

การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อย  
ถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

โดย

นายประเสริฐ แต่คุณยสาธิต  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
กลุ่มธุรกิจพศกษา เรียลเอสเตท - พรีเมียม

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร  
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๑  
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๑-๒๕๖๒

## หนังสือรับรอง

วิทยาลัยป้องกันอาญาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ได้อนุมัติให้เอกสารวิจัย เรื่อง “การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม” ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ ของนายประเสริฐ แต่คุณยสาธิต เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๑ ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๑-๒๕๖๒

พลโท

(จจรฤทธิ์ นิลกำแพง)

ผู้อำนวยการวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร  
สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

## บทคัดย่อ

**เรื่อง** การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

**ลักษณะวิชาการเศรษฐกิจ**

**ผู้วิจัย** นายประเสริฐ แต่คล้ายสาธิต **หลักสูตรวปอ.รุ่นที่ ๖๑**

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา “ การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมอันเป็นส่วนหนึ่งของยุทธศาสตร์ชาติ ” เพื่อวิเคราะห์แนวทางส่งเสริมในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งนอกจากจะลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมแล้ว ยังเกี่ยวเนื่องถึงการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

ในการดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยข้อมูลอ้างอิงจากหน่วยงานต่างๆ เช่น การเคหะแห่งชาติ, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมถึงผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่มีความเชี่ยวชาญทางวิชาการ และผู้ที่มีประสบการณ์จำนวน ๓ คน คือ ๑.นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๒.ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๓.รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ อาจารย์ภาควิชาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

จากการศึกษาคำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพพบว่า แนวทางส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ยังต้องอาศัยกลไกการส่งเสริมจากภาครัฐเป็นหลักทั้งในด้านงบประมาณและการปรับปรุงกฎระเบียบข้อบังคับทางกฎหมาย และด้วยการส่งเสริมผ่านนโยบายจากภาครัฐด้วยกลไกต่าง ๆ นั้น จะเป็นการชักจูงภาคเอกชนในการร่วมสนับสนุนอีกด้วย

## **Abstract**

**Title** Home Owning Promotion for Low to Moderate Income (LMI) Earners in order to Reduce Social Inequality

**Field** Economics

**Name** Mr.PrasertTaedullayasatitCourseNDCClass61

The objective of this research is to study “Home Owning Promotion for Low to Moderate Income (LMI) Earners in order to Reduce Social Inequality as a part of National Strategy” to analyze and find the guideline of the promotion aiming not only to Reduce Social Inequality but also for national economic development.

The qualitative research has been conducted using reference information from diverse agencies e.g. National Housing Authority, Government Housing Bank, Ministry of Natural Resources and Environment as well as medias and publishers. The in-depth interview had been conducted to 3 academic specialist and veterans; 1.Mr. SurachaiDanaitangtrakul, Chairman of the Board of Directors of Government Housing Bank (GHB) 2. Dr. VichaiViratkapan, deputy director of the Real Estate Information Center (REIC) at Government Housing Bank 3. Associate Prof. NiputhJitprasonk, Instructor of Real Estate Department, Thammasat University.

The study has found the guideline of home owning promotion for LMI earners still principally requires government promotion mechanism including budget, procedure, law and regulations etc., in order to convince cooperation and supports from the Private sector.



## คำนำ

ในการศึกษาวิจัยการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพ ซึ่งการที่ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ไม่เพียงแต่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน แต่ยังส่งผลถึงสังคม และเศรษฐกิจของประเทศ อันเป็นยุทธศาสตร์สำคัญของชาติ

ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง อาจส่งเสริมได้จากหลายภาคส่วนไม่ว่าจะเป็นภาครัฐ หรือ ภาคเอกชน รวมถึงรูปแบบการส่งเสริมที่มีได้หลากหลาย ทั้งการสนับสนุนด้านงบประมาณ การสนับสนุนด้านข้อมูลและระเบียบการ ผู้วิจัยจึงได้ศึกษารวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์เพื่อเสนอแนวทางที่เหมาะสม ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางต่อไป ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่ารายงานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจและผู้ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานภาครัฐ นักธุรกิจภาคเอกชน และ ประชาชนผู้สนใจ ซึ่งหากมีข้อเสนอแนะประการใด ผู้จัดทำขอรับไว้ด้วยความขอบพระคุณยิ่ง

(นายประเสริฐ แต่คุลยสาธิต)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๑

ผู้วิจัย

การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อย  
ถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

โดย

นายประเสริฐ แต่คุณยสาธิต  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
กลุ่มธุรกิจพศกษา เรียลเอสเตท - พรีเมียม

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร  
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๑  
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๑-๒๕๖๒

## หนังสือรับรอง

วิทยาลัยป้องกันอาญาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ได้อนุมัติให้เอกสารวิจัย เรื่อง “การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม” ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ ของนายประเสริฐ แต่คุณยสาธิต เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๑ ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๑-๒๕๖๒

พลโท

(จจรฤทธิ์ นิลกำแพง)

ผู้อำนวยการวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร  
สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

## บทคัดย่อ

**เรื่อง** การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

**ลักษณะวิชาการเศรษฐกิจ**

**ผู้วิจัย** นายประเสริฐ แต่คุณยสาธิต **หลักสูตรวปอ.รุ่นที่ ๖๑**

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา “ การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมอันเป็นส่วนหนึ่งของยุทธศาสตร์ชาติ ” เพื่อวิเคราะห์แนวทางส่งเสริมในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งนอกจากจะลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมแล้ว ยังเกี่ยวเนื่องถึงการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

ในการดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยข้อมูลอ้างอิงจากหน่วยงานต่างๆ เช่น การเคหะแห่งชาติ, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมถึงผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่มีความเชี่ยวชาญทางวิชาการ และผู้ที่มีประสบการณ์จำนวน ๓ คน คือ ๑.นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๒.ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๓.รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ อาจารย์ภาควิชาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

จากการศึกษาคำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพพบว่า แนวทางส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ยังต้องอาศัยกลไกการส่งเสริมจากภาครัฐเป็นหลักทั้งในด้านงบประมาณและการปรับปรุงกฎระเบียบข้อบังคับทางกฎหมาย และด้วยการส่งเสริมผ่านนโยบายจากภาครัฐด้วยกลไกต่าง ๆ นั้น จะเป็นการชักจูงภาคเอกชนในการร่วมสนับสนุนอีกด้วย

## **Abstract**

**Title** Home Owning Promotion for Low to Moderate Income (LMI) Earners in order to Reduce Social Inequality

**Field** Economics

**Name** Mr.PrasertTaedullayasatitCourseNDCClass61

The objective of this research is to study “Home Owning Promotion for Low to Moderate Income (LMI) Earners in order to Reduce Social Inequality as a part of National Strategy” to analyze and find the guideline of the promotion aiming not only to Reduce Social Inequality but also for national economic development.

The qualitative research has been conducted using reference information from diverse agencies e.g. National Housing Authority, Government Housing Bank, Ministry of Natural Resources and Environment as well as medias and publishers. The in-depth interview had been conducted to 3 academic specialist and veterans; 1.Mr. SurachaiDanaitangtrakul, Chairman of the Board of Directors of Government Housing Bank (GHB) 2. Dr. VichaiViratkapan, deputy director of the Real Estate Information Center (REIC) at Government Housing Bank 3. Associate Prof. NiputhJitprasonk, Instructor of Real Estate Department, Thammasat University.

The study has found the guideline of home owning promotion for LMI earners still principally requires government promotion mechanism including budget, procedure, law and regulations etc., in order to convince cooperation and supports from the Private sector.

## คำนำ

ในการศึกษาวิจัยการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพ ซึ่งการที่ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ไม่เพียงแต่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน แต่ยังส่งผลถึงสังคม และเศรษฐกิจของประเทศ อันเป็นยุทธศาสตร์สำคัญของชาติ

ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง อาจส่งเสริมได้จากหลายภาคส่วนไม่ว่าจะเป็นภาครัฐ หรือ ภาคเอกชน รวมถึงรูปแบบการส่งเสริมที่มีได้หลากหลาย ทั้งการสนับสนุนด้านงบประมาณ การสนับสนุนด้านข้อมูลและระเบียบการ ผู้วิจัยจึงได้ศึกษารวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์เพื่อเสนอแนวทางที่เหมาะสม ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางต่อไป ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่ารายงานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจและผู้ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานภาครัฐ นักธุรกิจภาคเอกชน และ ประชาชนผู้สนใจ ซึ่งหากมีข้อเสนอแนะประการใด ผู้จัดทำขอรับไว้ด้วยความขอบพระคุณยิ่ง

(นายประเสริฐ แต่คุณสาธิต)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๑

ผู้วิจัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
Abstract	ข
คำนำ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนภาพ	ช
<b>บทที่ ๑ บทนำ</b>	<b>๑</b>
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	๑
ขอบเขตของการวิจัย	๑
วิธีดำเนินการวิจัย	๒
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	๓
คำจำกัดความ	๓
<b>บทที่ ๒ แนวคิดทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>๔</b>
ความสำคัญในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๔
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๑๓
สรุป	๑๓
<b>บทที่ ๓ แนวนโยบายของภาคส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>๑๔</b>
นโยบายภาครัฐในอดีตถึงปัจจุบันต่อการสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัย	๑๔
ของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๑๔
ปัญหาและอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๒๐
ข้อกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่อาศัย	๓๓
ที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๓๓
สรุป	๔๖

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ ๔ วิเคราะห์ผลกระทบจากนโยบายของทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง และแนวทางที่เหมาะสมในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของ ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๔๘
วิเคราะห์ผลกระทบจากแผนการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางจากอดีตถึงปัจจุบัน	๔๘
ตัวแบบที่เหมาะสมจากในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๗๒
บทที่ ๕ สรุปและข้อเสนอแนะ	๘๑
สรุป	๘๑
ข้อเสนอแนะ	๘๒
บรรณานุกรม	๘๔
ประวัติย่อผู้วิจัย	๘๖



## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๓-๑	มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์	๑๔
๓-๒	รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๔๕-๒๕๖๐	๒๑
๓-๓	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๐	๒๑
๓-๔	การใช้รถไฟฟ้ากับกำลังซื้อของชนชั้นระดับกลาง-ล่าง	๒๒
๓-๕	จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ทั่วราชอาณาจักรปี ๒๕๔๕-๒๕๖๐	๒๔
๓-๖	จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๔๕-๒๕๖๐	๒๔
๓-๗	ข้อมูลการยกเลิกสัญญาของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ปี ๒๕๕๗-๒๕๖๑	๓๑
๓-๘	สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖	๓๖
๓-๙	แสดงกิจการหรือโครงการที่เข้าข่ายต้องผ่านการศึกษาด้าน EIA	๔๔
๔-๑	รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๔๕-๒๕๖๐	๖๖
๔-๒	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๐	๖๖
๔-๓	การใช้รถไฟฟ้ากับกำลังซื้อของชนชั้นระดับกลาง-ล่าง	๖๗
๔-๔	จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ทั่วราชอาณาจักรปี ๒๕๔๕-๒๕๖๐	๖๙
๔-๕	จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามภาคปี ๒๕๔๕-๒๕๖๐	๖๙
๔-๖	รายละเอียดการลงทุนโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ขนาดใหญ่ใน กรุงเทพฯ ชั้นใน ที่จะเปิดทำการในช่วงปี ๒๕๖๐-๒๕๖๕	๗๕

## สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่		หน้า
๒-๑	จำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๐	๕
๒-๒	จำนวนประชากรทั่วราชอาณาจักร ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๐	๕
๒-๓	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑	๖
๒-๔	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑	๖
๒-๕	ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล	๗
๒-๖	อัตรายขายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑลเปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)	๘
๒-๗	ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล	๘
๒-๘	อัตรายขายตัวของดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑลเปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)	๙
๒-๙	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา	๑๐
๒-๑๐	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา	๑๐
๒-๑๑	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด จำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย (เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่),ชลบุรี)	๑๑
๒-๑๒	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย (เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่),ชลบุรี)	๑๑
๒-๑๓	ข้อจำกัดและผลกระทบในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๑๒
๓-๑	ค่าใช้จ่าย : ค่าผ่อนบ้าน ค่าเดินทาง และค่าของชีพสำหรับการใช้ชีวิตของประชาชน	๒๓
๓-๒	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา	๒๕
๓-๓	สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan: NPL) สินเชื่อบ้านรายไตรมาส ปี ๒๕๕๕-๒๕๖๑	๒๗

## สารบัญแผนภาพ (ต่อ)

แผนภาพที่		หน้า
๓-๔	ภาระหนี้ครัวเรือนของประชาชนในแต่ละกลุ่มรายได้ช่วงปี ๒๕๕๘-๒๕๖๐	๒๓
๓-๕	อุปทานอาคารชุดคงค้างสะสมและระยะเวลาขายหมด ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แยกตามทำเลรถไฟฟ้า	๒๕
๓-๖	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	๒๕
๓-๗	สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ที่มี LTV และ LTV รวมสินเชื่อ Top-up ในระดับสูง	๓๐
๓-๘	กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖	๓๔
๓-๙	แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ด้วยกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖	๓๕
๔-๑	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑลปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑ ๔๘	
๔-๒	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑	๔๕
๔-๓	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดจำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย : เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่)และชลบุรี	๔๕
๔-๔	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย : เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่)และชลบุรี	๕๐
๔-๕	ข้อจำกัดและผลกระทบในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ถึงปานกลาง	๕๑
๔-๖	มูลค่าตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖	๕๒
๔-๗	มูลค่าตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗	๕๒
๔-๘	มูลค่าตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘	๕๓
๔-๙	มูลค่าตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๙	๕๓
๔-๑๐	มูลค่าตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐	๕๔
๔-๑๑	มูลค่าตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑	๕๔
๔-๑๒	มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖	๕๕
๔-๑๓	มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗	๕๕

## สารบัญแผนภาพ (ต่อ)

แผนภาพที่		หน้า
๔-๑๔	มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘	๕๖
๔-๑๕	มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๙	๕๖
๔-๑๖	มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐	๕๗
๔-๑๗	มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑	๕๗
๔-๑๘	มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖	๕๘
๔-๑๙	มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗	๕๘
๔-๒๐	มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘	๕๙
๔-๒๑	มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๙	๕๙
๔-๒๒	มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐	๖๐
๔-๒๓	มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑	๖๐
๔-๒๔	มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖	๖๑
๔-๒๕	มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗	๖๑
๔-๒๖	มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘	๖๒
๔-๒๗	มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๙	๖๒
๔-๒๘	มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐	๖๓
๔-๒๙	มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑	๖๓
๔-๓๐	ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล	๖๔
๔-๓๑	อัตรายขายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)	๖๔
๔-๓๒	ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล	๖๕
๔-๓๓	อัตรายขายตัวของดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)	๖๕
๔-๓๔	ค่าใช้จ่าย:ค่าผ่อนบ้าน ค่าเดินทาง และค่าของชีพสำหรับการใช้ชีวิตของประชาชน	๖๘
๔-๓๕	ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา	๗๐

## สารบัญแผนภาพ (ต่อ)

แผนภาพที่		หน้า
๔-๓๖	กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง	๓๒
๔-๓๗	ตำแหน่งโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯ ชั้นใน ที่จะเปิดทำการในช่วงปี ๒๕๖๐-๒๕๖๕	๓๔
๔-๓๘	มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ	๓๘
๔-๓๙	มูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้ออาคารชุดไทย	๓๙
๔-๔๐	มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเทศของผู้ซื้อ ประเทศที่มีมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยสูงสุด ๖ ประเทศ	๓๙

## คำอธิบายคำย่อ

### ภาษาไทย

กนง.	ย่อมาจาก	กรรมการนโยบายการเงิน
กนส.	ย่อมาจาก	กรรมการนโยบายสถาบันการเงิน
ชปท.	ย่อมาจาก	ธนาคารแห่งประเทศไทย
พ.ร.บ.	ย่อมาจาก	พระราชบัญญัติ
อปท.	ย่อมาจาก	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

### ภาษาต่างประเทศ

BOI	ย่อมาจาก	Board of Investment
CBD	ย่อมาจาก	Central Business District
DSR	ย่อมาจาก	Debt Service Ratio
EHIA	ย่อมาจาก	Environmental and Health Impact Assessment
EIA	ย่อมาจาก	Environmental Impact Assessment
FAR	ย่อมาจาก	Floor Area Ratio
IEE	ย่อมาจาก	Initial Environmental Examination
LTV	ย่อมาจาก	Loan to Value
MLR	ย่อมาจาก	Minimum Loan Rate
MRR	ย่อมาจาก	Minimum Retail Rate
NPL	ย่อมาจาก	Non-Performing Loan
OSR	ย่อมาจาก	Open Space Ratio

## คำอธิบายคำย่อ

### ภาษาไทย

กนง.	ย่อมาจาก	กรรมการนโยบายการเงิน
กนส.	ย่อมาจาก	กรรมการนโยบายสถาบันการเงิน
ชปท.	ย่อมาจาก	ธนาคารแห่งประเทศไทย
พ.ร.บ.	ย่อมาจาก	พระราชบัญญัติ
อปท.	ย่อมาจาก	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

### ภาษาต่างประเทศ

BOI	ย่อมาจาก	Board of Investment
CBD	ย่อมาจาก	Central Business District
DSR	ย่อมาจาก	Debt Service Ratio
EHIA	ย่อมาจาก	Environmental and Health Impact Assessment
EIA	ย่อมาจาก	Environmental Impact Assessment
FAR	ย่อมาจาก	Floor Area Ratio
IEE	ย่อมาจาก	Initial Environmental Examination
LTV	ย่อมาจาก	Loan to Value
MLR	ย่อมาจาก	Minimum Loan Rate
MRR	ย่อมาจาก	Minimum Retail Rate
NPL	ย่อมาจาก	Non-Performing Loan
OSR	ย่อมาจาก	Open Space Ratio

# บทที่ ๑

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเลือกดำเนินการตามแนวความคิดทางยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมมีผลต่อการพัฒนาประเทศไปสู่ความเจริญก้าวหน้าได้ ผิดกับประเทศที่ไม่มียุทธศาสตร์หรือเลือกใช้ยุทธศาสตร์ที่ผิดพลาดทำให้ประเทศนั้นตกต่ำ ล่มสลาย หรือไม่ก็ไม่มี ความเจริญก้าวหน้าเท่าที่ควร ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การจัดทำยุทธศาสตร์ชาติเป็น เรื่องใหญ่ของประเทศไทย ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาวิจัยเรื่อง “ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม : การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม” เพื่อที่จะศึกษาหาแนวทางในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากเพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมแล้ว ยังเกี่ยวเนื่องถึงการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อศึกษาวิเคราะห์แนวทางส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
๒. เพื่อเสนอแนวทางและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการจัดทำยุทธศาสตร์ชาติในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

### ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยเรื่อง “ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม : การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม” ประกอบด้วยขอบเขตของการศึกษา ดังนี้

๑. ขอบเขตด้านเนื้อหา



๑.๑ ศึกษาเนื้อหาเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

๑.๒ ศึกษาแนวทางการขยายการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ การเคหะแห่งชาติ, ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๑.๓ ศึกษาแนวทางการขยายการทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการขอสินเชื่อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๑.๔ ศึกษาและจัดทำข้อเสนอแนวทางและกลยุทธ์ที่เหมาะสม ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางทั้งจากนโยบายภาครัฐและเอกชน

## ๒. ขอบเขตด้านประชากรผู้เชี่ยวชาญ

ผู้วิจัยจะดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่มีความเชี่ยวชาญทางวิชาการ และผู้ที่มีประสบการณ์ในการจัดทำนโยบายอันเนื่องมาจากการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยมีผู้เชี่ยวชาญ (KIs) ที่จะสัมภาษณ์เชิงลึก ดังนี้

๒.๑ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการและผู้ที่มีประสบการณ์ จำนวน ๓ คน คือ

๒.๑.๑ นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๒.๑.๒ ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๒.๑.๓ รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ อาจารย์ภาควิชาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## ๓. ขอบเขตด้านเวลา

ผู้วิจัยจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิในห้วงเวลาดังต่อไปนี้ ตั้งแต่เดือนตุลาคม ๒๕๖๑ – ธันวาคม ๒๕๖๑

## วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีการดำเนินการ ดังนี้

### ๑. การรวบรวมข้อมูล

๑.๑ ข้อมูลทุติยภูมิ รวบรวมข้อมูลเรื่องแนวคิด ทฤษฎี รวมถึงวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดที่เกี่ยวข้อง เช่น ห้องสมุด วปอ. รวมทั้งเอกสารประกอบการศึกษาด้านสถิติ ข้อมูลของสถาบันการศึกษาต่างๆ และเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง

๑.๒ ข้อมูลปฐมภูมิ รวบรวมโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน ๓ คน ประกอบด้วย (ตามขอบเขตของประชากร)

๒. การจัดระเบียบข้อมูล เมื่อรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิดังกล่าวแล้ว หลังจากนั้นจะนำข้อมูลมาจัดระเบียบและตรวจสอบ Validity ของข้อมูลตามขั้นตอนการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อที่จะเตรียมข้อมูลไว้สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลในขั้นตอนต่อไป

### ๓. การวิเคราะห์ข้อมูล

จะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยวิเคราะห์เนื้อหาของข้อมูล เพื่อแยกแยะให้เห็นถึงส่วนประกอบและความสัมพันธ์ระหว่างส่วนประกอบต่างๆ เหล่านั้น

## ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

๑. ทำให้ทราบผลการวิเคราะห์ยุทธศาสตร์ชาติของรัฐบาลด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม

๒. ได้ตัวแบบที่แนวทางและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการจัดทำยุทธศาสตร์ชาติในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

## คำจำกัดความ

### ยุทธศาสตร์ชาติ

(National Strategy)	หมายถึง	ศิลปะและศาสตร์ในการพัฒนาและการใช้กำลังอำนาจทางการเมือง เศรษฐกิจ และทางสังคมจิตวิทยาร่วมกับกำลังอำนาจทางทหารทั้งในยามสงบและในยามสงคราม เพื่อดำรงไว้ซึ่งวัตถุประสงค์ของชาติ ตัวแบบการจัดทำยุทธศาสตร์
---------------------	---------	--

## บทที่ ๒

### แนวคิดทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

#### ความสำคัญในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

การมีรายได้ที่จำกัดของประชาชน รวมทั้งรายได้ที่เพิ่มขึ้นไม่ทันกับการปรับตัวที่สูงขึ้นของราคาสินค้าและค่าครองชีพ(เงินเฟ้อ) ส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางมีกำลังซื้อบ้านที่น้อยลง เนื่องจากอัตราส่วนของภาระค่าใช้จ่ายต่อรายได้มากขึ้นภาระค่าใช้จ่ายของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางส่งผลให้ไม่มีเงินออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อีกทั้งส่งผลต่อคุณสมบัติที่ไม่พร้อมในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย การไม่สามารถเข้าถึงระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางนั้นได้เพิ่มความเหลื่อมล้ำทางสังคม ซึ่งมีเหตุผลมาจากเงินออมและทรัพย์สินของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ไม่เพียงพอต่อการขอสินเชื่อเพื่อการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้ ระบบการกลั่นกรองการอนุมัติสินเชื่อผ่านระบบเครดิตบูโร ทำให้ประชากรโดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางไม่สามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันเกิดจากพฤติกรรมชำระหนี้และภาระหนี้อื่นๆ เช่น สินเชื่อบัตรเครดิต ฯลฯ นอกจากนี้ในด้านอุปทานของบ้านที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นราคาบ้านหรือคอนโดมิเนียมก็สูงขึ้นอย่างมาก อันเป็นผลจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเกินกว่ากำลังซื้อของประชากรระดับกลางล่าง

ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้คุณภาพชีวิตประชากรเฉลี่ยต่ำลง เนื่องจากไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจากงบประมาณที่จำกัดและการขยายตัวของประชากร โครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้มีบ้าน(เช่น สิทธิบัตรคนจน บ้านประชารัฐ) จึงไม่เพียงพอต่อความต้องการ อีกทั้งอาจไม่ตรงต่อความต้องการของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางอีกด้วย นอกจากนี้ กลไกเศรษฐกิจไม่เกื้อหนุนประชากรผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพิ่มความยากลำบากในการเข้าถึงสินเชื่อของประชากร

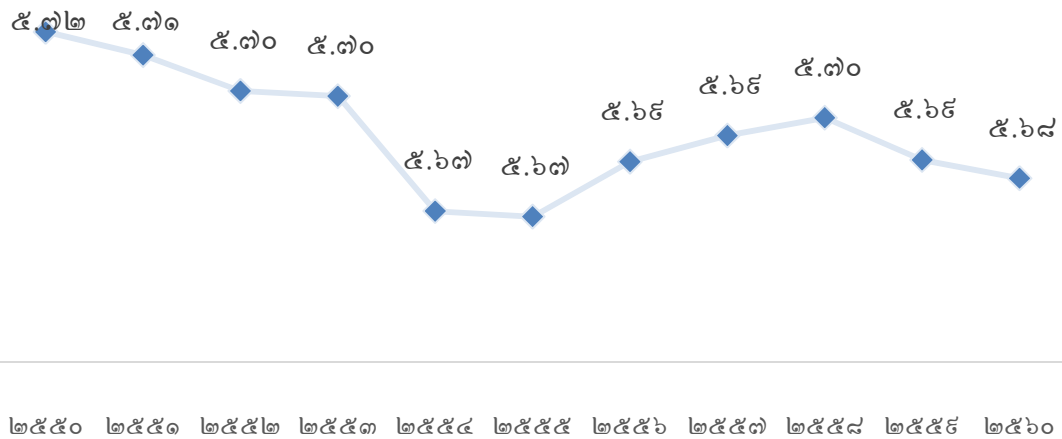
ถึงอย่างไรก็ตาม การช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้เข้าถึงการมีบ้าน สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจไปในตัว ทั้งทางตรงต่อตลาดก่อสร้างิมทรัพย์ และทางอ้อม(Multiplier Effect) เนื่องจากตลาดก่อสร้างิมทรัพย์มีมูลค่ารวมประมาณ ๓-๔ แสนล้านบาทต่อปี ธุรกิจนี้จึงเป็นธุรกิจหัวรถจักร(Leading Sector) เนื่องจากธุรกิจก่อสร้างิมทรัพย์ก่อให้เกิดธุรกิจต่อเนื่องมากมาย รวมถึง Multiplier Effect ๒.๕ เท่า โดยมีผลต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือจีดีพีถึงร้อยละ ๑๕-๑๖

และยังสามารถแก้ปัญหาสังคมจากความเหลื่อมล้ำได้อีกด้วย (เช่น ปัญหาชุมชนแออัด, เด็กไร้ที่อยู่ และปัญหาครอบครัวที่ตามมา) ด้วยเหตุผลข้างต้นอันนำไปสู่แนวคิดและความสำคัญ ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของการวิจัยนี้

### ข้อมูลที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในประเทศไทย

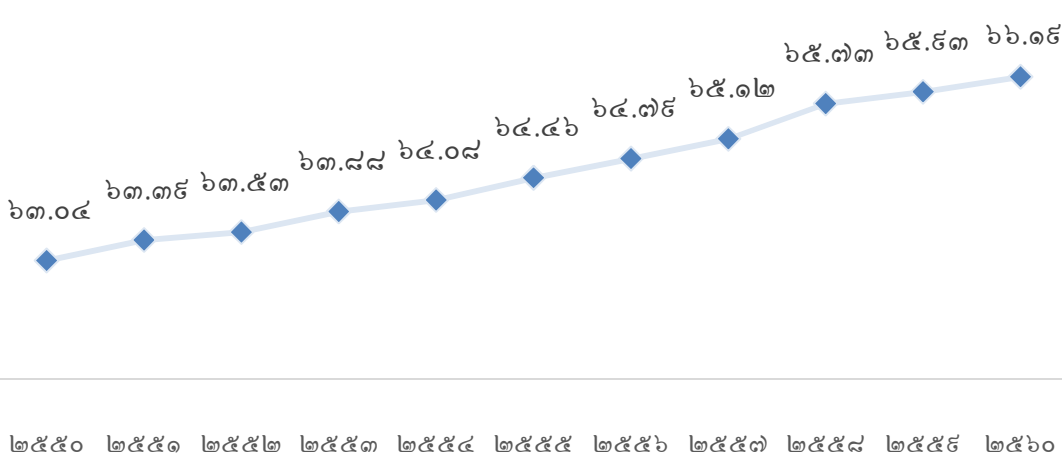
การปรับตัวของจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาดของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ในประเทศไทยขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ราคาที่ดิน เงินเฟ้อ ไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามเทคโนโลยี รายได้ และเหตุการณ์ทางสังคมก็สามารถเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการซื้อบ้านของประชากร อีกทั้งประชากรที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

แผนภาพที่ ๒-๑ จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครปี ๒๕๕๐-๒๕๖๐ (หน่วย: ล้านคน)



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภาพที่ ๒-๒ จำนวนประชากรทั่วราชอาณาจักร ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๐ (หน่วย: ล้านคน)

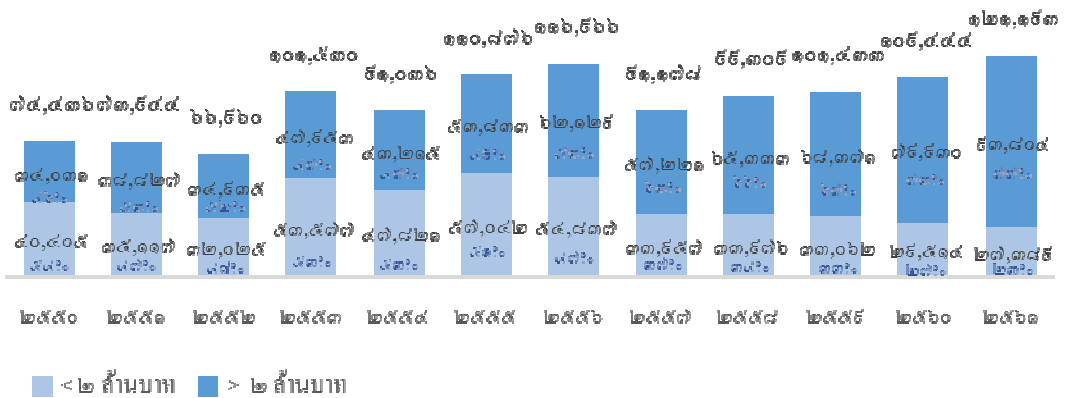


ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รูปแบบการปรับตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล และต่างจังหวัด ของผู้มีรายได้น้อย มีความแตกต่างกันอย่างมาก เนื่องจากปัจจัยการพัฒนาของเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน เงินเพื่อและรูปแบบการใช้ชีวิต รวมถึงเหตุการณ์ทางสังคมที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของประชากร

แผนภาพที่ ๒-๓ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล(จำนวนยูนิต)

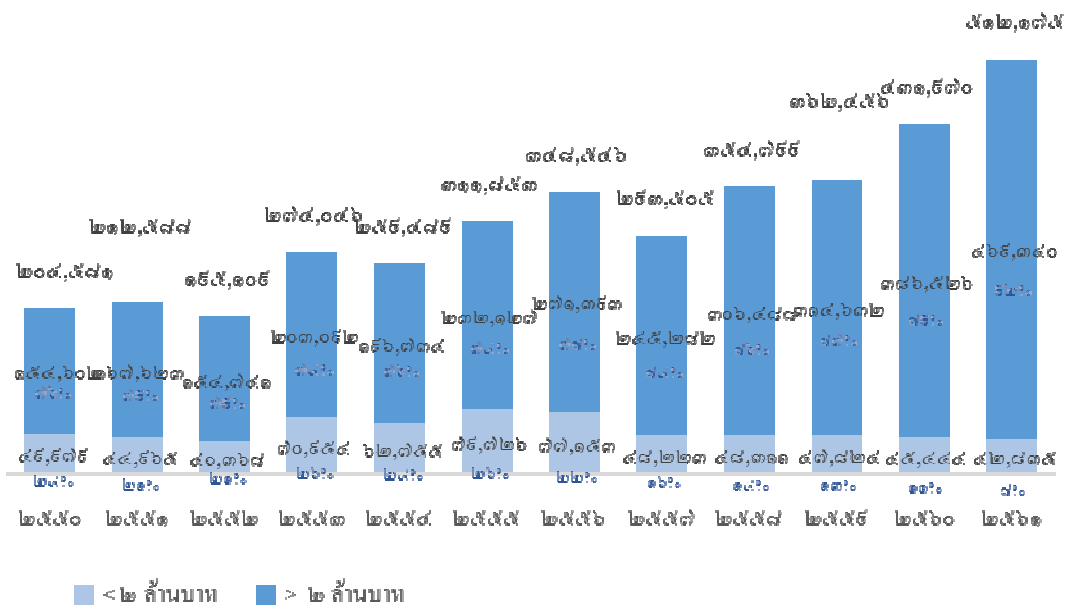
ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกยา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๒-๔ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล(มูลค่า:ล้านบาท)

ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑

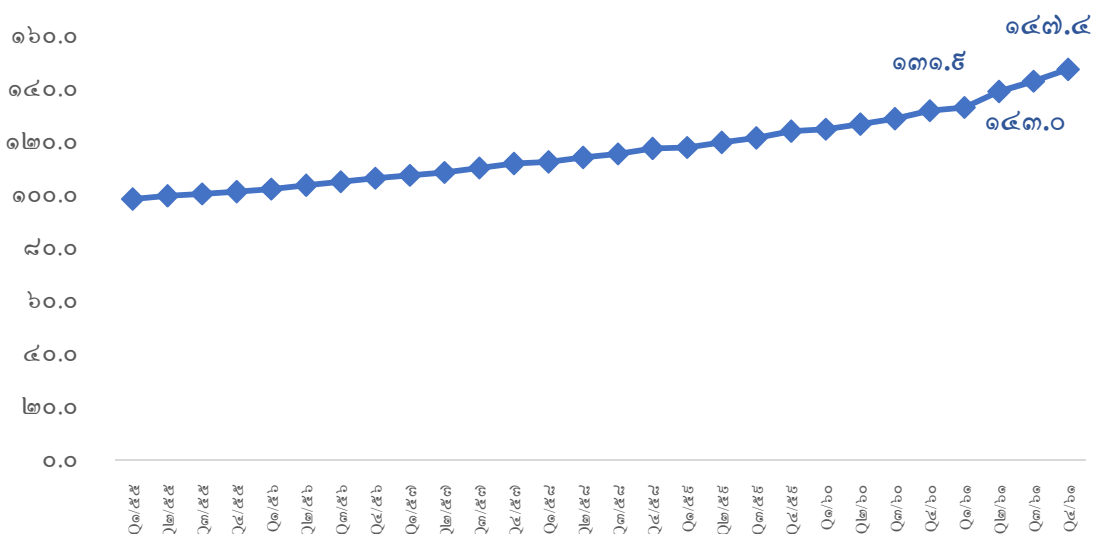


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกยา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

จากข้อมูลจำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล จะเห็นได้ชัดว่า สัดส่วนที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท ได้ปรับตัวลดลงจากปี ๒๕๕๐ ถึงปี ๒๕๖๑ จากร้อยละ ๕๔ เป็นร้อยละ ๒๑ ปัจจัยแรกของการปรับตัวลดลงนี้ คืออัตราเงินเฟ้อที่ส่งผลให้ราคาของปัจจัยการผลิตสูงขึ้น เช่น ราคาที่ดินราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่ปรับสูงขึ้น ปัจจัยนี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการของที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่าง มีความต้องการในการผลิตน้อยลงหรือไม่สามารถขายที่อยู่อาศัยในระดับกลาง-ล่างได้ และปรับราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ส่งผลให้มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทมีอัตราส่วนลดลงจากจากปี ๒๕๕๐ ถึงปี ๒๕๖๑ จากร้อยละ ๒๔ เป็นร้อยละ ๘

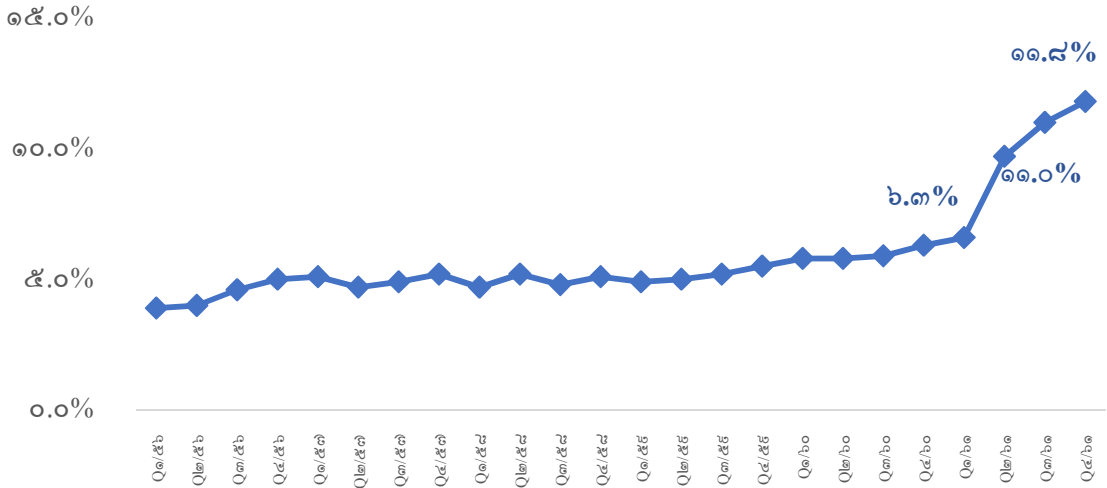
นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี เช่น รถไฟฟ้าและเอ็มอาร์ที ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณสถานีปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก การปรับตัวของโครงสร้างแรงงาน เช่น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอาคารชุดในเขตชั้นในของกรุงเทพฯหรือใกล้รถไฟฟ้า ส่งผลให้ราคาที่ดินย่านใจกลางเมืองปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากความต้องการที่มากขึ้น ส่งผลให้ราคาปัจจัยการผลิตเพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่เหล่านี้กลายเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยราคาสูง ไม่เหมาะสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ประกอบกับข้อจำกัดด้านกฎหมายและกฎระเบียบในการก่อสร้าง ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างได้ หรือพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้อย่างจำกัด ส่งผลทำให้ราคาที่ดินที่สามารถพัฒนา คอนโดมิเนียมได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จากเหตุผลข้างต้นสะท้อนถึงราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี ไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียมหรือบ้านแนวราบ คือ ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ดังข้อมูลที่จะแสดงต่อไปนี้ คือ ดัชนีราคาของบ้านที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกประเภทในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล และนั่นคือต้นเหตุของการที่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางไม่สามารถมีบ้านที่อยู่อาศัยของตนเองได้ในปัจจุบัน

แผนภาพที่ ๒-๕ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล (ปีฐาน = ปี ๒๕๕๕)



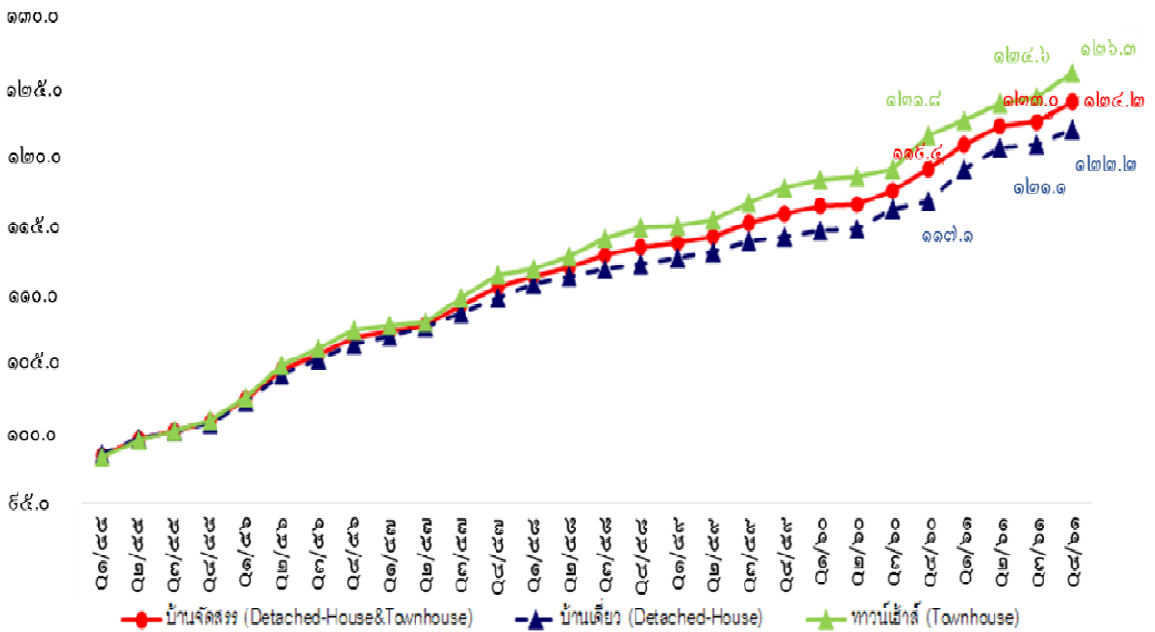
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ ๒-๖ อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล  
เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)

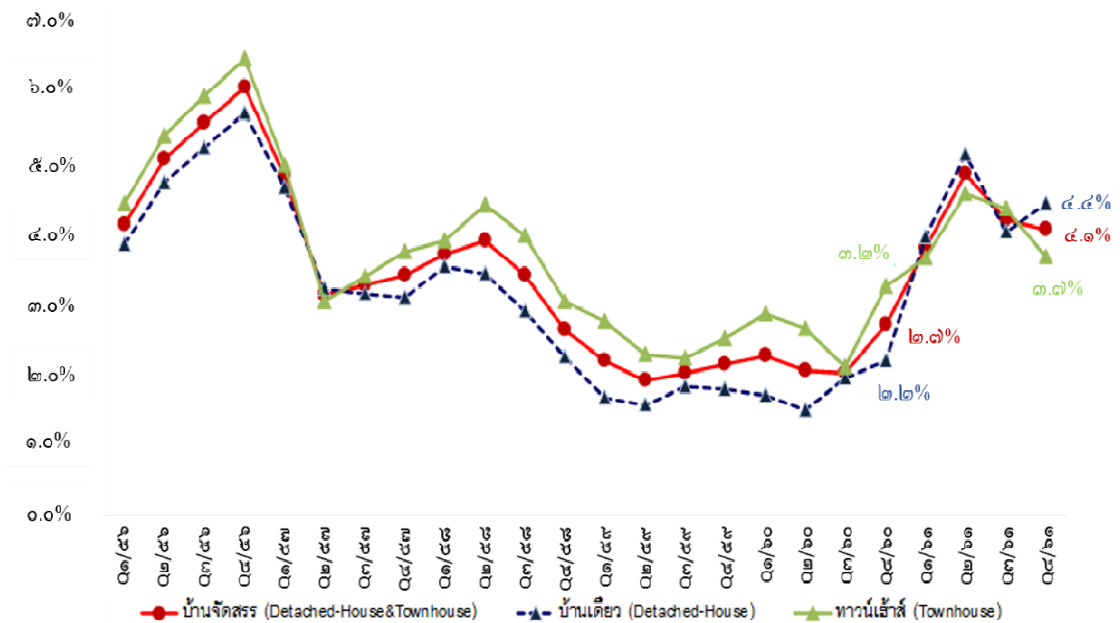


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ ๒-๗ ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล  
(ปีฐาน = ปี ๒๕๕๕)



แผนภาพที่ ๒-๘ อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล  
เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)



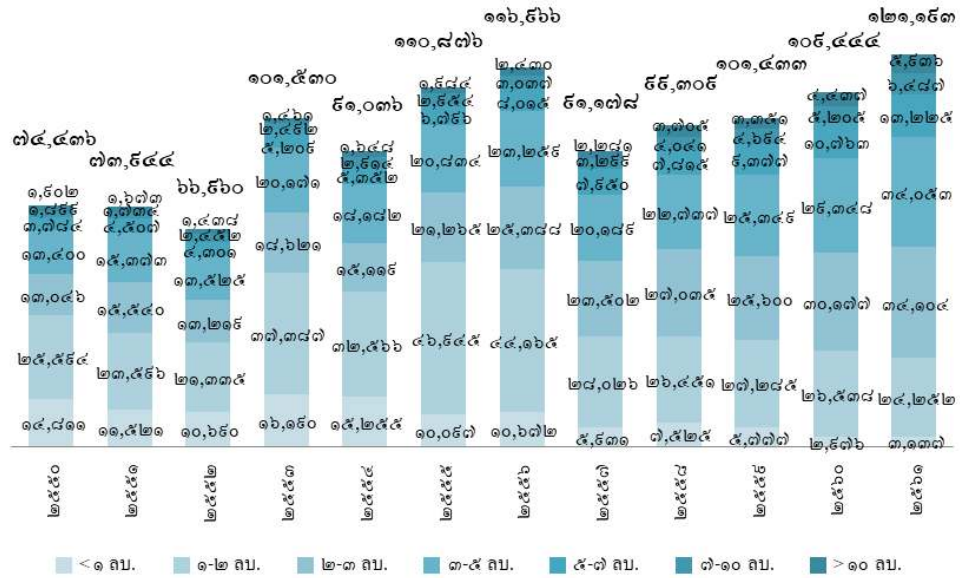
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง รัฐบาลจึงมีนโยบายโครงการบ้านประชารัฐสำหรับผู้ต้องการบ้านหลังแรก(ราคาไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาท) ผู้ซื้อสามารถกู้และซื้อบ้านในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าปกติและจะไม่ถูกจำกัดรายได้ในการขอสินเชื่อ ฟรีค่าธรรมเนียมการโอนบ้าน และผ่อนชำระได้สูงสุดถึงร้อยละ ๕๐ ของเงินเดือน นโยบายนี้สามารถเพิ่มจำนวนยูนิตของบ้านราคา ๑-๒ ล้านบาทมาได้อีกครั้งจาก ๒๖,๔๕๑ ยูนิตในปี ๒๕๕๘ เป็น ๒๗,๒๕๕ ยูนิตในปี ๒๕๕๙ ส่งผลให้มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยราคา ๑-๒ ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก ๔๑,๓๘๑ ล้านบาทในปี ๒๕๕๘ เป็น ๔๒,๔๘๓ ล้านบาทในปี ๒๕๕๙ อย่างไรก็ตาม นโยบายภาครัฐไม่ได้ส่งผลต่อที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า ๑ ล้านบาทมากนัก เนื่องจากจำนวนยูนิตยังคงปรับตัวลดลงจาก ๗,๕๒๕ ยูนิตในปี ๒๕๕๘ เป็น ๕,๗๗๗ ยูนิตในปี ๒๕๕๙ นอกจากนี้เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจรัฐบาลจึงกำหนดอัตราดอกเบี้ยลดลงเป็นร้อยละ ๑.๕ ตั้งแต่ไตรมาสที่ ๓ ของปี ๒๕๕๘ ดอกเบี้ยที่ต่ำลงส่งผลให้ที่อยู่อาศัยระดับบน(ราคา ๒ ล้านบาทขึ้นไป)จำนวนยูนิตเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๖.๘ (ปี ๒๕๖๐ เทียบปี ๒๕๕๙) และมูลค่าตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๒.๘ (ปี ๒๕๖๐ เทียบปี ๒๕๕๙) แต่กลับไม่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง(ราคาน้อยกว่า ๒ ล้านบาท)

จากข้อมูลภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล ทั้งจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย โดยแยกตามระดับราคาจากปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑ ดังนี้

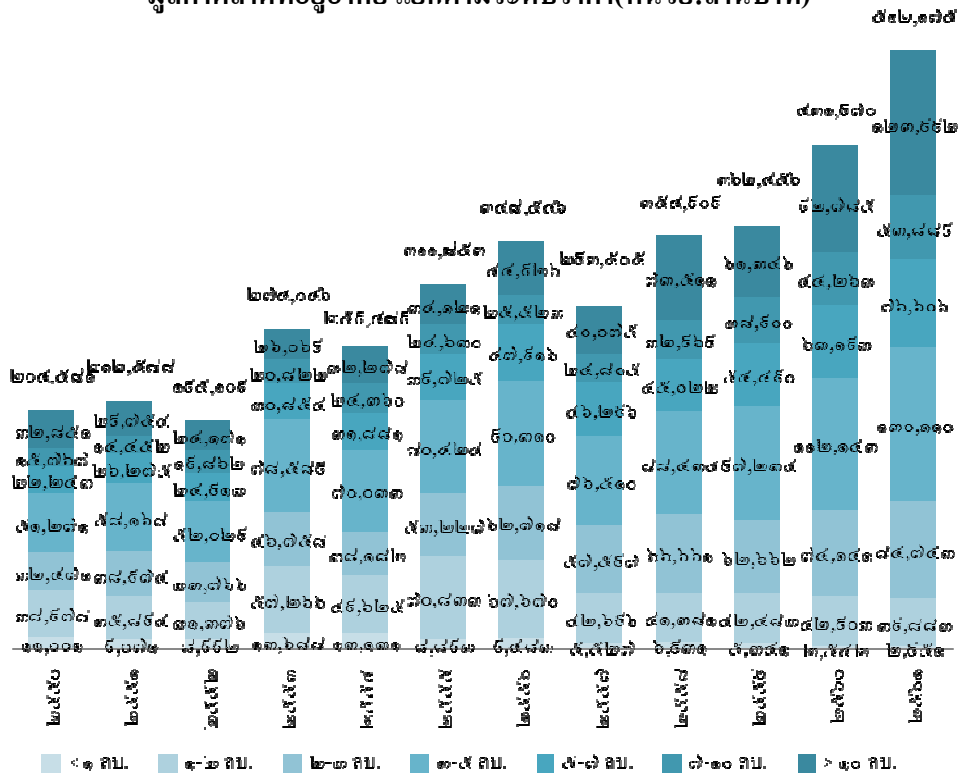


แผนภาพที่ ๒-๘ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล  
จำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา(หน่วย:ล้านบาท)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกงา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๒-๑๐ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล  
มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา(หน่วย:ล้านบาท)

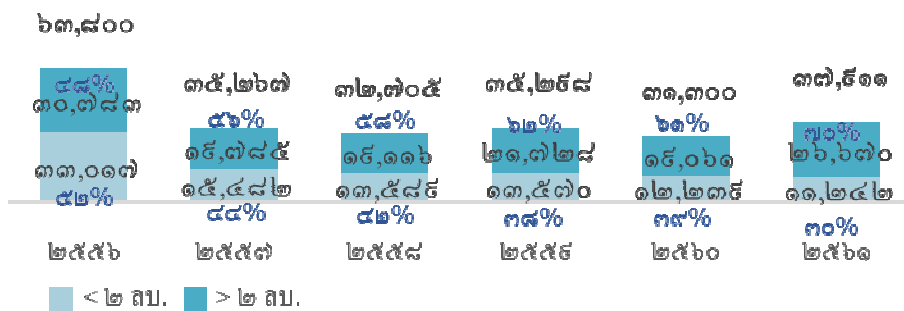


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกงา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

หากดูภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลแล้ว จะเห็นได้ชัดว่า อัตราส่วนยูนิตที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่าง(ราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท) ต่อยูนิตที่อยู่อาศัยระดับบน(ราคามากกว่า ๒ ล้านบาท) ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ ๕๔ ในปี ๒๕๕๐ เป็นเพียงร้อยละ ๒๓ ในปี ๒๕๖๑ ส่งผลให้มูลค่าตลาดของที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่างปรับตัวลดลงจาก ๔๕,๕๗๕ ล้านบาทในปี ๒๕๕๐ เป็น ๔๒,๘๓๕ ล้านบาท ใน ๒๕๖๑ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันไปลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน(ราคาสูงกว่า ๒ ล้านบาท) ส่งผลให้มูลค่าตลาดเติบโตถึง ๓๑๔,๗๓๘ ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๐๔) จากปี ๒๕๕๐ ถึงปี ๒๕๖๑

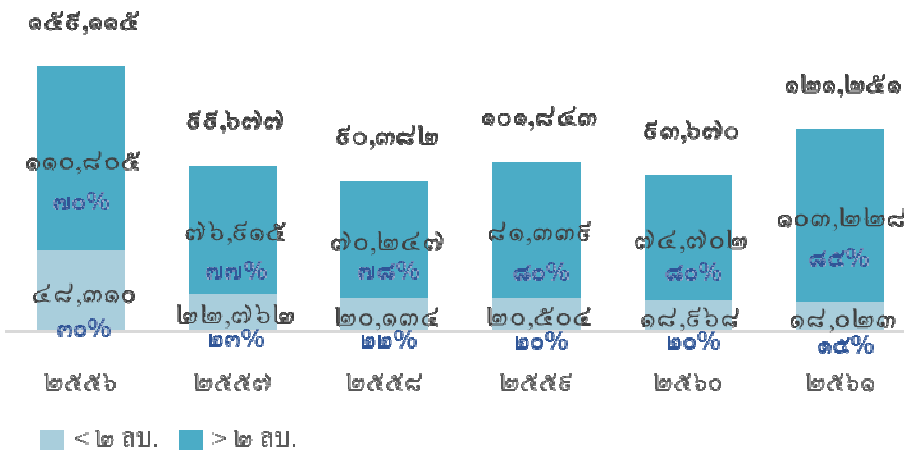
ในส่วนตลาดต่างจังหวัด จากข้อมูลภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด ได้แก่ จ. เชียงใหม่, จ.ภูเก็ต, จ.ขอนแก่น, จ.ระยอง, จ.สงขลา(หาดใหญ่) และจ.ชลบุรี ทั้งจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยโดยแบ่งระดับราคาน้อยกว่า ๒ ล้านบาทและมากกว่า ๒ ล้านบาท ดังนี้

แผนภาพที่ ๒-๑๑ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดจำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย : เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่)และชลบุรี(หน่วย:ล้านบาท)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๒-๑๒ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย : เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่)และชลบุรี (หน่วย:ล้านบาท)

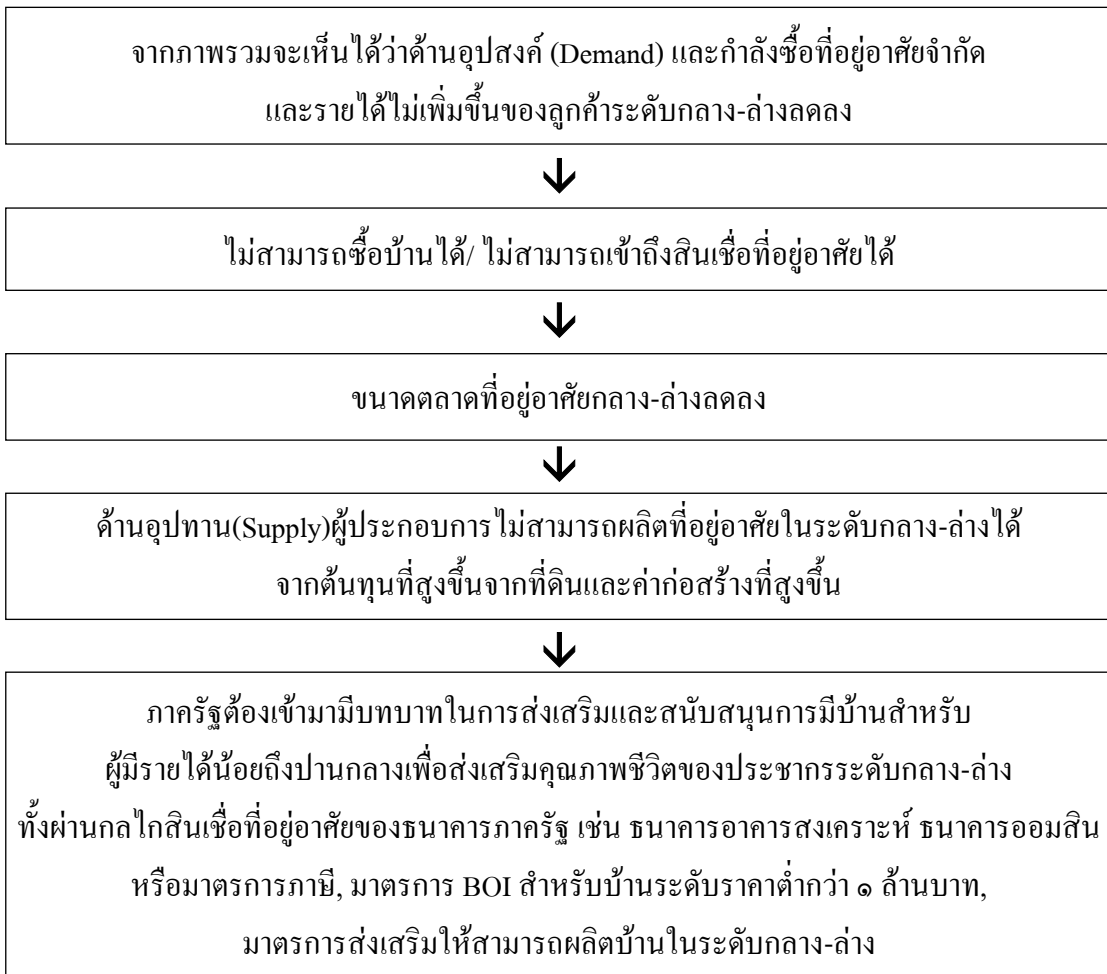


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ในช่วงระหว่างปี ๒๕๕๖ ถึงปี ๒๕๕๗ จำนวนยูนิตรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดได้แก่ จ.เชียงใหม่, จ.ภูเก็ต, จ.ขอนแก่น, จ.ระยอง, จ.สงขลา(หาดใหญ่) และจ.ชลบุรีนั้น ได้หดตัวลงมาเหลือร้อยละ ๔๔ โดยเฉพาะตลาดล่าง(ราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท)ที่ลดลงจาก ๓๓,๐๑๗ ยูนิตรในปี ๒๕๕๖ เหลือเพียง ๑๕,๔๘๒ ยูนิตรในปี ๒๕๕๗ มีผลมาจากนโยบายสนับสนุนราคาข้าวของรัฐบาลที่ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร หนี้สินของภาครัฐส่งผลให้ประชากรมีความเชื่อมั่นในการลงทุนและซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลง

ส่วนมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างของต่างจังหวัดได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทซึ่งปรับตัวลดลงถึงร้อยละ ๖๓ ในปี ๒๕๖๑ เมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดในปี ๒๕๕๖ จากหลายปัจจัยผู้ประกอบการของที่อยู่อาศัยตลาดต่างจังหวัดมักตอบสนองความต้องการ(บ้านหลังที่สอง)ของผู้มีรายได้สูงเป็นหลัก จึงทำให้ที่อยู่ส่วนใหญ่ในต่างจังหวัดที่ถูกสร้างขึ้นมีราคาสูง ส่งผลให้ผู้รายได้น้อยถึงปานกลางไม่สามารถเข้าถึงจึงทำให้ยูนิตรที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดไม่เพิ่มขึ้นเท่าที่ควร

**แผนภาพที่ ๒-๑๓ ข้อจำกัดและผลกระทบในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง**



## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยหรือการสำรวจวิจัยข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาเป็นข้อมูลกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยนี้มีดังต่อไปนี้

๑. ข้อมูลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลรวมถึงต่างจังหวัดของประเทศไทย ดำเนินการโดยฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
๒. ข้อมูลวิจัยดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
๓. ข้อมูลวิจัยเชิงประชากรศาสตร์ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เช่น ข้อมูลจำนวนประชากร รายได้และค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อครัวเรือน
๔. ข้อมูลวิจัยโมเดลกำลังซื้อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับกลางต่างกับภาระค่าโดยสารจากการใช้รถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

## สรุป

จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องข้างต้นจะนำมาซึ่งกรอบแนวความคิดของการวิจัยนี้ในเรื่องการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม โดยการหาแนวทางเพื่อเป็นรากฐานในการวางยุทธศาสตร์ชาติ เพื่อส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางด้วยการวางแผนนโยบายจากภาครัฐ โดยไม่ต้องพึ่งพิงงบประมาณจากภาครัฐมาสนับสนุน เพื่อความยั่งยืนในการแก้ปัญหาในระยะยาวของนโยบายดังกล่าวเพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมแล้วยังเป็นการส่งเสริมระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย การทำให้สังคมและเศรษฐกิจของชาติมั่นคงย่อมส่งเสริมความมั่นคงของชาติ ดังคำกล่าว ประเทศมั่นคงประชาชนมั่งคั่ง ผู้วิจัยจึงมีความสนใจในการศึกษาวิจัยเพื่อจัดทำ “ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม : การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม” เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ประโยชน์ต่อไป

## บทที่ ๓

### แนวนโยบายของภาคส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง

นโยบายของภาครัฐในอดีต-ปัจจุบัน ในการสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

นโยบายของภาครัฐในการสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง จากอดีตถึงปัจจุบันท่ามกลางราคาที่ดินและอาคารชุดที่ปรับตัวสูงขึ้นเกินกำลังของประชาชน ทำให้ภาครัฐต้องเร่งเข้ามามีบทบาทส่งเสริมฯ ทั้งนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ เคยได้รับมาตรการกระตุ้นตลาดถึง ๓ ครั้ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือทั้งฝั่งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ ดังนี้

ตารางที่ ๓-๑ มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์

ครั้ง	ระยะเวลา	มาตรการ	ยอดโอนยูนิต (%YOY)
๑	๕ก.ค. ๒๕๔๓ ถึง ๓๑ธ.ค. ๒๕๔๔ (ขยายต่อถึงสิ้นปี ๒๕๔๖)	- ให้สิทธิหักลดหย่อนการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นระยะเวลา ๒ ปีภาษี แต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือสูงสุด ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี	N/A
๒	๒๙มี.ค. ๒๕๕๑ ถึง ๒๙มี.ค. ๒๕๕๒	- ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ ๓ เป็นร้อยละ ๐.๑ - ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และจดจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑	ปี ๒๕๕๑ : + ร้อยละ ๕ ปี ๒๕๕๒ : + ร้อยละ ๑๐
๓	๒๑ก.ย. ๒๕๕๔ ถึง ๓๑ธ.ค. ๒๕๕๕	- หักลดภาษีเงินได้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหลังแรก มูลค่าไม่เกิน ๕ ล้านบาท โดยสามารถนำเอาร้อยละ ๑๐ ของมูลค่ามาใช้หักภาษี เป็นเวลา ๕ ปีภาษี หรือสูงสุด ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี	ปี ๒๕๕๕ : + ร้อยละ ๕

ครั้งที่ ๑ ปี ๒๕๔๓ - ๒๕๔๖ ช่วงวิกฤตต้มยำกุ้ง หรือวิกฤตปี ๒๕๔๐ เริ่มต้นจากประเทศไทยและขยายไปหลายประเทศในเอเชีย เศรษฐกิจตกต่ำ การว่างงานขยายตัวและปัญหาหนี้สินได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากมาย

ครั้งที่ ๒ ปี ๒๕๕๑ - ๒๕๕๒ ช่วงวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ วิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อตลาดหุ้นสหรัฐฯและตลาดหุ้นทั่วโลก และเศรษฐกิจของไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่พ้น

ครั้งที่ ๓ ปี ๒๕๕๔ - ๒๕๕๕ ช่วงไทยเปลี่ยนรัฐบาลใหม่ ขอดขยายและการ โอนที่อยู่อาศัยชะลอตัว ในช่วงต้นปี ๒๕๕๔ เนื่องจากประชาชนชะลอการซื้อ เพื่อรอนโยบายของพรรคการเมืองที่จะขึ้นมาเป็นรัฐบาลใหม่

ล่าสุด ครั้งที่ ๔ ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๕๙ สำหรับมาตรการในครั้งนี้เพื่อช่วยเหลือแก่ผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยและปานกลาง คาดว่าโครงการระดับกลางขึ้นไปจะเป็นกลุ่มที่ได้ประโยชน์ ในส่วนของการลดค่าธรรมเนียมการ โอนและค่าจดจำนอง การจำกัดระยะเวลาของมาตรการที่ค่อนข้างสั้นนี้จะช่วยกระตุ้น กลุ่มผู้ซื้อที่กำลังรอโอนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วและผ่านเกณฑ์การขอสินเชื่อแล้วมากกว่า แต่อาจจะจูงใจผู้ซื้อรายใหม่ได้ไม่มากนัก อีกทั้งที่ผ่านมาผู้ประกอบการบางรายมีการทำตลาดโดยการลดค่าธรรมเนียมต่างๆให้กับผู้ซื้อบ้างอยู่แล้ว โดยคณะรัฐมนตรีเห็นชอบมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ๓มาตรการ ได้แก่

๑. มาตรการส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางโดยพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้สูงสุดถึงร้อยละ ๕๐ ของรายได้สุทธิต่อเดือน สำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน ๓๐,๐๐๐บาท หรือวงเงินกู้ไม่เกิน ๓ล้านบาท

๒. การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๐.๐๑และค่าจดจำนองจากร้อยละ ๑เหลือร้อยละ ๐.๐๑สำหรับที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา

๓. ให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับผู้ที่ซื้อบ้านราคาต่ำกว่า ๓ล้านบาท โดยสามารถนำเอาร้อยละ ๒๐ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ซื้อไป ลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นระยะเวลา ๕ ปีภาษี คิดเป็นร้อยละ ๔ต่อปีหรือสูงสุด ๑๒๐,๐๐๐บาทต่อปี (๓มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ, ออนไลน์, ๒๕๕๘)

### ๑. แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การพัฒนาบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางผ่านการเคหะฯแผนยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๙ประกอบด้วย

ยุทธศาสตร์ที่ ๑ การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง และกลุ่มเป้าหมายเฉพาะตาม

### นโยบายรัฐบาล

- ยุทธศาสตร์ที่ ๒ การบริหารจัดการและพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้
- ยุทธศาสตร์ที่ ๓ เสริมสร้างสมรรถนะและประสิทธิภาพการพัฒนาเมือง
- ยุทธศาสตร์ที่ ๔ บริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ยุทธศาสตร์ที่ ๕ ศึกษาวิจัยนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้ำและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม
- ยุทธศาสตร์ที่ ๖ การพัฒนาระบบการบริหารจัดการและพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีสมรรถภาพพร้อมแข่งขัน(แผนยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๗-๒๕๕๘, ออนไลน์, ๒๕๖๑)

### ๑.๑ โครงการบ้านเอื้ออาทร

รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญ และความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไข ปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

รัฐบาลได้มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลังร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่ อาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของ รัฐบาล เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในฐานะสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ที่ได้รับความไว้วางใจจากประชาชนในการใช้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดของประเทศ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเสริมสร้างความมั่นคงและยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยการเริ่มต้นจาก การมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และไม่สร้างภาระที่มากเกินไปจนขีดความสามารถในการหารายได้ของ ประชาชน สร้างโอกาสมีบ้านเป็นของตนเองให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย จึงได้ร่วมขับเคลื่อนนโยบาย ดังกล่าว ด้วยการให้การสนับสนุนด้านสินเชื่อแก่ผู้ได้รับสิทธิเช่าซื้อบ้าน ในโครงการบ้านเอื้ออาทร จากการคัดสรรของการเคหะแห่งชาติ

นับตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้ ได้รับสิทธิไปแล้วกว่า ๓๘,๕๔๐ ราย และจะยังคงให้การสนับสนุนต่อไปเพื่อช่วยเสริมสร้าง รากฐานด้านที่อยู่อาศัยที่มั่นคงให้ประชาชน สร้างเสริมโครงสร้างทางสังคมให้เข้มแข็ง ตามพันธะ กิจของธนาคารที่ได้ให้ไว้ต่อสังคมคือ ให้บริการทางการเงิน ด้านที่อยู่อาศัยอย่างครบวงจร โดย คำนี้ถึงนโยบายภาครัฐประโยชน์ของสังคมและคุณภาพชีวิตของประชาชน(โครงการบ้านเอื้อ อาทร, ออนไลน์, ๒๕๕๗)

## ๒. นโยบายส่งเสริมการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

### กลาง

การสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ผ่านนโยบายการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อให้เอกชนเข้ามามีบทบาท ทั้งนี้เงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

ต้องเป็นกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๕๐ หน่วย สำหรับทุกเขต ซึ่งโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต ๑ กรณีการก่อสร้างอาคารชุดจะต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน ๑ ล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) กรณีการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยวต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า ๑๐ ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยละไม่เกิน ๑.๒ ล้านบาท (รวมค่าที่ดิน)

ส่วนโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต ๒ และ ๓ จะต้องใช้พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า ๑๑ ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยไม่เกิน ๖๐๐,๐๐๐ บาท (รวมค่าที่ดิน) และแผนผังแบบแปลนอาคาร จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และจะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ด้านสิทธิและประโยชน์กรณีตั้งอยู่ในเขต ๑ และ ๒ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ๕ ปี ส่วนตั้งอยู่ในเขต ๓ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ๘ ปี (เงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์, ออนไลน์, ๒๕๕๖)

## ๓. นโยบายบ้านประชารัฐของรัฐบาล

### ๓.๑ โครงการบ้านประชารัฐ

เป็นการสนับสนุนมาตรการสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ซึ่งพร้อมสนับสนุนวงเงินสินเชื่อสำหรับดำเนินโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

คุณสมบัติผู้มีสิทธิ

ผู้มีรายได้น้อยครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ และผู้ที่มีรายได้อื่นไม่แน่นอน หรืออาชีพอิสระ มีเงื่อนไขทั้งสิ้น ดังนี้

๑. อายุ ๒๐ ปีขึ้นไป เมื่อรวมอายุผู้กู้กับระยะเวลาชำระเงินกู้ ไม่เกิน ๖๕ ปี

๒. ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ยกเว้น การซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้

๓. ไม่มีชื่อเป็นหรือเคยเป็น “เจ้าบ้าน” ในทะเบียนบ้านที่นำมาแสดงเป็นหลักฐานการยื่นกู้กับธนาคารและต้องมีชื่อเป็น “ผู้อยู่อาศัย” ในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า ๓ ปี ยกเว้น มีชื่อเป็นเจ้าบ้านแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยตามทะเบียนบ้านนั้น



## วัตถุประสงค์

๑. เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด  
 ๒. เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด มือสอง หรือซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ (NPA)

๓. เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมอาคาร หรือปลูกสร้างทดแทนที่อยู่อาศัยเดิม ในที่ดินของตนเอง

๔. ราคาที่ดินพร้อมอาคารไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาท ยกเว้นกรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือกรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยทดแทนที่อยู่อาศัยเดิม คิดเฉพาะราคาส่งปลูกสร้าง

คุณสมบัติผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการบ้านประชารัฐต้องรับภาระค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ ๒ ของราคาที่อยู่อาศัย และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองร้อยละ ๑ ของมูลค่าจำนอง

๒. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีที่ ๑ ยกเว้น กรณีไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือกรณีไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ให้ระบุด้วยว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

๓. ให้ส่วนลดพิเศษไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ จากราคาขายสุทธิ  
 วงเงินกู้

๑. กรณีซื้อ/ปลูกสร้างไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาท

๒. กรณีต่อเติม/ซ่อมแซมไม่เกิน ๐.๕ ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ย : วงเงินกู้ไม่เกิน ๗ แสนบาท

ปีที่ ๑ = ร้อยละ ๐ ผ่อน ๓,๐๐๐ บาท/เดือน

ปีที่ ๒ - ๓ = ร้อยละ ๒ ผ่อน ๓,๐๐๐ บาท/เดือน

ปีที่ ๔ - ๖ = ร้อยละ ๕ ผ่อน ๔,๐๐๐ บาท/เดือน

ปีที่ ๗ - ๓๐ = MRR-ร้อยละ ๑.๔๗๕ ผ่อน ๔,๕๐๐ บาท/เดือน

อัตราดอกเบี้ย : วงเงินกู้นอกกว่า ๗ แสนบาท แต่ไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาท

ปีที่ ๑ - ๓ = ร้อยละ ๓ ผ่อน ๗,๒๐๐ บาท/เดือน

ปีที่ ๔ - ๖ = ร้อยละ ๕ ผ่อน ๘,๖๐๐ บาท/เดือน

ปีที่ ๗ - ๓๐ :

ลูกค้ำทั่วไป=MRR - ร้อยละ ๑.๔๗๕ ผ่อน ๘,๑๐๐ ต่อเดือน

ลูกค้ำ MOU-ส่วนกลาง=MRR - ร้อยละ ๑.๗๒๕ ผ่อน ๘,๕๐๐

ต่อเดือน

หมายเหตุ : เงื่อนไขอื่น เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด (โครงการบ้านประชารัฐ, ออนไลน์, ๒๕๖๑)

### ๓.๒ โครงการบ้านล้านหลัง

ตามที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ได้มีมติเห็นชอบให้ ธอส. จัดทำโครงการบ้านล้านหลัง ภายใต้วงเงินรวม ๖๐,๐๐๐ ล้านบาท เพื่อสนับสนุนนโยบายรัฐบาลที่ต้องการช่วยเหลือให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มคนวัยทำงานหรือผู้ที่กำลังเริ่มต้นสร้างครอบครัว รวมถึงกลุ่มผู้สูงอายุ แบ่งเป็น

#### ๓.๒.๑ สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance)

วงเงิน ๕๐,๐๐๐ ล้านบาท สำหรับประชาชนทั่วไปที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ให้กู้เพื่อซื้อ หรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ผ่อนชำระได้นานสูงสุด ๔๐ปี อัตราดอกเบี้ย แบ่งเป็นดังนี้

##### ๓.๒.๑.๑ กรณีรายได้ไม่เกิน ๒๕,๐๐๐บาท/คน/เดือน

กรณีรายได้ไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาท/คน/เดือน (กรอบวงเงิน ๒๐,๐๐๐ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยปีที่ ๑ - ปีที่ ๕คงที่ร้อยละ ๓ต่อปี ปีที่ ๖จนถึงตลอดอายุสัญญากู้เงิน กรณีสวัสดิการ MRR - ร้อยละ ๑ ต่อปี กรณีรายย่อย MRR - ร้อยละ ๐.๗๕กรณีซื้ออุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกฯ อัตราดอกเบี้ย MRR (ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MRR ธอส. เท่ากับร้อยละ ๖.๗๕ ต่อปี) กรณีกู้ ๑ล้านบาท ผ่อนชำระ ๕ปีแรก เริ่มต้นเพียง ๑,๘๐๐บาทเท่านั้น ยกเว้นค่าธรรมเนียม ๔ฟรี ได้แก่ ๑ฟรีค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (ร้อยละ ๐.๑ของวงเงินทำนิติกรรม) ๒ฟรีค่าประเมินราคาหลักประกัน (๑,๕๐๐-๒,๓๐๐บาท) ๓ฟรีค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (๑,๐๐๐บาท) และ ๔ฟรีค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง (ร้อยละ ๑ของวงเงินจำนอง) ส่วนกรณีผู้ประกอบการอาชีพประจำหรืออาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๕,๐๐๐บาท สามารถนำหลักฐานการชำระค่าเช่าบ้าน หรือ ผ่อนชำระเงินค่าน้ำบ้านไม่น้อยกว่า ๑๒เดือน มาประกอบการพิจารณาเพื่อคำนวณรายได้เพิ่มเติม หรือลูกค้าที่เข้าโครงการ ธอส. โรงเรียนการเงิน มีประวัติการออมสม่ำเสมอไม่น้อยกว่าเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๕เดือน สามารถใช้เป็นหลักฐานที่มาของรายได้และนำค่าเช่าหรือวงเงินที่ผ่อนชำระเงินค่าน้ำที่อยู่อาศัยมานับรวมเป็นการออมได้

##### ๓.๒.๑.๒ กรณีรายได้เกิน ๒๕,๐๐๐บาท/คน/เดือน

กรณีรายได้เกิน ๒๕,๐๐๐บาท/คน/เดือน (กรอบวงเงิน ๓๐,๐๐๐ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยปีที่ ๑ - ปีที่ ๓คงที่ร้อยละ ๓ ต่อปี ปีที่ ๔จนถึงตลอดอายุ

สัญญาเงินกู้ กรณีสวัสดิการ MRR – ร้อยละ ๑ต่อปี กรณีรายย่อย MRR – ร้อยละ ๐.๕๐ กรณีซื้ออุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก อัตราดอกเบี้ย MRR ตั้งแต่ปีที่ ๑จนถึงตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ๑ล้านบาท ผ่อนชำระ ๑ปีแรกเริ่มต้นเพียง ๓,๘๐๐บาทเช่นกัน

**๓.๒.๒ สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)**

วงเงิน ๑๐,๐๐๐ล้านบาท ให้กู้สำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติพร้อมกับปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนดนำไปจัดทำที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายไม่เกิน ๑ล้านบาทต่อหน่วย ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐ของจำนวนหน่วยขายทั้งหมดของโครงการ อัตราดอกเบี้ย MLR – ร้อยละ ๑.๒๕ต่อปี เฉพาะกรณีสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายไม่เกิน ๑ล้านบาท ส่วนกรณีก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายเกิน ๑ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR – ร้อยละ ๐.๗๕ต่อปี (ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ที่ร้อยละ ๖.๒๕ต่อปี) (กรม.สมุดโครงการ บ้านล้านหลัง ผ่อนสูงสุด ๓,๘๐๐ บาท ลากยาว ๔๐ ปี, ออนไลน์, ๒๕๖๑)

**ปัญหาและอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง**

การปรับตัวลดลงของขนาดตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางและล่างมีผลมาจากปัญหาและอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

หนึ่งในปัญหาสำคัญของการซื้อบ้านคือการมีรายได้ที่จำกัดของผู้ต้องการซื้อบ้าน จากตารางแสดงรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน แสดงถึงขีดความสามารถที่จำกัดของประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

**ตารางที่ ๓-๒ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาคปี ๒๕๔๕- ๒๕๖๐**

(หน่วย:บาท)

ภาค	๒๕๔๕	๒๕๔๗	๒๕๔๘	๒๕๕๐	๒๕๕๒	๒๕๕๔	๒๕๕๖	๒๕๕๘	๒๕๖๐
ทั่วราชอาณาจักร	๑๓,๓๓๖	๑๔,๕๖๓	๑๓,๓๘๗	๑๘,๖๖๐	๒๐,๕๐๔	๒๓,๒๓๖	๒๕,๑๕๔	๒๖,๕๑๕	๒๖,๕๔๖
กรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรีและปทุมธานี	๒๘,๒๓๕	๒๘,๑๓๕	๓๓,๐๘๘	๓๕,๐๐๗	๓๗,๗๓๒	๔๑,๖๓๑	๔๓,๐๕๘	๔๑,๐๐๒	๔๑,๘๕๗
ภาคกลาง	๑๔,๑๒๘	๑๖,๓๕๕	๑๕,๒๗๕	๑๘,๕๓๒	๒๐,๕๖๐	๒๐,๘๒๒	๒๖,๑๑๔	๒๖,๖๐๑	๒๗,๐๔๒

ที่มา

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

จากตารางช่วงเวลาระหว่าง ปี๒๕๕๐ – ๒๕๖๐รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นในอัตราที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับท้องที่ คือ ทวีราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๔๔ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๒๐ ภาคกลางร้อยละ ๔๓ ภาคเหนือร้อยละ ๔๐ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๕๖ และภาคใต้ร้อยละ ๓๗

ตารางที่ ๓-๓ ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาคปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐

(หน่วย:บาท)

ภาค	๒๕๕๐	๒๕๕๑	๒๕๕๒	๒๕๕๓	๒๕๕๔	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗	๒๕๕๘	๒๕๖๐
ทวีราชอาณาจักร	๑๔,๕๐๐	๑๕,๕๔๒	๑๖,๒๐๕	๑๖,๘๑๖	๑๗,๔๐๓	๑๘,๑๖๖	๑๘,๐๖๑	๒๐,๘๕๒	๒๑,๑๕๗	๒๑,๔๓๗
กรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรีและปทุมธานี	๒๓,๕๕๖	๒๘,๑๔๐	๒๗,๕๘๕	๒๘,๐๕๕	๒๗,๕๖๖	๓๑,๕๗๑	๓๒,๔๒๕	๓๑,๖๐๖	๓๐,๘๘๒	๓๓,๑๒๖
ภาคกลาง	๑๕,๑๖๘	๑๖,๗๑๑	๑๗,๑๐๖	๑๖,๘๕๔	๑๖,๕๕๔	๑๕,๗๖๒	๑๕,๗๒๘	๒๑,๑๔๔	๒๑,๐๕๕	๒๑,๑๒๐
ภาคเหนือ	๑๐,๕๕๐	๑๑,๗๔๖	๑๒,๐๕๑	๑๒,๘๑๘	๑๓,๖๖๘	๑๔,๐๑๐	๑๔,๐๖๖	๑๕,๒๘๖	๑๕,๒๖๘	๑๕,๓๒๕
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	๑๐,๕๒๐	๑๑,๕๓๕	๑๒,๒๖๐	๑๓,๔๒๒	๑๔,๓๗๕	๑๔,๒๗๗	๑๕,๐๕๒	๑๖,๒๘๔	๑๗,๐๓๒	๑๖,๕๑๓
ภาคใต้	๑๕,๘๗๕	๑๖,๘๗๘	๑๗,๒๕๘	๑๘,๑๗๓	๑๘,๖๘๖	๒๐,๖๔๕	๒๐,๓๗๒	๒๑,๐๑๖	๒๑,๒๕๓	๒๑,๓๘๑

อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญคือค่าของชีพที่สูงขึ้นและกลายเป็นภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ประชาชนมีกำลังซื้อบ้านที่น้อยลง

จากตารางแสดงภาระค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนแสดงถึงค่าใช้จ่ายที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน หากคำนวณอัตราเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนระหว่างปี๒๕๕๐ – ๒๕๖๐ ค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยทวีราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๔๘ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๓๘ ภาคกลางร้อยละ ๓๕ ภาคเหนือร้อยละ ๓๕ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๕๑ และภาคใต้ร้อยละ ๓๕ ในขณะที่เดียวกันรายได้โดยเฉลี่ยต่อครัวเรือนระหว่าง ปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐ทวีราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๔๔ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๒๐ ภาคกลางร้อยละ ๔๓ ภาคเหนือร้อยละ ๔๐ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๕๖

และภาคใต้ร้อยละ ๓๗ เมื่อนำอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้และค่าครองชีพมาเปรียบเทียบกับกันแล้ว จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ในประเทศไทยประสบปัญหารายได้จริงที่น้อยลง โดยเฉพาะกรุงเทพฯ และ ๓ จังหวัด เนื่องจากอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าของชีพสูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชน ทำให้ประชาชนโดยเฉลี่ยแล้วมีภาระค่าใช้จ่ายที่มากขึ้นและเงินเก็บในการซื้อบ้านที่น้อยลงหรือก่อนี้เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ความไม่สัมพันธ์กันของค่าเดินทาง ค่าผ่อนบ้าน ค่าของชีพ และรายได้ ส่งผลให้ประชาชนขาดความสามารถในการซื้อบ้าน

**ตารางที่ ๓-๔ การใช้รถไฟฟ้ากับกำลังซื้อของชนชั้นระดับกลาง-ล่าง**

สายรถไฟฟ้า (เดินทางมาทำงานที่ไอศก)		สายสีม่วง (คลองบางไผ่->เตาปูน, เตาปูน->MRTสุขุมวิท(BTSอโศก))	สายสีเขียว (BTSลำโพง->BTSอโศก)	Airport Rail Link (บ้านทับช้าง->พญาไท, BTSพญาไท->BTSอโศก)
รถไฟฟ้า	หรือโดยสาร /เที่ยว	= ๗๐ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๕๐ บาท/วัน = ๒,๘๐๐ บาท/เดือน/คน)	= ๔๘ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๙๖ บาท/วัน = ๑,๕๒๐ บาท/เดือน/คน)	๓๕+๓๖ = ๗๑ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๕๙ บาท/วัน = ๒,๘๘๐ บาท/เดือน/คน)
	จัดโดยสาร /เที่ยว	= ๗๐ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๕๐ บาท/วัน = ๒,๘๐๐ บาท/เดือน/คน)	= ๔๗ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๙๔ บาท/วัน = ๑,๕๘๐ บาท/เดือน/คน)	๓๕+๓๖ = ๗๑ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๕๙ บาท/วัน = ๒,๘๘๐ บาท/เดือน/คน)
เวลาในการเดินทาง/เที่ยว <small>*ไม่รวมเวลาจอด</small>		- ๘๕ นาที (ไปกลับ ๑๖๐ นาที)	- ๓๐ นาที (ไปกลับ ๖๐ นาที)	- ๓๗ นาที (ไปกลับ ๗๔ นาที)
รถ/BUS		(รถตู้จากคลองบางไผ่->ถนนสารวิถี MBR(รถอนุสารวิถี-อโศก) (ไปกลับ ๙๐ บาท/วัน = ๑,๘๐๐ บาท/เดือน/คน)	BUS(2) = ๘ บาท/เที่ยว	BTS(1013)๘ +BUS(2) ๖.๕๐ = 14.5 บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๒๙ บาท/วัน = ๕๘๐ บาท/เดือน/คน)
บาท/วินาที (บริเวณ ทางใหญ่, เบนชิง, มุ่งหน้าทับช้าง) <small>*ไม่รวมเวลาจอด</small>		BUS = ๕๐ นาที (ไปกลับ ๑๕๐ นาที)	BUS = ๕๐ นาที (ไปกลับ ๑๕๐ นาที)	BUS = ๕๐ นาที (ไปกลับ ๑๕๐ นาที)

ตัวอย่าง : หากต้องการซื้อคอนโดมิเนียมที่ขอนแก่นมีเงินงบประมาณ ๑.๕ ล้านบาท ระดับราคา ๑,๕๐๐,๐๐๐

=>ผ่อนค่างวดร้อยละ ๑๐ = ๑๕๐,๐๐๐ บาท กู้ธนาคาร ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาทผ่อน ๑๕ ปี

กู้ธนาคาร ดอกเบี้ยร้อยละ ๕

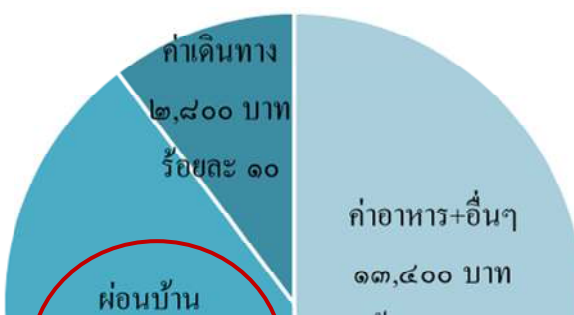
=>ผ่อน=>๑๐,๘๐๐ บาทต่อเดือน

=>อัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้(DSR) = ร้อยละ ๔๐

=>รายได้= ๒๗,๐๐๐บาทต่อเดือน

=>รายได้คงเหลือหลังหักค่าผ่อนบ้าน(ร้อยละ ๖๐) = ๑๖,๒๐๐ บาทต่อเดือน

**แผนภาพที่ ๓-๑ ค่าใช้จ่าย: ค่าผ่อนบ้าน ค่าเดินทางและค่าของชีพสำหรับการใช้ชีวิตของประชาชน**



ถ้ามีรายได้ต่อเดือน ๒๗,๐๐๐ บาท

=>ซื้อคอนโดมิเนียมไม่ได้ แต่เช่าอยู่ในเมืองได้

=>ซื้อคอนโดมิเนียมได้ แต่ใช้รถไฟฟ้าไม่ได้

=>ใช้รถไฟฟ้าได้ แต่อยู่บ้านพ่อแม่

จากตารางการใช้รถไฟฟ้ากับกำลังซื้อของชนชั้นระดับกลาง-ล่าง สามารถสรุปได้ว่าจากรายได้ที่จำกัดค่าเดินทางและค่าของชีพที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตของประชาชน ส่งผลให้ประชาชนมีเงินเก็บไม่พอในการผ่อนบ้าน หากหักรายได้ไปผ่อนค่าที่อยู่อาศัย เงินส่วนที่เหลือ (หลังจากหักค่าเดินทางและค่าผ่อนที่อยู่อาศัยแล้ว) จะไม่พอต่อค่าครองชีพและการใช้ชีวิตของประชาชน

เหตุการณ์เหล่านี้ได้ส่งผลให้ประชาชนเข้าถึงสินเชื่ที่อยู่อาศัยไม่ได้เนื่องจากขาดคุณสมบัติ หนึ่งในปัจจัยที่ลดคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อคือการมีหนี้ที่มากเกินไป

ตารางที่ ๓-๕ จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ที่วราชนาณาจักร

ปี ๒๕๔๕- ๒๕๖๐

(หน่วย:บาท)

ภาค	๒๕๔๕	๒๕๔๗	๒๕๔๙	๒๕๕๐	๒๕๕๒	๒๕๕๔	๒๕๕๖	๒๕๕๘	๒๕๖๐
จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน	๘๒,๔๘๕	๑๐๔,๕๗๑	๑๑๖,๕๘๕	๑๑๖,๖๘๑	๑๓๔,๖๕๙	๑๓๔,๕๐๐	๑๖๓,๐๘๗	๑๕๖,๗๗๐	๑๗๘,๙๕๔
ใช้ซื้อ/เช่าซื้อบ้านและ/หรือที่ดิน	-	๓๘,๑๔๐	๓๙,๒๖๘	๓๖,๕๐๘	๔๖,๒๕๓	๔๕,๘๙๘	๖๐,๐๖๑	๕๐,๘๔๘	๖๕,๐๑๑
ใช้ในการศึกษา	-	-	๓,๙๗๒	๓,๑๓๐	๓,๕๔๕	๒,๗๒๖	๒,๔๑๓	๑,๙๕๔	๒,๘๖๘
ใช้จ่ายอุปโภคบริโภคอื่นๆ ในครัวเรือน	๕๒,๔๐๓	๓๐,๖๐๗	๓๓,๑๕๖	๓๘,๙๐๓	๔๔,๘๖๑	๕๐,๙๖๑	๕๙,๖๑๓	๖๔,๙๖๘	๖๙,๐๗๕

ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

จากตารางแสดงจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ทั่วราชอาณาจักรจากปี ๒๕๕๐ – ๒๕๖๐ จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ ๕๓ ปัจจัยหลักอยู่ที่การใช้จ่ายเครื่องอุปโภคบริโภคอื่นๆในครัวเรือนที่สูงขึ้นถึงร้อยละ ๗๕ และใช้ซื้อ/เช่าซื้อบ้านและ/หรือที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ ๗๘

#### ตารางที่ ๖-๖ จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามภาคปี ๒๕๕๕- ๒๕๖๐

(หน่วย:บาท)

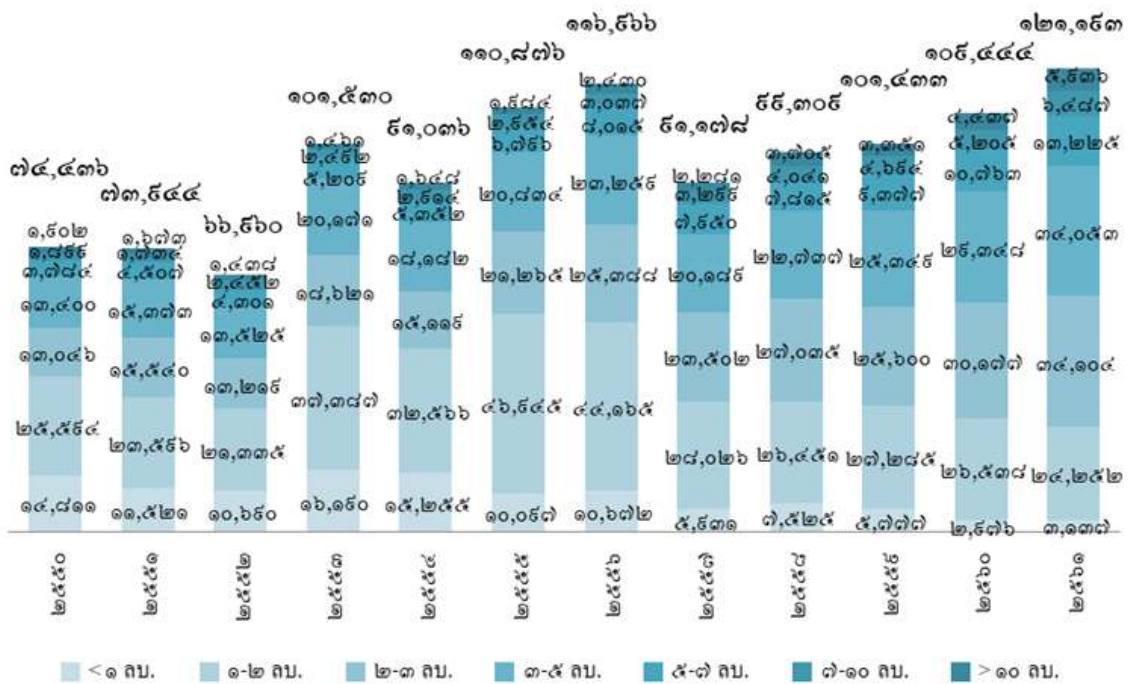
ภาค	๒๕๕๕	๒๕๕๗	๒๕๕๘	๒๕๕๙	๒๕๕๖	๒๕๕๔	๒๕๕๖	๒๕๕๘	๒๕๖๐
ทั่วราชอาณาจักร	๘๒,๔๘๕	๑๐๔,๕๗๑	๑๑๖,๕๘๕	๑๑๖,๖๘๑	๑๓๔,๖๘๘	๑๓๔,๕๐๐	๑๖๓,๐๘๗	๑๕๖,๗๗๐	๑๗๘,๕๖๔
กรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรีและปทุมธานี	๑๕๗,๗๓๐	๑๕๕,๖๒๒	๑๕๕,๒๑๒	๑๕๑,๑๖๘	๑๖๕,๖๐๘	๒๐๒,๑๕๗	๒๓๗,๗๖๕	๑๗๑,๘๓๗	๒๑๖,๕๐๕
ภาคกลาง	๗๖,๒๗๘	๑๑๕,๑๘๔	๑๑๓,๔๗๕	๑๑๒,๓๔๒	๑๓๑,๕๐๒	๑๐๕,๑๖๘	๑๔๕,๕๘๘	๑๔๒,๐๕๖	๑๕๓,๒๔๓
ภาคเหนือ	๕๗,๕๓๕	๕๔,๘๖๓	๑๑๔,๒๐๑	๑๑๐,๗๐๒	๑๑๖,๗๒๖	๑๒๒,๔๕๔	๑๓๗,๐๕๖	๑๔๕,๓๔๖	๑๖๗,๕๕๒
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	๖๖,๐๓๔	๘๓,๒๗๘	๑๐๑,๘๘๒	๑๐๕,๐๐๖	๑๑๘,๓๐๘	๑๓๗,๖๖๓	๑๔๕,๓๐๗	๑๖๐,๖๓๕	๑๗๕,๕๒๓
ภาคใต้	๗๖,๑๒๔	๕๒,๑๒๖	๑๑๔,๑๗๖	๑๑๘,๕๒๕	๑๒๗,๒๒๐	๑๑๐,๗๒๓	๑๓๕,๕๓๑	๑๖๓,๘๖๒	๑๗๐,๑๗๗

ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

จากตารางแสดงจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค จากปี ๒๕๕๐ – ๒๕๖๐ ซึ่งหากจำแนกตามภาคแล้ว จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนทั่วราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๕๓ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๔๕ ภาคกลางร้อยละ ๓๖ ภาคเหนือร้อยละ ๕๒ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๗๑ และภาคใต้ร้อยละ ๔๔ การเพิ่มขึ้นของจำนวนหนี้สินของประชาชน แสดงถึงค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจ่ายหนี้และดอกเบี้ย ซึ่งลดความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

อีกหนึ่งปัจจัยที่ลดความสามารถของผู้ซื้อบ้านคือราคาที่อยู่อาศัยที่แพงกว่าความสามารถในการซื้อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

แผนภาพที่ ๓-๒ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล  
จำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา(หน่วย:ล้านบาท)



แนวโน้มตลาดลงอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะช่วงเวลาระหว่างปี ๒๕๕๖ และ ๒๕๕๗ แสดงถึงการปรับราคาของที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นมาก จากการลดลงของอุปทานและการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์

นอกจากนี้ภาครัฐยังไม่สามารถรองรับสวัสดิการเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางได้อย่างเพียงพอ หนึ่งในโครงการนั้นคือการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางโดยหน่วยงานภาครัฐซึ่งยังมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน

ทั้งนี้รัฐบาลยังไม่มียุทธศาสตร์ที่ชัดเจนและต่อเนื่องในการให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางหนึ่งในตัวอย่างของการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยคือ การขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี จากปี ๒๐๕๖-๒๐๖๕ เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๕ โดยมีที่พักอาศัยทั้งสิ้น ๒๐,๒๕๒ ยูนิต นอกจากนี้ ภายในปี



๒๕๖๐ อาคารที่อยู่อาศัยประกอบด้วยโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการเคหะชุมชนและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่หนึ่ง มีจำนวนสุทธิ ๑๕,๔๒๓ยูนิต ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ เช่น ข้าราชการ และหน่วยงานของรัฐ ในปัจจุบันรัฐบาลมีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในความดูแลรวมทั้งสิ้น ๖๕๐ ชุมชน แต่ยังไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับความต้องการของประชาชน

**สถานการณ์การยกเลิกสัญญาและการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางและนโยบายการปรับเพิ่มอัตราผ่อนดาวน์จากธนาคารแห่งประเทศไทย**

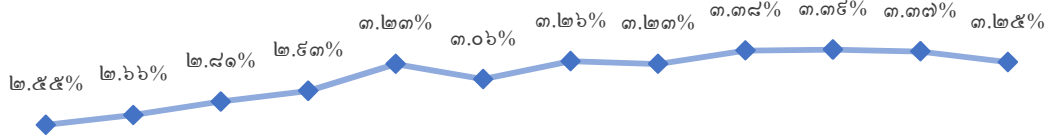
๑. สถานการณ์การยกเลิกสัญญาสาเหตุหลักมาจาก
  - ๑.๑ ลูกค้ำไม่ได้อยู่จริงเป็นการซื้อบ้านเก็งกำไร
  - ๑.๒ มีเหตุจำเป็น/เหตุสุดวิสัยเช่นย้ายที่ทำงานซึ่งไกลจากบ้านที่จะซื้อ
  - ๑.๓ สินเชื่อไม่ผ่าน
๒. สาเหตุจากการปฏิเสธสินเชื่อของผู้ซื้อบ้าน
  - ๒.๑ ภาระหนี้สูงเกินรายได้
  - ๒.๒ รายได้ไม่แน่นอน
  - ๒.๓ เอกสารเกี่ยวกับรายได้และเอกสารทางการเงินไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่

ธนาคารกำหนด

- ๒.๔ มีประวัติการชำระหนี้ไม่ดี
๓. สาเหตุที่สินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงินธนาคารจะพิจารณาจาก
  - ๓.๑ คุณสมบัติส่วนตัว
    - ๓.๑.๑ อายุต่ำกว่า ๒๐ ปีบริบูรณ์
    - ๓.๑.๒ อายุเกิน ๖๐ -๖๕ ปี
  - ๓.๒ ความสามารถในการชำระหนี้
    - ๓.๒.๑ รายได้ไม่แน่นอน / รายได้น้อย / เปลี่ยนงานบ่อย
    - ๓.๒.๒ หลักฐานประกอบที่มาของรายได้ไม่เพียงพอ
    - ๓.๒.๓ ภาระหนี้สินเกินตัว
    - ๓.๒.๔ ประวัติการชำระหนี้ที่ไม่ดี
  - ๓.๓ ไม่มีหลักประกันด้านเงินทุนหรือสินทรัพย์ / เงินฝาก
  - ๓.๔ ไม่มีสภาพคล่องของหลักประกัน

**แผนภาพที่ ๓-๓ สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan: NPL)**

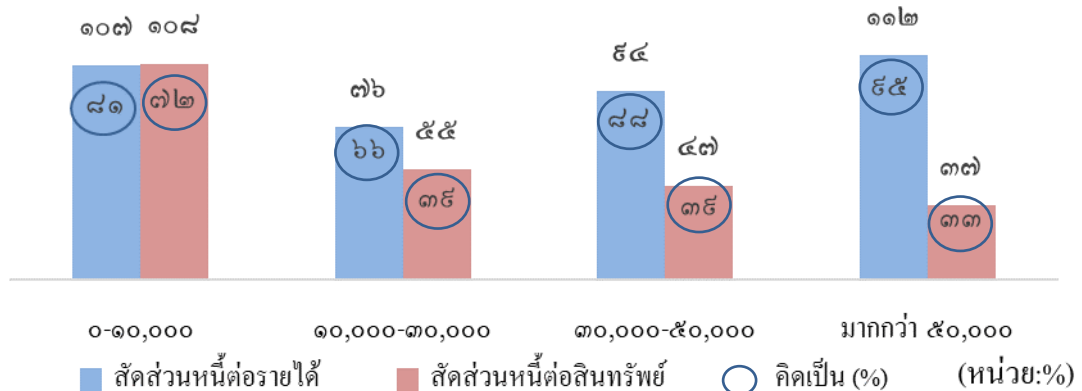
สินเชื่อบ้านรายไตรมาส ปี ๒๕๕๕-๒๕๖๑



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และงบการเงินธนาคาร

จากข้อมูลการปล่อยสินเชื่อ Mortgage loan ของธนาคารพาณิชย์ ปัจจุบันมี %NPL ที่สูงขึ้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของลูกค้าระดับกลางล่าง เพื่อแย่งชิงลูกค้าที่มีศักยภาพสูงการเงินที่ดี โดยการมุ่งขยับขึ้นด้านดอกเบี้ย เช่น ลูกค้าที่มีสถานะทางการเงินที่ดี คุณสมบัติตามเกณฑ์ของธนาคาร จะได้รับดอกเบี้ยที่ถูก ส่วนลูกค้าที่คุณสมบัติไม่ตรงตามเกณฑ์ของธนาคาร จะได้รับดอกเบี้ยที่สูงขึ้น เพื่อเป็นการคัดกรองลูกค้าที่ดี มีคุณภาพในการปล่อยสินเชื่อ เพื่อให้สัดส่วน NPL ภาพรวมลดลง

แผนภาพที่ ๓-๔ ภาระหนี้ครัวเรือนของประชาชนในแต่ละกลุ่มรายได้ช่วงปี ๒๕๕๘-๒๕๖๐



ที่มา : กรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจและธุรกิจ (อีไอซี) ชี้กลุ่มรายได้ต่ำกว่า ๑ หมื่นบาท ภาระสูงกว่าสินทรัพย์หนี้ครัวเรือนไทยยังน่าห่วง โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า ๑ หมื่นบาทต่อเดือน เหตุสัดส่วนหนี้ต่อสินทรัพย์สูงถึงร้อยละ ๑๐๘ ในปี ๒๕๖๐ สะท้อนว่าถึงแม้ขายสินทรัพย์ทั้งหมดแต่ยังชำระหนี้ไม่พอ

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ชปท.) ยอดเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน (หนี้ครัวเรือน) ณ ไตรมาส ๑ ปี ๒๕๖๑ มีมูลค่าคงค้างอยู่ที่ ๑๒.๑๖ ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่าคงค้างอยู่ที่ ๑๑.๕๑ ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น ๖ แสนล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ ๔.๘

อย่างไรก็ตาม หากเทียบสัดส่วนหนี้ต่อจีดีพีแล้ว พบว่า ณ สิ้นไตรมาส ๑ ปี ๒๕๖๑ สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีลดลงเหลือระดับร้อยละ ๗๗.๖ เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ ๗๘.๔ ซึ่งถือเป็นการลดลงอย่างต่อเนื่อง

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจและธุรกิจ (อีไอซี) ธนาคารพาณิชย์ ระบุว่าสัดส่วนหนี้ต่อรายได้ครัวเรือนในช่วงปี ๒๕๕๘-๒๕๖๐ ไม่ได้ลดลงอย่างที่แสดงในสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพี แม้ว่าตัวเลขหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพี จะลดลงเล็กน้อยในช่วงปี ๒๕๕๘-๒๕๖๐ ซึ่งทำให้หลายฝ่ายประเมินว่าสถานการณ์หนี้ของครัวเรือนไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้น

แต่จากการวิเคราะห์ของอีไอซีจากข้อมูลจากการสำรวจครัวเรือนล่าสุดกลับให้ภาพตรงกันข้าม สัดส่วนหนี้ต่อรายได้เพิ่มขึ้นจากร้อยละ ๘๓ ในปี ๒๕๕๘ เป็นร้อยละ ๘๕ ในปี ๒๕๖๐ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๒ โดยสาเหตุมาจากมูลค่าหนี้ที่เพิ่มขึ้นและรายได้ของครัวเรือนที่ลดลง ยกเว้นในกลุ่มครัวเรือนรายได้สูงที่รายได้ปรับสูงขึ้นเล็กน้อย แต่ก็ยังต่ำกว่ามูลค่าหนี้ที่เพิ่มขึ้น

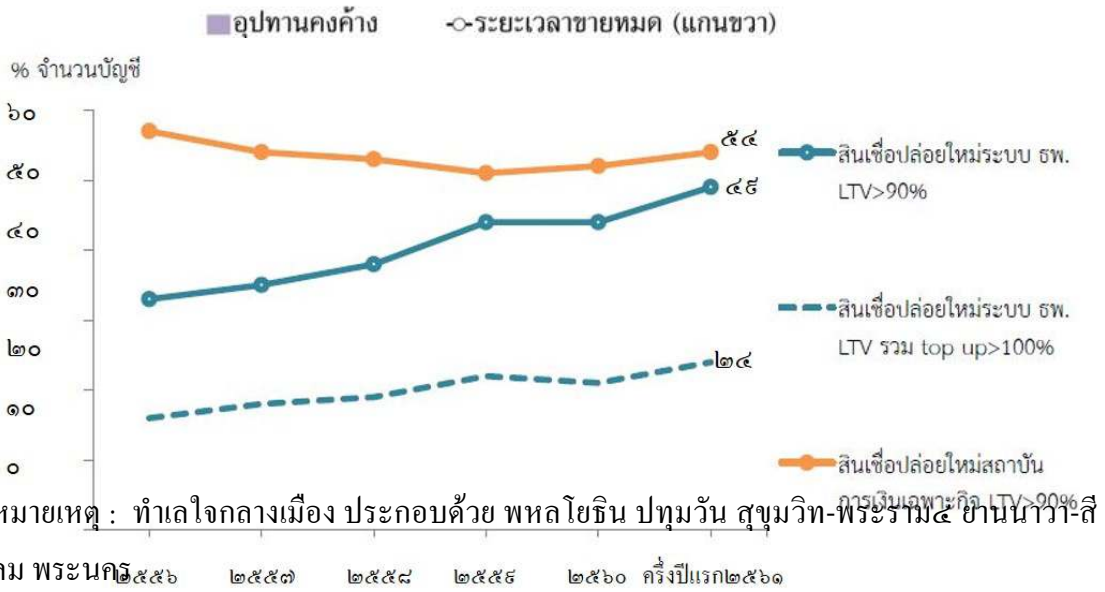
ครัวเรือนรายได้น้อยน่ากังวลกว่าครัวเรือนกลุ่มอื่น จากสัดส่วนหนี้ต่อสินทรัพย์ที่สูงและความสามารถในการชำระหนี้ที่ลดลง ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน อยู่ในสถานะที่น่ากังวลกว่ากลุ่มอื่น เนื่องจากสัดส่วนหนี้ต่อสินทรัพย์ที่เติบโตสูงและอยู่ที่ร้อยละ ๑๐๘ ในปี ๒๕๖๐ ซึ่งหมายความว่า แม้ครัวเรือนจะแปลงสินทรัพย์ทั้งหมดมาชำระหนี้ก็ยังไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด

นอกจากนี้ ครัวเรือนในกลุ่มรายได้นี้ยังมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ลดลงมากที่สุด โดยสัดส่วนหนี้สินต่อรายได้ (Debt Service Ratio : DSR) เพิ่มจากร้อยละ ๓๕ ในปี ๒๕๕๘ เป็นร้อยละ ๓๘ ในปี ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่มากกว่าครัวเรือนในกลุ่มรายได้อื่นๆ โดย DSR ที่สูงขึ้นของครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน มาจากการกู้ยืมที่มากขึ้น และรายได้ที่ไม่ขยายตัว

มีเพียงสถานะทางการเงินของครัวเรือนที่ไม่มีหนี้ในกลุ่มรายได้นี้มากกว่า ๕๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในช่วงปี ๒๕๕๘-๒๕๖๐ ครัวเรือนที่ไม่มีหนี้และมีรายได้มากกว่า ๕๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ยังมีสถานะทางการเงินที่ดี โดยมีรายได้ สินทรัพย์ทางการเงินและการบริโภคที่เพิ่มขึ้น (ห่วงหนี้ครัวเรือนฐานราก, ออนไลน์, ๒๕๖๑)

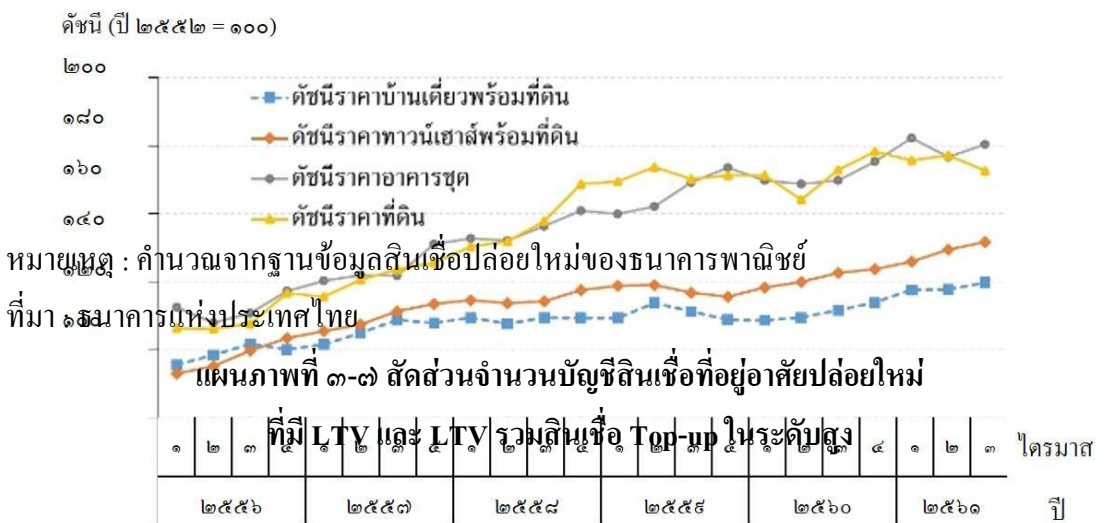
**แผนภาพที่ ๓-๕ อุปทานอาคารชุดคงค้างสะสมและระยะเวลาขายหมด**

ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แยกตามทำเลรถไฟฟ้า



หมายเหตุ : ทำเลใจกลางเมือง ประกอบด้วย พหลโยธิน ปทุมวัน สุขุมวิท-พระราม๕ ย่านนาวิ-สี  
 ลม พระนคร  
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ ๓-๖ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ : คำนวณจากฐานข้อมูลสินเชื่อปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์  
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
 แผนภาพที่ ๓-๗ สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่  
 ที่มี LTV และ LTV รวมสินเชื่อ Top-up ในระดับสูง

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ระบบการเงินไทยยังมีความเปราะบางในบางจุดที่อาจมีนัยต่อเสถียรภาพในระยะข้างหน้า โดยที่ประชุมได้ให้ความสำคัญกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพบว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเปราะบางมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นและภาระหนี้ของผู้สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้ และยังคงต้องติดตามภาวะอุปทานคงค้างต่อไป

ดอกเบี้ยบ้านเริ่มขยับขึ้นตลาดสินเชื่อบ้านเริ่มปรับตัวรับแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น ธปท. น่าจะปรับขึ้นดอกเบี้ยในประเทศ ๑ ครั้งในช่วงปลาย ๒๕๖๑ นี้ แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยทั่วไปในตลาดจะยังไม่ปรับขึ้น แต่ธนาคารต่างๆเริ่มปรับโปรโมชันดอกเบี้ย ทั้งปรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยจากดอกเบี้ยคงที่ เป็นดอกเบี้ยลอยตัวมากขึ้น รวมทั้งปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้น จากเดิมในช่วงที่ผ่านมา ดอกเบี้ยเฉลี่ย ๓ ปี จะต่ำกว่าร้อยละ ๓ ครั้งปีหลังนี้ธนาคารเริ่มทยอยปรับโปรโมชันดอกเบี้ย จากก่อนหน้านี้ที่ต่ำมากๆ ต่อไปดอกเบี้ยต่ำร้อยละ ๓ จะหายากมากขึ้น เพราะทิศทางดอกเบี้ยเป็นขาขึ้นชัดเจน ต้นทุนการเงินก็จะปรับขึ้น ดังนั้นในช่วงนี้จะเป็นจังหวะดีที่สุดในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ก่อนที่ดอกเบี้ยจะขยับ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คุ่มเข้มสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ส่วนกรณีที่ ธปท. มองว่าตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มสะสมความเปราะบางมากขึ้นนั้น ความเปราะบางในระบบเกิดจากลูกค้าที่ไม่มีความพร้อมมาขอสินเชื่อ เพราะเห็นว่าดอกเบี้ยถูก การผ่อนชำระต่ำ บางแห่งทำสินเชื่อผ่านล้านละ ๑ พันบาท เป็นต้นขณะที่ลูกค้าบางกลุ่มมีอาชีพอิสระ โดยเฉพาะกลุ่มเจนวาย (GenY) ช่วงแรกก็ผ่อนชำระดี ไม่มีปัญหา แต่เนื่องจากธุรกิจกลุ่มเจนวาย ขึ้นๆลงๆตามกระแส ทำให้มีปัญหาผ่อนชำระ ส่วน NPL ทั้งระบบก็ปรับขึ้น ไม่ได้ปรับขึ้นทุกธนาคาร แต่โดยรวมมีธนาคารที่ปรับขึ้นมากกว่า ทำให้ภาพรวม NPL ทั้งระบบปรับขึ้นที่ผ่านมา ธปท. ทำงานถึงขั้น วิเคราะห์ละเอียดมากขึ้น เพื่อให้ธนาคารดูแลลูกค้าได้ทั่วถึงและเป็นธรรม ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับเรื่องเกณฑ์มาร์เก็ตคองดักท์ในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ค่อยมีประเด็น อย่างไรก็ตามในช่วงก่อนหน้านี้อาจจะมึเรื่องขอความร่วมมือไม่ให้ทำดอกเบี้ยร้อยละ ๐ เพราะไม่อยากให้สื่อสารกับตลาดผิดๆ

(เดือนเบงกัระวังปล่อยกู้ซื้อบ้าน, ออนไลน์, ๒๕๖๑)

ตารางที่ ๓-๗ ข้อมูลการยกเลิกสัญญาของบริษัทพญาเรียวเอสเตทจำกัด (มหาชน)

ปี ๒๕๕๗ – ๒๕๖๑

(หน่วย : พันล้านบาท)

ปี	ยอดขายก่อนหักยกเลิก	ยกเลิก	% (% of ยอดขายก่อนหักยกเลิก)
๒๕๕๗	๕๒,๘๖๕	๑๓,๗๗๕	ร้อยละ ๒๖.๐๖
๒๕๕๘	๕๖,๒๘๘	๑๓,๕๐๒	ร้อยละ ๒๔.๓๐
๒๕๕๙	๖๐,๑๓๓	๑๕,๗๑๕	ร้อยละ ๒๖.๑๔
๒๕๖๐	๖๐,๐๔๒	๑๒,๕๐๖	ร้อยละ ๒๐.๘๓
๒๕๖๑	๖๔,๒๕๔	๑๓,๑๕๒	ร้อยละ ๒๐.๔๗

ที่มา : บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

### เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่(แม่โครพวงดินเขียว)

ธนาคารแห่งประเทศไทย(ชปท.) แดงหลักเกณฑ์การกำกับดูแล สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หลังจากเปิด รับฟังความเห็น (เสียงร้อง) จากผู้เกี่ยวข้อง พร้อมกับนำความเห็นที่ได้เข้าหารือกับ คณะกรรมการชุดย่อย ๒ คณะ คือ คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน(กนส.) และ คณะกรรมการนโยบายการเงิน(กนง.) นายสมชาย เลิศลาภวสินผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกลยุทธ์ สถาบันการเงิน กล่าวว่า เกณฑ์การกำกับสินเชื่อบ้านมี สาระสำคัญ ๓ ด้านด้วยกัน

ด้านแรก คือการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำ หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (แอลทีวี) สำหรับการซื้อบ้านสัญญาแรก ที่ราคาไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท เกณฑ์วงดาวน์ไม่มีการเปลี่ยนแปลง โดยยังคงกำหนดแอลทีวีอยู่ที่ร้อยละ ๕๐-๕๕ หรือเมื่อรวมสินเชื่อที่อุปถัมภ์สินเชื่อ อเนกประสงค์ ตกแต่งบ้านแล้วต้องปล่อยกู้รวมไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ แต่หากผู้กู้มีการกู้ผ่อนบ้าน สัญญาแรกไปแล้วเกิน ๑ ปี หากจะกู้สัญญาที่ ๒ เพิ่มกลุ่มนี้จะต้องวงดาวน์ร้อยละ ๑๐ แต่หากยังมี ระยะเวลาผ่อนสัญญาแรก ไม่ถึง ๑ ปีจะต้องวงเงินดาวน์ตามเกณฑ์เดิมที่ร้อยละ ๒๐ หรือธนาคาร สามารถปล่อยสินเชื่อบ้าน รวมสินเชื่อที่อุปถัมภ์แล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๘๐

บ้านหลังที่สามดาวน์ร้อยละ ๓๐ขณะที่หากเป็นการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ ๓ เป็นต้นไป กรณีผ่อนสัญญาอื่นๆยังไม่หมด ผู้กู้จะต้องวงเงินดาวน์ร้อยละ ๓๐ หรือแบงก์ปล่อยกู้รวมที่อุปถัมภ์

ไม่เกินร้อยละ ๓๐ อีกกลุ่มคือกลุ่มผู้ซื้อบ้านเกิน ๑๐ ล้านบาท ต้องวางค้ำประกันสำหรับการซื้อบ้าน สัญญาที่ ๑-๒ ที่ร้อยละ ๒๐ ขณะที่หากเป็นสัญญาที่ ๓ จะต้องวางค้ำประกันร้อยละ ๓๐

ด้านที่สอง คือสินเชื่อที่อุปถัมภ์ที่อาจกระทบต่อผู้ซื้อบ้าน โดยเฉพาะการให้สินเชื่อเพื่อจ่ายค่าเบี่ยประกันชีวิตผู้กู้และประกันวินาศภัยต่างๆซึ่งด้านนี้ถือเป็นประโยชน์กับผู้กู้ จึงให้มีการยกเว้น การนับสินเชื่อประเภทนี้รวมในสินเชื่อที่อุปถัมภ์ รวมไปถึงสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจเอสเอ็มอี เช่นสินเชื่อบ้านแลกเงิน เพื่อสนับสนุนให้เอสเอ็มอีมีต้นทุนที่เหมาะสม

ด้านที่สาม คือระยะเวลาการบังคับใช้ ที่มีการเลื่อนการบังคับใช้ออกไป ๔ เดือน เป็น ๑ เมษายน ๒๕๖๒ จากกำหนดเดิมที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๑ นอกจากนี้เกณฑ์นี้ยกเว้นผู้กู้ที่ทำสัญญาซื้อขาย ผ่อนค้ำประกันก่อน ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ เพื่อลดผลกระทบต่อผู้กู้ที่มีการวางแผนซื้อและผ่อนค้ำประกันอยู่ก่อนแล้ว

อย่างไรก็ตาม หากดูสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินในช่วง ๑ ปีที่ผ่านมา พบว่ามีการปล่อยกู้อยู่ที่ ๑ แสนยูนิต พบว่าร้อยละ ๘๖.๔ เป็นการปล่อยกู้ให้กับผู้กู้ที่ซื้อบ้านสัญญาแรก ในราคาต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ซึ่งแปลว่ามาตรการนี้ไม่กระทบ กับคนที่ซื้อที่อยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกัน กลุ่มที่อาจได้รับผลกระทบราวร้อยละ ๑๓.๖ แบ่งเป็นผู้กู้บ้านสัญญาที่ ๒ ราคาต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาทร้อยละ ๗.๖ และอีกร้อยละ ๖ เป็นผู้กู้ซื้อบ้านสัญญาที่ ๓ ดังนั้นมาตรการนี้อาจมีผลกระทบต่อกลุ่มนี้

ด้านนายจาตุรงค์ จันทรัมย์ ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายกำกับสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.)กล่าวว่า ที่ผ่านมา สถาบันการเงินมีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อสูงต่อเนื่อง ดังนั้นหากไม่มีมาตรการในการเข้าไปกำกับดูแลพิเศษหรือแม้กระทั่งโคโรนาเคอร์เซิล อาจทำให้การแข่งขันการปล่อยกู้นำไปสู่ปัญหาในระยะยาวได้ทั้งนี้การกำหนดแอลทีวี เหล่านี้เป็นมาตรการระดับมาตรฐานการให้สินเชื่อ และเพื่อดูแลความสามารถชำระหนี้ของครัวเรือนได้ เพราะที่ผ่านมาธนาคารมีการหย่อนเกณฑ์การปล่อยกู้บ้านลดลง รวมถึงการให้เงินทอนต่างๆดังนั้นเกณฑ์ดังกล่าวจะช่วยวางมาตรฐานเพื่อป้องกันมาตรฐานการปล่อยกู้ที่อาจหย่อนเกณฑ์ลงเรื่อยๆนอกจากนี้ยังมีจุดประสงค์เพื่อต้องการลดค้ำประกันในระบบด้วย เพื่อไม่ให้กระทบต่อผู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่จริง

ขณะเดียวกันมาตรการที่ออกมา เป็นมาตรการเชิงป้องกัน ซึ่งยืนยันว่า ธปท.ยังไม่เห็นฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมาตรการนี้จะช่วยป้องกันฟองสบู่ไม่ให้เกิดขึ้น และเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในระยะยาว เพราะอดีตปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจทั่วโลก มักมีจุดเริ่มต้นมาจากการที่ธนาคารมีมาตรฐานการปล่อยกู้ที่หย่อนยาน หละหลวม(เข้มบ้านหลัง ๑ค้ำบ้านร้อยละ ๓๐ ธปท. ผ่อนกฎเริ่ม เม.ย.๖๒,ออนไลน์, ๒๕๖๑)

## ข้อกำหนดและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นอุปสรรค

### ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

เล่ม ๑๓๐ ตอนพิเศษ ๕๑ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖

ข้อกำหนดและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สำคัญมีดังนี้

#### ๑. กฎหมายผังเมือง



เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ รวมถึงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น FAR (Floor Area Ratio) อัตราส่วนอาคารต่อพื้นที่ดิน และ OSR (Open Space Ratio) หรือ อัตราส่วนที่ว่างต่ออาคารในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งกฎหมายผังเมืองในประเทศไทยมีขึ้นเพื่อกำหนดพื้นที่ใช้สอยโดยรัฐทั่วประเทศ ให้เป็นระเบียบและเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของทุกคน หากไม่มีกฎหมายผังเมืองแล้วจะเกิดปัญหา เช่น ชุมชนแออัด การใช้ที่ดินไม่เหมาะสม โดยกฎหมายจะกำหนดว่าพื้นที่ไหนสามารถใช้ประโยชน์ด้านใด ภายใต้ข้อจำกัดต่างๆ เช่น ความสูงอาคาร, ขนาดพื้นที่ใช้สอย

ซึ่งมีผลตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ ๔ ในกฎกระทรวงนี้

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่ากิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เนื้อพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“พื้นที่ประกอบการ” หมายความว่า พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการบนพื้นดิน เนื้อพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องของกิจการไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“การประกอบพาณิชยกรรม” หมายความว่า การประกอบธุรกิจการค้าหรือการบริการ แต่ไม่หมายความรวมถึงโรงแรม สถานบริการ สำนักงาน ตลาด สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือก๊าซธรรมชาติ และการซื้อขายเศษวัสดุ

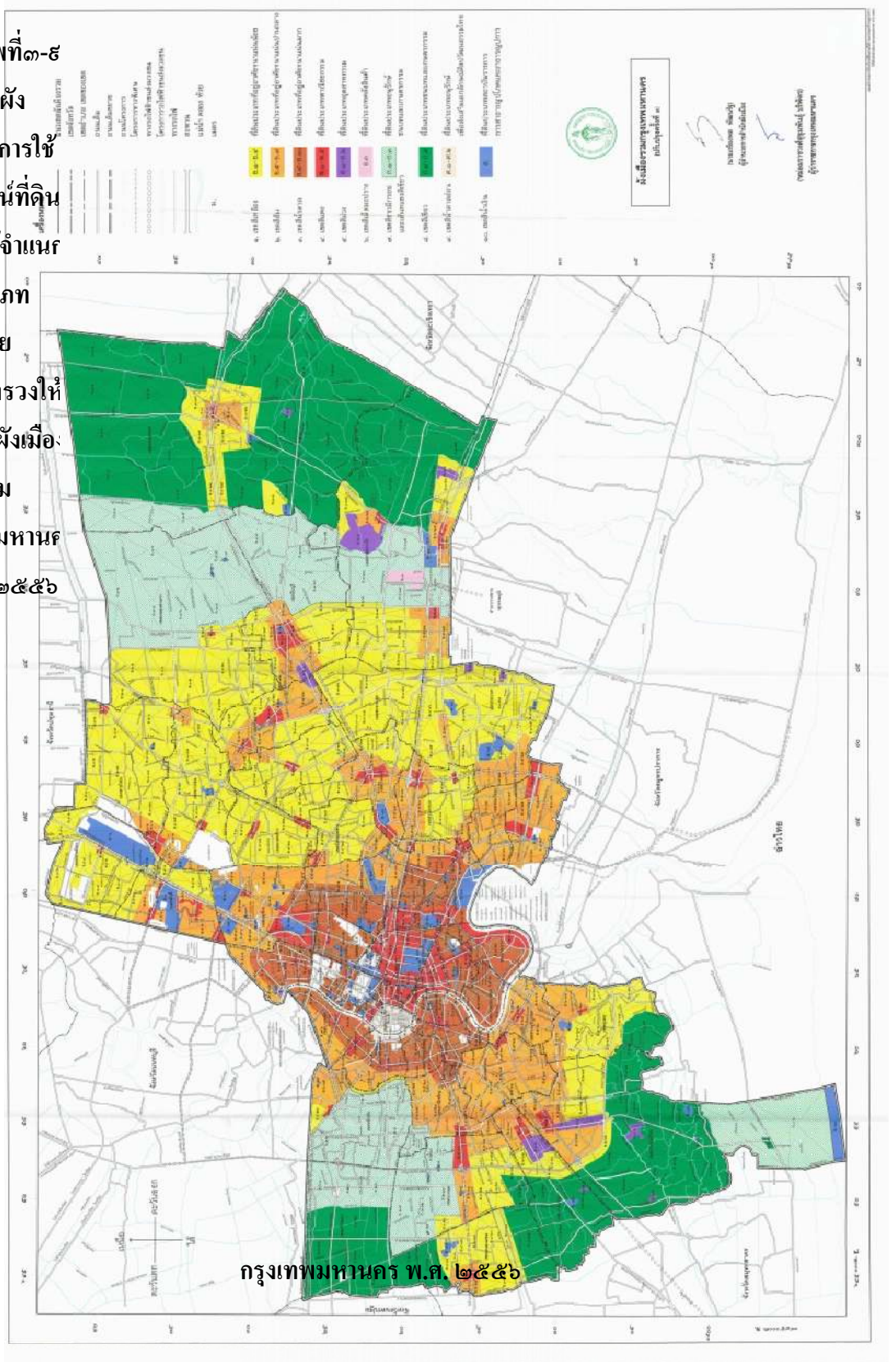
แผนภาพที่ ๓-๘ กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



(กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, ๒๕๕๖)

นอกจากนี้กฎหมายผังเมืองจะกำหนดการใช้ประโยชน์พื้นที่ของแต่ละจังหวัดโดยจำแนกตามแถบสีและประเภทที่ดินดังตัวอย่าง

แผนภาพที่ ๓-๕  
 แผนผัง  
 กำหนดการใช้  
 ประโยชน์ที่ดิน  
 ตามที่ได้จำแนก  
 ประเภท  
 ด้วย  
 กฎกระทรวงให้  
 ใช้บังคับผังเมือง  
 รวม  
 กรุงเทพมหานคร  
 ร.พ.ศ. ๒๕๕๖









## เงื่อนไข

X=ไม่อนุญาต

1\*=เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ ม./หรืออยู่ในระยะ ๕๐๐ ม.จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

1= เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ ม./หรืออยู่ในระยะ ๕๐๐ ม.จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

2= เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ ม./หรืออยู่ในระยะ ๕๐๐ ม.จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

3= เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ ม./หรืออยู่ในระยะ ๕๐๐ ม.จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

4= เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง

5= เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม

6= เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาต กทม.

7= เงื่อนไขทดแทนของเดิม

8= เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ

9= เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ

10= เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง

11= เงื่อนไขวันกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ

(ก) FAR (Floor Area Ratio) “อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน” หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

(ข) OSR (Open Space Ratio) “อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม” หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

(ค) ระยะร่นรอบอาคาร ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๔๐ ตร.ว. หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า ๖ ม. ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

(ง) บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า ๖ ม.

(จ) บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า ๒๐ ตร.ว.

หมายเหตุ : ตารางสรุปข้อกำหนดนี้ได้จัดทำขึ้นด้วยวิธีการสรุปสาระสำคัญมาจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับ

ใช้เป็นคู่มือปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว หากปรากฏข้อความ ข้อยกข้อยกหมาย หรือ ข้อเท็จจริงประการใดที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว ให้ยึดถือข้อความในกฎกระทรวงและบัญชี ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นหลัก (กฎกระทรวงให้ ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, ๒๕๕๖)

ซึ่งปัจจุบันสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร(กทม.) ได้รายงานความก้าวหน้าของโครงการ วางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔)ว่า หลังจากสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล พื้นฐาน ด้านประชากร เศรษฐกิจ สังคม ด้านผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านคมนาคมและ ขนส่ง ด้านสิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ด้านวางผังชุมชนและภูมิทัศน์เมือง ด้าน กฎหมายและมาตรการทางผังเมือง ด้านประชาสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของประชาชน และ ด้าน สารสนเทศภูมิศาสตร์แล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการในขั้นตอนที่คณะกรรมการร่วม/ประชาชน ชุมชน ผู้แทนประชาชนผู้มีส่วนได้เสีย สมาคมวิชาชีพ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการวางและจัดทำร่างผัง เมืองรวม กทม.ได้แก่ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้อำนาจประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค แผนผังอื่น ๆ และร่างข้อกำหนด จากนั้น คณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม กทม.เห็นชอบร่างผังเมืองรวมเพื่อนำไปปิด ประกาศเชิญชวนประชาชนแสดงความคิดเห็นต่อร่างผังเมืองรวม คาดว่าประมาณเดือนพฤศจิกายน ถึง ธันวาคม๒๕๖๑จากนั้นจึงจะปิดประกาศและประชุมรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชน โดยปิดประกาศ เชิญชวนตรวจดูร่างแผนผังฯ ๑๕ วัน โฆษณาทางวิทยุ หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ต่อเนื่อง ๑ วัน ประชุมสัณจรกลุ่มเขต (ครอบคลุม ๕๐ เขต) / ประชุมรายสาขาและ ประชุมประชาชนภายใน ๓๐ วัน หลังปิดประกาศเข้าสู่ขั้นตอน ปรับปรุงร่างผังเมืองรวม หลังประชุมประชาชนส่งให้ คณะที่ปรึกษาผัง เมืองรวม กทม.เห็นชอบร่างผังเมืองรวมและคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบร่างผังเมืองรวม

ขั้นตอนต่อไป กทม.จะดำเนินการปิดประกาศร่างผังเมืองรวมเป็นเวลา ๕๐ วัน โฆษณาทางวิทยุ หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ต่อเนื่อง ๑ วันประชาสัมพันธ์ทางโทรทัศน์ ปิดประกาศ ร่างผังฯ และข้อกำหนด ๕๐ วัน ประชุมชี้แจงการปิดประกาศและการยื่นคำร้องประชุมสัณจรชี้แจง ประชาชนในช่วง ๕๐ วัน ประชาชนผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องต่อ กทม. โดยขั้นตอนนี้ ประชาชน ผู้มี ส่วนได้เสียมีส่วนร่วมให้ข้อคิดเห็นยื่นคำร้องขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงร่างผังเมืองรวม ซึ่งคณะที่ ปรึกษาผังเมืองรวม กทม.พิจารณาคำร้องสรุปความเห็นของ กทม.และความเห็นของคณะที่ปรึกษาฯ เสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองจากนั้นคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาคำร้อง เพื่อให้สำนักผังเมือง ปรับปรุงแก้ไขแผนผังและข้อกำหนดตามมติคณะกรรมการฯ ขั้นตอนต่อไป กทม.จะตอบคำร้องผู้มี ส่วนได้เสียทุกราย และคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย พิจารณา เห็นชอบส่งให้คณะรัฐมนตรีรับหลักการ และส่งให้ คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจร่างกฎกระทรวง

จากนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องยื่นขออนุญาตกระทรวงเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบจากนั้น รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามขึ้นตอนสุดท้ายคือ ประกาศราชกิจจานุเบกษาใช้บังคับ กฎกระทรวงคาดว่า กทม. จะสามารถประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับใหม่ประมาณปลายปี ๒๕๖๒ ถึงต้นปี ๒๕๖๓

## ๒. กฎหมายควบคุมอาคาร

เป็นข้อกำหนดด้านการก่อสร้างอาคารคือ ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง ความสูงอาคาร รวมถึงระบบความปลอดภัยอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ ปัจจุบันคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ปรับปรุงปี พ.ศ. ๒๕๕๘ สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้น โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาสำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสหพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตามกฎหมายควบคุมอาคารมีเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

๑. ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้ง ของอาคาร

๒. การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้

๓. การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร

๔. แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย

๕. แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

๖. ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

๗. ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

๘. ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอยทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ

๕. พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว

๑๐. บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

๑๑. หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

๑๒. หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตการออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

๑๓. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร

๑๔. คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

๑๕. หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบ อุปกรณ์ประกอบของอาคาร

๑๖. ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, ๒๕๕๘)

### ๓. กฎหมายเกี่ยวกับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

EIA ย่อมาจาก Environmental Impact Assessment Report หรือการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นการศึกษาเพื่อคาดการณ์ผลกระทบทั้งในทางบวกและทางลบ จากการพัฒนาโครงการ เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและใช้ในการประกอบการตัดสินใจพัฒนาโครงการ

ข้อดีของ EIA คือ ช่วยหาทางป้องกันผลกระทบในทางลบด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นในโครงการนั้นให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด ในขณะที่เดียวกันก็มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติซึ่งส่วนใหญ่ไม่สามารถฟื้นคืนกลับมาได้อย่างมีประโยชน์และคุ้มค่าที่สุด นอกจากนี้ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ยังสามารถใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจของนักบริหารหรือผู้ประกอบการว่าสมควรดำเนินโครงการนั้นต่อหรือไม่ การทำ EIA จะเป็นประโยชน์อย่างมาก หากได้รับการวางแผนป้องกันปัญหาต่างๆ ตั้งแต่ขั้นตอนศึกษาความเหมาะสมของโครงการและช่วยลดค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายหลังดำเนินโครงการไปแล้ว โดยในรายงาน EIA จะมีการ



กำหนดมาตรการป้องกัน และติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกอบเป็นหัวข้อหลักที่สำคัญของรายงานอีกด้วย

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ให้คำนิยามของคำว่า “การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม” หมายความว่า กระบวนการศึกษาและประเมินผลที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้มีการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียอื่นใดของประชาชนหรือชุมชน ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบดังกล่าว ผลการศึกษา เรียกว่า รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีประโยชน์ดังต่อไปนี้

๑. เป็นเครื่องมือที่จะช่วยพิจารณาว่าโครงการที่กำลังจะเกิดขึ้น อาจจะทำให้เกิดผลเสียหายต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือไม่ ในระดับมากน้อยเพียงใด และหากเกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ผู้พัฒนาโครงการ จะต้องมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสมก่อนดำเนินการ

๒. เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการคาดการณ์ประเด็นปัญหาสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นตามหลักวิชาการซึ่งจะได้เตรียมป้องกันและแก้ไขไว้ก่อนตั้งแต่ขั้นเตรียมโครงการ รวมทั้งเป็นแนวทางในการกำหนดแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่างๆ ทั้งที่เกิดขึ้นภายหลังจากได้มีการก่อสร้างและดำเนินการ

๓. เป็นข้อมูลสนับสนุนการตัดสินใจการลงทุนหรือพัฒนาโครงการ การเตรียมแผนงาน แผนการเงินในการจัดการสิ่งแวดล้อม รวมทั้งเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในขั้นตอนการอนุมัติ/อนุญาตของหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย

๔. ผลการศึกษาสามารถใช้เป็นข้อมูลแก่สาธารณชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจ และลดความขัดแย้งของการใช้ทรัพยากรที่อาจเกิดขึ้นได้

โครงการหรือกิจการที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การกำหนดโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ออกตามตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ทั้งนี้ ปัจจุบันรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแบ่งได้เป็น ๓ รูปแบบ ได้แก่

๑. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (Initial Environmental Examination : IEE)

๒. รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA)

๓. รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการ กิจการหรือการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต ของประชาชนในชุมชนอย่างรุนแรง (Environmental and Health Impact Assessment : EHIA)

นอกจากนี้ ยังมีมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับป่าอนุรักษ์เพิ่มเติม (วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๙) และกลไกการดำเนินงานด้านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการต่างๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๔ รวมทั้ง พื้นที่ที่ได้มีการประกาศเป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องมีการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายงานการผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

ขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย

๑. การกั้นกรองโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
๒. การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
๓. การพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
๔. การติดตามตรวจสอบ

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยฉบับนี้คือ โครงการที่อยู่อาศัยที่เข้าข่ายต้องผ่านการศึกษา EIA คือ

๑. โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด (Unit) ตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๒. โครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือพื้นที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

โดยการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องทำตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติ(พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕มาตรา ๔๖ ที่ระบุว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเกณฑ์ข้างต้นที่กล่าวมา จะต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งข้อกำหนดต่างๆตาม EIA ถือเป็นข้อตกลงหรือคำมั่นสัญญาที่เจ้าของโครงการมิให้ไว้ โดยข้อกำหนดใน EIA จะเป็นสิ่งที่แนบท้ายใบอนุญาตต่างๆ เช่น ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดังนั้นหากเจ้าของโครงการไม่ทำตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ หน่วยงานผู้มีสิทธิอนุญาต ก็มีสิทธิลงโทษ

ตามระเบียบได้(พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒), ๒๕๖๑)

**ตารางที่๓-๕แสดงกิจการหรือโครงการที่เข้าข่ายต้องผ่านการศึกษ EIA**

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือ กิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๒๘	การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่ อยู่อาศัยหรือเพื่อ ประกอบการพาณิชย์ตาม กฎหมายว่าด้วยการ จัดสรรที่ดิน	จำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงหรือ เนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่	ให้เสนอในชั้นขออนุญาต จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน
๓๑	อาคารอยู่อาศัยรวมตาม กฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมอาคาร	ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป	ให้เสนอในชั้นขออนุญาต ก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร โดยไม่ยื่นขอรับ ใบอนุญาต ให้เสนอรายงานใน ชั้นการแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่น

ที่มา : พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒)

**๔. โครงสร้างค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และภาษีที่เกี่ยวข้อง**

**๔.๑ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ณ กรมที่ดิน**

**๔.๑.๑ ประเภทการจดทะเบียน: ขาย**

๔.๑.๑.๑ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

๔.๑.๑.๒ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน

ทุนทรัพย์เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

๔.๑.๑.๓ ค่าอากรแสตมป์ คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคา

ซื้อขาย แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า โดยทุก ๒๐๐ บาทหรือเศษของ ๒๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท

๔.๑.๑.๔ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔.๑.๑.๕ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

**๔.๑.๒ ประเภทการจดทะเบียน : ให้**

๔.๑.๒.๑ คำคำขอ แปลงละ ๕ บาท

๔.๑.๒.๒ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

๔.๑.๒.๓ ค่าอากรแสตมป์ เสียเหมือนเรื่องขาย

๔.๑.๒.๔ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔.๑.๒.๕ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

หมายเหตุ วิธีการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เหมือนเรื่องขาย

**๔.๑.๓ ประเภทการจดทะเบียน : มรดก**

๔.๑.๓.๑ คำคำขอ แปลงละ ๕ บาท

๔.๑.๓.๒ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการโอนมรดก ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์

๔.๑.๓.๓ ค่าอากรแสตมป์ ไม่เสีย

๔.๑.๓.๔ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เสีย

๔.๑.๓.๕ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย

**๔.๑.๔ ประเภทการจดทะเบียน : จำนองหรือบุริมสิทธิ**

๔.๑.๔.๑ คำคำขอ แปลงละ ๕ บาท

๔.๑.๔.๒ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๑ ของวงเงิน จำนอง

หรือบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ถ้าเป็นการ จำนอง หรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๔.๑.๔.๓ ค่าอากรแสตมป์ กรณีการ จำนอง เพื่อเป็นประกันการ

กู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ตราสารกู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาทแต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ลักษณะตราสาร ๕

๔.๑.๔.๔ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เสีย

๔.๑.๔.๕ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย

(ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗, ๒๕๔๑)

## ๔.๒ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะนำมาบังคับใช้แทน พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ และ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ เพื่อปรับอัตราภาษีให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันมากขึ้น โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น(อปท.) สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งรัฐบาลหวังจะช่วยลดการกักตุนที่ดิน และช่วยเพิ่มอุปทานของที่ดินมากขึ้น

โดย พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะเริ่มบังคับใช้ ๑ มกราคม ปี ๒๕๖๓ ซึ่งสาระสำคัญคือการแบ่งสินทรัพย์ออกเป็น ๔ ประเภท การกำหนดเพดานจัดเก็บภาษีประเภทของที่ดิน ได้แก่ ที่ดินเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ ๐.๒ ที่ดินที่พักอาศัยไม่เกินร้อยละ ๐.๕ ที่ดินพาณิชยกรรมไม่เกินร้อยละ ๒ และที่ดินรกร้างว่างเปล่ากำหนดฐานภาษีที่ร้อยละ ๒ และจะเพิ่มร้อยละ ๐.๕ ทุกปี ไม่พัฒนา ๓ ปีติดต่อกันเสียร้อยละ ๒.๕ โดยมีเพดานภาษีสูงสุดร้อยละ ๕

สรุปเบื้องต้นที่ดินกลุ่มเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลัก ที่มีมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับหรือต่ำกว่า ๕๐ ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี กลุ่มอสังหาพาณิชยกรรม หรือทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการค้ามูลค่าเท่ากับหรือต่ำกว่า ๒๐ ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ ๐.๓ มากกว่า ๒๐ - ๕๐ ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ ๐.๕ ส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่า หากไม่มีการประกอบกิจกรรมใดๆ ช่วง ๑ - ๓ ปีแรก ต้องเสียภาษีร้อยละ ๑ ปีที่ ๔ - ๖ เสียภาษีร้อยละ ๒ ปีที่ ๗ ขึ้นไป เสียภาษีร้อยละ ๑ ซึ่งล้วนแต่เป็นภาระของประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในการโอนอสังหาริมทรัพย์

จากโครงสร้างกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางดังที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปเป็นด้านต่างๆ ได้ดังนี้

๑. ไม่มีกฎหมายหรือกฎระเบียบใดที่ระบุ, ส่งเสริม และกำนังการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางโดยตรง เป็นการกำหนดกฎเกณฑ์เพื่อควบคุมการพัฒนาโดยรวมไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูงถึงต่ำอย่างเท่าเทียมกัน โดยส่งผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

๒. โครงสร้างค่าธรรมเนียมและภาษีอากรโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ก็มีได้กำหนดเป็นอัตราที่คงที่ ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงหรือต่ำ นั้นหมายถึงผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางก็มีภาระในอัตราเดียวกับผู้มีรายได้สูงในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

๓. เนื่องจากข้อกำหนดกฎหมายผังเมืองและควบคุมอาคารมุ่งเน้นให้มีการพัฒนาที่ดินที่มีสาธารณูปโภคเข้าถึง เช่น เขตทางสาธารณะต้องกว้างตามที่กำหนด, โกล์สถานีรถไฟ, ขนาดความสูง ทำให้การพัฒนาส่วนใหญ่สามารถทำได้กับที่ดินที่มีศักยภาพเท่านั้น ที่ดินของ

ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในชอยล็กหรือเขตทางเลกกว่ากฎหมายกำหนดจะไม่สามารถพัฒนาได้ตามศักยภาพของทำเล ทำให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางขาดโอกาสในการสร้างคามมั่งคั่งของตนเองได้จากโครงการภาครัฐ (ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, ๒๕๖๑)

## สรุป

จากนโยบายภาครัฐในอดีตถึงปัจจุบันต่อการสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางผ่านกลไกและหน่วยงานภาครัฐ ก็ยังไม่สามารถรองรับความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่มีเพิ่มขึ้นได้อย่างเพียงพอ ประกอบกับกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นด้านอุปสงค์คือความต้องการของประชาชนก็มีกำลังซ้อลดลงจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น ด้านอุปทานในฝั่งโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางก็มีลดลงเนื่องจากต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นนั้น ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางต้องได้รับการดูแลและกลไกสนับสนุนอย่างถาวรในระยะยาว เพื่อให้ปัญหาค่อยๆลดลงจนหมดไปในอนาคต นั่นคือวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานฉบับนี้เพื่อเสนอแนวทางสนับสนุนดังกล่าว

## บทที่ ๔

# วิเคราะห์ผลกระทบจากนโยบายของทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง และแนวทางที่เหมาะสมในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

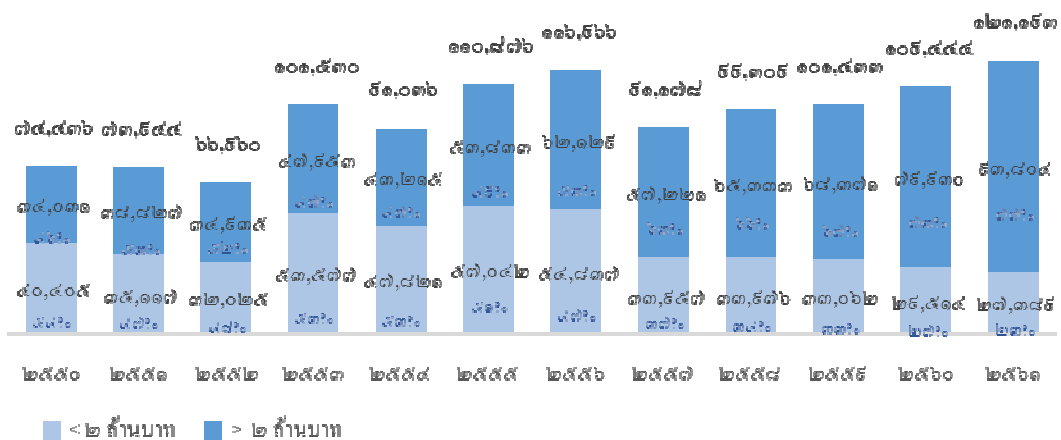
วิเคราะห์ผลกระทบจากแผนการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางจากอดีตถึงปัจจุบัน

จากการสนับสนุนของภาครัฐในอดีตถึงปัจจุบันในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางยังไม่มีกลไกที่ถาวรและมีประสิทธิภาพเพียงพอในการสนับสนุนอันสะท้อนให้เห็นตามข้อมูลที่ปรากฏดังต่อไปนี้

๑. ข้อมูลที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ลดลงต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรวมทั้งต่างจังหวัด ซึ่งไม่สามารถรองรับความต้องการภาคประชาชนที่มีมากขึ้นทุกปี

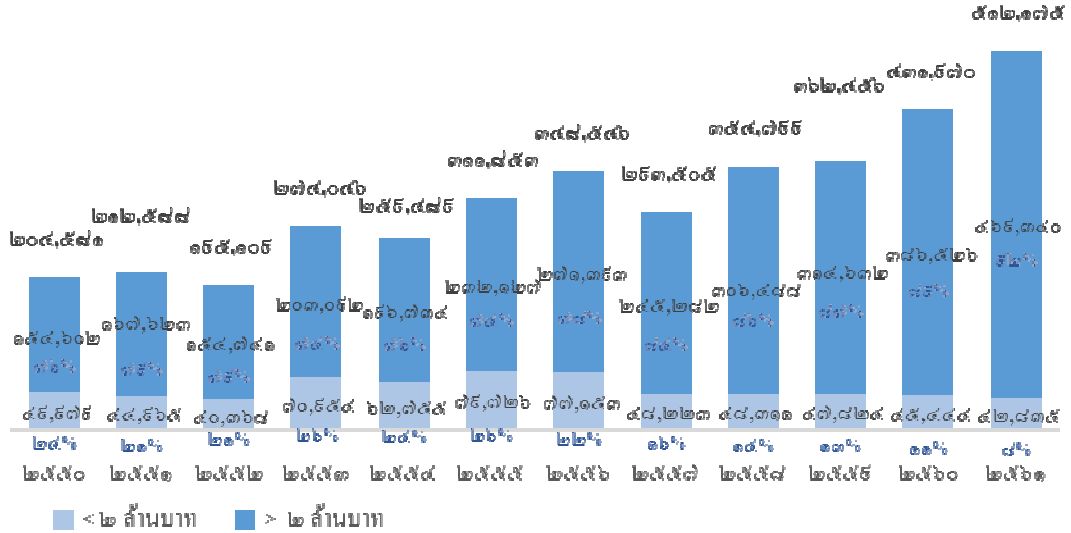
แผนภาพที่ ๔-๑ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล (จำนวนยูนิต)

ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พญา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล (มูลค่า:ล้านบาท)  
ปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑

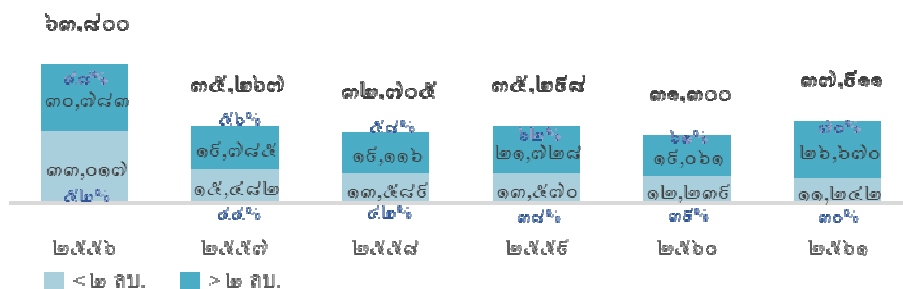


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พญา เรืองเอสเตท จำกัด (มหาชน)

หากดูภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลแล้ว จะเห็นได้ชัดว่า อัตราส่วนยูนิตที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่าง (ราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท) ต่อยูนิตที่อยู่อาศัยระดับบน (ราคาสูงกว่า ๒ ล้านบาท) ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ ๕๔ ในปี ๒๕๕๐ เป็นเพียงร้อยละ ๒๓ ในปี ๒๕๖๑ ส่งผลให้มูลค่าตลาดของที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่างปรับตัวลดลงจาก ๔๕,๙๗๕ ล้านบาทในปี ๒๕๕๐ เป็น ๔๒,๘๓๕ ล้านบาท ใน ๒๕๖๑ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันไปลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน (ราคาสูงกว่า ๒ ล้านบาท) ส่งผลให้มูลค่าตลาดเติบโตถึง ๓๑๔,๖๓๘ ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๐๔) จากปี ๒๕๕๐ ถึงปี ๒๕๖๑

ในส่วนตลาดต่างจังหวัด จากข้อมูลภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด ๖ จังหวัดหลัก ได้แก่ เชียงใหม่, จ.ภูเก็ต, จ.ขอนแก่น, จ.ระยอง, จ.สงขลา(หาดใหญ่) และจ.ชลบุรี โดยแบ่งเป็นระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทและระดับราคาสูงกว่า ๒ ล้านบาท ได้ดังนี้

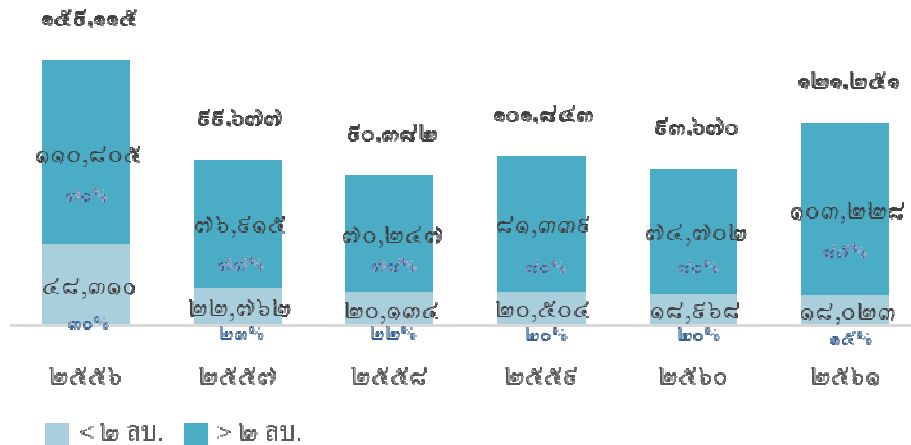
แผนภาพที่ ๔-๓ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดจำนวนยูนิตของตลาดที่อยู่อาศัย : เชียงใหม่, ภูเก็ต, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่) และชลบุรี (หน่วย: ล้านบาท)





ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

**แผนภาพที่ ๔-๔ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย : เชียงใหม่, กูเก็ด, ขอนแก่น, ระยอง, สงขลา(หาดใหญ่)และชลบุรี (หน่วย:ล้านบาท)**

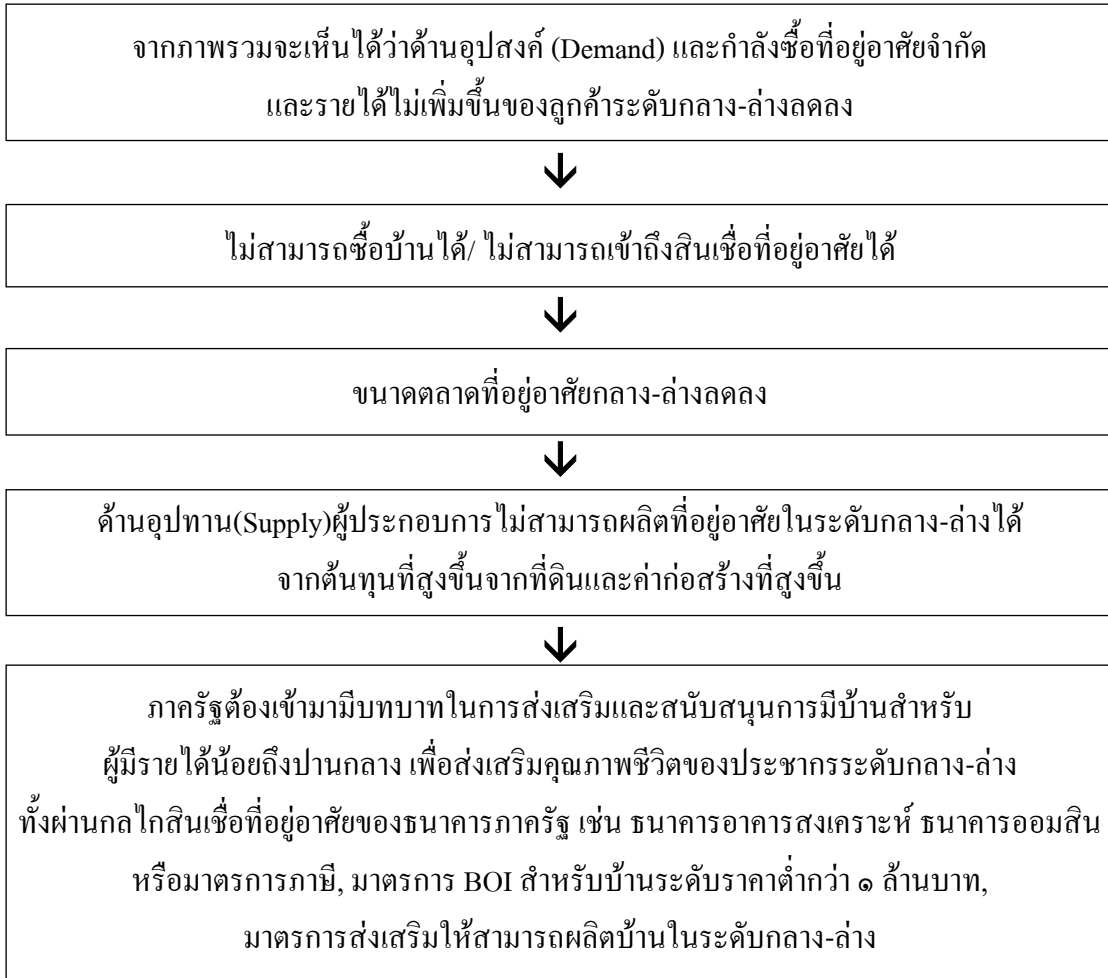


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ในช่วงระหว่างปี ๒๕๕๖ ถึงปี ๒๕๕๗ จำนวนหน่วยรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดได้แก่ จ.เชียงใหม่, จ.กูเก็ด, จ.ขอนแก่น, จ.ระยอง, จ.สงขลา(หาดใหญ่) และจ.ชลบุรีนั้น ได้หดตัวลงมาเหลือร้อยละ ๔๔ โดยเฉพาะตลาดล่าง(ราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท)ที่ลดลงจาก ๓๓,๐๑๗ หน่วยในปี ๒๕๕๖ เหลือเพียง ๑๕,๔๘๒ หน่วยในปี ๒๕๕๗ มีผลมาจากนโยบายสนับสนุนราคาข้าวของรัฐบาลที่ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร หนี้สินของภาครัฐส่งผลให้ประชากรมีความเชื่อมั่นในการลงทุนและซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลง

ส่วนมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างของต่างจังหวัดได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทซึ่งปรับตัวลดลงถึงร้อยละ ๖๓ ในปี ๒๕๖๑ เมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดในปี ๒๕๕๖ จากหลายปัจจัยผู้ประกอบการของที่อยู่อาศัยตลาดต่างจังหวัดมักตอบสนองความต้องการ(บ้านหลังที่สอง)ของผู้มีรายได้สูงเป็นหลัก จึงทำให้ที่อยู่ส่วนใหญ่ในต่างจังหวัดที่ถูกสร้างขึ้นมีราคาสูง ส่งผลให้ผู้รายได้น้อยถึงปานกลางไม่สามารถเข้าถึงจึงทำให้ผู้อยู่อาศัยในต่างจังหวัดไม่เพิ่มขึ้นเท่าที่ควร

### แผนภาพที่ ๔-๕ ข้อจำกัดและผลกระทบในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

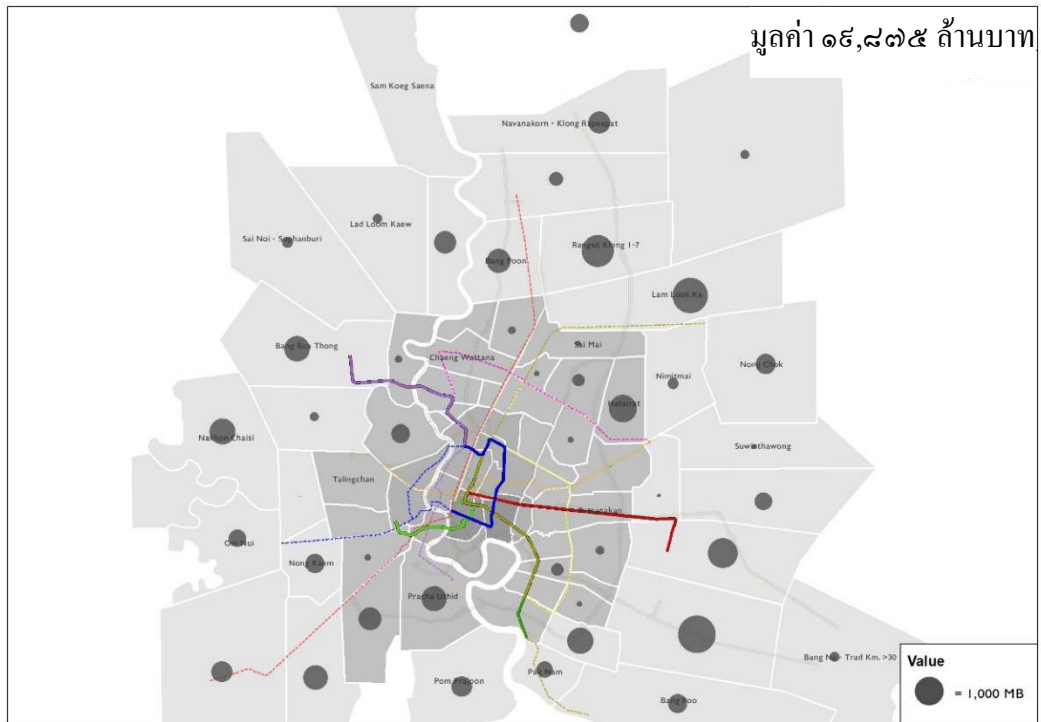


### ๒. ข้อมูลที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ไม่สามารถอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในตัวเมืองชั้นในที่มีสาธารณูปโภคภาครัฐ

เช่น รถไฟฟ้า โดยสะท้อนให้เห็นจากข้อมูลการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ต้องถูกผลักออกจากเขตเมืองไปชานเมืองที่ห่างไกลนั้นหมายถึงเป็นการเพิ่มภาระค่าครองชีพและเป็นปัญหาคุณภาพชีวิตที่จะตามมา รวมถึงเพิ่มความเหลื่อมล้ำทางสังคมมากขึ้นในอนาคต

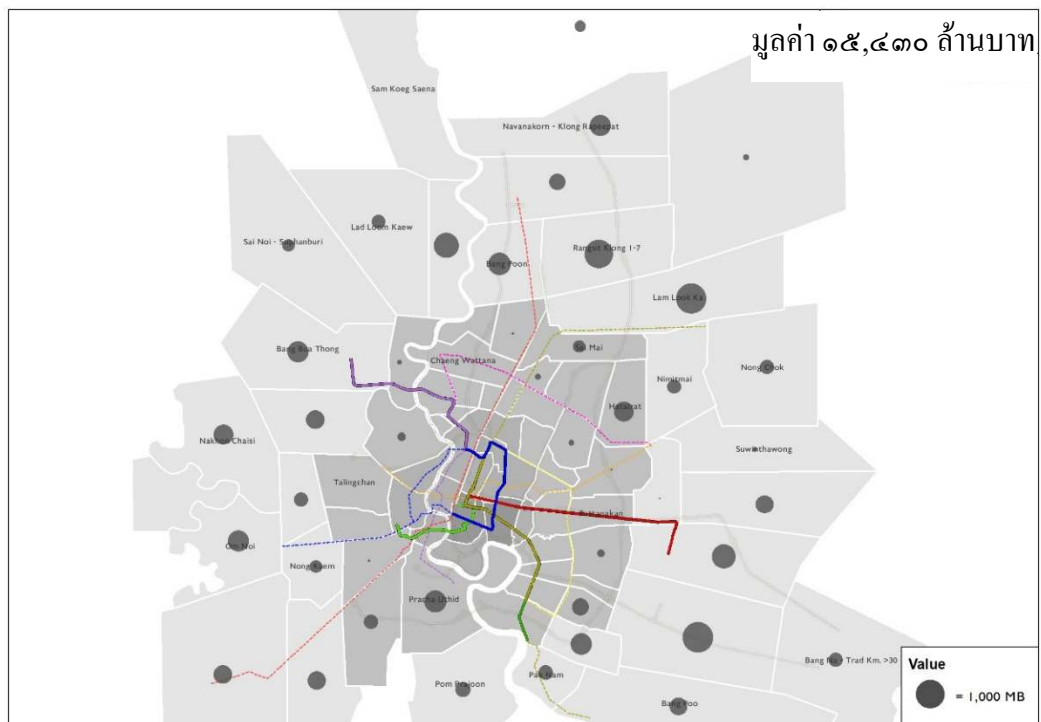
จากข้อมูลการเคลื่อนไหวของตลาดทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝด และตลาดรวมตามลำดับ ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาท จากปี ๒๕๕๖-๒๕๖๑ มีดังต่อไปนี้

แผนภาพที่ ๔-๖ มูลค่าตลาดทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖



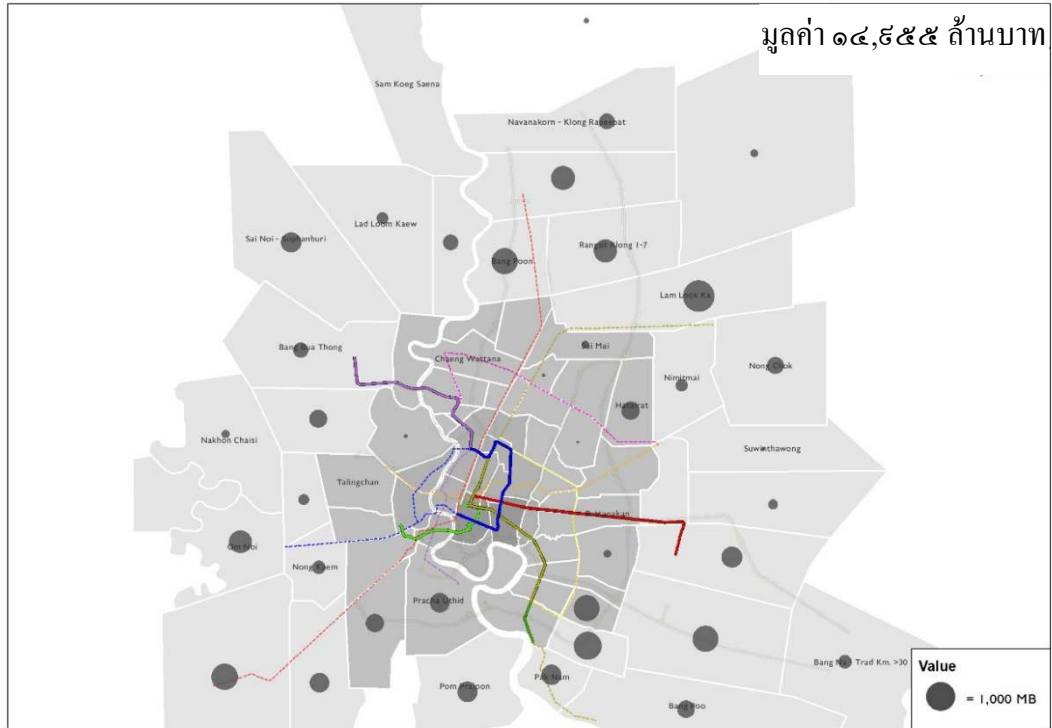
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๗ มูลค่าตลาดทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-มูลค่าตลาดทวนเข้าสู่ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘



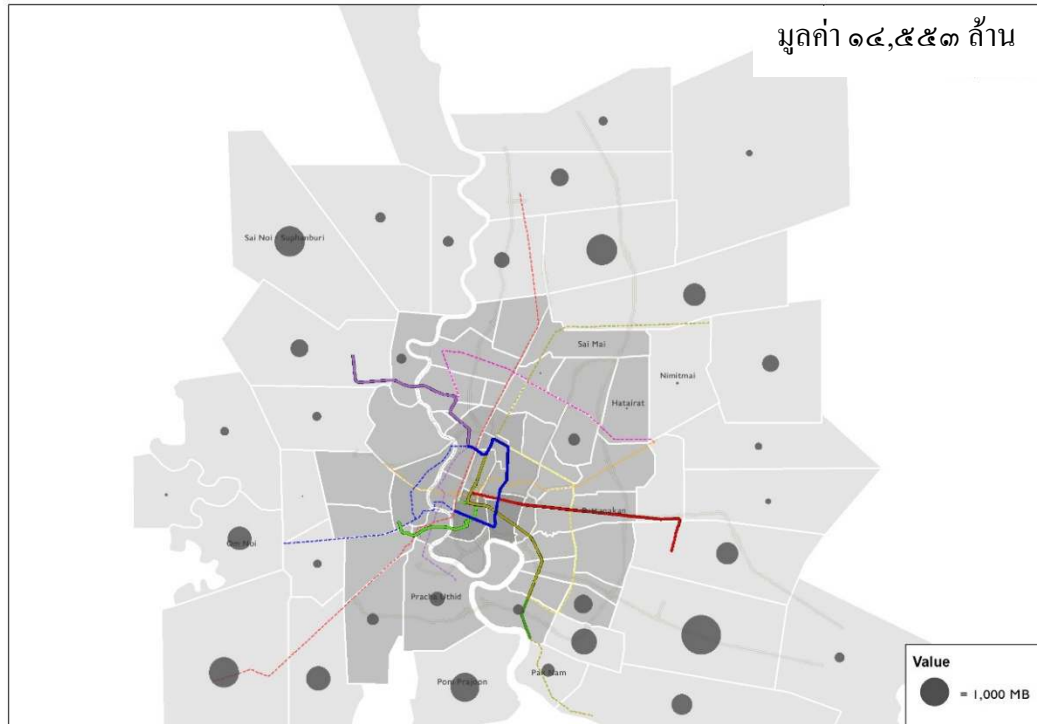
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-มูลค่าตลาดทวนเข้าสู่ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๙



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกฤษา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๐ มูลค่าตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐



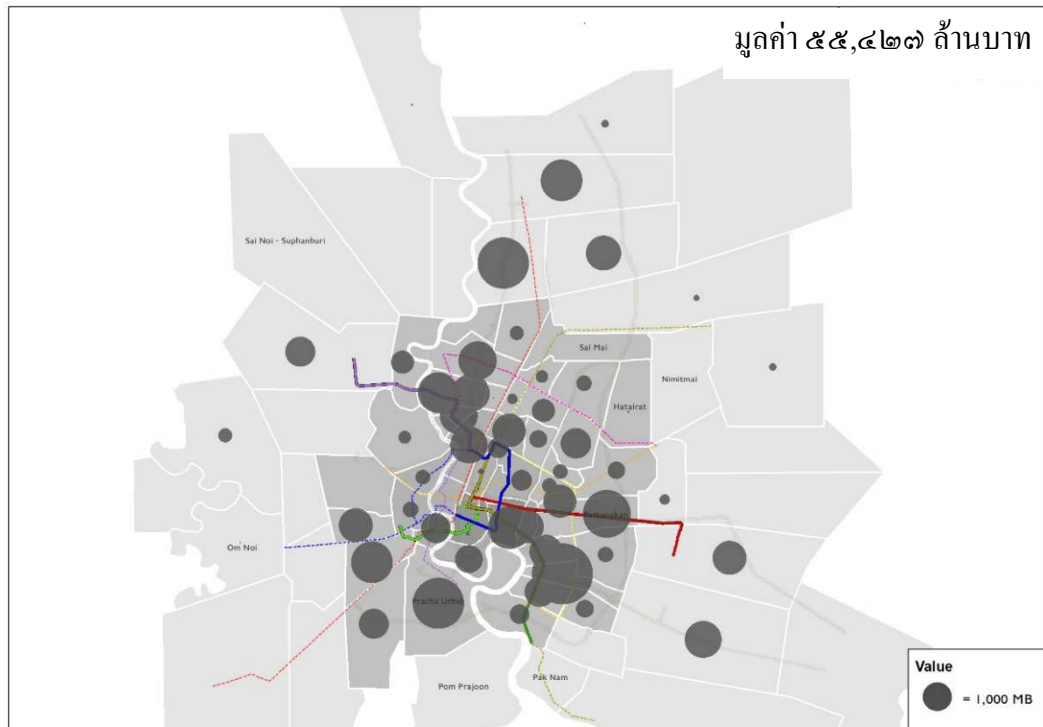
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกฤษา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๑ มูลค่าตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พวกษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๒ มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖



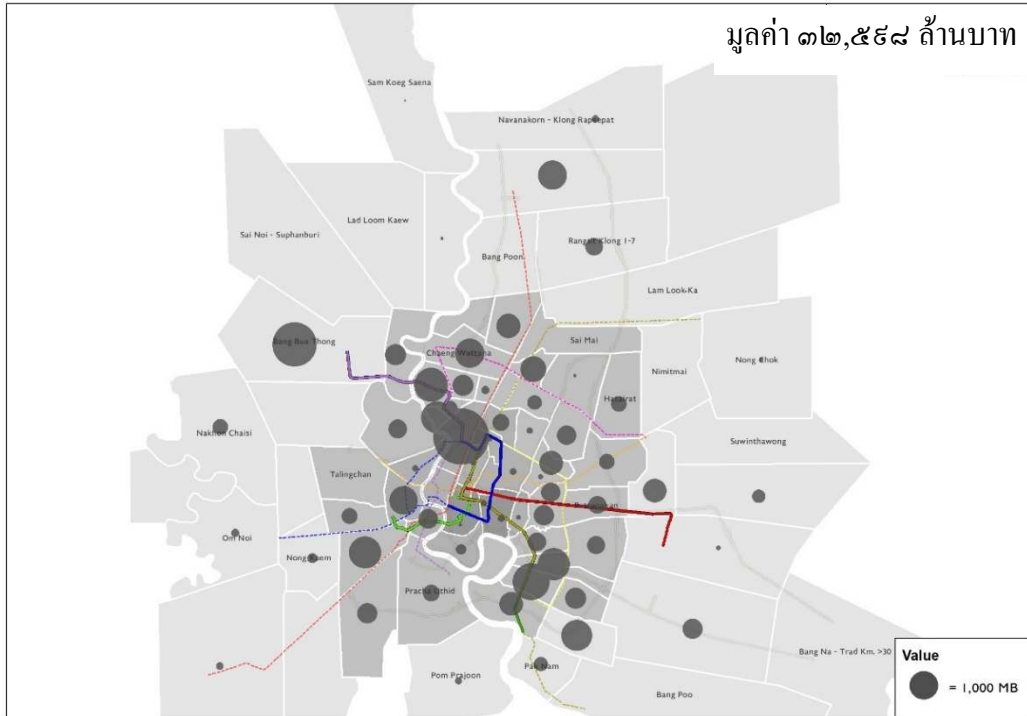
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พวกษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๓ มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗

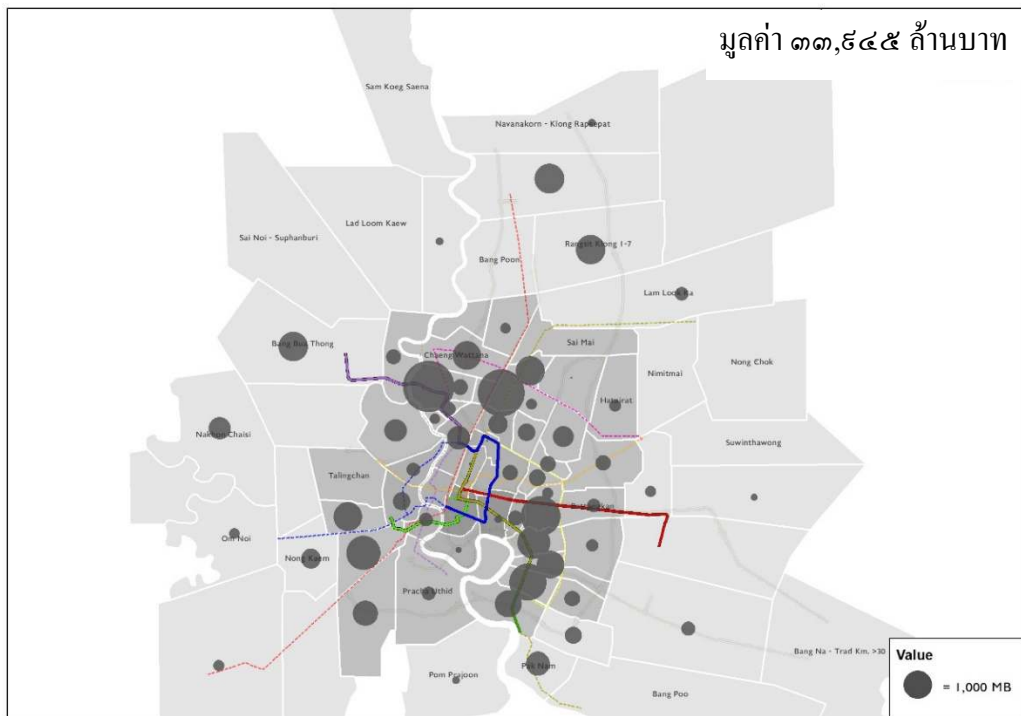


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกฤษา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๔ มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘



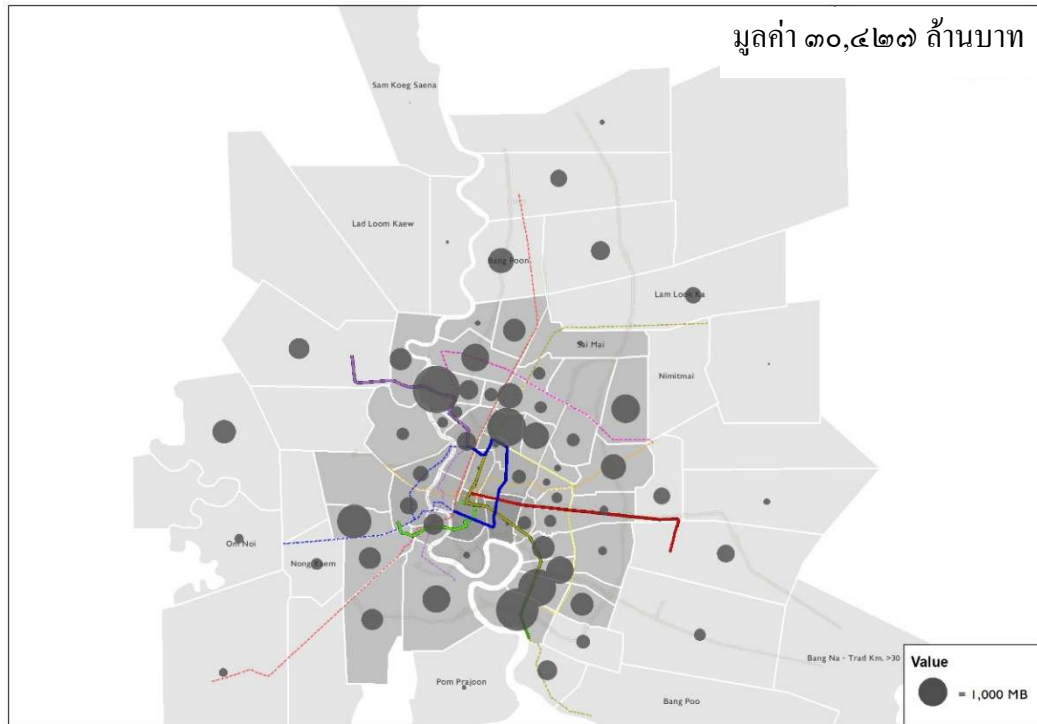
ที่มา





ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๖ มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)

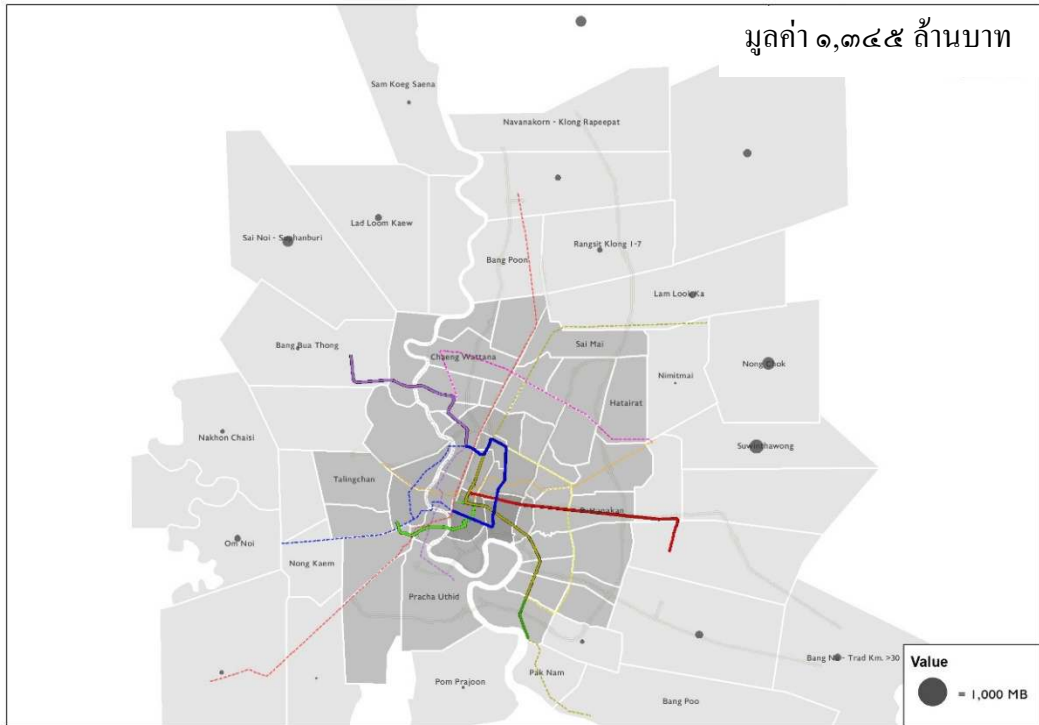
แผนภาพที่ ๔-๑๗ มูลค่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑





ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๘ มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖



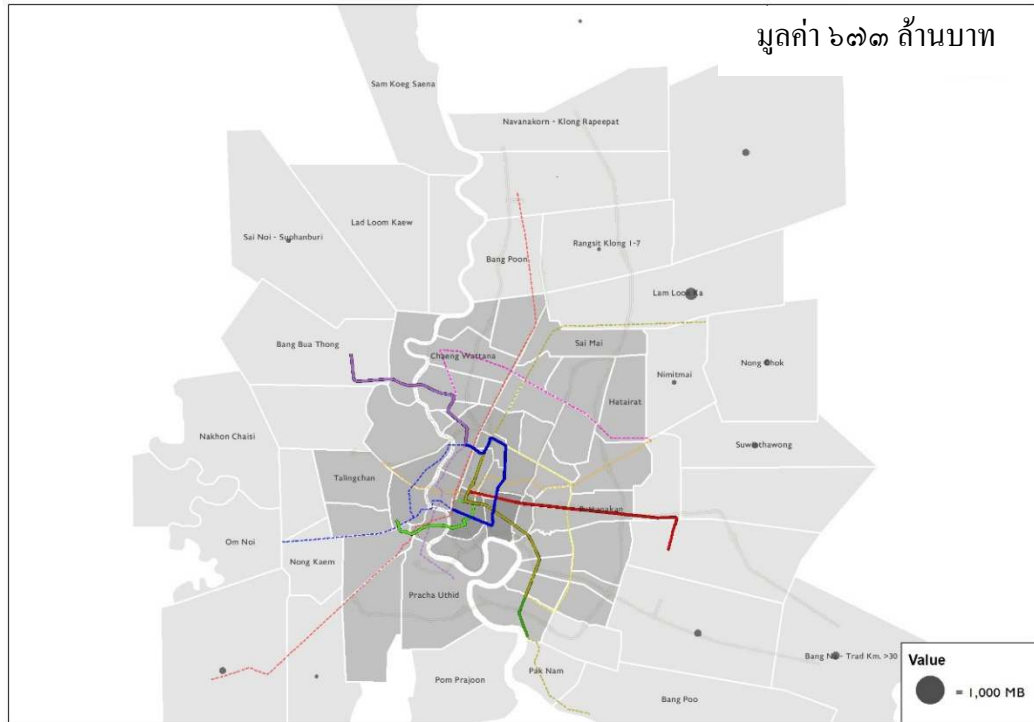
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๑๙ มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗



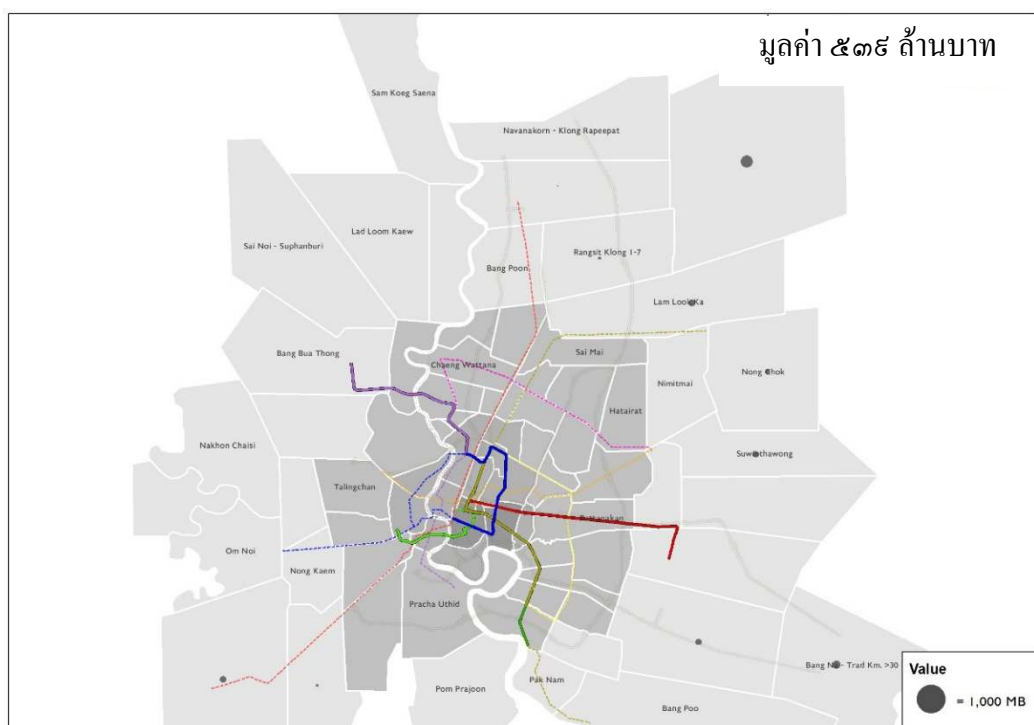
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๐ มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘



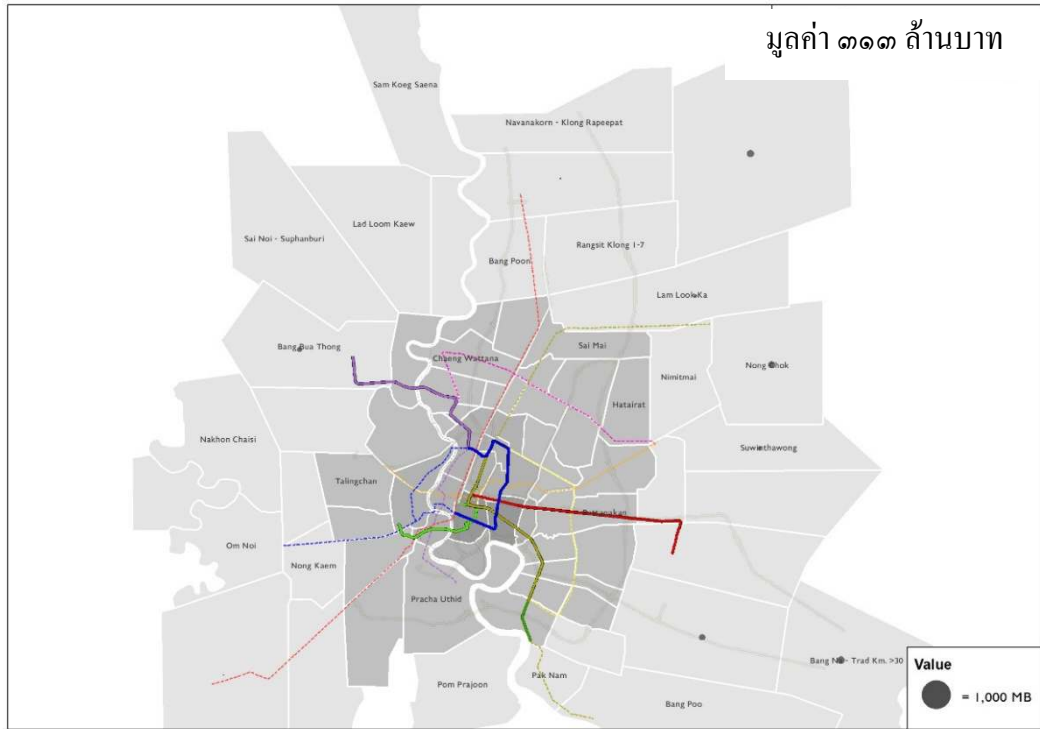
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๑ มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘



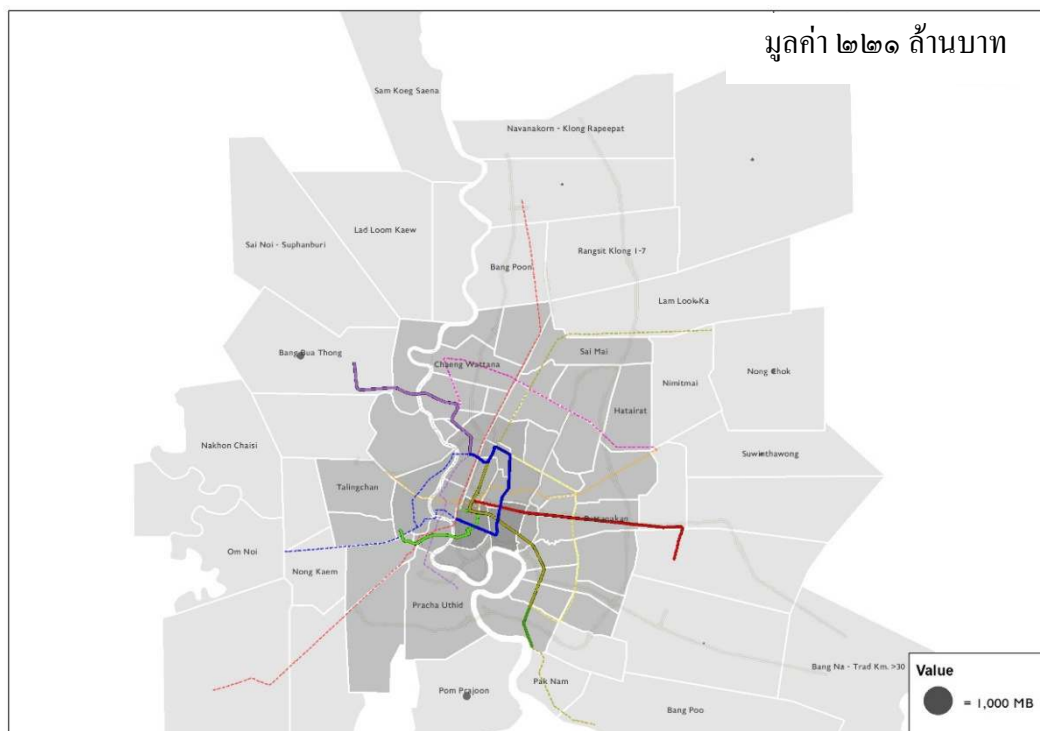
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๒ มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐



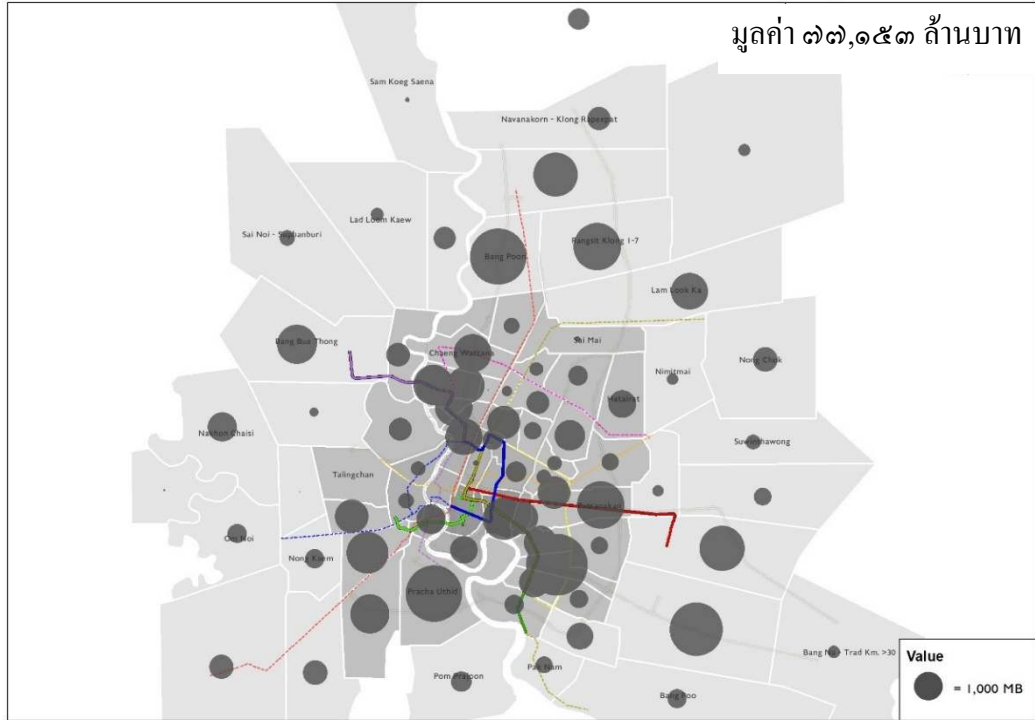
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๓ มูลค่าตลาดบ้านเดี่ยวรวมบ้านแฝดระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑



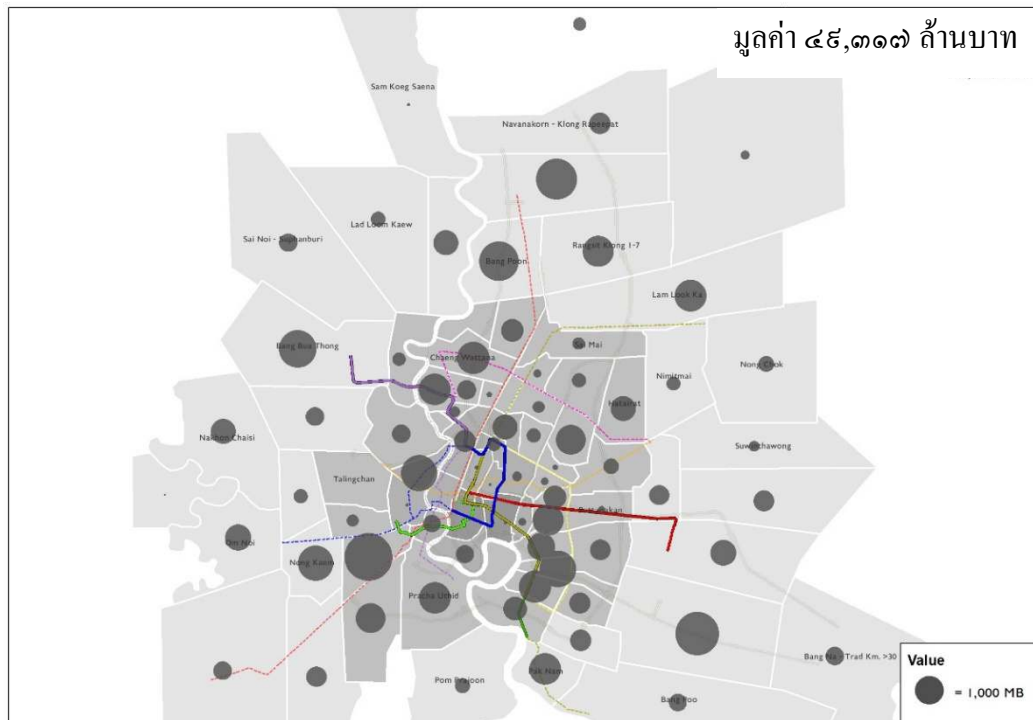
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๔ มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๖



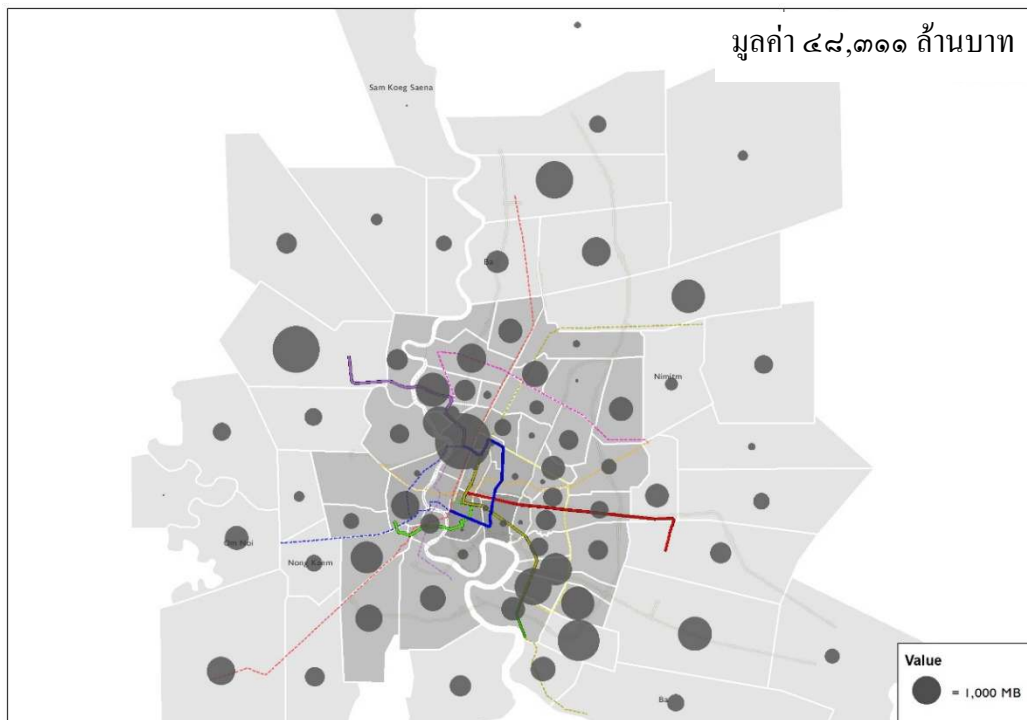
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๕ มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๗



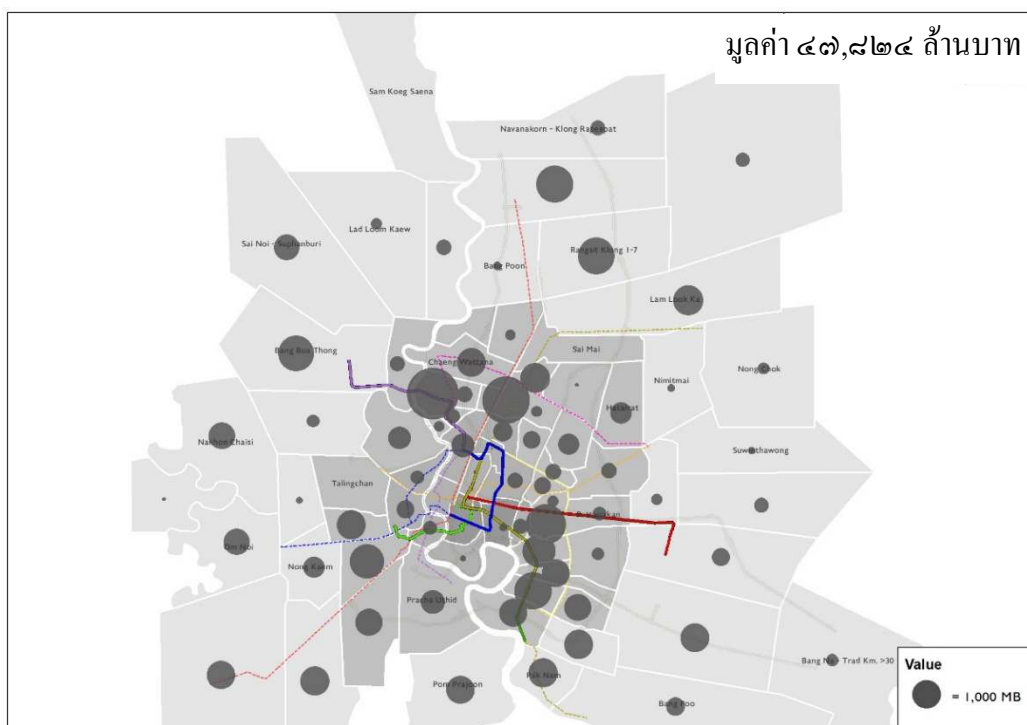
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๖ มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๘



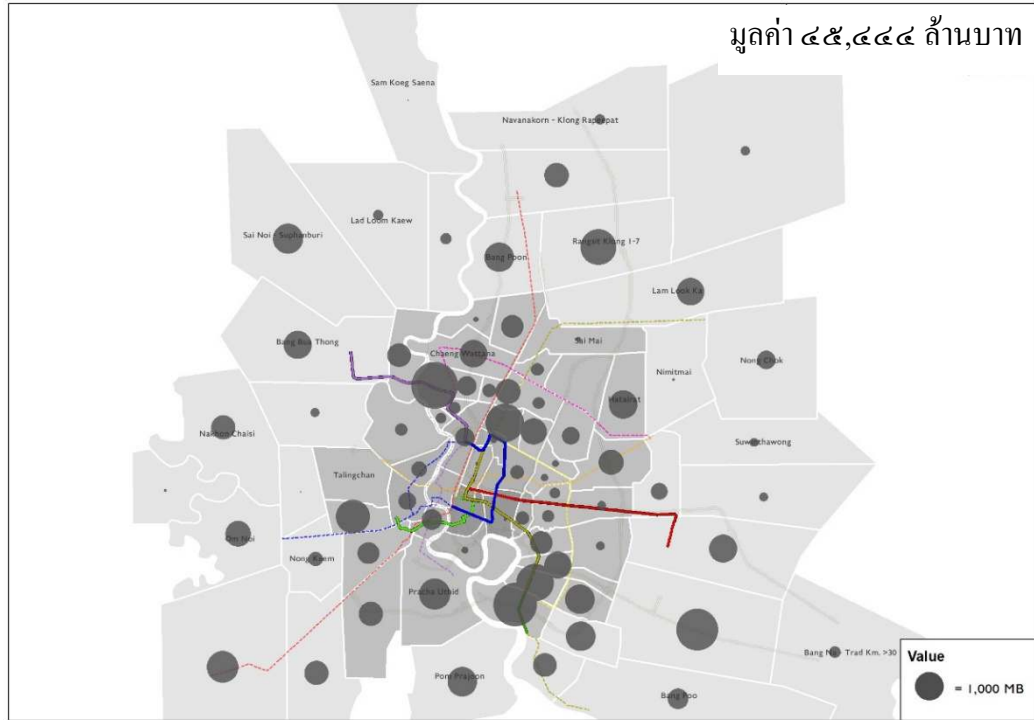
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๗ มูลค่าตลาดตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๕๙



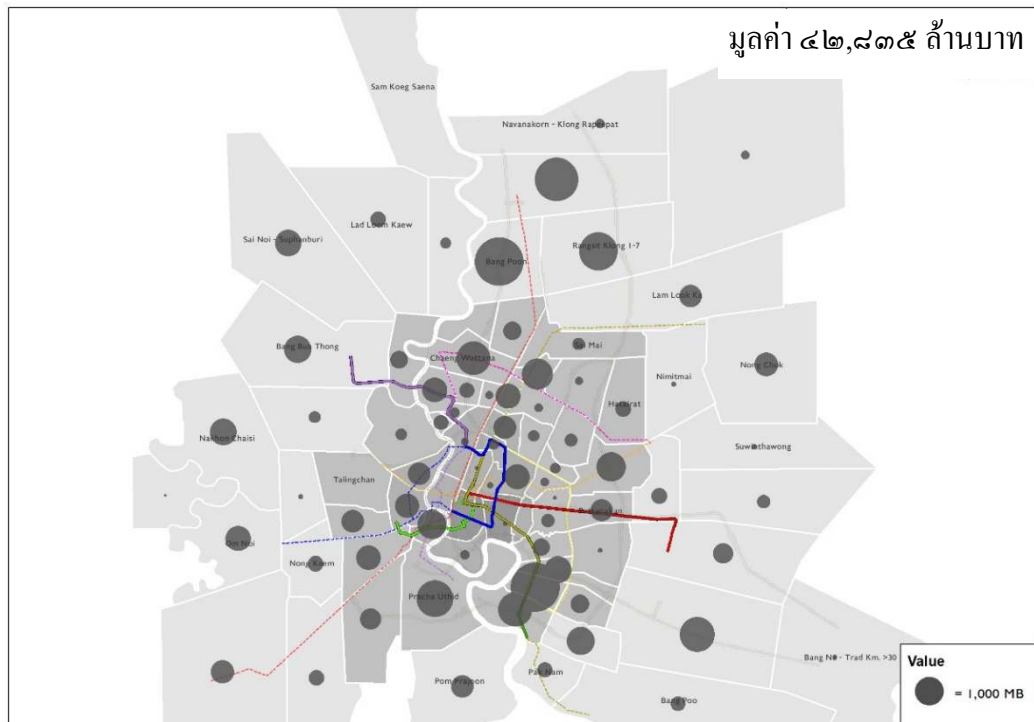
ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ ๔-๒๘ มูลค่าตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๐



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)

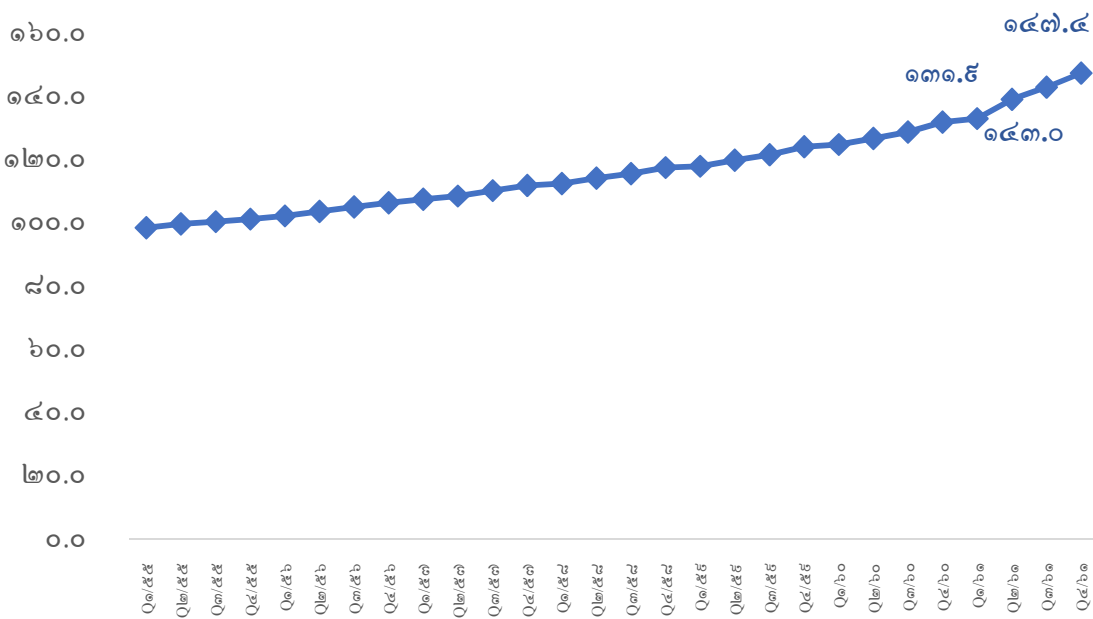
แผนภาพที่ ๔-๒๙ มูลค่าตลาดรวมระดับราคาต่ำกว่า ๒ ล้านบาทปี ๒๕๖๑



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

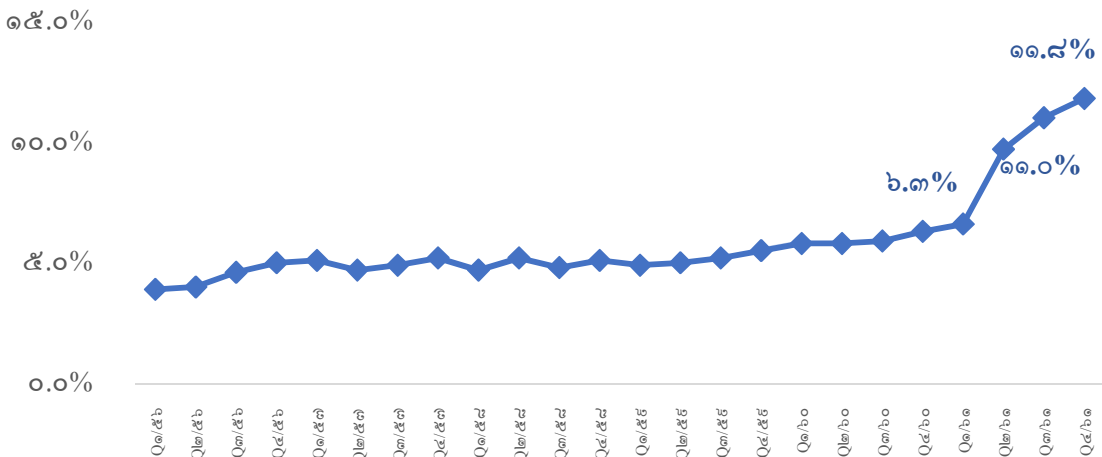
๓. การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับรายได้ของประชาชนที่ไม่สอดคล้องกันเป็นระยะเวลาานาน ทำให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางไม่สามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้

แผนภาพที่ ๔-๓๐ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล (ปีฐาน = ปี ๒๕๕๕)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

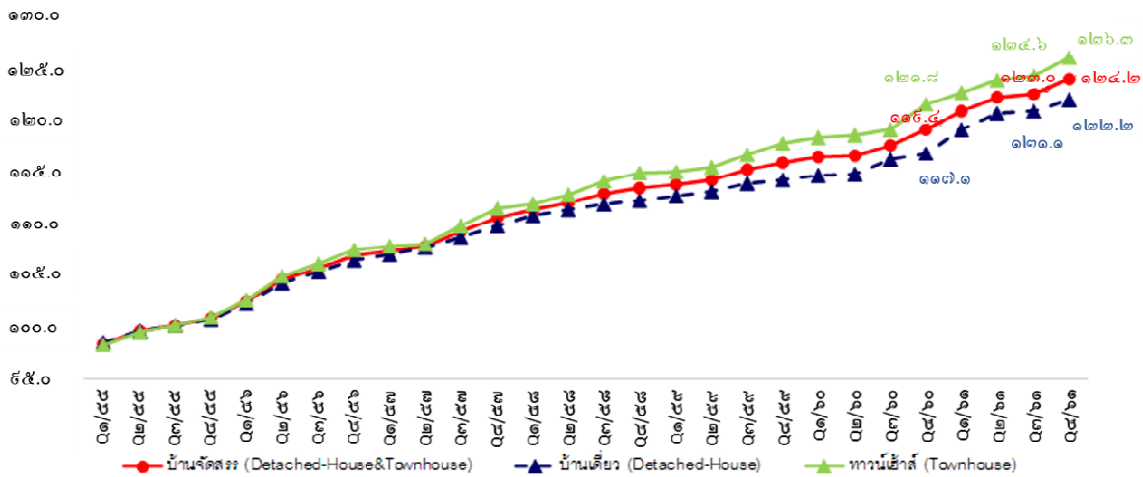
แผนภาพที่ ๔-๓๑อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑลเปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

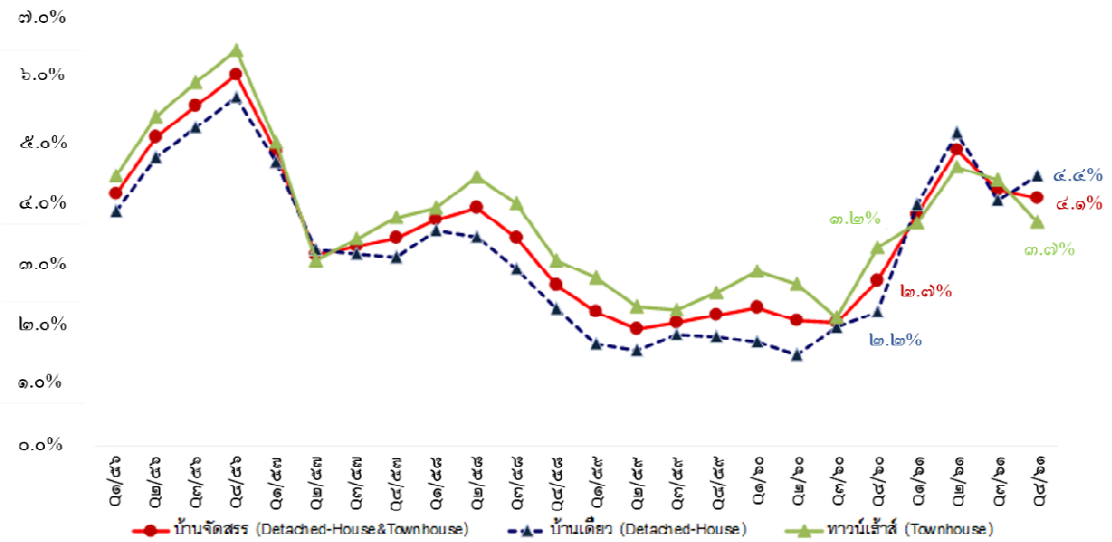


แผนภาพที่ ๔-๓๒ ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯและปริมณฑล  
(ปีฐาน = ปี ๒๕๕๕)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ ๔-๓๓ อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ  
และปริมณฑลเปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



จากข้อมูลรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๕๕ – ๒๕๖๐ และ  
 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐ สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ ๔-๑ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๕๕ – ๒๕๖๐ (หน่วย:บาท)

ภาค	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗	๒๕๕๘	๒๕๕๙	๒๕๕๑	๒๕๕๒	๒๕๕๓	๒๕๕๔	๒๕๕๕
ทั่วราชอาณาจักร	๑๓,๗๓๖	๑๔,๕๖๓	๑๗,๗๘๗	๑๘,๖๖๐	๒๐,๕๐๔	๒๓,๒๓๖	๒๕,๑๕๔	๒๖,๕๑๕	๒๖,๕๔๖	๒๖,๕๔๖
กรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรีและปทุมธานี	๒๘,๒๓๕	๒๘,๑๓๕	๓๓,๐๘๘	๓๕,๐๐๗	๓๗,๗๓๒	๔๑,๖๓๑	๔๓,๐๕๘	๔๑,๐๐๒	๔๑,๘๕๗	๔๑,๘๕๗
ภาคกลาง	๑๔,๑๒๘	๑๖,๓๕๕	๑๕,๒๗๕	๑๘,๕๓๒	๒๐,๕๖๐	๒๐,๘๒๒	๒๖,๑๔๔	๒๖,๖๐๑	๒๖,๖๐๑	๒๗,๐๔๒
ภาคเหนือ	๕,๕๓๐	๑๐,๘๘๕	๑๓,๑๔๖	๑๓,๕๖๘	๑๕,๗๒๗	๑๗,๓๕๐	๑๕,๒๖๗	๑๘,๕๕๒	๑๘,๕๕๒	๑๘,๕๕๒
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	๕,๒๗๕	๑๐,๑๓๕	๑๑,๘๑๕	๑๒,๕๕๕	๑๕,๓๕๘	๑๘,๒๗๗	๑๕,๑๘๑	๒๑,๐๕๔	๒๑,๐๕๔	๒๑,๒๗๑
ภาคใต้	๑๒,๔๘๗	๑๔,๔๖๕	๑๘,๖๖๘	๑๕,๗๑๖	๒๒,๕๒๖	๒๗,๓๒๖	๒๗,๕๐๔	๒๖,๒๘๖	๒๖,๒๘๖	๒๖,๕๑๓

ที่มา : ของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวง  
 เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

จากตารางช่วงเวลาระหว่าง ปี ๒๕๕๐ – ๒๕๖๐ รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน  
 เพิ่มขึ้นในอัตราที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับท้องที่ คือ ทั่วราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๔๔  
 กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๒๐ ภาคกลางร้อยละ ๔๓ ภาคเหนือร้อยละ ๔๐ ภาค  
 ตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๕๖ และภาคใต้อ้อยละ ๓๗

ตารางที่ ๔-๒ ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐ (หน่วย:บาท)

ภาค	๒๕๕๐	๒๕๕๑	๒๕๕๒	๒๕๕๓	๒๕๕๔	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗	๒๕๕๘	๒๕๖๐
ทั่วราชอาณาจักร	๑๔,๕๐๐	๑๕,๕๔๒	๑๖,๒๐๕	๑๖,๘๑๕	๑๗,๔๐๓	๑๘,๗๖๖	๑๙,๐๖๑	๒๐,๘๕๒	๒๑,๑๕๗	๒๑,๔๓๗
กรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรีและปทุมธานี	๒๓,๕๕๖	๒๘,๑๔๐	๒๗,๕๘๕	๒๘,๐๕๕	๒๗,๕๖๖	๓๑,๕๗๑	๓๒,๔๒๕	๓๑,๖๐๖	๓๐,๘๘๒	๓๓,๑๒๖
ภาคกลาง	๑๕,๑๖๘	๑๖,๗๑๑	๑๗,๑๐๖	๑๖,๘๕๔	๑๖,๕๕๔	๑๕,๗๖๒	๑๕,๗๒๘	๒๑,๑๔๔	๒๑,๐๕๕	๒๑,๑๒๐
ภาคเหนือ	๑๐,๕๕๐	๑๑,๗๔๖	๑๒,๐๕๑	๑๒,๘๘๘	๑๓,๖๖๘	๑๔,๐๑๐	๑๔,๐๖๖	๑๕,๒๘๖	๑๕,๒๖๘	๑๕,๓๒๕
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	๑๐,๕๒๐	๑๑,๕๓๕	๑๒,๒๖๐	๑๓,๔๒๒	๑๔,๓๗๕	๑๔,๒๗๗	๑๕,๐๕๒	๑๖,๒๘๔	๑๗,๐๓๒	๑๖,๕๑๓
ภาคใต้	๑๕,๘๗๕	๑๖,๘๗๘	๑๗,๒๕๘	๑๘,๑๗๓	๑๕,๖๘๖	๒๐,๖๔๕	๒๐,๓๗๒	๒๑,๐๖๖	๒๑,๒๕๓	๒๑,๓๘๑

ที่มา : ของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวง  
 เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญ คือ ค่าของชีพที่สูงขึ้นและกลายเป็นภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ประชาชนมีกำลังซื้อบ้านที่น้อยลง จากตารางแสดงภาระค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน แสดงถึงค่าใช้จ่ายที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน หากคำนวณอัตราเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนระหว่างปี ๒๕๕๐ – ๒๕๖๐ ค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยทั่วราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๔๘ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๓๘ ภาคกลางร้อยละ ๓๕ ภาคเหนือร้อยละ ๓๕ ภาค ตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๕๑ และภาคใต้ร้อยละ ๓๕ ในขณะที่เดียวกันรายได้โดยเฉลี่ยต่อครัวเรือนระหว่าง ปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐ ทั่วราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๔๔ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๒๐ ภาคกลางร้อยละ ๔๓ ภาคเหนือร้อยละ ๔๐ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๕๖ และภาคใต้ร้อยละ ๓๗ เมื่อนำอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้และค่าครองชีพมาเปรียบเทียบกันแล้ว จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ในประเทศไทยประสบปัญหารายได้จริงที่น้อยลง โดยเฉพาะกรุงเทพฯและ ๓ จังหวัด เนื่องจากอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าของชีพสูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชน ทำให้ประชาชนโดยเฉลี่ยแล้วมีภาระค่าใช้จ่ายที่มากขึ้นและเงินเก็บในการซื้อบ้านที่น้อยลงหรือถดถอยเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ความไม่สัมพันธ์กันของค่าเดินทาง ค่าผ่อนบ้าน ค่าของชีพ และรายได้ ส่งผลให้ประชาชนขาดความสามารถในการซื้อ

สายรถไฟฟ้า (เดินทางมาทำงานที่อโศก)	สายสีม่วง (บางใหญ่->บางซื่อ/อโศก)	สายสีเขียว (BTSสำโรง->BTSอโศก)	Airport Rail Link (บ้านทับช้าง->พญาไท, รังสิต)
---------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	---

ตารางที่ ๔-๓ การใช้รถไฟฟ้ากับกำลังซื้อของชนชั้นระดับกลาง-ล่าง

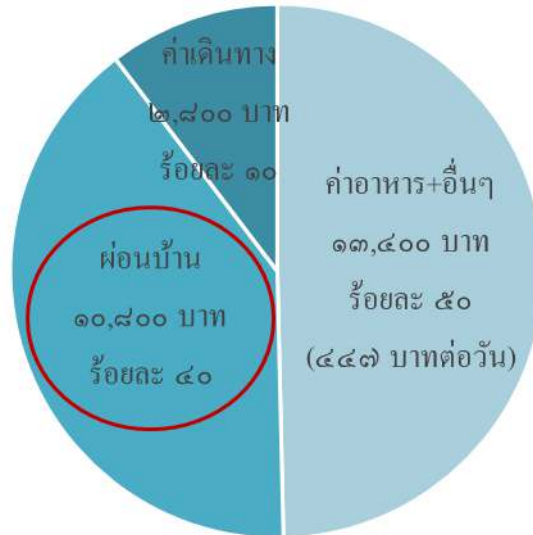
รถไฟฟ้า	โดยสาร /เที่ยว	(ไปกลับ ๑๔๐ บาท/วัน = ๒,๘๐๐ บาท/เดือน/คน)	(ไปกลับ ๘๖ บาท/วัน = ๑,๗๒๐ บาท/เดือน/คน)	(ไปกลับ ๑๔๔ บาท/วัน = ๒,๘๘๐ บาท/เดือน/คน)
	บัตรโดยสาร /เที่ยว	= ๗๐ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๔๐ บาท/วัน = ๒,๘๐๐ บาท/เดือน/คน)	= ๔๗ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๘๘ บาท/วัน = ๑,๗๖๐ บาท/เดือน/คน)	๓๕+๓๖ = ๗๑ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๔๒ บาท/วัน = ๒,๘๔๐ บาท/เดือน/คน)
เวลาในการเดินทาง/เที่ยว *ไม่รวมเวลาจอด		= ๘๕ นาที (ไปกลับ ๑๗๐ นาที)	= ๓๐ นาที (ไปกลับ ๖๐ นาที)	= ๓๗ นาที (ไปกลับ ๗๔ นาที)
รถคู่/BUS		(รถคู่จากคลองบางไผ่->อนุสาวรีย์ BUS(38)อนุสาวรีย์->อโศก) ๓๕+๑๐ = ๔๕ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๙๐ บาท/วัน = ๑,๘๐๐ บาท/เดือน/คน)	BUS(2) = ๘ บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๑๖ บาท/วัน = ๓๒๐ บาท/เดือน/คน)	BUS(1013)๘ +BUS(2) ๖.๕๐ = 14.5 บาท/เที่ยว (ไปกลับ ๒๙ บาท/วัน = ๕๘๐ บาท/เดือน/คน)
เวลาในการเดินทาง/เที่ยว *ไม่รวมเวลาจอด		๖๐+๓๐ = ๙๐ นาที (ไปกลับ ๑๘๐ นาที)	BUS = ๕๐ นาที (ไปกลับ ๑๐๐ นาที)	BUS = ๕๐ นาที (ไปกลับ ๑๐๐ นาที)

ตัวอย่าง : หากต้องการซื้อคอนโดมิเนียมขนาด ๑ ห้องนอน ระดับราคา ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท/ยูนิต (บริเวณ บางใหญ่, แบริ่ง, บ้านทับช้าง)  
=>ผ่อนค่างวดร้อยละ ๑๐ = ๑๕๐,๐๐๐ บาท กู้ธนาคาร ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท ผ่อน ๑๕ ปี  
กู้ธนาคาร ดอกเบี้ยร้อยละ ๕

=>ผ่อน =>๑๐,๘๐๐ บาทต่อเดือน

=>อัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ (DSR) = ร้อยละ ๔๐

=>รายได้ = ๒๗,๐๐๐ บาทต่อเดือน



=>รายได้คงเหลือหลังหักค่าผ่อนบ้าน (ร้อยละ ๖๐) = ๑๖,๒๐๐ บาทต่อเดือน

**แผนภาพที่ ๔-๓๔ ค่าใช้จ่าย: ค่าผ่อนบ้าน ค่าเดินทาง และค่าของชีพสำหรับการใช้ชีวิตของประชาชน**

ถ้ามีรายได้ต่อเดือน ๒๗,๐๐๐ บาท

=>ซื้อคอนโดมิเนียมไม่ได้ แต่เช่าอยู่ในเมืองได้

=>ซื้อคอนโดมิเนียมได้ แต่ใช้รถไฟฟ้าไม่ได้

=>ใช้รถไฟฟ้าได้ แต่อยู่บ้านพ่อแม่

จากตารางการใช้รถไฟฟ้ากับกำลังซื้อของชนชั้นระดับกลาง-ล่าง สามารถสรุปได้ว่าจากรายได้ที่จำกัด ค่าเดินทางและค่าของชีพที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตของประชาชน ส่งผลให้ประชาชนมีเงินเก็บไม่พอในการผ่อนบ้าน หากหักรายได้ไปผ่อนค่าที่อยู่อาศัย เงินส่วนที่เหลือ (หลังจากหักค่าเดินทางและค่าผ่อนที่อยู่อาศัยแล้ว) จะไม่พอต่อค่าครองชีพและการใช้ชีวิตของประชาชน

เหตุการณ์เหล่านี้ได้ส่งผลให้ประชาชนเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้ เนื่องจากขาดคุณสมบัติ หนึ่งในปัจจัยที่ลดคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อคือการมีหนี้ที่มากเกินไป

จากข้อมูลจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ทั่วราชอาณาจักรและจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค ปี ๒๕๔๕ - ๒๕๖๐ สรุปได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม	๒๕๕๕	๒๕๕๗	๒๕๕๘	๒๕๕๙	๒๕๕๒	๒๕๕๔	๒๕๕๖	๒๕๕๘	๒๕๖๐
จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน	๘๒,๔๘๕	๑๐๔,๕๗๑	๑๑๖,๕๘๕	๑๑๖,๖๘๑	๑๓๔,๖๘๕	๑๓๔,๕๐๐	๑๖๓,๐๘๗	๑๕๖,๗๗๐	๑๗๘,๕๕๔
ใช้ซื้อ/เช่าซื้อบ้านและ/หรือที่ดิน	-	๓๘,๑๔๐	๓๕,๒๕๘	๓๖,๕๐๘	๔๖,๒๕๓	๔๕,๘๕๘	๖๐,๐๖๑	๕๐,๘๘๘	๖๕,๐๑๑
ใช้ในการศึกษา	-	-	๓,๕๘๒	๓,๑๓๐	๓,๕๕๕	๒,๗๒๖	๒,๕๑๓	(หมายเหตุ)	
ใช้จ่ายอุปโภคบริโภคอื่นๆ ในครัวเรือน	๕๒,๔๐๓	๓๐,๖๐๗	๓๒,๑๕๖	๓๘,๕๐๕	๔๑,๔๗๐	๕๐,๕๖๔	๕๕,๘๗๖	๖๕,๗๘๘	๖๕,๗๗๐
ใช้ในการทำธุรกิจ	๑๖,๕๕๗	๑๕,๘๘๘	๒๑,๓๖๘	๑๖,๗๖๖	๒๑,๘๕๓	๑๓,๕๑๒	๑๗,๐๖๑	๑๖,๐๐๐	๑๕,๒๖๔
ใช้ในการทำการเกษตร	๑๒,๐๗๑	๑๖,๕๕๒	๑๖,๕๐๗	๑๗,๗๑๑	๑๕,๐๘๕	๑๕,๗๕๒	๒๑,๕๕๕	๒๒,๔๔๑	๒๔,๕๗๐
อื่นๆ	๑,๔๑๓	๒,๕๘๔	๓,๒๗๔	๓,๖๕๗	๒,๔๕๔	๒,๐๐๘	๑,๗๓๑	๗๔๐	๑,๑๑๑

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

จากตารางแสดงจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ทั่วประเทศ จากปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐ จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ ๕๓ ปัจจัยหลักอยู่ที่การใช้จ่ายเครื่องอุปโภคบริโภคอื่นๆในครัวเรือนที่สูงขึ้นถึงร้อยละ ๑๕ และใช้ซื้อ/เช่าซื้อ

ภาค	๒๕๕๕	๒๕๕๗	๒๕๕๘	๒๕๕๙	๒๕๕๒	๒๕๕๔	๒๕๕๖	๒๕๕๘	๒๕๖๐
ทั่วประเทศ	๘๒,๔๘๕	๑๐๔,๕๗๑	๑๑๖,๕๘๕	๑๑๖,๖๘๑	๑๓๔,๖๘๕	๑๓๔,๕๐๐	๑๖๓,๐๘๗	๑๕๖,๗๗๐	๑๗๘,๕๕๔
กรุงเทพฯ สมุทรปราการ นครปฐม และปทุมธานี	๑๕๗,๗๗๐	๑๕๕,๖๒๒	๑๕๕,๒๑๒	๑๕๑,๑๖๘	๑๕๕,๖๐๘	๒๐๒,๑๕๗	๒๑๗,๗๕๕	๑๗๑,๘๗๗	๒๑๕,๕๐๕
ภาคกลาง	๗๖,๒๗๘	๑๑๕,๑๘๔	๑๑๓,๔๗๕	๑๑๒,๓๔๒	๑๓๑,๕๐๒	๑๐๕,๑๖๘	๑๔๕,๕๘๘	๑๔๒,๐๕๖	๑๕๓,๒๔๓
ภาคเหนือ	๕๗,๕๓๕	๕๔,๘๕๓	๑๑๔,๒๐๑	๑๑๐,๗๐๒	๑๑๕,๗๒๖	๑๒๒,๔๕๕	๑๓๗,๐๕๕	๑๔๕,๓๔๖	๑๖๗,๕๕๒
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	๖๖,๐๓๔	๘๓,๒๗๘	๑๐๑,๘๘๒	๑๐๕,๐๐๖	๑๑๘,๓๐๘	๑๓๗,๖๖๓	๑๔๕,๓๐๗	๑๖๐,๖๗๕	๑๗๕,๕๒๓
ภาคใต้	๗๖,๑๒๔	๕๒,๑๒๖	๑๑๔,๑๗๕	๑๑๘,๕๒๕	๑๒๗,๒๒๐	๑๑๐,๗๒๓	๑๓๕,๕๓๑	๑๖๓,๘๕๒	๑๗๐,๑๗๗

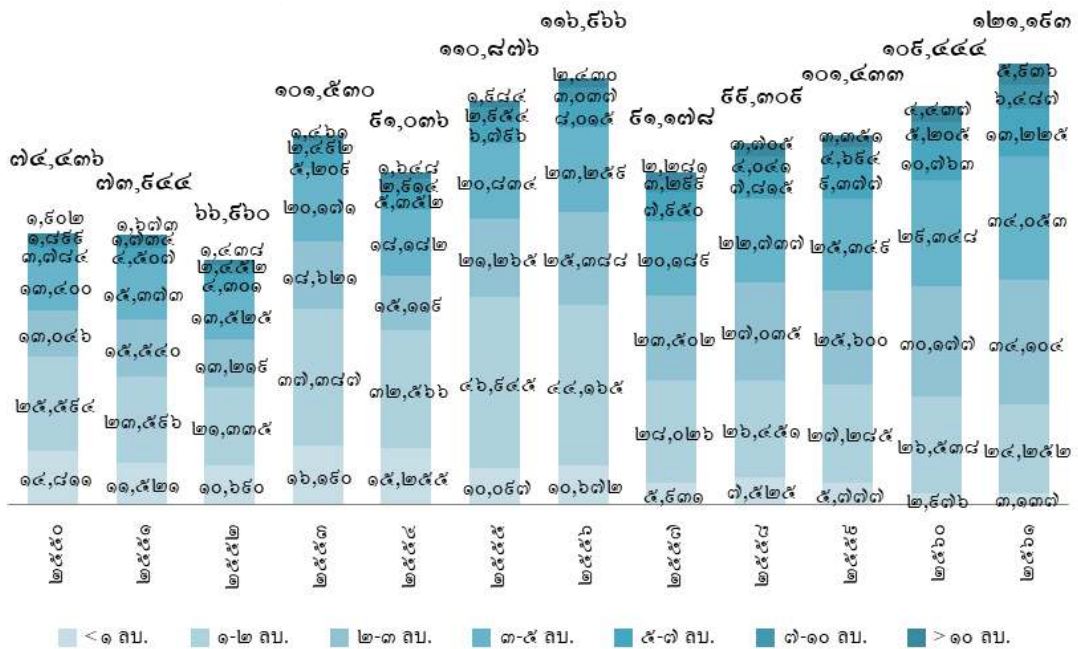
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

จากตารางแสดงจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค จากปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๐ ซึ่งหากจำแนกตามภาคแล้ว จำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนทั่วประเทศเพิ่มขึ้นใน

อัตราร้อยละ ๕๓ กรุงเทพฯและ ๓ จังหวัดร้อยละ ๔๕ ภาคกลางร้อยละ ๓๖ ภาคเหนือร้อยละ ๕๒ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ ๓๑ และภาคใต้ร้อยละ ๔๔ การเพิ่มขึ้นของจำนวนหนี้สินของประชาชน แสดงถึงค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจ่ายหนี้และดอกเบี้ย ซึ่งลดความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

อีกหนึ่งปัจจัยที่ลดความสามารถของผู้ซื้อบ้านคือราคาที่อยู่อาศัยที่แพงกว่าความสามารถในการซื้อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

จากข้อมูลภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนยูนิตโดยแยกตามระดับราคา จากปี ๒๕๕๐-๒๕๖๑ มีดังต่อไปนี้



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

กราฟแสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลปี ๒๕๕๐ - ๒๕๖๑ จะเห็นได้ว่า จำนวนยูนิตในตลาดบนซึ่งดึงดูดผู้ประกอบการด้วยกำไรที่มากกว่า ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า ๑ ล้านบาทและระดับราคา ๑-๒ ล้านบาท มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะช่วงเวลาระหว่างปี ๒๕๕๖ และ ๒๕๕๗ แสดงถึงการปรับราคาของที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นมาก จากการลดลงของอุปทานและการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์

นอกจากนี้ภาครัฐยังไม่สามารถรองรับสวัสดิการเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางได้อย่างเพียงพอ หนึ่งในโครงการนั้นคือการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัย

สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางโดยหน่วยงานภาครัฐซึ่งยังมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน

ทั้งนี้รัฐบาลยังไม่มียุทธศาสตร์ที่ชัดเจนและต่อเนื่องในการให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางหนึ่งในตัวอย่างของการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยคือ การขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ปีจาก ปี ๒๐๕๖-๒๐๖๕ เมื่อวันที่ ๑๒มกราคม ๒๕๕๕ โดยมีที่พักอาศัยทั้งสิ้น ๒๐,๒๕๒ยูนิต นอกจากนี้ ภายในปี ๒๕๖๐ อาคารที่อยู่อาศัยประกอบด้วยโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการเคหะชุมชนและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่หนึ่ง มีจำนวนสุทธิ ๑๕,๔๒๓ยูนิต ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ เช่น ข้าราชการ และหน่วยงานของรัฐ ในปัจจุบันรัฐบาลมีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในความดูแลรวมทั้งสิ้น ๖๘๐ ชุมชน แต่ยังไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับความต้องการของประชาชน



รูปแบบที่  
เหมาะสมในการ  
ส่งเสริมการมีที่  
อยู่อาศัยของผู้มี  
รายได้น้อยถึง  
ปานกลาง

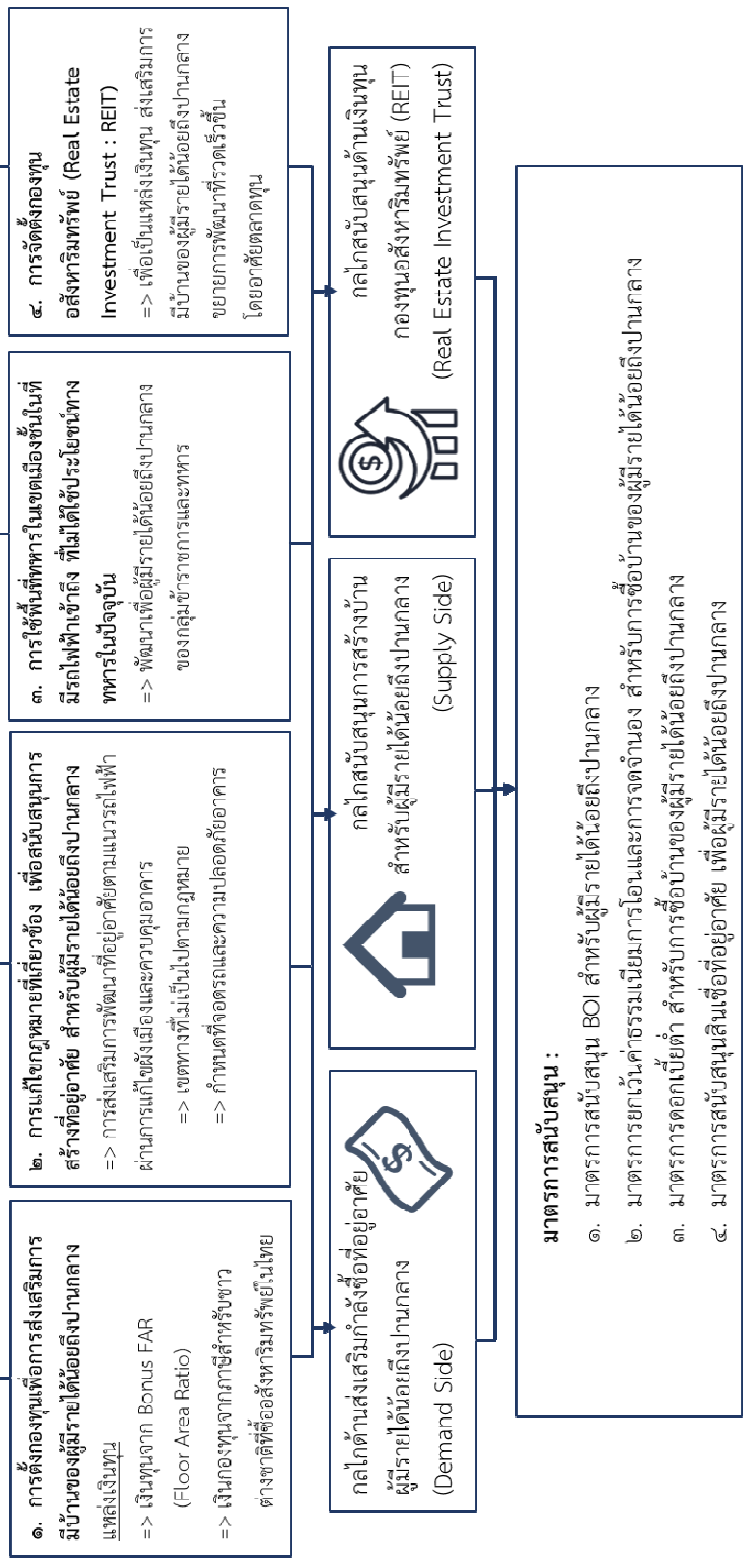
แผนภาพ  
ที่ ๔-๓๖ กลไกการ  
ส่งเสริมการมีบ้าน  
ของผู้มีรายได้  
น้อยถึงปานกลาง

ตัวแบบที่เหมาะสมในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

คุณประเสริฐ แต่ดุยสาริต ๖๐.๖๑ โมเดล : เพื่อบ้านผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง (Khuin Prasert Taedululayasattit NDC.61 Model : For Middle-To-Low Housing)

- เป็นโครงสร้างถาวรและระยะยาว
- ไม่พึ่งพิงงบประมาณภาครัฐ
- ขยายผลได้รวดเร็ว
- กลไกต่อเนื่อง ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจ
- ลดความเหลื่อมล้ำสังคม

กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง





## กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

### ๑. การตั้งกองทุนเพื่อการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งแหล่งเงินทุนมาจาก

#### ๑.๑ เงินทุนจาก Bonus FAR(Floor Area Ratio)

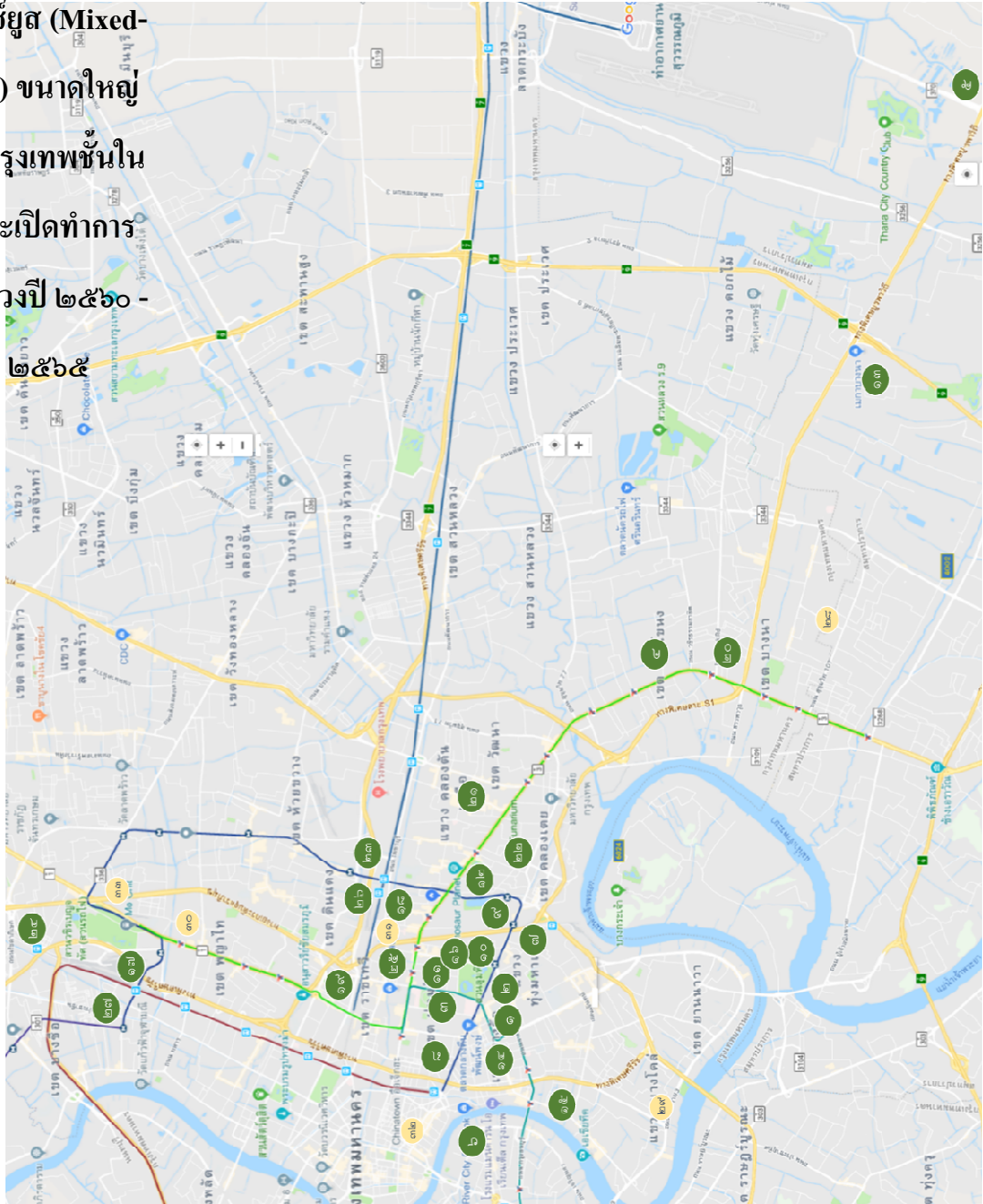
ในอนาคตอีก ๕-๗ ปี กรุงเทพฯจะเปลี่ยนไปอย่างสิ้นเชิง จากการเกิดขึ้นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนามากถึง ๓๓ โครงการ มูลค่ารวมกว่า ๑.๑ ล้านล้านบาท โดยทำเลที่มีการพัฒนาขนาดใหญ่ และจะเห็นการเปลี่ยนแปลงชัดเจน คือ ย่านถนนพระราม ๔ - ถนนสุขุมวิท ซึ่งมีโครงการขนาดใหญ่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และเริ่มประกาศแผนลงทุน จะทำให้การใช้พื้นที่ในกรุงเทพฯเปลี่ยนไป หน้าตาเมืองกรุงเทพฯจะเปลี่ยนไปอย่างเห็นได้ชัด โดยโครงการใหญ่เหล่านี้ได้แนวรถไฟฟ้าเป็นเส้นทางหลัก แต่ไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีลาภลอย อย่างไรก็ตามพื้นที่กิจกรรมหลักของเมือง จะยังคงกระจุกตัวอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD : Central Business District) ซึ่งการพัฒนาต่างๆ ก็จะกระจุกตัวอยู่ใจกลางกรุงเทพฯเพราะเป็นพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งในร่างกฎหมายผังเมืองระบุให้ทำเลใจกลางเมือง มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR : Floor Area Ratio) ในอัตราสูงและยังมีโบนัสการพัฒนาอีก ๒๐%

เงินทุนจาก Bonus FAR(Floor Area Ratio) มากจากการปรับเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดิน FAR ตามแนวรถไฟฟ้า เพื่อเปิดโอกาสให้สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ได้ถูกลง เพราะแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ๑๐ปีนับจากนี้ยังคงเน้นเกาะแนวรถไฟฟ้า พื้นที่กลางใจเมือง คอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา ๑-๒ ล้านบาท จะกลายเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ไม่สามารถพัฒนาติดแนวรถไฟฟ้าได้อีกต่อไป หากยังไม่มีมาตรการแก้ไขหรือเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อสร้าง หรือ FAR (Floor Area Ratio)

แผนภาพที่ ๔-๓๗

ตำแหน่งโครงการ

มิกซ์ยูส (Mixed-use) ขนาดใหญ่  
ในกรุงเทพมหานคร  
ที่จะเปิดทำการ  
ในช่วงปี ๒๕๖๐ -  
๒๕๖๕



รายชื่อโครงการ	บริษัทเจ้าของ	มูลค่าโครงการ	จะเปิดทำการในช่วงปี ๒๕๖๖-๒๕๖๗	พื้นที่	ชนิดโครงการ	รายละเอียดโครงการ
๑ Zen Sulaedaeng	Cental group	N/A	ใกล้ถนัดใหม่ทีตากแดง	๒๐ ไร่	สำนักงาน และที่พักพร้อมที่จอดรถ	N/A
๒ สุจิต JN CHN และ บมจ.สุจิตธานี (DTC)	บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) และ บมจ.สุจิตธานี (DTC)	๑๖,๑๐๐	บริเวณท่ามูนถนนสีลมและพระราม ๔ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรดมดลิตซาบี กรุงเทพฯ	๒๔ ไร่	โรงแรม อาคารที่พัก อาคารสำนักงาน พื้นที่ที่ปลูก และพื้นที่ว่างในโครงการรวมทั้งสิ้น ๒๕๐ ไร่	Planning ปี ๒๕๖๐
๓ แมกไนเต็ล ราชดำริ บูตอวาร์ด (MRB)	MQDC	๑๑,๐๐๐	ใกล้ BTS ราชดำริประมาณ ๒๖๐ เมตร	๖ ไร่	ที่พักอาศัยระดับสูงพร้อมวีลแชร์, โรงแรมคอร์ตซ์, แอาร์ทเวิร์กส กรุงเทพฯ	ปี ๒๕๖๐
๔ Whizdom 101	MQDC	๑๐,๐๐๐	ถนนสุขุมวิทระหว่างสถานี BTS ปุณณวิถี และซอยสุขุมวิท ๑๑๑	๔๓ ไร่	สำนักงาน พื้นที่ร้านค้า พื้นที่สำนักงาน Co-working space และ โครงการที่พักอาศัย	ปี ๒๕๖๑
๕ The Forestias	MQDC	๕๐,๐๐๐	บริเวณบางนา-ตราด กม. ๑	๓๐๐ ไร่	Residence, Retail, Commercial, ศูนย์สุขภาพ อาคารบริการรวมแห่งอนาคต ปา	ปี ๒๕๖๕
๖ Icon Siam	สยามพารามิเตอร์, MQDC, CP	๕๐,๐๐๐	ถนนเจริญนคร	๕๐ ไร่	อาคารศูนย์การค้า, คอนโดมิเนียมระดับ Luxury	ปี ๒๕๖๑
๗ FYI Center	TCC พัฒนาโดย Golden Land Plc.	๕,๐๐๐	MRT คลองจมู	๕ ไร่	โรงแรม, ออฟฟิศให้เช่า	ปี ๒๕๕๕
๘ สยามกัน มิตรทาวน์ (Samyan-Mitrtown)	TCC พัฒนาโดย Golden Land Plc.	๕,๕๐๐	ตัดตามกั้นดินฝั่งตรงข้ามลานจอดรถ	๑๓ ไร่	อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมแบบบริการเช่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และศูนย์ที่ทันสมัย โลกเทคโนโลยีแห่งแรกของไทย	ปี ๒๕๖๓
๙ The PARQ (๑๕๒ ปาร์ค)	TCC	๒๐,๐๐๐	ตั้งอยู่ท่ามูนพระราม ๔ ติดถนนมรดกอินทก	๒๔ ไร่	สำนักงาน ร้านค้าปลีกระดับพรีเมียม ร้านอาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร โรงแรมเรือเซวิล อพาร์ทเมนท์	ปี ๒๕๖๖
๑๐ One Bangkok	TCC	๑๒๐,๐๐๐	บริเวณท่ามูนถนนวิสุทธิดงชัย	๑๐๔ ไร่	๑. อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ๒. โรงแรมหรูที่มุ่งตอบใจซีทีไอส์ ๒๕๕-๕ โรงแรม ๓. ที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์ ลักซ์ชัวรี่ ๔. ร้านค้าปลีกและพื้นที่กิจกรรม	ปี ๒๕๖๕
๑๑ Lagoon Village	บริษัท สยามสินธร จำกัด (บริษัทของสำนักงานบริหารที่ดินฯ)	๒๖,๐๐๐	บริเวณท่ามูนถนน BTS ซัดลม	52 ไร่	พัฒนาคอนโด, อพาร์ทเมนท์, 7-11, คาเฟ่, ฟิตเนส, ที่พัก	ปี ๒๕๕๑
๑๒ สิงห์ คอมเพล็กซ์	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	๔,๕๐๐	มูนถนนโกลนตรีและถนนเพชรบุรีตัดใหม่	๑๑ ไร่	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม โกลด์ ดีไซน์ บูด้า ๕,๒๐๐ ตันบาท (ไปรวมบูด้าทั้งหมด) คอมโวด The Esse at Singha Complex บูด้า ๔,๓๐๐ ตันบาท	ส่วนของที่พักและบูด้ากลางปี ๒๕๖๑ (บูด้า) ปี ๒๕๖๔
๑๓ Mega City	บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	๖๑,๐๐๐	ถนนบางนา-ตราด	๔๐๐ ไร่	ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร แหล่งไลฟ์สไตล์ ออฟฟิศสำนักงาน โรงแรม และคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย	เฟส ๑ เสร็จปี ๒๕๖๐ (ยกเว้นบูด้า) เฟส ๒ เริ่มสร้างปี ๒๕๖๑ (โรงแรม) ซึ่งไม่แจ้งกำหนดแล้วเสร็จ
๑๔ Mahanakhon	บริษัท เพช ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	๒๒,๐๐๐	ถนนราชราชชนรินทร์ ติดสถานี BTS ช่องนนทรี	๕ ไร่	คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย, โรงแรม และบูด้า (Retail)	ปี ๒๕๖๐
๑๕ ฟ้ารั้วสี่ฤดู (Four Seasons Private Residences Bangkok)	บริษัท ฟ้ารั้วสี่ฤดู (Four Seasons Bangkok) จำกัด	๑๒,๐๐๐	ซอยเจริญกรุง ๖๔ ถนนเจริญกรุง	๑๕ ไร่	โรงแรม ๕ ดาว ๒ แห่ง และคอนโดมิเนียมสูง	ปี ๒๕๖๑



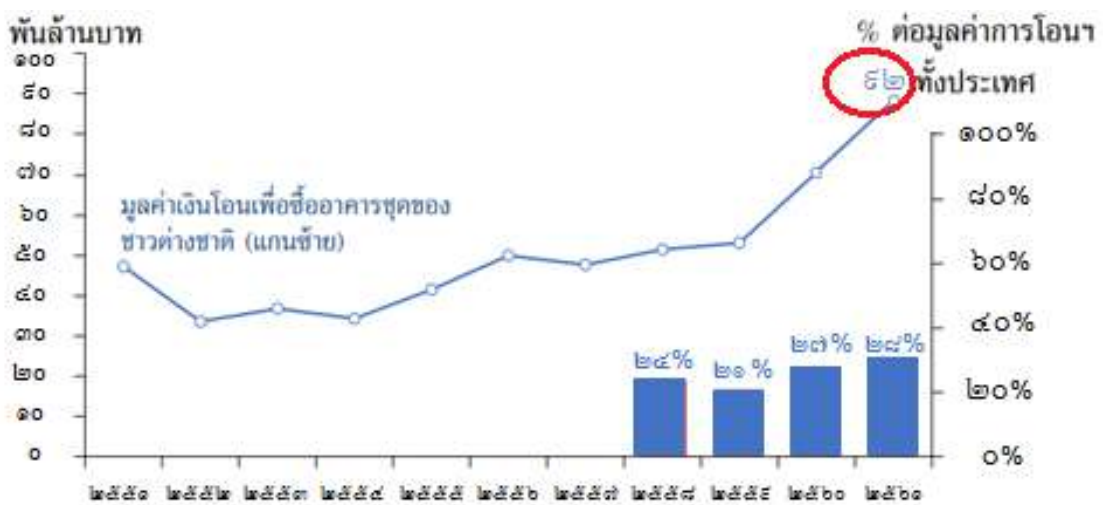
ชื่อโครงการ	บริษัทเจ้าของ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ที่ตั้ง	ขนาด	ประกอบด้วย	เปิดทำการ
๒๙ Summer Lasalle	กลุ่มบริษัทวีอาร์บี	๕,๐๐๐	ซอยสุขุมวิท ๑๐๕ (กลาง) ซ่อมซอยสุขุมวิท ๑๐๗	๖๑ ไร่	อาคารสำนักงาน คอมมูนิตี้มอลล์ โรงแรม	เปิด ๑ ครั้ง ปี ๒๕๖๑ (ยังไม่มีอาคารกักตัวระยะเวลาดำเนินการ ๕ ปี)
๓๐ ดงเทพราชเรซิดเดนซ์ (Campang Residences)	บริษัท ดงเทพฯ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	๑,๐๐๐	พระราม ๓	๑๒ ไร่	คอนโดมิเนียม โรงแรม และพื้นที่ทำตลาด	ปี ๒๕๖๐
๓๑ Art Hill	บริษัท เออร์เบิน แอปเปิ้ลจอย จำกัด	๑,๓๐๐	ซอยพหลโยธิน ๑๐	๓ ไร่	สำนักงาน ร้านค้าปลีก โรงแรม	- สำนักงานและร้านค้าปลีก ปี ๒๕๖๐ - โรงแรม ปี ๒๕๖๑
๓๒ The Market Bangkok	เดอะ แมททินี่ กรุ๊ป	๕,๕๐๐	ตรงข้ามศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า	๒๐ ไร่	ค้าปลีก ออฟฟิศ และ โรงแรม	ปี ๒๕๖๑
๓๓ I'm China Town	แควนตี้ ยูนิเดมส์	๔,๐๐๐	ถ.เจริญกรุง	๓ ไร่	ศูนย์การค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียม	ปี ๒๕๖๒
๓๔ เดอะเซนต์ เรซิดเดนซ์ (The Saint Residences)	บริษัท ซ.น. เติมโกลบปาร์ค จำกัด	๔,๐๐๐	ถนนวิภาวดี (ม.เชนส์จอร์น)	๗ ไร่	อาคารชุดพักอาศัยสูง อาคารสำนักงานและพื้นที่ทำตลาด	ปี ๒๕๖๓
	อื่นๆ	๒๓,๑๐๐				
<b>Total</b>		<b>๑,๑๑๖,๕๐๐</b>				

ตารางที่ ๔-๖  
รายละเอียดการลงทุนโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครชั้นในที่จะเปิดทำการในช่วงปี ๒๕๖๐-๒๕๖๕ (ต่อ)

### ๑.๒ เงินกองทุนจากภาษีสำหรับชาวต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย

อสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าสู่ยุคการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ที่สุดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ด้านดีมานด์ (Demand) เปลี่ยนแปลงจากการหลั่งไหลของลูกค้านำเงินในตลาดคอนโดมิเนียม โดยปี ๒๕๖๐ มียอดโอนลูกค้าต่างชาติ ๗๑,๐๐๐ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๒๗ ของตลาดรวม ลูกค้าหลักคือจีนกับฮ่องกง ส่วนที่เหลือ คือ สิงคโปร์ อังกฤษ อเมริกา ไต้หวัน และญี่ปุ่น โดยประเมินว่าลูกค้านำเงินซื้อและโอนคอนโดมิเนียมในเมืองไทยปีละ ๕๐,๐๐๐-๗๐,๐๐๐ ล้านบาท สำหรับลูกค้านำเงินซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคาสูงกว่าลูกค้าไทยร้อยละ ๒๐ ซึ่งตลาดยังมีจำนวนโครงการอีกหลายแห่งที่กำลังสร้างและรอโอนปลายปี ๒๕๖๑ ถึงปี ๒๕๖๒ ขณะที่ผลกระทบจากดีมานด์ลูกค้านำเงินเป็นปัญหาด้านจิตวิทยา ซึ่งกฎหมายอาคารชุดยังไม่ได้ออกเรื่องนี้ ยังไม่นับรวมการซื้อลงทุนปล่อยเช่าที่สร้างปัญหาระหว่างเจ้าของห้องคนไทยกับลูกค้าห้องเช่าคนจีน ซึ่งเริ่มเห็นในภูเก็ต เชียงใหม่ พัทยา ซึ่งเรื่องนี้เริ่มเกิดขึ้นในช่วง ๑ ปีที่ผ่านมา ส่วนการเปลี่ยนแปลงอีกด้าน คือ ด้านซัพพลาย (Supply) การปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมจึงเป็นผลมาจากความต้องการของต่างชาติที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการปรับตัวของราคาอสังหาริมทรัพย์ใหม่อย่างรวดเร็ว ไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดิน ราคา คอนโดมิเนียม ซึ่งส่งผลกระทบต่อประชาชนไทยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งสมควรให้ชาวต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยเป็นผู้รับภาระดังกล่าว

แผนภาพที่ ๔-๓๘ มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ

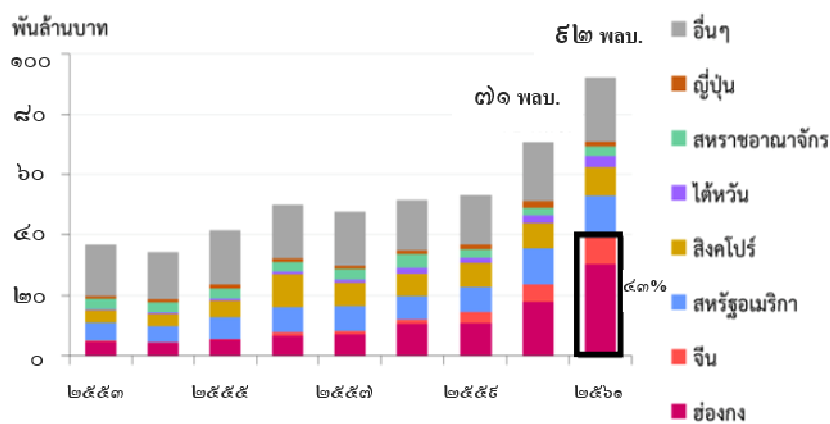


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : \*มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ คำนวณจากมูลค่าการขายเงินตราต่างประเทศ วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกันหรือซื้ออาคารชุด (Settlement Date) และมูลค่าการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อซื้ออาคารชุด

\*\* สมมติให้การโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติเกิดขึ้นในปีเดียวกับที่ชาวต่างชาติโอนเงินเข้ามาในประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก โดยสามารถพิจารณาสัดส่วนได้ ๓ ปีย้อนหลัง ตามข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งประเทศที่เผยแพร่โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

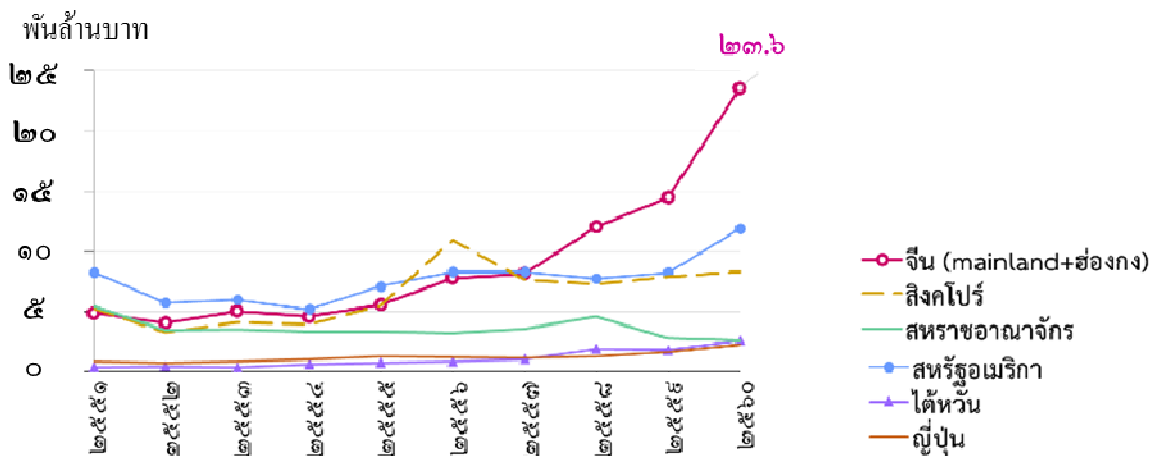
แผนภาพที่ ๔-๓๘ มูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้ออาคารชุดไทย



หมายเหตุ : มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ คำนวณจากมูลค่าการขายเงินตราต่างประเทศเพื่อจ่ายเงินค้ำประกันหรือซื้ออาคารชุด และมูลค่าการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อซื้ออาคารชุด

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ ๔-๔๐ มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเทศของผู้ซื้อประเทศที่มีมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยสูงสุด ๖ ประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และธนาคารแห่งประเทศไทย

## ๒. การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

การส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า ผ่านการแก้ไขผังเมืองและควบคุมอาคาร ได้แก่

### ๒.๑ เขตทางที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

ปัญหาของเมืองในปัจจุบันคือ ที่ดินในเมืองหลายแปลงแม้จะอยู่ท่าเลในเมือง แต่อยู่ลึกเข้าไปในถนนซอยมีความกว้างไม่มาก ดัดข้อจำกัดผังเมืองไม่สามารถก่อสร้างได้ ซึ่งปัจจุบันหากดูจากสินค้าที่อยู่อาศัยในตลาด จะพบว่าคอนโดมิเนียมในเมืองเปิดขายที่ราคา ๑๕ ล้านบาทขึ้นไป ปี ๒๕๖๑ มียอดขายคอนโดมิเนียมรวม ๒๕๓,๗๒๘ ล้านบาท ส่วนคอนโดมิเนียมราคา ๑-๒ ล้านบาท มีมูลค่า ๒๗,๘๐๕ ล้านบาท เป็นทำเลที่หลุดจากแนวรถไฟฟ้าออกไป ปัญหาการพัฒนาที่ดินในเมือง แปลงใหญ่ไม่น่าห่วง แต่ที่น่าห่วงคือแปลงเล็กที่ติดขอบทางแคบ ไม่สามารถก่อสร้างได้

### ๒.๒ กำหนดที่จอดรถและความปลอดภัยอาคาร

หากมีการส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็ก ในตรอก/ซอย ที่ขนาดเขตทางเล็ก เช่น ที่ดินแปลงเล็กๆ ๕๐ ตารางวาในเมือง ให้ขึ้นอาคารขนาดใหญ่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้

### ๓. การใช้พื้นที่ทหารในเขตเมืองชั้นในที่มีรถไฟฟ้าเข้าถึง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางทหารในปัจจุบันมาพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ของกลุ่มข้าราชการและทหาร

การพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ทหารในเขตเมืองชั้นในที่มีรถไฟฟ้าเข้าถึงเพื่อผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ของกลุ่มข้าราชการและทหาร เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วประเทศให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างทั่วถึง

### ๔. การจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)



# บทที่ ๕

## สรุปและข้อเสนอแนะ

### สรุป

#### ๑. ปัญหาและอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

ปัญหาสำคัญของการซื้อบ้านคือการมีรายได้ที่จำกัดของผู้ต้องการซื้อบ้าน ทั้งนี้ รายได้ของประชาชนแตกต่างกันขึ้นอยู่กับท้องที่ อีกทั้งค่าครองชีพที่สูงขึ้นและกลายเป็นภาระ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ประชาชน โดยเฉพาะแล้วมีภาระค่าใช้จ่ายที่มากขึ้นและเงินเก็บในการ ซื้อบ้านที่น้อยลง นอกจากนี้ความไม่สัมพันธ์กันของค่าเดินทาง ค่าผ่อนบ้าน ค่าครองชีพ และรายได้ ส่งผลให้ประชาชนขาดความสามารถในการซื้อบ้าน ในด้านหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน ปัจจัยหลักอยู่ที่ การใช้จ่ายเครื่องอุปโภคบริโภคในครัวเรือน ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนหนี้สินของประชาชน แสดงถึงค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจ่ายหนี้และดอกเบี้ย ซึ่งลดความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อของ ธนาคารพาณิชย์ อีกหนึ่งปัจจัยที่ลดความสามารถของผู้ซื้อบ้าน คือราคาที่อยู่อาศัยที่แพงกว่า ความสามารถในการซื้อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

#### ๒. กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

##### ๒.๑ การตั้งกองทุนเพื่อการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปาน

กลาง

แหล่งเงินทุน มาจาก

๒.๑.๑ เงินทุนจาก Bonus FAR

๒.๑.๒ เงินกองทุนจากภาษีสำหรับชาวต่างชาติที่ซื้อ

สังหาริมทรัพย์ในไทย

๒.๒ การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

โดยการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า ผ่านการแก้ไขผัง เมืองและควบคุมอาคาร

## ๒.๒.๑ เขตทางที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

### ๒.๒.๒ กำหนดที่จอดรถและความปลอดภัยอาคาร

๒.๓ การใช้พื้นที่ทหารในเขตเมืองชั้นในที่มีรถไฟฟ้าเข้าถึง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางทหารในปัจจุบัน

๒.๓.๑ พัฒนาเพื่อผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของกลุ่มข้าราชการและทหาร

๒.๔ การจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

ทั้งนี้ กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางทั้ง ๓ ข้อนี้จัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมทำให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลไกทั้งทางด้านส่งเสริมกำลังซื้อที่อยู่อาศัยหรือด้านดีมานด์ (Demand Side) และด้านสนับสนุนการสร้างบ้านหรือด้านซัพพลาย (Supply Side) ซึ่งมาตรการที่นำมาสนับสนุน ได้แก่

๑. มาตรการสนับสนุน BOI สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
๒. มาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองสำหรับการซื้อบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
๓. มาตรการดอกเบี้ยต่ำ สำหรับการซื้อบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
๔. มาตรการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

## ข้อเสนอแนะ

ใช้คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต วปอ.61 โมเดล : เพื่อบ้านผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง (KhunPrasertTaedulayasatit NDC.61 Model : For Middle-To-Low Housing) เพื่อเป็น โครงสร้างถาวรและระยะยาว ไม่พึ่งพิงงบประมาณภาครัฐ ขยายผลได้รวดเร็ว กลไกต่อเนื่อง ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจและลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม โดยมีแนวทางดังนี้

## กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

### ๑. การตั้งกองทุนเพื่อการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

ซึ่งแหล่งเงินทุนมาจาก

#### ๑.๑ เงินทุนจาก Bonus FAR(Floor Area Ratio)

โดยกำหนดการใช้โบนัส FAR ร้อยละ ๑๐ของการขออนุญาตทั้งหลาย หากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใดเอา FAR Bonus ร้อยละ ๑๐ ก็จ่ายร้อยละ ๑๐ของราคาประเมินที่ดิน แล้วนำเงินไปเข้ากองทุนนี้

#### ๑.๒ เงินกองทุนจากภาษีสำหรับชาวต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย

โดยการคิดค่าธรรมเนียมการโอนพิเศษสำหรับต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยร้อยละ ๕ ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นการป้องกันรวมถึงเป็นการเอาเงินนี้มาชดเชยตลาดของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

### ๒.การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

การส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า ผ่านการแก้ไขผังเมืองและควบคุมอาคาร ได้แก่

#### ๒.๑ เขตทางที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน

โดยผังเมืองรวมกรุงเทพฯฉบับใหม่ ควรผ่อนปรนเรื่องข้อจำกัดเขตทางเพื่อให้ที่ดินในเมืองที่อยู่ในซอยแยกย่อย สามารถนำมาสร้างที่อยู่อาศัยราคาต่ำลงมา เพื่อรองรับตลาดคนมีรายได้ระดับกลางได้ อีกทั้งเป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กในตรอก/ซอยที่ขนาดเขตทางเล็ก เพื่อเป็นการใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

#### ๒.๒ กำหนดที่จอดรถและความปลอดภัยอาคาร

โดยอาศัยพรบ.อาคารชุดและกำหนดข้อบังคับในการก่อสร้างอาคารในการนำเทคโนโลยีต่างๆเข้ามาประยุกต์ใช้จะทำให้สามารถใช้พื้นที่ได้มากขึ้น อาทิ การก่อสร้างอาคารจอดรถอัจฉริยะ (Mechanical Parking) รองรับร้อยละ ๑๐๐ ในชั้นใต้ดิน อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) และระบบแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System) ฯลฯ ที่ทันสมัยในปัจจุบัน ให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างกฎหมาย

๓. การใช้พื้นที่ทหารในเขตเมืองชั้นในที่มีรถไฟฟ้าเข้าถึง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางทหารในปัจจุบันมาพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ของกลุ่มข้าราชการและทหาร

โดยอาจเป็นสัญญาเช่าระยะยาวตั้งแต่ก่อนเกษียณ จนกระทั่งหลังเกษียณอีก ๑๐ ปี เพื่อลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม

๔. การจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุน ส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

## บรรณานุกรม

- “กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร”, ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ ๑๓๐, ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖, หน้า ๑.
- กรุงเทพธุรกิจ. “เข้ม ‘บ้านหลัง ๓’ คำนวณ ๓๐% ธปท. ผ่อนกฎเริ่ม เม.ย.๖๒”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.cbre.co.th/propertynews/3rd-house-down-p16825/>, ๒๕๖๑.
- กรุงเทพธุรกิจ. “เดือนเบงก์ระวังปล่อยกู้ซื้อบ้าน”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://daily.bangkokbiznews.com/detail/337624>, ๒๕๖๑.
- กรุงเทพธุรกิจ. “ห่วงหนี้ครัวเรือนฐานราก”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://daily.bangkokbiznews.com/detail/337173>, ๒๕๖๑.
- “โครงการบ้านเอื้ออาทร”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.ghbank.co.th/news/detail/announce/news-254>, ๒๕๕๗.
- “กรม. ผุดโครงการ “บ้านล้านหลัง” ผ่อนสูงสุด ๓,๘๐๐บาท ตกขาว ๔๐ปี”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : [http://www.ghbmillionhome.com/index.php/th/183/3800\\_40](http://www.ghbmillionhome.com/index.php/th/183/3800_40), ๒๕๖๑.
- “เงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://baania.com/sites/default/files/article/203/file/60564.pdf>, ๒๕๕๖.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย, “ข่าว ธปท” (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : [https://www.bot.or.th/thai/pressandspeeches/press/\\_layouts/application/botnews/news.aspx](https://www.bot.or.th/thai/pressandspeeches/press/_layouts/application/botnews/news.aspx), ๒๕๖๑.
- “ประมวลกฎหมายที่ดิน”, กฎกระทรวง. ฉบับที่ ๔๗, ๒๕๔๑, หน้า ๑-๕.
- “แผนยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๗ – ๒๕๕๙”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://goo.gl/kdQ5VV>, ๒๕๖๑.
- “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร”, ราชกิจจานุเบกษา. ปีที่ ๒๕๕๘, หน้า ๑-๕.
- “พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ”, ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ ๑๓๕, ๑๕ เมษายน ๒๕๖๑, หน้า ๑-๕.
- พุกยา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), ฝ่ายวิจัยบริษัท. เอกสารประกอบการนำเสนอภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ ปริมาณและต่างจังหวัด FY2018 ๒๕๖๑.
- “ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”, ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม ๑๓๕, ๒๕๖๑, หน้า ๑-๑๒.

สถิติแห่งชาติ, สำนักงาน. “จำนวนประชากรจากการทะเบียน ชาย หญิง และอัตราการเพิ่มของประชากร จำแนกตามภาค พ.ศ. ๒๕๕๐-๒๕๖๐”. (ออนไลน์).เข้าถึงได้จาก :

<http://statbbi.nso.go.th/staticreport/page/sector/th/01.aspx>, ๒๕๖๐.

สถิติแห่งชาติและสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร, สำนักงาน. “จับสัญญาณหนี้ครัวเรือนไทย”.

(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.scbeic.com/th/detail/product/4805>, ๒๕๖๐.

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์.(ออนไลน์).เข้าถึงได้จาก : <https://www.reic.or.th/Product/Transfer>,

๒๕๖๑.

## ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ นายประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต

วัน เดือน ปีเกิด ๗ มิถุนายน ๒๕๑๑

### การศึกษา

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ (การตลาด, การเงิน)/ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี (บัญชี) (เกียรตินิยมอันดับ ๒) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### การฝึกอบรม

- หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง รุ่นที่ ๘(วปอ.มส.๘)  
สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ ๒๑  
(วตท.๒๑) สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร รุ่นที่ ๓)  
วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัย นวมินทราชิราช
- Directors Certification Program-DCP ๕๖/๒๐๐๕  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Director Accreditation Program (DAP) ๒๐๐๓  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับผู้บริหารระดับสูง  
รุ่นที่ ๕/๒๕๔๕ (ปศส.๕)สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่น ๑๐ (RECU ๑๐)

### ตำแหน่งทางสังคมในอดีต

- นายกสมาคมอาคารชุดไทย ๒ สมัย ปี ๒๕๕๘-๒๕๖๑
- กรรมการ คณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)
- กรรมการ สมาคมผู้ประกอบการและครูโรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ที่ปรึกษาสมาคมนิสิตเก่าเอ็มบีเอจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กรรมการ ในคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์  
ออกแบบและก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
- คณะกรรมการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

- ที่ปรึกษากิจการผู้บริหารทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- คณะกรรมการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร,  
กรุงเทพมหานคร

**ตำแหน่งปัจจุบัน**

- กรรมการสภาหอการค้าไทยแห่งประเทศไทย
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพญา เรียวเอสเตท พรีเมียม  
บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท พญา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)  
นายกิตติมศักดิ์ สมาคมอาคารชุดไทย



# สรุปย่อ

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

เรื่อง การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

ผู้วิจัย นายประเสริฐ แต่คุลยสาธิต หลักสูตร วปอ. รุ่นที่61

## ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเลือกดำเนินการตามแนวความคิดทางยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมมีผลต่อการพัฒนาประเทศไปสู่ความเจริญก้าวหน้าได้ ผิดกับประเทศที่ไม่มียุทธศาสตร์หรือเลือกใช้ยุทธศาสตร์ที่ผิดพลาดทำให้ประเทศนั้นตกต่ำ ล่มสลาย หรือไม่มีความเจริญก้าวหน้าเท่าที่ควร ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การจัดทำยุทธศาสตร์ชาติเป็นเรื่องใหญ่ของประเทศไทย ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาวิจัยเรื่อง “ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม : การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม” เพื่อที่จะศึกษาหาแนวทางในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

ที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ แต่จากสถานการณ์ปัจจุบัน ความสามารถของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของประเทศไทยในการซื้อที่อยู่อาศัยนั้นทำได้ยากขึ้น เนื่องจากสาเหตุเกี่ยวเนื่องหลายประการ อาทิ

1. เหตุจากราคาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาที่ดินอย่างก้าวกระโดด ในขณะที่รายรับของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางปรับตามไม่ทัน ทำให้เกิดช่องว่างระหว่างราคาที่อยู่อาศัยและความสามารถในการซื้อ

2. เหตุจากข้อกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูงใกล้ระบบขนส่งมวลชนในปัจจุบัน ยังไม่เอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ได้เต็มที่หรือไม่สามารถใช้ได้ ทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนที่สะดวกในการเดินทางยังคงมีราคาสูงเกินกว่าผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางจะสามารถซื้อได้

3. เหตุจากความสามารถในการขอสินเชื่อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางยังมีอุปสรรค ทั้งจากการกีดกันของตัวบุคคลเองและกฎเกณฑ์ของธนาคารรวมถึงอัตราดอกเบี้ย

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาวิเคราะห์แนวทางส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
2. ปัญหาอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

## ขอบเขตของการวิจัย

ประกอบด้วยขอบเขตของการศึกษา ดังนี้

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา
  - 1.1 ศึกษาเนื้อหาเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม
  - 1.2 ศึกษาแนวทางนโยบายการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ การเคหะแห่งชาติ, ธนาคารอาคารสงเคราะห์
  - 1.3 ศึกษาแนวทางนโยบายการทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการขอสินเชื่อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์
  - 1.4 ศึกษาและจัดทำข้อเสนอแนวทางและกลยุทธ์ที่เหมาะสม ในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางทั้งจากนโยบายภาครัฐและเอกชน
2. ขอบเขตด้านประชากรผู้เชี่ยวชาญ
 

ผู้วิจัยจะดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่มีความเชี่ยวชาญทางวิชาการและผู้ที่มิประสบความสำเร็จในการจัดทำนโยบายอันเนื่องมาจากการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยมีผู้เชี่ยวชาญ (KIs) ที่จะสัมภาษณ์เชิงลึก ดังนี้

  - 2.1 ผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการและผู้ที่มีประสบการณ์ จำนวน 3 คน คือ
    - 2.1.1 นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
    - 2.1.2 ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
    - 2.1.3 รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ อาจารย์ภาควิชาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
3. ขอบเขตด้านเวลา

ผู้วิจัยจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิในห้วงเวลาดังแต่เดือนตุลาคม 2561 – ธันวาคม 2561

## วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีการดำเนินการ ดังนี้

### 1. การรวบรวมข้อมูล

1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ รวบรวมข้อมูลเรื่องแนวคิด ทฤษฎี รวมถึงวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดที่เกี่ยวข้อง เช่น ห้องสมุด วปอ.รวมทั้งเอกสารประกอบการศึกษาด้านสถิติ ข้อมูลของสถาบันการศึกษาต่างๆ และเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง

1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ รวบรวมโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 คน

2. การจัดระเบียบข้อมูล เมื่อรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ ดังที่กล่าวแล้ว หลังจากนั้นจะนำข้อมูลมาจัดระเบียบและตรวจสอบ Validity ของข้อมูลตามขั้นตอนการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อที่จะเตรียมข้อมูลไว้สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลในขั้นตอนต่อไป

### 3. การวิเคราะห์ข้อมูล

จะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยวิเคราะห์เนื้อหาของข้อมูล เพื่อแยกแยะให้เห็นถึงส่วนประกอบและความสัมพันธ์ระหว่างส่วนประกอบต่างๆ เหล่านั้น

## ผลการวิจัย

1. ปัญหาและอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ปัญหาสำคัญของการซื้อบ้าน คือ การมีรายได้ที่จำกัดของผู้ต้องการซื้อบ้าน ทั้งนี้รายได้ของประชาชนแตกต่างกันขึ้นอยู่กับท้องที่ อีกทั้งค่าครองชีพที่สูงขึ้นและกลายเป็นภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ประชาชนโดยเฉลี่ยแล้วมีภาระค่าใช้จ่ายที่มากขึ้นและเงินออมในการซื้อบ้านที่น้อยลง นอกจากนี้ความไม่สัมพันธ์กันของค่าเดินทาง ค่าผ่อนบ้าน ค่าครองชีพ และรายได้ ส่งผลให้ประชาชนขาดความสามารถในการซื้อบ้าน ในด้านหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน ปัจจัยหลักอยู่ที่การใช้จ่ายเครื่องอุปโภคบริโภคในครัวเรือน ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนหนี้สินของประชาชน แสดงถึงค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจ่ายหนี้และดอกเบี้ย ซึ่งลดความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ อีกหนึ่งปัจจัยที่ลดความสามารถของผู้ซื้อบ้าน คือราคาที่อยู่อาศัยที่แพงกว่าความสามารถในการซื้อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

## 2. กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

2.1 การตั้งกองทุนเพื่อการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางแหล่ง  
เงินทุน มาจาก

2.1.1 เงินทุนจาก Bonus FAR

2.1.2 เงินกองทุนจากภาษีสำหรับชาวต่างชาติที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ในไทย

2.2 การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มี  
รายได้น้อยถึงปานกลาง โดยการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร ผ่านการแก้ไขผัง  
เมืองและควบคุมอาคาร

2.2.1 เขตทางที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

2.2.2 กำหนดที่จอดรถและความปลอดภัยอาคาร

2.3 การใช้พื้นที่ทหารในเขตเมืองชั้นในที่มีรถไฟฟ้ามหานครเข้าถึง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์  
ทางทหารในปัจจุบัน

2.3.1 พัฒนาเพื่อผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางของกลุ่มข้าราชการและทหาร

2.4 การจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

ทั้งนี้ กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางทั้ง 3 ข้อนี้ จัดตั้งขึ้น  
เพื่อส่งเสริมทำให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลไกทั้งทางด้าน  
ส่งเสริมกำลังซื้อที่อยู่อาศัยหรือด้านดีมานด์ (Demand Side) และด้านสนับสนุนการสร้างบ้านหรือ  
ด้านซัพพลาย (Supply Side) ซึ่งมาตรการที่นำมาสนับสนุน ได้แก่

1. มาตรการสนับสนุน BOI สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

2. มาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองสำหรับการซื้อบ้านของผู้  
มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

3. มาตรการดอกเบี้ยต่ำ สำหรับการซื้อบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

4. มาตรการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

## ข้อเสนอแนะ

ใช้คุณประเสริฐ แต่คุณสาธิต วปอ.61 โมเดล : เพื่อบ้านผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง  
(Khun Prasert Taedullayasatit NDC.61 Model : For Middle-To-Low Housing) เพื่อเป็น โครงสร้าง  
ถาวรและระยะยาวไม่พึ่งพิงงบประมาณภาครัฐขยายผลได้รวดเร็วกลไกต่อเนื่อง ส่งเสริมการเติบโต  
ทางเศรษฐกิจและลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม โดยมีแนวทางดังนี้

กลไกการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

1. การตั้งกองทุนเพื่อการส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางซึ่งแหล่งเงินทุนมาจาก

1.1 เงินทุนจาก Bonus FAR (Floor Area Ratio) โดยกำหนดการใช้โบนัส FAR 10% ของการขออนุญาตทั้งหลาย หากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใดเอา FAR Bonus 10% ก็จ่าย 10% ของราคาประเมินที่ดิน แล้วนำเงินไปเข้ากองทุนนี้

1.2 เงินกองทุนจากภาษีสำหรับชาวต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย โดยคิดค่าธรรมเนียมการโอนพิเศษสำหรับต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทย 5% ของราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นการป้องกันรวมถึงเอาเงินนี้มาชดเชยตลาดของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

2. การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า ผ่านการแก้ไขผังเมืองและควบคุมอาคาร ได้แก่

2.1 เขตทางที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายในปัจจุบัน โดยผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ ควรผ่อนปรนเรื่องข้อจำกัดเขตทาง เพื่อให้ที่ดินในเมืองที่อยู่ในซอยแยกย่อย สามารถนำมาสร้างที่อยู่อาศัยราคาต่ำลงมา เพื่อรองรับตลาดคนมีรายได้อัตรากลางได้ อีกทั้งเป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กในตรอก/ซอยที่ขนาดเขตทางเล็ก เพื่อเป็นการใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.2 กำหนดที่จอดรถและความปลอดภัยอาคาร โดยอาศัยพรบ.อาคารชุดและกำหนดข้อบังคับในการก่อสร้างอาคารในการนำเทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาประยุกต์ใช้จะทำให้สามารถใช้พื้นที่ได้มากขึ้น อาทิ การก่อสร้างอาคารจอดรถอัจฉริยะ (Mechanical Parking) รองรับ 100% ในชั้นใต้ดิน อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) และระบบแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System) ฯลฯ ที่ทันสมัยในปัจจุบัน ให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างกฎหมาย

3. การใช้พื้นที่ทหารในเขตเมืองชั้นในที่มีรถไฟฟ้าเข้าถึง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางทหารในปัจจุบัน มาพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ของกลุ่มข้าราชการและทหาร โดยอาจเป็นสัญญาเช่าระยะยาวตั้งแต่ก่อนเกษียณ จนกระทั่งหลังเกษียณอีก 10 ปี เพื่อลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม

4. การจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเป็นแหล่งเงินทุน ส่งเสริมการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางขยายการพัฒนาที่รวดเร็วขึ้น โดยอาศัยตลาดทุน