2551 โดยให้ผู้มีรายได้ปานกลางเช่าที่ 	

ประเด็น	ประเทศ				สหราชอาณาจักร
	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ฮ่องกง	เกาหลีใต้	
				อยู่อาศัยในตลาดเอกชนและ 4) ผู้มีรายได้สูง รัฐไม่มีโครงการสวัสดิการแก่กลุ่มผู้มีรายได้สูง แต่มีการสนับสนุนด้วยมาตรการหรือกลไกทางการเงินเพื่อจัดสรรเงินกู้	
9. รายได้น้อย	Public Rental Scheme (PRS) แพลตเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	- สนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้ประกอบการภาคเอกชนเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และประเมินมาตรฐานและกำกับดูแลด้านระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ - วงเงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ จำกัดอัตราค่าสุด ระหว่างอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานในเวลานั้นบวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.7 สูงสุดไม่เกินร้อยละ 9	- Public Rental Housing (PRH) แพลตเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย - Home Ownership Scheme (HOS) แพลตเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เข้าถึงตลาดที่อยู่อาศัยเอกชนไม่ได้	- ผู้มีรายได้น้อยมาก เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบถาวร (Permanent Rental Housing-PRH) ผู้มีรายได้น้อย จะได้รับการจัดสรรที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก หรือได้รับความช่วยเหลือ ค่าเช่าเป็นเงินสด (ภายใต้โครงการ Housing Benefit) - ผู้มีรายได้น้อย รัฐให้การจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบระยะยาว (Long-term PRH) หรือจัดสรรเงินกู้เพื่อการวางมัดจำค่าเช่า (Chonsei Deposit) รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงขายให้กับประชาชนกลุ่มนี้	ให้ อปท. จัดทำบ้านเช่าและขายสำหรับผู้มีรายได้น้อย -บ้านเช่า Publicly-rented ผู้มีรายได้น้อย -บ้านเช่าในโครงการเอกชนผู้มีรายได้น้อยได้ Rent-subsidy หรือลดค่าเช่าบ้านในโครงการงาน New Build Discounted Rent (ค่าเช่า 80% ของราคาตลาดสำหรับกลุ่ม Key Worker)
10. คนไร้ที่พึ่ง					บ้านเช่าผู้ไร้บ้านภายใต้ Right-to-Buy Scheme

บทที่ 4 ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579)

จากการที่รัฐบาลได้ให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ และการมีรายได้ที่มั่นคงแก่ประชาชน เน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส เพื่อการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงการมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในระดับสากล และระดับประเทศที่ได้ให้ความสำคัญกับการจัดการและพัฒนาการอยู่อาศัย ซึ่งเน้นความสำคัญกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน การสร้างความความเสมอภาค สิทธิ โอกาสการเข้าถึง การสร้างเศรษฐกิจเมืองที่เข้มแข็ง และการพัฒนาภาพแวดล้อมอย่างยั่งยืน ดังนั้นเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยทั้งในระยะสั้น ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า ระยะกลาง และระยะยาว 20 ปี อันจะนำไปสู่เป้าหมายที่ให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดี กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จึงได้จัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560 - 2579 โดยมุ่งเน้นส่งเสริมและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน สนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่ดี สร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย และการส่งเสริมการมีส่วนร่วมในทุกระดับเพื่อนำไปสู่ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน ซึ่งมีองค์ประกอบของยุทธศาสตร์ ประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ประเด็นยุทธศาสตร์ และเป้าประสงค์ ดังนี้

4.1 วิสัยทัศน์ (Vision)

“คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579”

4.2 พันธกิจ (Missions)

- 4.2.1 ส่งเสริมและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน
- 4.2.2 ส่งเสริมมาตรการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
- 4.2.3 บูรณาการความร่วมมือด้านที่อยู่อาศัยทุกภาคส่วน
- 4.2.4 ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็งด้านที่อยู่อาศัย
- 4.2.5 พัฒนาเมืองให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี

4.3 ประเด็นยุทธศาสตร์

- 4.3.1 การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน
- 4.3.2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย
- 4.3.3 การยกระดับการบูรณาการด้านบริหารจัดการที่อยู่อาศัย
- 4.3.4 การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน
- 4.3.5 การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี



4.4 เป้าประสงค์เชิงยุทธศาสตร์

เป้าประสงค์ เป็นผลสัมฤทธิ์ตามประเด็นยุทธศาสตร์ ที่เกิดจากการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579) โดยมี 5 เป้าประสงค์ดังนี้

เป้าประสงค์ที่ 1 สนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน

ส่งเสริมปริมาณที่อยู่อาศัยที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้ อย่างเพียงพอ ทุกคนมีที่อยู่อาศัยอย่างสมศักดิ์ศรี ความเป็นมนุษย์ตามความต้องการขั้นพื้นฐานและความสามารถในการรับภาระ รวมทั้งสามารถปรับเปลี่ยนตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ประชาชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและได้รับความคุ้มครองสิทธิส่วนบุคคลอย่างเท่าเทียม และเสมอภาค และไม่ส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่น

เป้าประสงค์ที่ 2 ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงินและระบบสินเชื่อ

ประชาชนสามารถจัดซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต สร้างโอกาสผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงแหล่งเงินกู้ยืมอย่างเสมอภาค และส่งเสริมรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้ที่มีรายได้น้อย ทั้งระบบเช่า เช่าซื้อและขาย

เป้าประสงค์ที่ 3 ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนงานด้านที่อยู่อาศัย

ส่งเสริมกระบวนการบริหารจัดการการอยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ลดช่องว่างการผลิตที่อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน มีการบริหารจัดการการอยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง

เป้าประสงค์ที่ 4 ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้

มีการบริหารจัดการชุมชน สนับสนุนการใช้ภูมิปัญญาและแรงงานของท้องถิ่นในการสร้างที่อยู่อาศัย และส่งเสริมการรวมกลุ่ม การสร้างอาชีพในชุมชนที่สอดคล้องกับการดำรงชีวิต และวัฒนธรรมที่เกื้อกูลความเป็นอยู่ของครัวเรือนอย่างมีความสุข

เป้าประสงค์ที่ 5 การจัดการระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ที่อยู่อาศัยมีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย และใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และตั้งอยู่ในชุมชนที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เหมาะสม เพียงพอต่อการอยู่อาศัยและไม่ทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4.5 การแปลงยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560 - 2579 สู่การกำหนดกลยุทธ์และแนวทางการขับเคลื่อนสู่การปฏิบัติ

จากองค์ประกอบของทิศทางยุทธศาสตร์ทั้งวิสัยทัศน์ พันธกิจ ประเด็นยุทธศาสตร์ และเป้าประสงค์ดังกล่าวข้างต้นแล้วนั้น ทั้ง 4 องค์ประกอบนี้เปรียบเทียบบนเป็นทิศทางการทำงาน การปฏิบัติให้เป็นผลสัมฤทธิ์ที่เป็นรูปธรรมและเพื่อให้การดำเนินการในทางปฏิบัติเป็นกรอบในการดำเนินงาน กำหนดระบบการวัดผล ซึ่งประกอบด้วยตัวชี้วัดและค่าเป้าหมายอีกทั้งได้กำหนดระบบปฏิบัติการทางยุทธศาสตร์ที่ประกอบด้วยกลยุทธ์ และแผนงาน โครงการ ดังรายละเอียดในการแปลงยุทธศาสตร์สู่การปฏิบัติต่อไป

4.5.1 ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 1 การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน

เป้าประสงค์ที่ 1 สนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน

กลยุทธ์ที่ 1 : ผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย

- กำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างชัดเจนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ



- ทบทวนและปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และขั้นตอนการปฏิบัติที่เป็นอุปสรรคต่อกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- ตราพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นกฎหมายหลักในการดำเนินการพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยของประชาชน
- จัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่น
- จัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานเหมาะสมทุกช่วงวัย และสามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ รวมถึงการจัดบริการสวัสดิการสังคมแก่กลุ่มเปราะบางทุกกลุ่ม
- กำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน การควบคุม การกำกับดูแล และการตรวจสอบรูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

กลยุทธ์ที่ 2 สร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย

- ผลักดันกฎหมายเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย เช่น พระราชบัญญัติสิทธิชุมชนในการจัดการที่ดินและทรัพยากร พระราชบัญญัติภาษีที่ดิน อัตราก้าวหน้า
- การปรับปรุงที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
- สร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับผู้มีรายได้ที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้มีรายได้สูง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง
- เสริมสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงสินเชื่ออย่างเสมอภาคและทั่วถึง
- สนับสนุนการนำที่ดินต้อออกสู่ตลาดที่ดิน เพื่อรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยผ่านกระบวนการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)
- นำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของหน่วยงานภาครัฐมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

กลยุทธ์ที่ 3 เสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ

- จัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” เพื่อบูรณาการฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยให้เป็นฐานเดียวกันทั้งประเทศ
- สนับสนุนการพัฒนาและบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศ/องค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ และเชื่อมโยงเครือข่ายข้อมูลสารสนเทศและการจัดทำรายงานวิเคราะห์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยด้านต่างๆ ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และสถาบันการเงิน
- สร้างและพัฒนาช่องทางการเข้าถึงความต้องการด้าน ที่อยู่อาศัย เช่น การสำรวจลงทะเบียน ชาวประชาสัมพันธ์ Application Website การนำเสนอ Message

4.5.2 ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เป้าประสงค์ ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงิน

กลยุทธ์ เสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงิน

- จัดตั้ง “กองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” โดยหักภาษีที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง การจัดเก็บภาษีเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ (Earmarked Tax) ในการสนับสนุนกองทุน รวมทั้งกองทุนค้ำประกันความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย



- จัดตั้งกองทุนสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อสร้างโอกาสการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อของสถาบันการเงินได้ ในทุกระดับ ได้แก่ กองทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับชุมชน ระดับเมือง ฯลฯ รวมทั้งกองทุนค้ำประกันความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
- ปรับปรุงระเบียบการใช้เงินลงทุนของกองทุนต่าง ๆ เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนสวัสดิการ กองทุนประกันสังคม ให้สมาชิกกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง
- พัฒนากลไกการเงินเพื่อสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น การค้ำประกันการกู้เงิน (Mortgage Insurance) โดยกองทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงสินเชื่อของสถาบันการเงินได้
- พัฒนาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่หลากหลายและครอบคลุมในทุกความต้องการ เช่น สินเชื่อเพื่อกลุ่มพ่อ/แม่เลี้ยงเดี่ยว สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ ฯลฯ
- ส่งเสริมการ “ออมเงินระยะยาว” เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ด้วยการยกเว้นภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยเงินฝากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย
- เสริมสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงสินเชื่ออย่างเสมอภาคและทั่วถึง

4.5.3 ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 3 การยกระดับการบูรณาการด้านบริหารจัดการที่อยู่อาศัย

เป้าประสงค์ ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนงานด้านที่อยู่อาศัย

กลยุทธ์ที่ 1 ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและท้องถิ่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย

- สนับสนุนการมีส่วนร่วมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และภาคเอกชน สมาคมวิชาชีพด้านที่อยู่อาศัย
- เสริมสร้างสมรรถนะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง เพื่อจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองของท้องถิ่นให้ครอบคลุมในทุกมิติ โดยกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาสังคมในพื้นที่ (Civil Society)
- ผลักดันกฎหมายเกี่ยวกับกิจกรรมเพื่อสังคม เพื่อระดมการมีส่วนร่วมอย่างมีคุณภาพเพิ่มเติมจากภาครัฐและภาคเอกชนที่มีอยู่แล้ว และลดภาระของภาครัฐ
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมและมาตรการจูงใจของภาคเอกชนในการสร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนตามแนวทางประชารัฐเพื่อสังคม

กลยุทธ์ที่ 2 เสริมสร้างและพัฒนากลไกการบูรณาการ

- การขับเคลื่อนผ่านคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง
- จัดตั้งศูนย์บริการร่วมแบบเบ็ดเสร็จ (One stop Service) ในการรับเรื่องและเชื่อมโยงกระบวนการพิจารณาของหน่วยงานภาครัฐ เพื่ออำนวยความสะดวก และตอบสนองการให้บริการที่รวดเร็ว
- กำหนดเกณฑ์ชี้วัดการพัฒนาการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) และวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (NUA)



กลยุทธ์ที่ 3 สร้างขีดความสามารถด้านการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัย

- ปรับเปลี่ยนบทบาทการดำเนินงานของภาครัฐจากการเป็นผู้พัฒนา/ผู้จัดหาที่อยู่อาศัย เป็นผู้อำนวยความสะดวกและส่งเสริม ให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย
- ผลักดันให้มีการตั้งองค์กรระดับกระทรวงเพื่อดูแลรับผิดชอบด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ เป็นการเฉพาะ

4.5.4 ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 4 การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน

เป้าประสงค์ ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้

กลยุทธ์ที่ 1 ส่งเสริมการจัดสวัสดิการในชุมชน

- ส่งเสริมการจัดตั้ง “กลุ่มสวัสดิการสหกรณ์ออมทรัพย์ในชุมชน” เพื่อการจัดบริการสวัสดิการสังคมแก่ทุกกลุ่มเป้าหมาย

กลยุทธ์ที่ 2 ส่งเสริมให้ประชาชนรักถิ่นที่อยู่

- ฟื้นฟูแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้กลับมาเป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย
- ส่งเสริมให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการด้านการอยู่อาศัยอย่างเข้มแข็ง เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การจัดการขยะและสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น
- ส่งเสริมการรวมกลุ่มคนในชุมชนให้สามารถพึ่งตนเองได้ เช่น กลุ่มสร้างอาชีพ กลุ่มกิจกรรมเพื่อสังคมกลุ่มผู้สูงอายุ เป็นต้น

4.5.5 ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 5 การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

เป้าประสงค์ การจัดการระบบสาธารณสุขปโภค ระบบสาธารณสุขการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

กลยุทธ์ที่ 1 ส่งเสริมการจัดการที่ดินและผังเมือง

- กำหนดทิศทางการพัฒนาเมือง และบูรณาการโครงการพัฒนาระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ โครงข่ายคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานที่สอดคล้องต่อการพัฒนาเมือง เอื้อต่อการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม

กลยุทธ์ที่ 2 ส่งเสริมการจัดการระบบสาธารณสุขปโภคและระบบสาธารณสุขการ

- ส่งเสริมกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในการดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม
- สนับสนุนการพัฒนาชุมชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และยกระดับการอยู่อาศัยในพื้นที่ปึกรุกหรือสลัม ตลอดจนยกระดับที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยรายได้น้อย

กลยุทธ์ที่ 3 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

- ดำเนินการศึกษาและพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนทั้งภาคผลิต การส่งจ่าย และการใช้พลังงานในระบบที่อยู่อาศัย



ตารางที่ 4-1 การแปลงยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579) สู่การปฏิบัติ

ประเด็นยุทธศาสตร์	ปีงบประมาณ 2560 – 2579					
	60	61	62-64	65-69	70-74	75-79
ยุทธศาสตร์ที่ 1 การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน						
เป้าประสงค์ สนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน						
กลยุทธ์ที่ 1 ผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย						
- กำหนดทิศทางพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างชัดเจนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ	←—————→					
- ทบทวนและปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และขั้นตอนการปฏิบัติที่เป็นอุปสรรคต่อกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย	—					
- ตราพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นกฎหมายหลักในการดำเนินการพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยของประชาชน	—					
- จัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่น	—					
- จัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานเหมาะสมตามลักษณะครอบครัว ทุกช่วงวัย และสามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้	—					
- กำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน การควบคุม การกำกับดูแล และการตรวจสอบรูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัย			—			
กลยุทธ์ที่ 2 สร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย						
- ผลักดันกฎหมายเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย เช่น พระราชบัญญัติสิทธิชุมชนในการจัดการที่ดินและทรัพยากร พระราชบัญญัติภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้า	—					
- การปรับปรุงที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	—					
- สร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับผู้มีรายได้ที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้มีรายได้สูง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง	—					
- สนับสนุนการนำที่ดินดาดออกสู่ตลาดที่ดิน เพื่อรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยผ่านกระบวนการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)			—			
- นำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของหน่วยงานภาครัฐมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	—					
กลยุทธ์ที่ 3 เสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ						
- จัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” เพื่อบูรณาการฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยให้เป็นฐานเดียวกันทั่วประเทศ	—					
- สนับสนุนการพัฒนาและบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศ/องค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ และเชื่อมโยงเครือข่ายข้อมูลสารสนเทศและการจัดทำรายงานวิเคราะห์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยด้านต่างๆ ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และสถาบันการเงิน	—					
- สร้างและพัฒนาช่องทางเข้าถึงความต้องการด้าน ที่อยู่อาศัย เช่น การสำรวจลงทะเบียน ข่าวประชาสัมพันธ์ Application Website การนำเสนอ Message	—					
ยุทธศาสตร์ที่ 2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย						
เป้าประสงค์ ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงิน						
กลยุทธ์ เสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงิน						
- จัดตั้ง “กองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” โดยหักภาษีที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง การจัดเก็บภาษีเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ (Earmarked Tax) ในการสนับสนุนกองทุนรวมทั้งกองทุนค้ำประกันความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	—					



ประเด็นยุทธศาสตร์	ปีงบประมาณ 2560 – 2579					
	60	61	62-64	65-69	70-74	75-79
- จัดตั้งกองทุนสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อสร้างโอกาสการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อของสถาบันการเงินได้ในทุกระดับ ได้แก่ กองทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับชุมชนระดับเมือง ฯลฯ รวมทั้งกองทุนค้ำประกันความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย						
- ปรับปรุงระเบียบการใช้เงินลงทุนของกองทุนต่างๆ เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนสวัสดิการ กองทุนประกันสังคม ให้สมาชิกกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง						
- พัฒนากลไกการเงินเพื่อสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น การค้ำประกันการกู้เงิน (Mortgage Insurance) โดยกองทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงสินเชื่อของสถาบันการเงินได้						
- พัฒนาลินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่หลากหลายและครอบคลุมในทุกความต้องการ เช่น สินเชื่อเพื่อกลุ่มพ่อ/แม่เลี้ยงเดี่ยว สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ						
- ส่งเสริมการ “ออมเงินระยะยาว” เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ด้วยการยกเว้นภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยเงินฝากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย						
- เสริมสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงสินเชื่ออย่างเสมอภาคและทั่วถึง						
ยุทธศาสตร์ที่ 3 การยกระดับการบูรณาการด้านบริหารจัดการที่อยู่อาศัย						
เป้าประสงค์ ทกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนงานด้านที่อยู่อาศัย						
กลยุทธ์ที่ 1 ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและท้องถิ่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย						
- สนับสนุนการมีส่วนร่วมของ อปท. และภาคเอกชน สมาคมวิชาชีพด้านที่อยู่อาศัยและ อปท. ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย						
- เสริมสร้างสมรรถนะ อปท. ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองเพื่อจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองของท้องถิ่นให้ครอบคลุมในทุกมิติ โดยกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาสังคมในพื้นที่ (Civil Society)						
- ผลักดันกฎหมายเกี่ยวกับกิจกรรมเพื่อสังคม เพื่อระดมการมีส่วนร่วมอย่างมีคุณภาพเพิ่มเติมจากภาครัฐและภาคเอกชนที่มีอยู่แล้ว และลดภาระของภาครัฐ						
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมและมาตรการจูงใจของภาคเอกชนในการสร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนตามแนวทางภาครัฐเพื่อสังคม						
กลยุทธ์ที่ 2 เสริมสร้างและพัฒนากลไกการบูรณาการ						
- การขับเคลื่อนผ่านคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง						
- จัดตั้งศูนย์บริการร่วมแบบเบ็ดเสร็จ (One stop Service) ในการรับเรื่องและเชื่อมโยงกระบวนการพิจารณาของหน่วยงานภาครัฐ เพื่ออำนวยความสะดวก และตอบสนองการให้บริการที่รวดเร็ว						
- กำหนดเกณฑ์ชี้วัดการพัฒนาการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (SDGs) และวาระใหม่ของการพัฒนาเมือง (NUA)						
กลยุทธ์ที่ 3 สร้างขีดความสามารถด้านการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัย						
- ปรับเปลี่ยนบทบาทการดำเนินงานของภาครัฐจากการเป็นผู้พัฒนา/ผู้จัดหา						



ประเด็นยุทธศาสตร์	ปีงบประมาณ 2560 – 2579					
	60	61	62-64	65-69	70-74	75-79
ที่อยู่อาศัย เป็นผู้อำนวยความสะดวกและส่งเสริม ให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วม ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย						
- ผลักดันให้มีการตั้งองค์กรระดับกระทรวงเพื่อดูแลรับผิดชอบด้านที่อยู่อาศัย ของประเทศเป็นการเฉพาะ						
ยุทธศาสตร์ที่ 4 การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน เป้าประสงค์ ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้						
กลยุทธ์ที่ 1 ส่งเสริมการจัดสวัสดิการในชุมชน						
- ส่งเสริมการจัดตั้ง “กลุ่มสวัสดิการสหกรณ์ออมทรัพย์ในชุมชน” เพื่อการ จัดบริการสวัสดิการสังคมแก่กลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม						
กลยุทธ์ที่ 2 ส่งเสริมให้ประชาชนรักถิ่นที่อยู่						
- พัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้กลับมาเป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย	←————→					
- ส่งเสริมให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการด้านการอยู่อาศัยอย่างเข้มแข็ง เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การจัดการขยะและสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น	←————→					
- ส่งเสริมการรวมกลุ่มคนในชุมชนให้สามารถพึ่งตนเองได้ เช่น กลุ่มสร้างอาชีพ กลุ่มกิจกรรมเพื่อสังคม กลุ่มผู้สูงอายุ เป็นต้น	←————→					
ยุทธศาสตร์ที่ 5 การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี เป้าประสงค์ การจัดการระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม						
กลยุทธ์ที่ 1 ส่งเสริมการจัดการที่ดินและผังเมือง						
- กำหนดทิศทางการพัฒนาเมือง และบูรณาการโครงการพัฒนาระบบ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงข่ายคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐาน ที่สอดคล้องต่อการพัฒนาเมือง เอื้อต่อการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่เหมาะสม						
กลยุทธ์ที่ 2 ส่งเสริมการจัดการระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ						
- ส่งเสริมกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในการดูแลบำรุงรักษาระบบ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม	←————→					
- สนับสนุนการพัฒนาชุมชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และยกระดับการอยู่อาศัย ในพื้นที่บุกรุกหรือสลัม ตลอดจนยกระดับที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยรายได้น้อย	←————→					
กลยุทธ์ที่ 3 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม						
- ดำเนินการศึกษาและพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อ สิ่งแวดล้อมรวมทั้งเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียว	←————→					
- พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และ ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนทั้งภาคผลิต การส่งจ่าย และการใช้พลังงาน ในระบบที่อยู่อาศัย						

หมายเหตุ : ←→ หมายถึง ทำอย่างต่อเนื่อง
 ——— หมายถึง ทำในช่วงระยะเวลาที่กำหนด



บทที่ 5 การขับเคลื่อนนโยบายและยุทธศาสตร์ไปสู่การปฏิบัติ

ความสำเร็จของการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์สู่การปฏิบัติขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญหลายประการ ประกอบด้วย การสร้างความรู้ความเข้าใจ การสร้างความตระหนักถึงภารกิจและความรับผิดชอบร่วมกันของทุกภาคส่วน ในสังคมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเทศภายใต้ทิศทางที่ได้ร่วมกันกำหนดขึ้น ระบบและกลไกการบริหารจัดการจากแผนสู่การปฏิบัติที่มีความเชื่อมโยงกันในระดับต่างๆ ตั้งแต่ระดับชาติ ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น รวมถึงระบบการจัดสรรงบประมาณที่มีประสิทธิภาพและการมีระบบการติดตามประเมินผลแบบมีส่วนร่วมที่มีประสิทธิภาพ

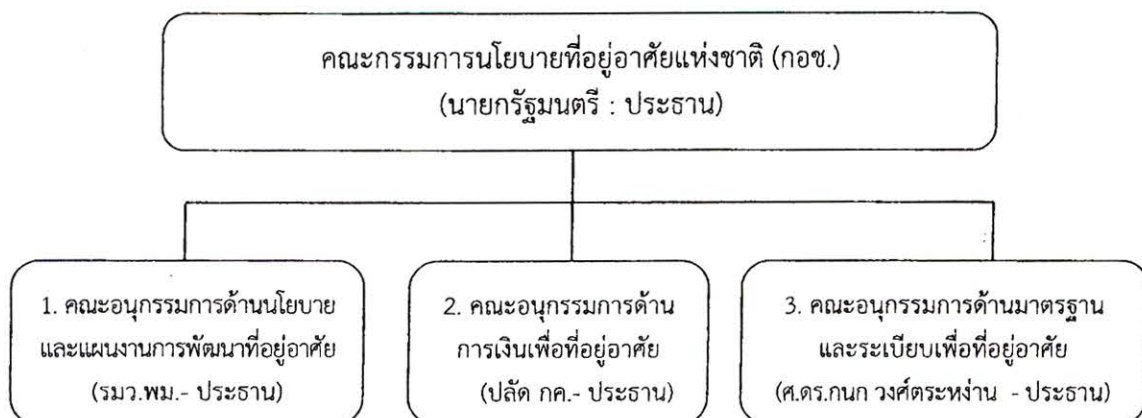
5.1 แนวทางการขับเคลื่อนนโยบายและยุทธศาสตร์

5.1.1 พัฒนากลไกและระบบบริหารจัดการที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ โดยทบทวนและประเมินบทบาทของกลไกที่มีอยู่ ได้แก่

1) คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.)

ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่สำคัญในการเสนอแนะนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรี สืบสวนหาข้อเท็จจริงและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องต่าง ๆ กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการในการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาในการส่งเสริม สนับสนุน ช่วยเหลือในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการมีส่วนร่วมและกำกับและติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยมีนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา) เป็นประธาน และได้แต่งตั้งคณะกรรมการรวม 3 ด้าน ได้แก่ ด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย ด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และด้านมาตรฐานและระเบียบเพื่อที่อยู่อาศัย

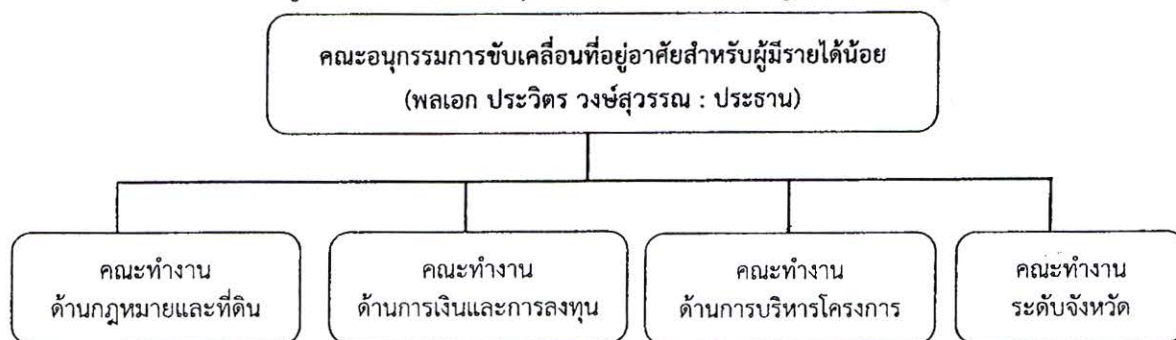
ภาพที่ 5-1 แผนภูมิแสดงกลไกคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.)



2) คณะอนุกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) ดำเนินการภายใต้คณะอนุกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีอำนาจหน้าที่ในการสำรวจความต้องการและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย กำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ แนวทาง มาตรการ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรี กำกับ เร่งรัด และติดตามการปฏิบัติ และรายงานผลการดำเนินงาน ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอต่อคณะรัฐมนตรี โดยมีรองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) เป็นประธาน และมีองค์ประกอบของคณะอนุกรรมการฯ ประกอบด้วย ผู้แทนจากส่วนราชการและภาคีที่เกี่ยวข้องด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยมีปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ ทั้งนี้ ภายใต้คณะอนุกรรมการฯ ดังกล่าวข้างต้นจะมีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการด้านกฎหมายและที่ดิน คณะอนุกรรมการด้านการเงินและการลงทุน คณะอนุกรรมการด้านการบริหารโครงการ และคณะทำงานระดับจังหวัด เพื่อขับเคลื่อนการบูรณาการการดำเนินงานระหว่างหน่วยงานต่างๆ ตามยุทธศาสตร์ฯ ต่อไป

ภาพที่ 5-2 แผนภูมิแสดงกลไกคณะอนุกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย



5.1.2 เพิ่มกลไกในระดับจังหวัด โดยให้จังหวัดเป็นศูนย์กลางในการประสานนโยบาย จากระดับชาติลงสู่ในระดับพื้นที่ และรับข้อเสนอจากพื้นที่มายังกลไกระดับชาติ โดยองค์ประกอบของกรรมการหรือกลไกในระดับพื้นที่ ควรประกอบด้วย ผู้แทนจากทุกภาคส่วน มีกระบวนการทำงานที่สามารถบูรณาการการทำงานร่วมกันในพื้นที่ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสามารถตอบสนองต่อสถานการณ์ที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่

5.1.3 ผลักดันให้กลไกประชารัฐมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) ทั้งนี้ การแปลงแผนไปสู่การปฏิบัติจะต้องอาศัยกระบวนการมีส่วนร่วมจากภาคส่วนต่างๆ โดยผ่านกระบวนการเครือข่ายต่างๆ เพื่อสร้างพันธมิตรในการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ร่วมกัน อันจะนำไปสู่ผลสัมฤทธิ์ในการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติ

5.1.4 การเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง สามารถพึ่งพาตนเองได้ โดยการส่งเสริมและพัฒนาความรู้ ส่งเสริมให้มีการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ในทุกระดับ ส่งเสริมการรวมกลุ่มเพื่อร่วมกันป้องกันและแก้ไขปัญหาด้วยตนเองในชุมชน

5.1.5 ส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือในการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัย กับหน่วยงานระหว่างประเทศ การจัดเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ประสบการณ์ระหว่างประเทศต่างๆ โดยเฉพาะในกรอบความร่วมมือกับประเทศในอนุภูมิภาคและในภูมิภาค นำไปสู่การสร้างความร่วมมือในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความเชื่อมโยงและ



เกื้อหนุนการพัฒนาระหว่างกัน รวมทั้งส่งเสริมความร่วมมือด้านวิชาการและการสร้างนวัตกรรมสนับสนุนการพัฒนาทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ

5.2 กระบวนการในการขับเคลื่อน

5.2.1 จัดทำและขออนุมัติแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ.2560 – 2579) แผนปฏิบัติการระยะสั้นและระยะกลาง

5.2.2 ขอรับจัดสรรงบประมาณในการดำเนินงานตามแผนงาน

- 1) หน่วยงานสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ประกอบด้วย กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ การเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
- 2) หน่วยงานนอกกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
- 3) หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามแผนงาน/โครงการ/กิจกรรมที่บรรจุในแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)
- 4) ติดตามประเมินผลการดำเนินงานและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง
- 5) สรุปผลการดำเนินงานและรายงานต่อรัฐบาล

5.3 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

5.3.1 ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้

5.3.2 ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้รับโอกาสในการเข้าถึงบริการพื้นฐานของรัฐ ลดความเหลื่อมล้ำ และให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมมากขึ้น

5.3.3 เกิดการบูรณาการความร่วมมือระหว่างหน่วยงานและภาคีที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในด้านการอยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทุกกลุ่มเป้าหมายในช่วงระยะเวลา 20 ปี

5.4 ปัจจัยแห่งความสำเร็จ

5.4.1 มีการสร้างขวัญกำลังใจให้กับบุคลากรในหน่วยงานและบริหารงานตามหลักธรรมาภิบาล

5.4.2 ทุกหน่วยงานต้องสร้างเอกภาพในการบังคับบัญชา และมีการทำงานเป็นทีม

5.4.3 บุคลากรทุกระดับได้รับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ ทักษะ และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านอย่างมืออาชีพ

5.4.4 ทุกหน่วยงานต้องแปลงนโยบายไปสู่การปฏิบัติด้วยการจัดทำแผนปฏิบัติการ ขับเคลื่อนแผนติดตามและประเมินผลอย่างเป็นระบบรวมทั้งมีการทำงานแบบบูรณาการโดยใช้ทรัพยากรร่วมกัน

5.4.5 ทุกหน่วยงานใช้ศูนย์ปฏิบัติการเป็นเครื่องมือในการบริหาร ขับเคลื่อน ติดตามและแก้ไขสถานการณ์

5.4.6 ทุกหน่วยงานต้องใช้การประชาสัมพันธ์ และการปฏิบัติการข่าวสาร (Information Operation: IO) ในทุกขั้นตอนเพื่อสร้างการรับรู้ความเข้าใจ และความร่วมมือของประชาชน

5.4.7 ทุกภาคส่วนของสังคมให้ความร่วมมือ มีส่วนร่วม และมีความเชื่อมั่นต่อการทำงานของหน่วยงาน



5.5 การติดตามและประเมินผล

การติดตามและประเมินผลยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) ใช้แบบจำลองการประเมินผลตาม CIPP Model ดังนี้

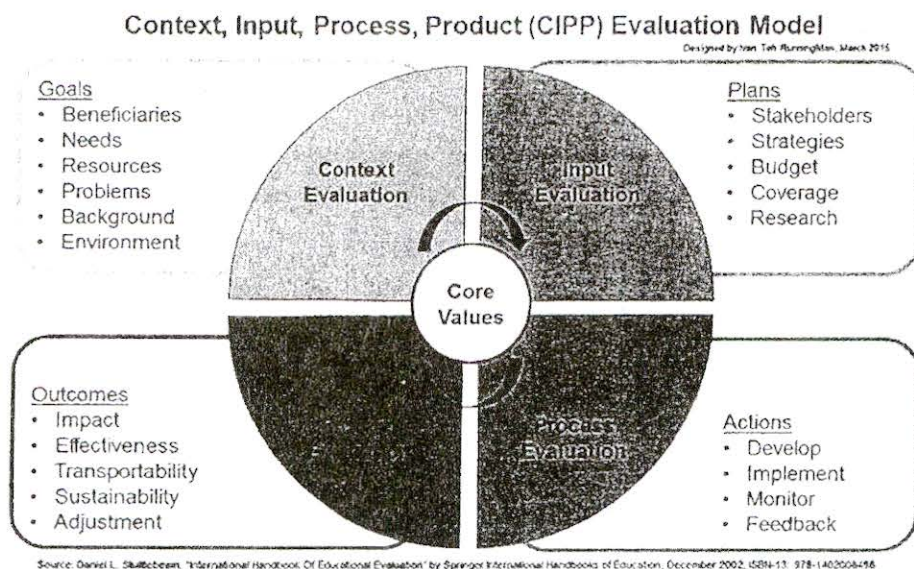
5.5.1 การประเมินด้านบริบทหรือสภาวะแวดล้อม (Context Evaluation : C) เป็นการประเมินให้ได้ข้อมูลสำคัญ เพื่อช่วยในการกำหนดวัตถุประสงค์ของโครงการ ความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการตรวจสอบว่าโครงการที่จะทำสนองปัญหาหรือความต้องการจำเป็นที่แท้จริงหรือไม่ วัตถุประสงค์ของโครงการชัดเจน เหมาะสม สอดคล้องกับนโยบายขององค์การ หรือนโยบายหน่วยเหนือหรือไม่ เป็นโครงการที่มีความเป็นไปได้ในแง่ของโอกาสที่จะได้รับการสนับสนุนจากองค์กรต่าง ๆ หรือไม่ เป็นต้น

5.5.2 การประเมินปัจจัยเบื้องต้นหรือปัจจัยป้อน (Input Evaluation : I) เป็นการประเมินเพื่อพิจารณาถึง ความเป็นไปได้ของโครงการ ความเหมาะสม และความพอเพียงของทรัพยากรที่จะใช้ในการดำเนินโครงการ เช่น งบประมาณ บุคลากร วัสดุอุปกรณ์ เวลา รวมทั้งเทคโนโลยีและแผนการดำเนินงาน เป็นต้น

5.5.3 การประเมินผลแบบนี้จะทำโดยใช้เอกสารหรืองานวิจัยที่มีผู้ทำไว้แล้ว หรือใช้วิธีการวิจัยนำร่องเชิงทดลอง (Pilot Experimental Project) ตลอดจนอาจให้ผู้เชี่ยวชาญ มาทำงานให้ อย่างไรก็ตาม การประเมินผลนี้จะต้องสำรวจสิ่งที่มีอยู่เดิมก่อนว่ามีอะไรบ้าง และตัดสินใจว่าจะใช้วิธีการใด ใช้แผนการดำเนินงานแบบไหน และต้องใช้ทรัพยากรจากภายนอก หรือไม่

5.5.4 การประเมินกระบวนการ (Process Evaluation : P) เป็นการประเมินระหว่างการทำงานโครงการ เพื่อหาข้อบกพร่องของการดำเนินโครงการ ที่จะใช้เป็นข้อมูลในการพัฒนา แก้ไข ปรับปรุง ให้การดำเนินการช่วงต่อไปมีประสิทธิภาพมากขึ้น และเป็นการตรวจสอบกิจกรรม เวลา ทรัพยากรที่ใช้ในโครงการ ภาวะผู้นำ การมีส่วนร่วมของประชาชนในโครงการ โดยมีการบันทึกไว้เป็นหลักฐานทุกขั้นตอน การประเมินกระบวนการนี้ จะเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการค้นหาจุดเด่น หรือจุดแข็ง (Strengths) และจุดด้อย (Weakness) ของนโยบาย/แผนงาน/โครงการ มักจะไม่สามารถศึกษาได้ภายหลังจากสิ้นสุดโครงการแล้ว

ภาพที่ 5-3 แบบจำลองการประเมินผลตาม CIPP Model



อ้างอิงจาก : http://reflectivelearning.net/wp-content/uploads/2015/06/CIPP_EDU652Wk5IG.jpg ลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2560



5.6 แผนงานโครงการสำคัญ (Flagship)

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) มีแผนงานโครงการที่อยู่อาศัยสำคัญที่สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายระดับรายได้ต่างๆ ภายใต้การบูรณาการความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงคมนาคม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงวัฒนธรรม กระทรวงศึกษาธิการ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงบประมาณ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (กรมกิจการผู้สูงอายุ กรมส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้พิการ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ การเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)) กรุงเทพมหานคร ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม ฯลฯ โดยมีแผนงานโครงการสำคัญ ดังนี้

5.6.1 แผนงานโครงการสำคัญแบ่งแยกตามหน่วยงานรับผิดชอบ

1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ และบูรณาการการดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จำนวน 2,271,080 หน่วย ประกอบด้วย 4 แผนงาน ดังนี้

(1) แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (เช่า) เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า จำนวน 117,471 หน่วย ประกอบด้วย 5 โครงการ ดังนี้

ตารางที่ 5-1 แสดงโครงการภายใต้แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (เช่า)

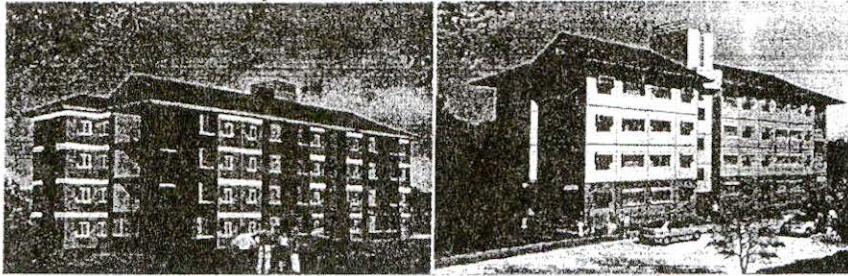
แผนยกระดับคุณภาพชีวิต	
โครงการ	จำนวนหน่วย
1. โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	50,979
2. โครงการอาคารเช่าสำหรับแรงงานในเขตเศรษฐกิจพิเศษ 10 พื้นที่ (ตาก มุกดาหาร สระแก้ว สงขลา ตราด หนองคาย นครพนม เชียงราย กาญจนบุรี และนราธิวาส)	22,200
3. โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	20,292
4. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	20,000
5. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	4,000
รวม	117,471

รูปแบบอาคารในโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นอาคารสูง 3-5 ชั้น มีรูปแบบห้องพักเป็นแบบหนึ่งห้องนอน ขนาดประมาณ 28 หรือ 32 ตารางเมตร ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ สำหรับห้องพักอาศัยร้อยละ 10 ของอาคาร จะจัดสรรในส่วนของชั้นล่างให้เป็นห้องพักอาศัยเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีผู้สูงอายุ และผู้พิการ โดยออกแบบตามแนวทาง Universal Design และเนื่องจากที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการเดิมของการเคหะแห่งชาติซึ่งอยู่ในเขตเมือง ซึ่งอยู่ในพื้นที่ให้บริการสาธารณสุขและสาธารณสุขการครบถ้วนอยู่แล้ว ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้บริการสาธารณสุขและสาธารณสุขการเดิมได้ทันที ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นโครงการอาคารเช่าในพื้นที่เมือง (ดินแดง ห้วยขวาง รามอินทรา) จะเป็นอาคารสูงตั้งแต่ 15-35 ชั้น



ในส่วนของหน่วยพักอาศัย ออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่ครบถ้วน ทั้งห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำ และระเบียง โดยการออกแบบให้มีการแยกส่วนเปียก (ห้องน้ำ ครัว และซักล้าง) กับส่วนแห้ง (ส่วนพักอาศัย) เพื่อความสะดวกในการก่อสร้าง และการดูแลรักษา อีกทั้งคำนึงถึงการระบายอากาศ และแสงธรรมชาติภายในห้องพักอาศัย

ภาพที่ 5-4 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่า)

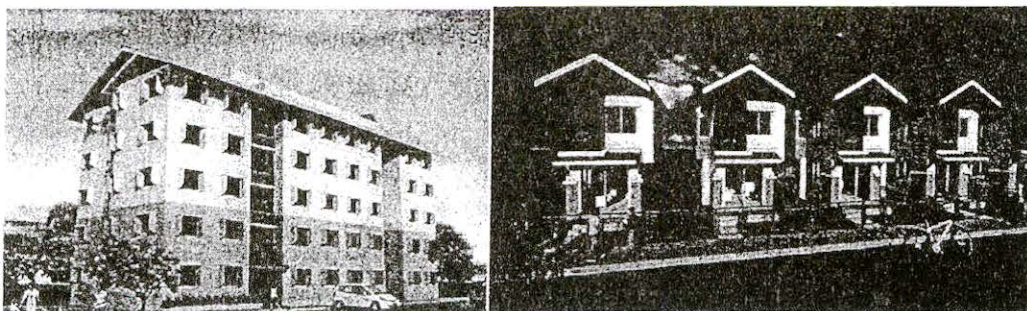


(2) แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย (เช่าซื้อ) จำนวน 530,609 หน่วย จัดทำโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาคทั่วประเทศ ประกอบด้วย 8 โครงการ ดังนี้

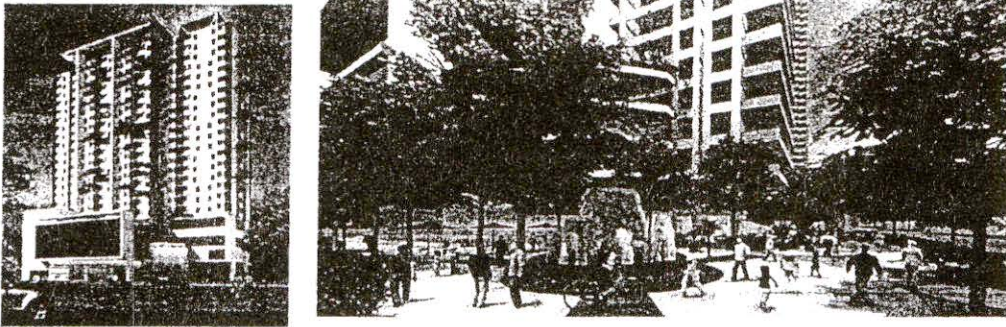
ตารางที่ 5-2 แสดงโครงการภายใต้แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย

แผนงานเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย	
โครงการ	จำนวนหน่วย
1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1	7,233
2. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 2 (ระยะที่ 1-4)	52,000
3. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 3 (ระยะที่ 1-5)	100,000
4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 4 (ระยะที่ 1-5)	100,000
5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 5 (ระยะที่ 1-5)	100,000
6. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุรายได้ปานกลาง (Senior Complex)	3,000
7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า	28,376
8. โครงการเมืองใหม่ตามแนวรถไฟทางคู่ รถไฟความเร็วสูง Economic Corridor	140,000
รวม	530,609

ภาพที่ 5-5 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่าซื้อ)



ภาพที่ 5-6 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่าซื้อ)



รูปแบบอาคารในโครงการ กรณีที่เป็นโครงการที่ดำเนินการในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 - 35 ชั้น กรณีที่เป็นโครงการที่ดำเนินการในพื้นที่ภูมิภาค จะเป็นอาคารแนวราบทั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุดพักอาศัย ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ โดยที่พักอาศัยจะออกแบบโดยคำนึงถึงการรองรับการอยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีผู้สูงอายุ และผู้พิการ โดยออกแบบตามแนวทาง Universal Design ในโครงการที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน

(3) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มข้าราชการ และเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อยในสังกัดหน่วยงานของรัฐ จำนวนรวม 123,000 หน่วย โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยใน 2 รูปแบบ ได้แก่

3.1) โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ เป็นการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัยให้กับข้าราชการ และเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อย ให้ได้มีที่อยู่อาศัยลักษณะเช่าซื้อเป็นของตนเอง จำนวน 98,000 หน่วย โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการมุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมายในสังกัดส่วนราชการต่างๆ โดยสามารถพิจารณาจากโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่เปิดขายอยู่ หรือให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในที่ดินของส่วนราชการตามรูปแบบที่กลุ่มเป้าหมายต้องการ และสามารถรับภาระได้

3.2) โครงการบ้านพักข้าราชการ (บ้านหลวง) เป็นการจัดที่อยู่อาศัยในรูปแบบรัฐสวัสดิการ จำนวน 25,000 หน่วย โดยมุ่งเน้นการสร้างขวัญและกำลังใจให้กับข้าราชการ และเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อยที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ห่างไกลจากภูมิลำเนาของตน รวมทั้งการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในพื้นที่ที่ปฏิบัติงานอยู่ โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินโครงการแทนส่วนราชการที่มีความต้องการ

(4) แผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ) จำนวนรวม 1,500,000 หน่วย เป็นการร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดำเนินการโดยกระทรวงการคลังผ่านมาตรการสนับสนุนด้านต่างๆ และการเคหะแห่งชาติเป็นผู้สนับสนุนการดำเนินงานในส่วนที่เกี่ยวข้อง

2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย(เมืองและชนบท)ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานและภาคีที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนมีจำนวนครัวเรือนที่อยู่ในชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ทั้งในพื้นที่เมืองและชนบท รวม 1,053,702 ครัวเรือน ประกอบด้วย



(1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อยในเมือง จำนวน 701,702 ครัวเรือน ประกอบด้วย 3 แผนงาน ได้แก่

1.1) แผนงานบ้านมั่นคง จำนวน 690,000 ครัวเรือน เป็นการจัดการที่อยู่อาศัยโดยชุมชนในรูปแบบสหกรณ์ โดยชุมชนรวมกลุ่มจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ จัดระบบการบริหารจัดการ มีการรับรองสิทธิผู้เดือดร้อน การจัดหาที่ดินและร่วมกันออกแบบวางผังชุมชน ออกแบบที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบ เช่น เรือนแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสูง เป็นต้น

1.2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง จำนวน 11,004 ครัวเรือน เป็นการแก้ไขปัญหาการบุกรุกของชุมชนริมคลองและพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อมที่ดี มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการใช้จ่ายของคนในชุมชน

1.3) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้บ้าน จำนวน 698 ครัวเรือน 1,395 คน เป็นการสนับสนุนศูนย์คนไร้บ้านซึ่งบริหารจัดการและดำเนินการโดยเครือข่ายคนไร้บ้านเพื่อเป็นสถานที่ฟื้นฟูพัฒนาศักยภาพและคุณภาพชีวิตในด้านต่างๆ ให้แก่กลุ่มคนไร้บ้าน

(2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชนบท ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานและภาคีที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนมีจำนวนครัวเรือนที่มีปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย ไม่มีบ้านอยู่อาศัย สภาพบ้านทรุดโทรมรวม 352,000 ครัวเรือน ดำเนินการภายใต้โครงการบ้านพอเพียงชนบท เป็นการสนับสนุนการ ซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติมบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมที่อาจเป็นภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย โดยครัวเรือนที่มีปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยและที่ดินในชนบทได้ร่วมกันจัดการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

3) แผนการปรับสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ ดำเนินการโดยกรมกิจการผู้สูงอายุ เพื่อส่งเสริมสนับสนุนให้มีการเกื้อกูลต่อการดำรงชีวิตด้วยตนเองของผู้สูงอายุ ลดการพึ่งพิงภายใต้การมีส่วนร่วมของชุมชนสังคมผ่านกลไกขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่งผลต่อการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ บนพื้นฐานของการเคารพในคุณค่าและศักดิ์ศรีของผู้สูงอายุ โดยการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จำนวน 447,618 หลัง โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) จำนวน 5,492 ยูนิต และโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุรูปแบบประชารัฐ จำนวน 14,500 หลัง ดังนี้

ตารางที่ 5-3 แสดงเป้าหมายแผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

โครงการ	เป้าหมายระยะยาว 20 ปี				รวม
	2560-2564	2565-2569	2570-2574	2575-2579	
1. ปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (หลัง)	21,686	23,855	26,240	375,837	447,618
2. ปรับปรุงที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุรูปแบบประชารัฐ	2,500	3,000	4,000	5,000	14,500
3. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex)	992	1,200	1,500	1,800	5,492
รวม	25,178	28,055	31,740	382,637	467,610



4) แผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้พิการ ดำเนินการโดยกรมส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้พิการ เพื่อขจัดอุปสรรคและสนับสนุนให้ผู้พิการสามารถดำรงชีวิต และปฏิบัติกิจกรรมในชีวิตประจำวันได้ ภายใต้สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยเอื้อต่อผู้พิการ รวมถึงมีสุขอนามัยและความมั่นคงปลอดภัย โดยพิจารณาผู้พิการที่มีฐานะยากจน ที่มีที่อยู่อาศัยไม่มั่นคง ปลอดภัย หรือไม่เหมาะสมกับสภาพความพิการ มีความลำบากในการปฏิบัติกิจกรรมในชีวิตประจำวัน สำหรับการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้พิการเพื่อเอื้อต่อการดำรงชีวิตของผู้พิการ ได้แก่ การปรับปรุงห้องน้ำและห้องอาบน้ำ บันได ทางเดินภายในบ้าน ชานบ้าน ทางเดินรอบบ้าน ภายนอกอาคาร ทางเดินภายในบ้าน ห้องนอน เตียงนอน พื้นที่พักผ่อน ห้องครัว ห้องอาหารภายในอาคารที่จอดรถ หลังคา และอื่นๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยการเพิ่มเติม ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือดัดแปลงที่อยู่อาศัยบางส่วน หรือทั้งหมดให้เหมาะสมกับสภาพความพิการ ในอัตราเหมาจ่าย หลังละไม่เกิน 20,000บาท กำหนดเป้าหมายในการดำเนินการ จำนวน 132,700 หลัง ดังนี้

ตารางที่ 5-4 แสดงเป้าหมายแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้พิการ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579)

โครงการ	เป้าหมายระยะ 20 ปี				รวม
	2560 – 2564	2565 – 2569	2570 - 2574	2575 - 2579	
- สนับสนุนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้พิการ (หลัง)	14,425	26,925	39,425	51,925	132,700

5) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยของกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาส ดำเนินการโดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ เพื่อเป็นการคุ้มครองสวัสดิภาพ โดยการจัดให้มีที่พักพิงและได้รับบริการเพื่อการพัฒนาศักยภาพการดำรงชีวิตและการสร้างอาชีพและรายได้ให้แก่กลุ่มคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาส ในรูปแบบที่หลากหลายตามคุณลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย สภาพปัญหา และภูมิสังคม เพื่อเตรียมความพร้อมกลับคืนสู่ครอบครัว และการดำเนินชีวิตในชุมชนอย่างปกติ สามารถพึ่งพาตนเองและลดภาระการพึ่งพิงจากภาครัฐและครอบครัว ประกอบด้วย

(1) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้ที่พึ่งในที่สาธารณะในบ้านมิตรไมตรี ซึ่งเป็นการจัดสวัสดิการลักษณะของที่พักอาศัยชั่วคราวไม่เกิน 15 วันและขยายเพิ่มเติมได้ไม่เกิน 45 วันการบริการประสานตรวจสอบสิทธิ ให้คำปรึกษา ประสานส่งต่อหน่วยงานบริการการศึกษา หรืออาชีพ และกิจกรรมเพื่อการปรับเจตคติและพฤติกรรมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งมีบริการกิจกรรมส่งเสริมคุณภาพชีวิตเบื้องต้น ในรูปแบบ Day care ตามความต้องการของกลุ่มคนไร้ที่พึ่งในที่สาธารณะ เช่น การตรวจสุขภาพทั่วไป การพักผ่อนอาหาร และอื่นๆ ตามความจำเป็นเหมาะสม โดยมีเป้าหมายการดำเนินงานเปิดให้บริการ ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2560 จำนวน 5 แห่ง ในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก ชลบุรี อุบลราชธานี ขอนแก่น และภูเก็ต ปีงบประมาณ พ.ศ. 2561 ขยาย จำนวน 4 แห่ง ในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา นครศรีธรรมราช สงขลา และเชียงใหม่ โดยมีแผนขยายผลให้ครอบคลุมในทุกจังหวัดภายในปีงบประมาณ พ.ศ. 2579

(2) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้ที่พึ่งภายใต้โครงการบ้านน้อยในนิคมสร้างตนเอง ในพื้นที่นิคมสร้างตนเอง 43 แห่ง ใน 36 จังหวัด โดยการสนับสนุนที่อยู่อาศัย และการจัดสรรพื้นที่เพื่อทำการเกษตรกรรมแบบกลุ่มและรายบุคคล และส่งเสริมทักษะการทำเลี้ยงชีพตามความถนัดและความสนใจให้แก่กลุ่มคนไร้ที่พึ่งซึ่งผ่านกระบวนการบำบัดและฟื้นฟูสมรรถภาพจากสถานคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง อาทิจานรับจ้างทั่วไป งานช่างก่อสร้าง งานศิลปหัตถกรรม งานเกษตรกรรม พร้อมทั้งเสริมสร้างศักยภาพการดำเนินชีวิตใน



ชุมชน โดยมีเป้าหมายการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์ จำนวน 285 หลัง เพื่อรองรับกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง จำนวน 285 ราย และขยายผลการดำเนินงานต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2561 - 2564 จำนวน 835 หลัง

(3) แผนสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยสำหรับคนยากจน ผู้ด้อยโอกาส และกลุ่มผู้เปราะบาง ประกอบด้วย

3.1) โครงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจน และผู้ด้อยโอกาสในชุมชน จังหวัดชายแดนใต้ โดยเป็นการดำเนินงานภายใต้ความร่วมมือของหน่วยงานรัฐ และภาคประชาชน ชุมชน ท้องถิ่น ในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ ตั้งแต่กระบวนการพิจารณาคัดเลือกที่อยู่อาศัยที่ต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม การออกแบบและประมาณการวัสดุอุปกรณ์ในการดำเนินงาน การระดมแรงงานช่างในการปรับปรุง ซ่อมแซม เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและปลอดภัยในการอยู่อาศัยของสมาชิกครอบครัว โดยแผนความต้องการของพื้นที่ ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 19,241 ราย

3.2) แผนปรับปรุงและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ นิคมสร้างตนเอง 43 แห่ง ใน 36 จังหวัด และชุมชนบนพื้นที่สูงในพื้นที่ 14 จังหวัด โดยพัฒนาซ่อมแซม ปรับปรุง และจัดทาระบบประปา ไฟฟ้า การคมนาคม และชลประทาน ทั้งที่ดำเนินการเอง และประสานให้ หน่วยงานรัฐ และท้องถิ่นดำเนินการ และร่วมกันดำเนินการเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงทางอาชีพ รายได้ และคุณภาพในการอยู่อาศัยของสมาชิกนิคมฯ และราษฎรในพื้นที่สูง

(4) การสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้านและผู้มีรายได้น้อย โดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการได้สนับสนุนที่ดินบางส่วนในพื้นที่นิคมสร้างตนเองเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการเสริมสร้างคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยของกลุ่มคนไร้บ้าน และผู้มีรายได้น้อย ใน 3 พื้นที่ รวม 380 ไร่ ประกอบด้วย

ตารางที่ 5-5 แสดงการสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้านและผู้มีรายได้น้อย

การสนับสนุนที่ดินโดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ		
นิคมสร้างตนเอง	จังหวัด	พื้นที่ (ไร่)
บางระกำ	พิษณุโลก	100
คลองน้ำใส	สระแก้ว	100
ลำโดมน้อย	อุบลราชธานี	180
	รวม	380

5.6.2 แผนงานโครงการสำคัญแบ่งแยกตามระดับรายได้

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) มีแผนงานโครงการที่อยู่อาศัย สำคัญที่สอดคล้องกับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายระดับรายได้ต่างๆ โดย พิจารณาจากเกณฑ์การกระจายตัวของกลุ่มรายได้ (Income Distribution) จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของครัวเรือนเพื่อแบ่งกลุ่มผู้มีรายได้ออกตามความสามารถในการรับภาระที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อย หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้ น้อยกว่า Percentiles ที่ 60 ผู้มีรายได้ปานกลาง หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้ Percentiles ที่ 61-80 ผู้มีรายได้สูง หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้ Percentiles ที่ 81 ขึ้นไป และมีแผนงานโครงการรองรับ กลุ่มคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาส ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายที่จะต้องพัฒนาให้กลับคืนสู่ครอบครัว สังคม และดำเนินชีวิต ในชุมชนอย่างปกติ สามารถพึ่งพาตนเองและลดภาระการพึ่งพิงจากภาครัฐ ดังนั้นแผนงานโครงการของทุก หน่วยงานสามารถจำแนกตามระดับรายได้ตามกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ รายได้สูง รายได้ปานกลาง รายได้น้อย และคนไร้ที่พึ่ง ตามแผนภาพดังนี้



ตารางที่ 5-6 แผนงานโครงการสำคัญจำแนกตามระดับรายได้ ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

ระดับรายได้	หน่วยงาน รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1 (60 - 64)	ระยะที่ 2 (65 - 69)	ระยะที่ 3 (70 - 74)	ระยะที่ 4 (75 - 79)	รวม 20 ปี (2560-2579)
รายได้สูง	กคช.	1. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	หน่วย	0	2,000	-	-	2,000
	กคช.	2. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	หน่วย	0	400	-	-	400
	กคช.	3. โครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า สำหรับผู้สูงอายุที่มีรายได้ปานกลาง (Senior Complex)	หน่วย	600	-	-	-	600
	กคช.	4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1	หน่วย	1,090	-	-	-	1,090
	กคช.	5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 2	หน่วย	5,200	-	-	-	5,200
	กคช.	6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 3	หน่วย	-	10,000	-	-	10,000
	กคช.	7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 4	หน่วย	-	-	10,000	-	10,000
	กคช.	8. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 5	หน่วย	-	-	-	10,000	10,000
	กคช.	9. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตาม แนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม.และปริมณฑล ระยะที่ 2	หน่วย	1,200	500	500	500	2,700
	กคช.	10. โครงการเมืองใหม่ตามแนวรถไฟ ทางคู่ รวดเร็วสูง Economic Corridor	หน่วย	-	28,000	35,000	35,000	98,000
		รวม	หน่วย	8,090	40,900	45,500	45,500	139,990
	กคช.	11. แผนความร่วมมือกับภาคเอกชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ)	หน่วย	12,000	18,000	60,000	60,000	150,000
	เอกชน		หน่วย		-	-	-	553,715
รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ				20,090	58,900	105,500	105,500	860,938

ระดับรายได้	หน่วยงาน รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1 (60 - 64)	ระยะที่ 2 (65 - 69)	ระยะที่ 3 (70 - 74)	ระยะที่ 4 (75 - 79)	รวม 20 ปี (2560-2579)
รายได้ปานกลาง	กคช.	1. โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	หน่วย	2,610	11,136	-	-	13,746
	กคช.	2. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	หน่วย	-	4,000	-	-	4,000
	กคช.	3. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	หน่วย	-	800	-	-	800
	กคช.	4. โครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า สำหรับผู้สูงอายุที่มี รายได้ปานกลาง (Senior Complex)	หน่วย	2,400	-	-	-	2,400
	กคช.	5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 2	หน่วย	10,400	-	-	-	10,400
	กคช.	6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 3	หน่วย	-	20,000	-	-	20,000
	กคช.	7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 4	หน่วย	-	-	20,000	-	20,000
	กคช.	8. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 5	หน่วย	-	-	-	20,000	20,000



ระดับรายได้	หน่วยงานรับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1 (60 - 64)	ระยะที่ 2 (65 - 69)	ระยะที่ 3 (70 - 74)	ระยะที่ 4 (75 - 79)	รวม 20 ปี (2560-2579)
	กคช.	9. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ในกทม.และปริมณฑล ระยะที่ 1	หน่วย	666	-	-	-	666
	กคช.	10. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ในกทม.และปริมณฑล ระยะที่ 2	หน่วย	8,400	3,500	3,500	3,500	18,900
	กคช.	11. โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ	หน่วย	6,900	7,500	7,500	7,500	29,400
		รวม	หน่วย	31,376	46,936	31,000	31,000	140,312
	พส.	12. สนับสนุนที่ดินบ้านสวัสดิการข้าราชการ ในนิคมสร้างตนเอง	แห่ง	5	5	5	6	21
		- นิคมฯ เชียงพิน จ. อุดรธานี	แห่ง	1	-	-	-	1
		- นิคมฯ ขุนทะเล จ.สุราษฎร์ธานี	แห่ง	1	-	-	-	1
		- นิคมฯ ระยอง จ.ระยอง	แห่ง	1	-	-	-	1
		- นิคมฯ พระพุทธบาท จ.สระบุรี	แห่ง	1	-	-	-	1
		- นิคมฯ ห้วยโพธิ์ทะเล จ.กำแพงเพชร	แห่ง	1	-	-	-	1
	กคช.	13. แผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ)	หน่วย	24,000	36,000	120,000	120,000	300,000
	เอกชน/ประชารัฐ/ท้องถิ่น							1,042,120
	รวมทั้งสิ้น 13 โครงการ			55,376	82,936	151,000	151,000	1,482,432

ระดับรายได้	หน่วยงานรับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1 (60 - 64)	ระยะที่ 2 (65 - 69)	ระยะที่ 3 (70 - 74)	ระยะที่ 4 (75 - 79)	รวม 20 ปี (2560-2579)
รายได้น้อย	พอช	1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง	ครัวเรือน	11,004	-	-	-	11,004
	พอช	2. โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด "บ้านมั่นคง"	ครัวเรือน	81,710	150,000	200,000	258,290	690,000
	พอช	3. แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชนบท (บ้านพอเพียงชนบท)	ครัวเรือน	84,000	113,000	155,000	-	352,000
		รวม	หน่วย	176,714	263,000	355,000	258,290	1,053,004
	กคช	4. โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	หน่วย	20,979	10,000	10,000	10,000	50,979
	กคช.	5. โครงการอาคารเช่าสำหรับแรงงานในเขตเศรษฐกิจพิเศษ 10 พื้นที่ (ตาก มุกดาหาร สระแก้ว สงขลา ตราด หนองคาย นครพนม เชียงราย กาญจนบุรี และนราธิวาส)	หน่วย	12,200	10,000	-	-	22,200



ระดับรายได้	หน่วยงานรับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	รวม 20 ปี
				(60 - 64)	(65 - 69)	(70 - 74)	(75 - 79)	(2560-2579)
ระดับรายได้	กคช.	6. โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	หน่วย	4,914	1,632	-	-	6,546
	กคช.	7. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	หน่วย	-	14,000	-	-	14,000
	กคช.	8. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	หน่วย	-	2,800	-	-	2,800
	กคช.	9. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1	หน่วย	6,143	-	-	-	6,143
	กคช.	10. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 2	หน่วย	36,400	-	-	-	36,400
	กคช.	11. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 3	หน่วย	-	70,000	-	-	70,000
	กคช.	12. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 4	หน่วย	-	-	70,000	-	70,000
	กคช.	13. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 5	หน่วย	-	-	-	70,000	70,000
	กคช.	14. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ในกทม.และปริมณฑล ระยะที่ 1	หน่วย	710	-	-	-	710
	กคช.	15. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ในกทม.และปริมณฑล ระยะที่ 2	หน่วย	2,400	1,000	1,000	1,000	5,400
	กคช.	16. โครงการเมืองใหม่ตามแนวรถไฟทางคู่ รถไฟความเร็วสูง Economic Corridor	หน่วย	-	12,000	15,000	15,000	42,000
	กคช.	17. โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ	หน่วย	16,100	17,500	17,500	17,500	68,600
	กคช.	18. โครงการบ้านพักข้าราชการ (บ้านหลวง)	หน่วย	12,500	12,500	-	-	25,000
			รวม	หน่วย	112,346	151,432	113,500	113,500
ระดับรายได้	หน่วยงานรับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1 (60 - 64)	ระยะที่ 2 (65 - 69)	ระยะที่ 3 (70 - 74)	ระยะที่ 4 (75 - 79)	รวม 20 ปี (2560-2579)
รายได้น้อย	พส.	19. ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจนในจังหวัดชายแดนใต้	ราย	19,241	-	-	-	19,241
		รวม	ราย	19,241	-	-	-	19,241
	ผส.	20. ปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ	หลัง	21,686	23,855	26,240	375,837	447,618
	ผส./ ประชารัฐ	21. ปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุรูปแบบประชารัฐ	หลัง	2,500	3,000	4,000	5,000	14,500
	ผส.	22. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex)	ยูนิต	992	1,200	1,500	1,800	5,492
		รวม	หลัง/ยูนิต	25,178	28,055	31,740	382,637	467,610
	พก.	23. สนับสนุนการปรับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้พิการ	หลัง	14,425	26,925	39,425	51,925	132,700
		รวม	หลัง	14,425	26,925	39,425	51,925	132,700
กคช.	24. แผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย	หน่วย	84,000	126,000	420,000	420,000	1,050,000	



ระดับรายได้	หน่วยงาน รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วย	ระยะที่ 1 (60 - 64)	ระยะที่ 2 (65 - 69)	ระยะที่ 3 (70 - 74)	ระยะที่ 4 (75 - 79)	รวม 20 ปี (2560-2579)
		(บ้านประชารัฐ)						
		ท้องถิ่น	หน่วย	-	-	-	-	268,157
		รวมทั้งสิ้น 24 โครงการ		431,904	595,412	959,665	1,226,352	3,481,490
คนไร้ที่พึ่ง	พอช.	1. โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิต กลุ่มคนไร้บ้าน	ครัวเรือน	698	-	-	-	698
		รวม	ครัวเรือน	698	-	-	-	698
	พส.	2. แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคน ใช้ชีวิตในที่สาธารณะในบ้กมิตร ไมตรี	แห่ง	14	5	5	5	29
			ราย	5,800	9,000	11,500	14,000	40,300
	พส.	3. แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้ ที่พึ่งภายใต้โครงการบ้านน้อยใน นิคมสร้างตนเอง	หลัง	1,120	-	-	-	1,120
	พส.	4. บ้านสีมมเมือง	แห่ง	4	-	-	-	4
			ราย	6,000	6,000	6,000	6,000	24,000
	พส.	5. การสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้าน และผู้มีรายได้น้อย	ไร่	380	-	-	-	380
		- นิคมฯ บางระกำ จ.พิษณุโลก		100	-	-	-	100
		- นิคมฯ คลองน้ำใส จ.สระแก้ว		100	-	-	-	100
		- นิคมฯ ลำไคมน้อย จ.อุบลราชธานี		180	-	-	-	180
		รวม		12,920	15,000	17,500	20,000	65,420
	เอกชน/ประชารัฐ/ท้องถิ่น				-			
	รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ		13,618	15,000	17,500	20,000	66,118	
	รวมทั้งสิ้น		520,988	752,248	1,233,665	1,502,852	5,873,745	



ภาคผนวก ก

แผนปฏิบัติการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย 5 ปี

(พ.ศ. 2560 - 2564)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



แผนปฏิบัติการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย 5 ปี (พ.ศ. 2560 - 2564)

ระดับ รายได้	หน่วยงาน ที่ รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วยนับ	ระยะที่ 1 (2560 - 2564)					
				2560	2561	2562	2563	2564	รวม 5 ปี
รายได้สูง	กคช.	1. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช.	2. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช.	3. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1	หน่วย	1,090	-	-	-	-	1,090
	กคช.	4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 2	หน่วย	-	1,000	1,200	1,500	1,500	5,200
	กคช.	5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 3	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช.	6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 4	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช.	7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 5	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช.	8. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ รายได้ปานกลาง (senior complex)	หน่วย	200	200	200	-	-	600
	กคช.	9. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม. และปริมณฑล ระยะที่ 2	หน่วย	-	300	300	300	300	1,200
	กคช.	10. โครงการเมืองใหม่ตามแนวรถไฟฟ้าทางคู่ รถไฟความเร็วสูง Economic Corridor	หน่วย	-	-	-	-	-	-
			รวม		1,290	1,500	1,700	1,800	1,800
กคช.	11. แผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ)	หน่วย	-	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	12,000
	เอกชน								
		รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ		1,290	4,500	4,700	4,800	4,800	20,090
รายได้ปานกลาง	กคช.	1. โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	หน่วย	-	-	-	2,610	-	2,610
	กคช.	2. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	หน่วย	-	-	-	-	-	0
	กคช.	3. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	หน่วย	-	-	-	-	-	0
	กคช.	4. โครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้สูงอายุที่มีรายได้ปานกลาง (Senior Complex)	หน่วย	800	800	800	-	-	2,400



ระดับ รายได้	หน่วยงาน ที่ รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วยนับ	ระยะที่ 1 (2560 - 2564)					รวม 5 ปี
				2560	2561	2562	2563	2564	
	กคช	5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 2	หน่วย	-	2,000	2,400	3,000	3,000	10,400
รายได้ปานกลาง	กคช	6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 3	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช	7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 4	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช	8. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 5	หน่วย	-	-	-	-	-	-
	กคช.	9. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตาม แนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม.และปริมณฑลระยะที่ 1	หน่วย	666	-	-	-	-	666
	กคช.	10. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตาม แนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม.และปริมณฑล ระยะที่ 2	หน่วย	-	2,100	2,100	2,100	2,100	8,400
	กคช	11. โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ	หน่วย	900	1,500	1,500	1,500	1,500	6,900
			รวม	4,926	8,961	9,362	11,773	9,164	31,376
	พล.	12. การสนับสนุนที่ดินบ้านสวัสดิการ ข้าราชการ	แห่ง	1	1	1	1	1	5
		- นิคมสร้างตนเองเชิงพิณ จ. อุตรดิตถ์	แห่ง	1	-	-	-	-	1
		- นิคมสร้างตนเองขุนทะเล จ.สุราษฎร์ธานี	แห่ง	-	1	-	-	-	1
		- นิคมสร้างตนเองระยอง จ.ระยอง	แห่ง	-	-	1	-	-	1
		- นิคมสร้างตนเองพระพุทธบาท จ.สระบุรี	แห่ง	-	-	-	1	-	1
	- นิคมสร้างตนเองทุ่งโพธิ์ทะเล จ.กำแพงเพชร	แห่ง	-	-	-	-	-	0	
กคช.	13. แผนความร่วมมือกับภาคเอกชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ)	หน่วย	-	6,000	6,000	6,000	6,000	24,000	
	ประชารัฐ/ท้องถิ่น/เอกชน		-	-	-	-	-	-	
	รวมทั้งสิ้น 13 โครงการ		4,926	14,961	15,362	17,773	15,164	55,376	



ระดับ รายได้	หน่วยงาน ที่ รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วยนับ	ระยะที่ 1 (2560 - 2564)					รวม 5 ปี	
				2560	2561	2562	2563	2564		
รายได้ น้อย	พอช.	1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชน ริมคลอง	ครัวเรือน	8,506	2,498	-	-	-	11,004	
	พอช.	2. โครงการแก้ไขปัญหามุมชนแออัด “บ้านมั่นคง”	ครัวเรือน	5,000	6,710	20,000	20,000	30,000	81,710	
	พอช.	3. แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ในชนบท (บ้านพอเพียงชนบท)	ครัวเรือน	9,000	15,000	20,000	20,000	20,000	84,000	
	รวม				22,506	24,208	40,000	40,000	50,000	176,714
	กคช.	4. โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มี รายได้น้อย	หน่วย	4,979	4,000	4,000	4,000	4,000	20,979	
	กคช.	5. โครงการอาคารเช่าสำหรับแรงงาน ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ 10 พื้นที่ (ตาก มุกดาหาร สระแก้ว สงขลา ตราด หนองคาย นครพนม เชียงราย กาญจนบุรี และนราธิวาส)	หน่วย	1,200	2,000	3,000	3,000	3,000	12,200	
	กคช.	6. โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	หน่วย	334	1,247	-	3,333	-	4,914	
	กคช.	7. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	หน่วย	-	-	-	-	-	-	
	กคช.	8. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	หน่วย	-	-	-	-	-	-	
	กคช.	9. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1	หน่วย	6,143	-	-	-	-	6,143	
	กคช.	10. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 2	หน่วย	-	7,000	8,400	10,500	10,500	36,400	
	กคช.	11. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 3	หน่วย	-	-	-	-	-	-	
	กคช.	12. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 4	หน่วย	-	-	-	-	-	-	
	กคช.	13. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 5	หน่วย	-	-	-	-	-	-	
	กคช.	14. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตาม แนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม.และปริมณฑลระยะที่ 1	หน่วย	710	-	-	-	-	710	
	กคช.	15. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตาม แนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม.และปริมณฑล ระยะที่ 2	หน่วย	-	600	600	600	600	2,400	
กคช.	16. โครงการเมืองใหม่ตามแนว รถไฟทางคู่ รถไฟความเร็วสูง Economic Corridor	หน่วย	-	-	-	-	-	-		



ระดับ รายได้	หน่วยงาน ที่ รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วยนับ	ระยะที่ 1 (2560 - 2564)					
				2560	2561	2562	2563	2564	รวม 5 ปี
	กคช	17. โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ		2,100	3,500	3,500	3,500	3,500	16,100
	กคช	18. โครงการบ้านพักข้าราชการ (บ้านหลวง)		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	12,500
		รวม		20,526	23,408	24,562	29,996	26,664	112,346
	พส.	19.โครงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย สำหรับคนยากจนในจังหวัด ชายแดนใต้	ราย	1,988	1,988	5,000	5,000	5,265	19,241
		รวม		1,988	1,988	5,000	5,000	5,265	19,241
	ผส	20. ปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ สูงอายุ	หลัง	4,088	4,250	4,400	4,456	4,492	21,686
	ผส+ ประชารัฐ	21. ปรับปรุงที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ รูปแบบประชารัฐ	ยูนิต	446	500	500	500	554	2,500
	ผส	22. Senior Complex	หลัง	992	-	-	-	-	992
		รวม		5,526	4,750	4,900	4,956	5,046	25,178
	พก.	23. สนับสนุนการปรับสภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ	หลัง	1,885	2,385	2,885	3,385	3,885	14,425
		รวม		1,885	2,385	2,885	3,385	3,885	14,425
	กคช.	24. แผนความร่วมมือกับภาคเอกชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ)	หน่วย	-	21,000	21,000	21,000	21,000	84,000
	ท้องถิ่น			-	-	-	-	-	-
		รวมทั้งสิ้น 24 โครงการ		52,431	77,739	98,347	104,337	111,860	431,904
คนไร้ที่พึ่ง	พอช.	1. โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้ บ้าน	ครัวเรือน	547	151	-	-	-	698
		รวม		547	151	-	-	-	698
	พส.	2. แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนใช้ ชีวิตในที่สาธารณะในบ้านมิตรไมตรี	แห่ง	5	4	3	1	1	14
			ราย	600	1,000	1,300	1,400	1,500	5,800



ระดับ รายได้	หน่วยงาน ที่ รับผิดชอบ	โครงการ	หน่วยนับ	ระยะที่ 1 (2560 - 2564)					
				2560	2561	2562	2563	2564	รวม 5 ปี
คนไร้ที่พึ่ง	พส.	3. แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้ ที่พึ่งภายใต้โครงการบ้านน้อยใน นิคมสร้างตนเอง	หลัง	285	190	215	215	215	1,120
	พส.	4. บ้านสีมูมเมือง	แห่ง	4	-	-	-	-	4
			ราย	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	6,000
	พส.	5. การสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้าน และผู้มีรายได้น้อย	ไร่	380	-	-	-	-	380
		- นิคมสร้างตนเองบางระกำ จ.พิษณุโลก		100	-	-	-	-	100
		- นิคมสร้างตนเองคลองน้ำใส จ.สระแก้ว		100	-	-	-	-	100
		- นิคมสร้างตนเองลำโดมน้อย จ.อุบลราชธานี		180	-	-	-	-	180
		รวม		2,085	2,390	2,715	2,815	2,915	12,920
		ประชารัฐ/ท้องถิ่น/เอกชน		-	-	-	-	-	-
		ทั้งหมดทั้งสิ้น 5 โครงการ		2,632	2,541	2,715	2,815	2,915	13,618
				2,632	2,541	2,715	2,815	2,915	13,618



ภาคผนวก ข

ผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม



ผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579)

ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. ภาคการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมาก (Pro-poor housing development sector)

+ ปัจจัยบวก (Positive Factors)

- P1 การรวมกลุ่มเป็นองค์กรชุมชนและเครือข่ายช่วยให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้และมีศักยภาพที่สูงขึ้น
- P2 มีกลไกภาครัฐ (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน: พอช.) สนับสนุนการขับเคลื่อนกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- P3 รัฐให้การอุดหนุนด้านการเงิน
- P4 ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- P5 มีเครือข่ายชุมชนให้ความช่วยเหลือ
- P6 มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อผ่อนผันให้ผู้มีรายได้น้อยมากสามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้

- ปัจจัยลบ (Negative Factors)

- N1 ความไม่มั่นคงของรายได้
- N2 ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดปกติได้
- N3 ที่อยู่อาศัยด้อยคุณภาพ ไม่ได้มาตรฐาน ไม่เหมาะแก่การอยู่อาศัย ทั้งที่เป็นของตนเองและที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้ เช่น บ้านเช่าราคาสูง
- N4 ข้อจำกัดทางกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น บางประเภทไม่สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้ รวมถึงการขาดปัจจัยสนับสนุน เช่น องค์กรความรู้ บุคลากร และงบประมาณ
- N5 แหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีน้อย
- N6 ข้อจำกัดด้านปริมาณงบประมาณสนับสนุนการเงิน (Subsidy) จากรัฐ และองค์กรระหว่างประเทศที่เคยให้ความช่วยเหลือ

● Challenges: ความท้าทาย

- C1 การสร้างกลไก และระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- C2 การใช้ที่ดินของรัฐรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาก
- C3 จัดหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและมาตรฐานในระดับราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการรับภาระของกลุ่มเป้าหมายไว้เพียงพอ
- C4 การส่งเสริมสมรรถนะด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- C5 การสร้างมาตรฐานการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย
- C6 พัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพทั้งด้านคุณภาพและสภาพแวดล้อมภายใต้การบริหารจัดการที่เหมาะสม



- Advantages: ความได้เปรียบ
 - A1 ความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน และเครือข่าย
 - A2 องค์กรความรู้ ภูมิปัญญาชุมชน/ท้องถิ่น ทักษะในการก่อสร้าง ปรับปรุงที่อยู่อาศัย

2. ภาคการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง (Low to middle income housing development sector)

✚ ปัจจัยบวก (Positive Factors)

- P1 มีความสามารถในการช่วยเหลือตนเองได้ในระดับหนึ่ง
- P2 มีกลไกภาครัฐ (การเคหะแห่งชาติ : กคช.) จัดหาที่อยู่อาศัยรองรับ
- P3 รัฐให้การอุดหนุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค
- P4 ภาคเอกชนเริ่มเข้ามามีบทบาทในการจัดหาที่อยู่อาศัยมากขึ้น
- P5 มีทางเลือกของเทคโนโลยี/นวัตกรรมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการรับภาระ และเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนา
- P6 มีโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน และการเคหะแห่งชาติ
- P7 รัฐมีมาตรการสนับสนุนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น (บ้านประชารัฐ, บ้านกตัญญู)
- P8 เริ่มมีเครื่องมือทางการเงินใหม่ที่ส่งเสริมการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (REIT, MBS)

■ ปัจจัยลบ (Negative Factors)

- N1 มีผู้มีรายได้น้อยบางส่วนยังไม่สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดปกติได้
- N2 ขาดการบูรณาการฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของประเทศเพื่อประกอบการตัดสินใจของภาครัฐและเอกชน
- N3 ความไม่เพียงพอของที่อยู่อาศัยระดับราคาในกลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ทั้งการซื้อเป็นของตนเอง (ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท) และที่อยู่อาศัยประเภทเช่า
- N4 คุณภาพของ Housing stock ในปัจจุบันขาดการปรับปรุงให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง
- N5 กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐขาดความคล่องตัว
- N6 ขาดการควบคุม กำกับ ดูแลด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย
- N7 ขาดที่ดินที่เหมาะสม (Service land) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ รวมทั้งการจัดการที่ดินที่มีต้นทุนที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยทำได้ยาก (อาคารเช่าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่1)
- N8 มีข้อจำกัดด้านกฎหมายในการนำที่ดินของรัฐมาพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- N9 มาตรการด้านผังเมืองยังไม่เอื้อต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- N10 มาตรการสนับสนุน/จูงใจให้ภาคเอกชนในการร่วมดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ/ไม่น่าสนใจ
- N11 ข้อจำกัดของเครื่องมือทางการเงิน เช่น Securitization

● Challenges: ความท้าทาย

- C1 การสร้างกลไก และระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย



- C2 การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการจัดทำโครงการ
- C3 จัดหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและมาตรฐานในระดับราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการรับภาระของกลุ่มเป้าหมายให้เพียงพอ
- C4 การส่งเสริมสมรรถนะด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- C5 การส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น
- C6 พัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพทั้งด้านคุณภาพและสภาพแวดล้อมภายใต้การบริหารจัดการที่เหมาะสม

- Advantages: ความได้เปรียบ

- A1 ภาคเอกชนเริ่มมีความสนใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- A2 มีเทคโนโลยี นวัตกรรม ที่สนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มเป้าหมาย

3. การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง-รายได้สูง (Middle - High and High income housing development sector)

- ✦ ปัจจัยบวก (Positive Factors)

- P1 มีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง
- P2 มีอุปทานในตลาดจำนวนมาก
- P3 มีแหล่งสินเชื่อจำนวนมาก

- ปัจจัยลบ (Negative Factors)

- N1 ขาดการบูรณาการฐานข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุนพัฒนาโครงการของภาคเอกชน

- Challenges: ความท้าทาย

- C1 การบูรณาการข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุนพัฒนาโครงการที่เหมาะสม
- C2 การใช้โอกาสและความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง-รายได้สูงมาช่วยสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยมากให้ได้มีโอกาสเข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยของตนเองได้มากขึ้น

- Advantages: ความได้เปรียบ

- A1 มีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง
- A2 มีผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรองรับ





“คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว
และมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579”
