

ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
National Housing Information Center



วารสาร ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ปีที่ 2 ฉบับที่ 4 เดือนเมษายน - มิถุนายน 2566



การเคหะแห่งชาติ
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

Editor's Talk

วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ฉบับนี้เป็นฉบับที่ 4 จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ผลงานทางวิชาการ องค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะนำเสนอให้ทราบถึงแนวทางการจัดการ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับประเทศ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการเพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ ให้กับประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมีคุณภาพชีวิตที่ดี สอดคล้องตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) และแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580) เพื่อนำไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ SDGs ต่อไป

วารสารฉบับนี้ มีคอลัมน์ที่น่าสนใจ เช่น City and Housing Net Zero Emissions สรุปลตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เปิดตัวใหม่ ปี 2562-2565 กองทุนสิ่งแวดล้อมกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย และ Renovation Like Magic

บรรณาธิการ

Contents

Housing Information Center :

City and Housing Net Zero Emissions 3

Highlight :

- สรุปลตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เปิดใหม่ ปี 2562-2565 4
- กองทุนสิ่งแวดล้อมโลกกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย 15
- Renovation Like Magic 18

ที่ปรึกษาพิเศษ

นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ
นายสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์
นายพัลลภ กฤตยานวัช

ที่ปรึกษา

ร.ท.ชัยรัตน์ ทองบริบูรณ์
นายเอกพล เทพมณี

บรรณาธิการ

นายโชคชัย สิงหเพชร

กองบรรณาธิการ

นายเสรี สัพพะเลข
นางวิมลวัลย์ ปิยนุสรณ์
นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล
นางสาวกันทิมา ยรรยง
นางขวัญกมล วิจิตรทองแสง
นางสาวจุฑามาศ บุญพอ

ออกแบบปก

นายภัทรวัต แก้วช่วง

ที่ตั้ง สำนักงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ 905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์ 0 2351 6323 โทรสาร 0 2351 7624 www.nhic.nha.ac.th

วิสัยทัศน์

“เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย มุ่งสู่การพัฒนาและการจัดการสารสนเทศ
บูรณาการเครือข่ายความร่วมมือ เพื่อความมั่นคงในการมีที่อยู่อาศัยของประเทศ”



“City and Housing Net Zero Carbon Emissions”



ที่มา : การจัดงานเสวนา “City and Housing Net Zero Carbon Emissions” เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 ณ สำนักงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ชั้น 2 อาคาร 3 (เรือนไทย) การเคหะแห่งชาติ

ปัจจุบันทั่วโลกได้รับรู้ถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ที่เกิดจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งเป็นปัญหาระดับโลกที่ทุกคนต้องร่วมมือกันแก้ไข ประเทศต่าง ๆ ได้ออกนโยบายเพื่อรับมือ ต่อปัญหาดังกล่าว หนึ่งในนั้นก็คือการพัฒนา **“เมืองคาร์บอนต่ำ” (Low-Carbon City)** เนื่องจากการใช้พลังงานภายในเขตเมืองปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ มากกว่าร้อยละ 70 การหาแนวทาง มาตรการ และนโยบายในการพัฒนาเมือง / ที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่เมืองคาร์บอนต่ำ จึงเป็นเรื่องที่สำคัญในระดับประเทศ และระดับโลก

“ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” ได้จัดงานเสวนาและบรรยายหัวข้อ **“City and Housing Net Zero Carbon Emissions”** เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 ณ สำนักงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติ โดยได้รับเกียรติจาก ดร. กฤติมา ลีรัตนวิสุทธิ ที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ท้องถิ่น โครงการเมืองแห่งอนาคตระดับโลก องค์การสหประชาชาติประจำประเทศไทย (UN Habitat) มาเป็นวิทยากร และ ดร.ธีรภัทร ประยูรสิทธิ กรรมการการเคหะแห่งชาติ และประธานกรรมการจัดการความรู้และนวัตกรรม การเคหะแห่งชาติ เข้าร่วมเสวนา และให้ข้อเสนอแนะแนวทางการ

ดำเนินงานด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ โดยสรุปจากการแลกเปลี่ยน พบว่าการปล่อยคาร์บอน (CO2) ในภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้างมีประมาณร้อยละ 15 และมีแนวโน้มจะขยายตัวอีกร้อยละ 85 ในทศวรรษหน้า ดังนั้น การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เป็นเรื่องสำคัญที่ทำนาย เพื่อมุ่งไปสู่ Net Zero Carbon ของประเทศอย่างยั่งยืน การแก้ไขปัญหาดังกล่าว ควรกำหนดเป็นเชิงนโยบายจากภาครัฐ นำมาขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในบริบทของประเทศไทยในทุก ๆ ภาคส่วนอย่างเป็นรูปธรรม โดยมีแนวทางการควบคุมในระดับเมือง ชุมชนและที่อยู่อาศัย เช่น ควบคุมการก่อสร้าง และใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม สนับสนุนการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมอยู่อาศัย สำหรับประชาชน และหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การปรับโมเดลด้านเศรษฐกิจใหม่ให้เหมาะสมกับบริบทในปัจจุบัน-อนาคต และสนับสนุนมาตรการต่าง ๆ ในการลดคาร์บอนต่อไป



สุมิตรา วงกัตต์
MD, บริษัท เทอร์รา มีเดีย
แอนด์ คอนซิลติง จำกัด

สรุปตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชน ที่เปิดตัวใหม่ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2562 - 2565

จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เปิดตัวใหม่
ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Terra Research)¹ พบว่า
โดยภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนในเขต กทม. และ
ปริมณฑลโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม
มีการเปลี่ยนแปลงราคาขายตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบันเฉลี่ย
เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี โดยที่ในช่วงปี 2559 – 2560 ราคาขาย
ปรับตัวลงจากราคาเฉลี่ย 3.9 ล้านบาท มาอยู่ที่ 3 ล้านบาท
(ลดลงร้อยละ 11 ต่อปี) และปรับราคาขึ้นใน ปี 2561 มาอยู่ที่
3.5 ล้านบาท และสูงสุดในปีปัจจุบัน 2565 ราคาเฉลี่ย
6 ล้านบาท

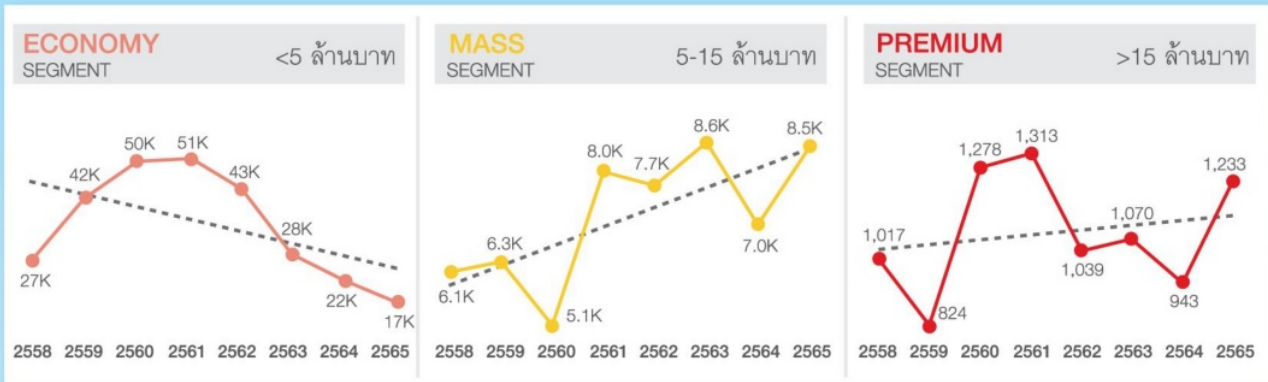


แผนภูมิที่ 1 แสดงจำนวนอุปทานเปิดใหม่สะสมรายไตรมาส
และการเปลี่ยนแปลงราคาโครงการแนวราบในปี 2558-2565

การสำรวจจำนวนอุปทานเปิดใหม่โครงการแนวราบ
ในแต่ละปีของปี 2558 – 2565 โดยแบ่งการศึกษาเป็น
3 กลุ่มราคา พบแนวโน้มที่แตกต่างกันดังนี้ (แผนภูมิที่ 2)

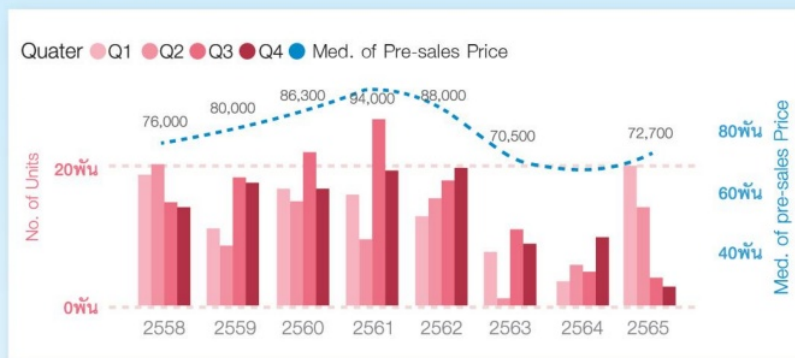
1. โครงการระดับราคา
ล่าง (Economy Segment)
ราคาขายน้อยกว่า 5 ล้านบาท
มีแนวโน้มการเปิดตัวลดลงอย่าง
ต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2561 ซึ่ง
ณ ครึ่งปี 2565 มีอุปทานใหม่
เข้าสู่ตลาดอยู่ที่ 17,000 หน่วย
2. โครงการระดับราคา
ปานกลาง (Mass Segment)
ราคาขาย 5-15 ล้านบาท
มีแนวโน้มการเปิดตัวเพิ่มขึ้น
เรื่อยมา นับตั้งแต่ปี 2559
ซึ่ง ณ ครึ่งปี 2565 มีอุปทานใหม่
เข้าสู่ตลาดอยู่ที่ 8,500 หน่วย
3. โครงการระดับราคา
สูง (Premium Segment) ราคา
ขายมากกว่า 15 ล้านบาท
มีแนวโน้มการเปิดตัวเพิ่มขึ้น
จากปี 2558 ซึ่ง ณ ครึ่งปี 2565
มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอยู่ที่
1,200 หน่วย ซึ่งในช่วงปี 2562-
2564 มีการปรับตัวลดลงโดยมี
อุปทานใหม่เข้าตลาดเฉลี่ยปีละ
1,000 หน่วย

¹ กำรรึกทกัเกี่ยวกับกำรสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เปิดตัว กทม./
ปริมณฑล มีผู้ติดตามใน web site มากกว่า 500,000 คน



แผนภูมิที่ 2 แสดงจำนวนอุปทานเปิดใหม่โครงการแนวราบ (จำนวนยูนิต) ที่เปิดขายในปี 2558 - 2565 โดยแบ่งตามกลุ่มราคาเป็น Economy , Mass และ Premium Segment

โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง คอนโดมิเนียม (แผนภูมิที่ 3) มีการเปลี่ยนแปลงราคาขายตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบันเฉลี่ยลดลง ร้อยละ 0.6 ต่อปี โดยในช่วงปี 2558-2561 ราคาขายมีการปรับตัวขึ้นต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี และปรับตัวลดลงในปี 2562 ร้อยละ 6 ต่อปี จากราคา 94,000 บาทต่อตารางเมตร มาสู่ 88,000 บาทต่อตารางเมตร และลดลงน้อยที่สุดในปี 2564 ลดลงร้อยละ 5.6 จาก 70,500 บาทต่อตารางเมตร มาอยู่ที่ 66,500 บาทต่อตารางเมตร มาถึง ปี 2565 นี้ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากปี 2564 มาอยู่ราคาขายเฉลี่ย 72,700 บาทต่อตารางเมตร



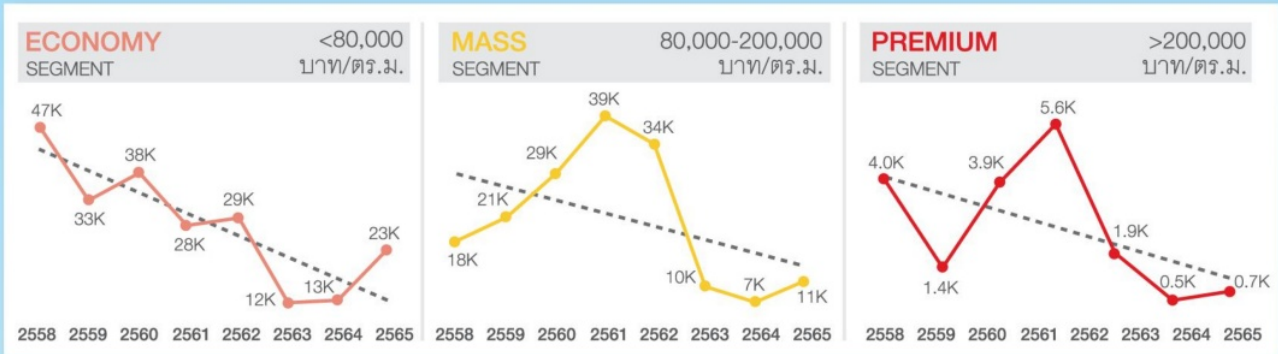
แผนภูมิที่ 3 แสดงจำนวนอุปทานเปิดใหม่สะสมรายไตรมาสและการเปลี่ยนแปลงราคาโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2558-2565

การสำรวจจำนวนอุปทานเปิดใหม่โครงการคอนโดมิเนียม ปี 2558 - 2565 โดยแบ่งการศึกษาเป็น 3 กลุ่มราคา พบแนวโน้มที่แตกต่างกันดังนี้ (แผนภูมิที่ 4)

1. โครงการระดับราคากลาง (Economy Segment) ราคาขายต่ำกว่า 80,000 บาทต่อตารางเมตร มีแนวโน้มการเปิดตัวลดลงอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2558 จาก 47,000 หน่วย มาสู่ 23,000 หน่วยในปี 2565

2. โครงการระดับราคาปานกลาง (Mass Segment) ราคาขาย 80,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีแนวโน้มการเปิดตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2558 – 2562 โดยเฉลี่ยปีละ 26,000 หน่วย และมีการปรับตัวลดลงอย่างมากในปี 2563 ถึงปี 2564 เหลือเฉลี่ยปีละ 9,000 หน่วย โดยเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2565 นี้ ซึ่งมีอุปทานเปิดขายใหม่ อยู่ที่ 11,000 หน่วย

3. โครงการระดับราคาสูง (Premium Segment) ราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีแนวโน้มการเปิดตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2560 – 2561 มีอุปทานเปิดใหม่เฉลี่ยปีละ 4,800 หน่วย และมีการปรับตัวลดลงอย่างมากในปี 2562 ถึงปี 2564 เหลือเฉลี่ยปีละ 1,000 หน่วย โดยในปี 2565 นี้ ยังไม่มีอุปทานใหม่ เข้าสู่ตลาดในระดับราคานี้



แผนภูมิที่ 4 แสดงจำนวนอุปทานเปิดใหม่โครงการคอนโดมิเนียม (จำนวนยูนิต) ที่เปิดขายในปี 2558 - 2565 โดยแบ่งตามกลุ่มราคาเป็น Economy , Mass และ Premium Segment

การสำรวจข้อมูลจาก Terra Research แบ่งพื้นที่การศึกษาออกเป็น 5 โซนใหญ่ ดังนี้ (แผนภูมิที่ 5)

1. ศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District : CBD) คือพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากที่สุด ในกรุงเทพฯ เป็นที่ตั้ง สถานทูต อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นศูนย์รวมสินค้าส่งออก ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้า ชื่อนำ โรงแรมและที่พักระดับห้าดาว - โดย CBD ประกอบไปด้วยพื้นที่ย่านสีลม สาทร สุขุมวิท คลองเตย เอกมัย

2. ย่านเมืองชั้นใน (URBAN) เป็นย่านที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น เป็นที่ตั้งหน่วยงานราชการทั้งภาครัฐ ทหาร และตำรวจ เป็นพื้นที่เชื่อมการเดินทางเข้าสู่ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) สามารถแบ่งออกเป็น 4 ทำเล หลักๆ คือ ทำเล พญาไท-อารีย์-สะพานควาย ทำเลตากสิน-ธนบุรี ทำเลพระราม 9-รัชดา และ ทำเล จตุจักร-ประชาชื่น-รัตนนิเวศร์

3. ย่านวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก (Outer Ring Road-West) ตั้งอยู่บริเวณวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษก (ฝั่งตะวันตก) ความโดดเด่นของพื้นที่นี้คือเชื่อมต่อกับจังหวัดรอบกรุงเทพฯ ถึง 5 จังหวัด คือ สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี

ประกอบด้วย ทำเลปิ่นเกล้า-ตลิ่งชัน-พระราม 7 ทำเล เพชรเกษม-บางแค-พุทธมณฑล ทำเล ราชพฤกษ์-นครินทร์ ทำเลกัลปพฤกษ์-เอกชัย ทำเลสุขสวัสดิ์-ทุ่งครุ-ราษฎร์บูรณะทำเล พระราม 2-บางขุนเทียน

4. ย่านวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก (Outer Ring Road-East) ตั้งอยู่บริเวณวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษก (ฝั่งตะวันออก) ความโดดเด่นของพื้นที่นี้คือ สามารถเชื่อมต่อกับจังหวัดทางภาคตะวันออกของไทย เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กและศูนย์กระจายสินค้า ประกอบด้วย ทำเล พัฒนาการ-คลองตัน-ประเวศ ทำเล อ่อนนุช-ศรีนครินทร์-บางนา ทำเลวิชรพล-สายไหม ทำเลเกษตร-นวมินทร์-รามอินทรา

5. ย่านจังหวัดรอบนอกกรุงเทพฯ หรือ ปริมณฑล (Suburban) เป็นพื้นที่ก่อนเข้าสู่กรุงเทพฯ ทางด้านฝั่งวงแหวนรอบนอกตะวันตก และวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก แบ่งเป็น ทำเลหลักได้ดังนี้ ทำเลรังสิต-ลำลูกกา ทำเลนนทบุรี-บางใหญ่-บางบัวทอง จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนครปฐม

การสำรวจข้อมูลจาก TerraResearch แบ่งพื้นที่ 5 โซนหลัก

ย่านจังหวัดรอบนอกกรุงเทพหรือปริมณฑล (Suburban)

เป็นพื้นที่ก่อนเข้าสู่กรุงเทพมหานครทางด้านฝั่งวงแหวนรอบนอกตะวันตกและวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก แบ่งเป็นทำเลหลักได้ดังนี้ ทำเลรังสิต-ลำลูกกา, ทำเลนนทบุรี-บางใหญ่-บางบัวทอง, จังหวัดปทุมธานี, จังหวัดสมุทรปราการ, จังหวัดนครปฐม

ย่านวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก (Outer Ring Road-West)

ตั้งอยู่บริเวณวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษก (ฝั่งตะวันตก) ความโดดเด่นของพื้นที่นี้คือเชื่อมต่อกับจังหวัดรอบกรุงเทพฯ ทั้ง 5 จังหวัด คือ สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี ประกอบด้วย ทำเลปิ่นเกล้า-ตลิ่งชัน-พระราม 7, ทำเลเพชรเกษม-บางแค-พุทธมณฑล, ทำเลราชพฤกษ์-นครอินทร์, ทำเลกัลปพฤกษ์-เอกชัย, ทำเลสุขสวัสดิ์-ทุ่งครุ-ราษฎร์บูรณะ, ทำเลพระราม 2-บางขุนเทียน

ย่านเมืองชั้นใน (URBAN) เป็นย่านที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น เป็นที่ตั้งหน่วยงานราชการทั้งภาครัฐ ทหาร และตำรวจ เป็นพื้นที่เชื่อมการเดินทางเข้าสู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สามารถแบ่งออกเป็น 4 ทำเลหลักๆ คือ ทำเลพญาไท-อารีย์-สะพานควาย, ทำเลตากสิน-ธนบุรี, ทำเลพระราม 9-รัชดา และ ทำเลจตุจักร-ประชาชื่น-รัตนอินทร์

ศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) คือพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากที่สุดในกรุงเทพฯ เป็นที่ตั้ง สถานทูต อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นศูนย์กลางสินค้าส่งออก ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักระดับห้าดาว - โดย CBD ประกอบไปด้วยพื้นที่ย่านสีลม สาทร สุขุมวิท คลองเตย เอกมัย

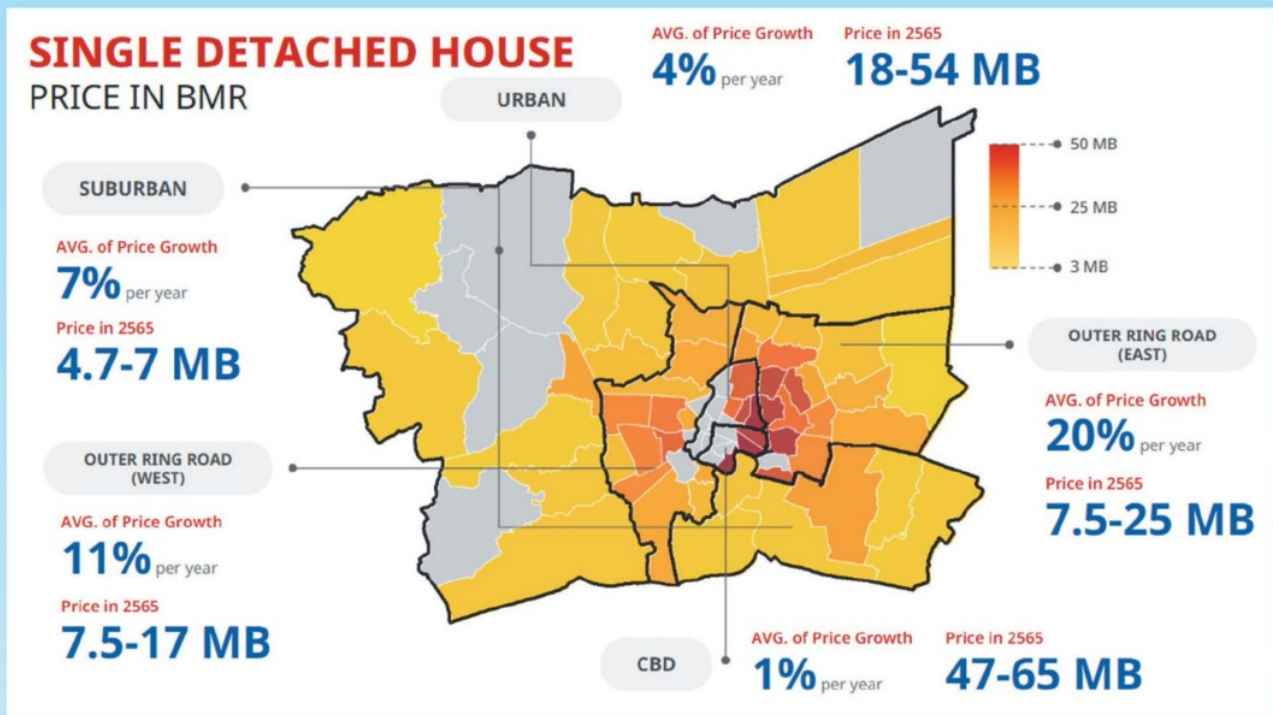
ย่านวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก (Outer Ring Road-East)

ตั้งอยู่บริเวณวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษก (ฝั่งตะวันออก) ความโดดเด่นของพื้นที่นี้คือสามารถเชื่อมต่อกับจังหวัดทางภาคตะวันออกของไทย เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กและศูนย์กระจายสินค้า ประกอบด้วย ทำเลพัฒนาการ-คลองตัน-ประเวศ, ทำเลอ่อนนุช-ศรีนครินทร์-บางนา, ทำเลวิเศษพล-สายไหม, ทำเลถนนวินอินทร์-รามอินทรา

แผนภูมิที่ 5 พื้นที่สำรวจข้อมูล กทม.และปริมณฑล

ตลาดบ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยวพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2562 - 2565 มีการเปลี่ยนแปลงราคาตามโซนต่าง ๆ ดังนี้ (แผนภูมิที่ 6)

1. ศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2565 อยู่ที่ 47-65 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1 ต่อปี
2. เขตเมืองชั้นใน (URBAN) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2565 อยู่ที่ 18-54 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี
3. เขตวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก (OUTER RING ROAD - EAST) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2565 อยู่ที่ 7.5-25 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 20 ต่อปี
4. เขตวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก (OUTER RING ROAD - WEST) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2565 อยู่ที่ 7.5-17 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 11 ต่อปี
5. ชานเมืองรอบกรุงเทพฯ (SUBURBAN) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2565 อยู่ที่ 4.7-7 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี

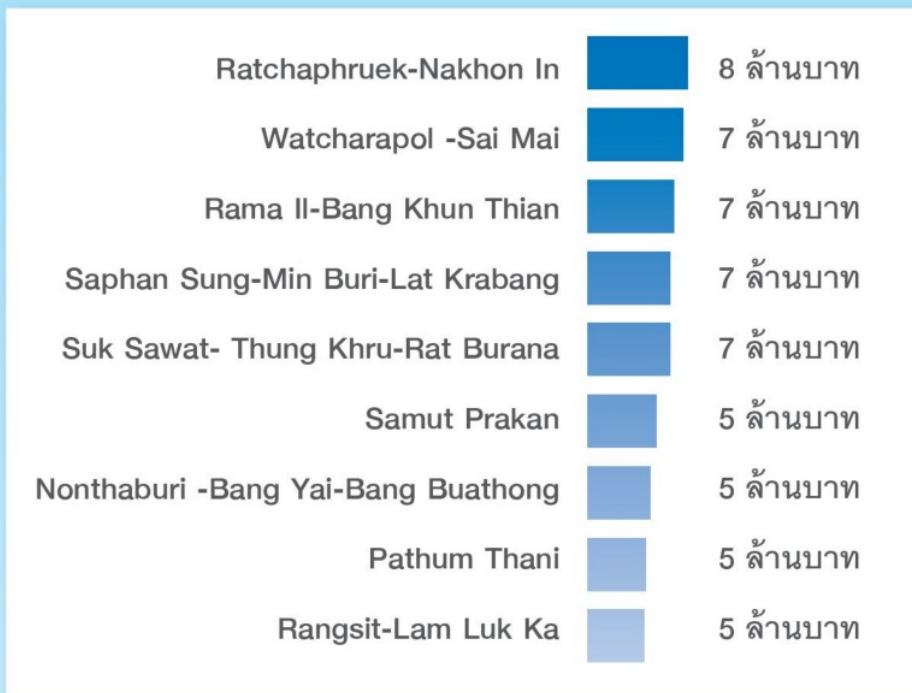


แผนภูมิที่ 6 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาโครงการบ้านเดี่ยวตามโซนต่าง ๆ ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ราคาบ้านเดี่ยว ที่เปิดขายในปี 2565 กำเลที่มีการเปิดราคาขาย 5-8 ล้านบาทต่อหลัง ประกอบด้วย (แผนภูมิที่ 7)

1. ย่านรังสิต ลำลูกกา ราคาขายเฉลี่ย 5 ล้านบาท
2. พื้นที่จังหวัดปทุมธานี ราคาขายเฉลี่ย 5 ล้านบาท
3. พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ราคาขายเฉลี่ย 5 ล้านบาท
4. พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ราคาขายเฉลี่ย 5 ล้านบาท
5. ย่านสุขสวัสดิ์ ทุ่งครุ ราษฎร์บูรณะ ราคาขายเฉลี่ย 7 ล้านบาท
6. ย่านสะพานสูง มีนบุรี ลาดกระบัง ราคาขายเฉลี่ย 7 ล้านบาท
7. ย่านพระราม 2 บางขุนเทียน ราคาขายเฉลี่ย 7 ล้านบาท
8. ย่านวัชรพล สายไหม ราคาขายเฉลี่ย 7 ล้านบาท
9. ย่านราชพฤกษ์ นครอินทร์ ราคาขายเฉลี่ย 8 ล้านบาท

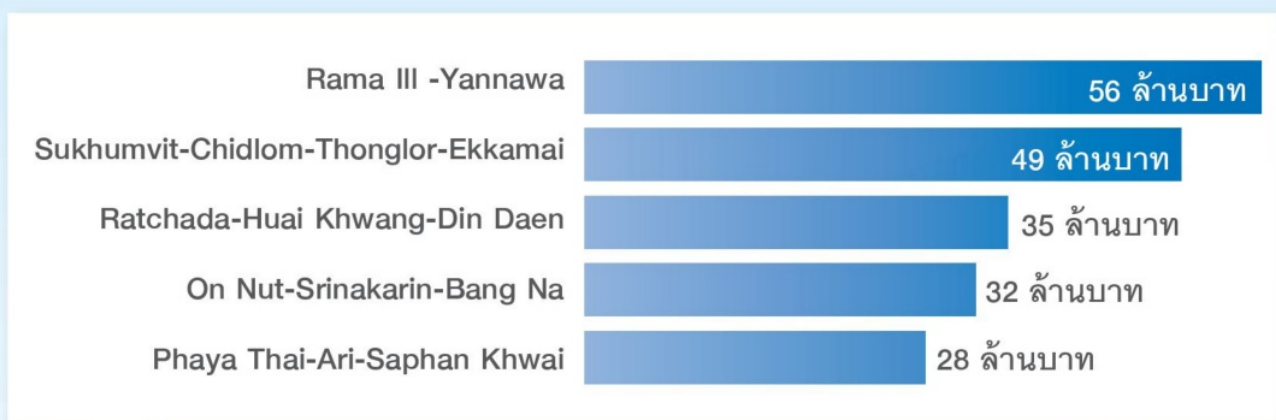




แผนภูมิที่ 7 แสดงราคาขายโครงการบ้านเดี่ยว 9 ท่าเล ที่เปิดขายราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ในปี 2565

ราคาบ้านเดี่ยวที่เปิดขายในปี 2565 ท่าเลที่มีการเปิดราคาขายสูงสุด 5 ท่าเลแรก คือ (แผนภูมิที่ 8)

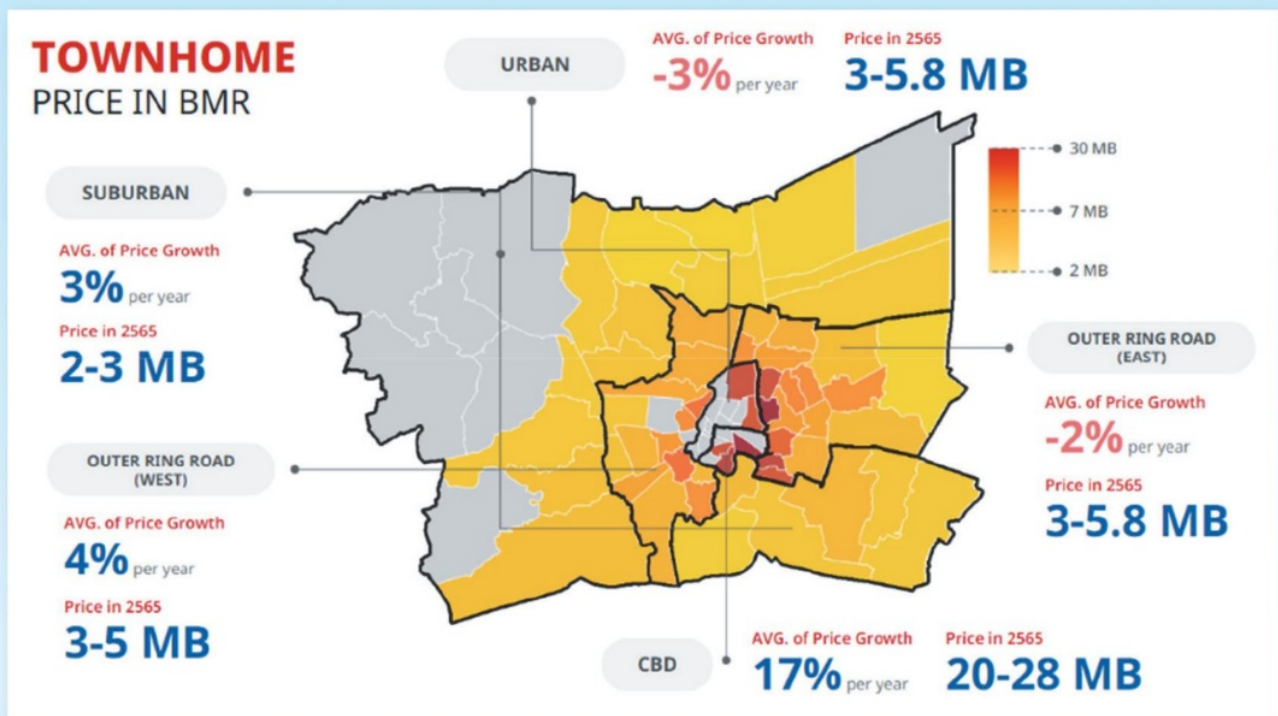
- อันดับที่ 1 ย่านพระราม 3 - ยานนาวา ราคาขายเฉลี่ย 56 ล้านบาท
- อันดับที่ 2 ย่านสุขุมวิท-เอกมัย ราคาขายเฉลี่ย 49 ล้านบาท
- อันดับที่ 3 ย่านรัชดาภิเษก-ดินแดง ราคาขายเฉลี่ย 35 ล้านบาท
- อันดับที่ 4 ย่านอ่อนนุช-บางนา ราคาขายเฉลี่ย 32 ล้านบาท
- อันดับที่ 5 ย่านพญาไท-สะพานควาย ราคาขายเฉลี่ย 28 ล้านบาท



แผนภูมิที่ 8 แสดงราคาขายโครงการบ้านเดี่ยว 5 อันดับแรกที่เปิดขายราคาสูงสุดในปี 2565

ตลาดทาวน์โฮม พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2565 มีการเปลี่ยนแปลงราคาตามโซนต่าง ๆ ดังนี้ (แผนภูมิที่ 9)

1. ศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ อยู่ที่ 20-28 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 17 ต่อปี
2. เขตเมืองชั้นใน (URBAN) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ อยู่ที่ 3-5.8 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวลดลง เฉลี่ยร้อยละ -3 ต่อปี
3. เขตวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก (OUTER RING ROAD - EAST) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ อยู่ที่ 3-5.8 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวลดลงเฉลี่ยร้อยละ -2 ต่อปี
4. เขตวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก (OUTER RING ROAD - WEST) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ อยู่ที่ 3-5 ล้านบาท ต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี
5. ชานเมืองรอบกรุงเทพฯ (SUBURBAN) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ อยู่ที่ 2-3 ล้านบาทต่อหลัง และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี



แผนภูมิที่ 9 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาโครงการทาวน์โฮมตามโซนต่าง ๆ ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ราคาทาวน์โฮม ที่เปิดขายในปี 2565 ทำเลที่มีการเปิดราคา 2-3 ล้านบาทต่อหลัง ประกอบด้วย (แผนภูมิที่ 10)

1. ปทุมธานี ราคาขายเฉลี่ย 2 ล้านบาท
2. ย่านรังสิต -ลำลูกกา ราคาขายเฉลี่ย 2 ล้านบาท
3. นนทบุรี ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท
4. สมุทรปราการ ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท

5. ย่านเพชรเกษม บางแค พุทธมณฑล ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท
6. ย่านวัชรพล สายไหม ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท
7. ย่านสุขสวัสดิ์ ทุ่งครุ ราษฎร์บูรณะ ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท
8. ย่านสะพานสูง มีนบุรี ลาดกระบัง ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท
9. ย่านแจ้งวัฒนะ ดอนเมือง ตีวานนท์ ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท
10. ย่านราชพฤกษ์ นครอินทร์ ราคาขายเฉลี่ย 3 ล้านบาท

Ratchaphruek-Nakhon In	3 ล้านบาท
Chaengwattana-Don Mueang-Tiwanon	3 ล้านบาท
Saphan Sung-Min Buri-Lat Krabang	3 ล้านบาท
Suk Sawat- Thung Khru-Rat Burana	3 ล้านบาท
Watcharapol-Sai Mai	3 ล้านบาท
Phet Kasem-Bang Khae-Phutthamonthon	3 ล้านบาท
Samut Prakan	3 ล้านบาท
Nonthaburi-Bang Yai-Bang Buathong	3 ล้านบาท
Rangsit-Lam Luk Ka	2 ล้านบาท
Pathum Thani	2 ล้านบาท

แผนภูมิที่ 10 แสดงราคาขายโครงการทาวน์โฮม ที่เปิดขายราคา 2-3 ล้านบาท ในปี 2565

ราคาทาวน์โฮม ที่เปิดขายในปี 2565 ทำเลที่มีการเปิดราคาขายสูงที่สุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย (แผนภูมิที่ 11)

อันดับที่ 1 ย่านพญาไท อารีย์ สะพานควาย ราคาขายเฉลี่ย 38 ล้านบาท

อันดับที่ 2 ย่านสุขุมวิท ชิดลม ทองหล่อ เอกมัย ราคาขายเฉลี่ย 37 ล้านบาท

อันดับที่ 3 ย่านพระราม 3 - ยานนาวา ราคาขายเฉลี่ย 23 ล้านบาท

อันดับที่ 4 ย่านสีลม - สาทร ราคาขายเฉลี่ย 20 ล้านบาท

อันดับที่ 5 ย่านรัชดาภิเษก ห้วยขวาง ดินแดง และย่านอ่อนนุช ศรีนครินทร์ บางนา ราคาขายเฉลี่ย 18 ล้านบาท

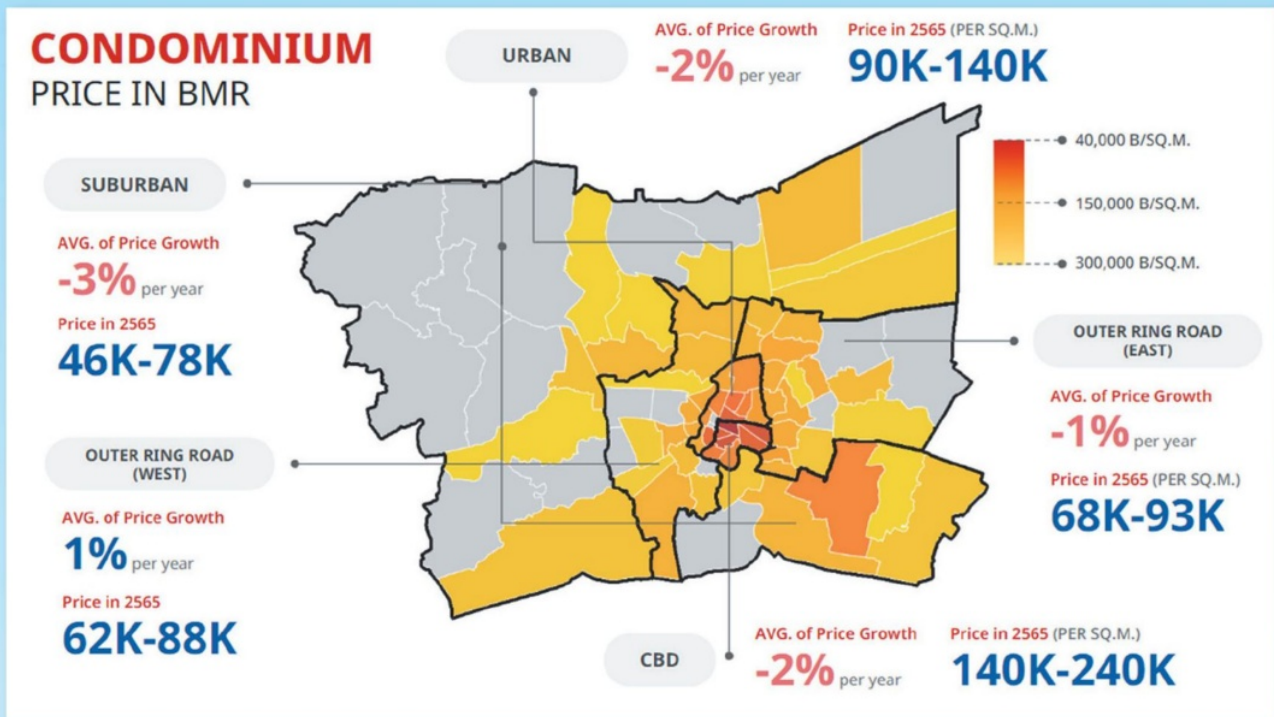
Phaya Thai-Ari-Saphan Khwai	38 ล้านบาท
Sukhumvit-Chidlom-Thonglor-Ekkamai	37 ล้านบาท
Rama III-Yannawa	23 ล้านบาท
Si Lom-Sathorn	20 ล้านบาท
Ratchada-Huai Khwang-Din Daeng	18 ล้านบาท
On Nut-Srinakarin-Bang Na	18 ล้านบาท

แผนภูมิที่ 11 แสดงราคาขายโครงการทาวน์โฮม ที่เปิดราคาขายสูงสุด 5 อันดับแรก ในปี 2565

ตลาดคอนโดมิเนียม พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2565 มีการเปลี่ยนแปลงราคาตามโซนต่าง ๆ ดังนี้ (แผนภูมิที่ 12)

1. ศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ ห้องชุดราคาเฉลี่ย 140,000 – 240,000 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาขายเปิดใหม่ปรับตัวลดลงเฉลี่ยร้อยละ 2 ต่อปี
2. เขตเมืองชั้นใน (URBAN) ราคาเปิดขายโครงการใหม่ ห้องชุดราคาเฉลี่ย 90,000 – 140,000 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาขายเปิดใหม่ปรับตัวลดลงเฉลี่ยร้อยละ 2 ต่อปี
3. เขตวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก (OUTER RING ROAD - EAST) ห้องชุดราคาเฉลี่ย 68,000 – 93,000 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาขายเปิดใหม่ปรับตัวลดลงเฉลี่ยร้อยละ 1 ต่อปี
4. เขตวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก (OUTER RING ROAD - WEST) ห้องชุดราคาเฉลี่ย 62,000 – 88,000 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาขายเปิดใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1 ต่อปี
5. ชานเมืองรอบกรุงเทพฯ (SUBURBAN) ห้องชุดราคาเฉลี่ย 46,000 – 78,000 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาขายเปิดใหม่ปรับตัวลดลงเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี

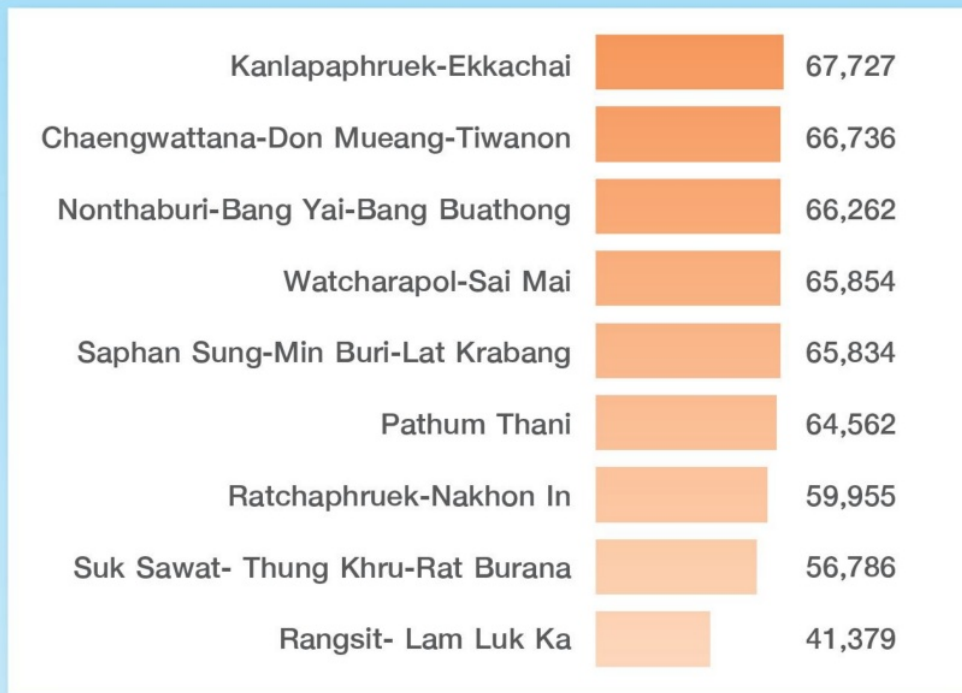




แผนภูมิที่ 12 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาโครงการคอนโดมิเนียมตามโซนต่าง ๆ ในกรุงเทพและปริมณฑล

ราคาคอนโดมิเนียม ที่เปิดขายในปี 2565 กำเล็ที่มีการเปิดราคาขายห้องชุดราคาต่อตารางเมตร น้อยกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตร ประกอบด้วย (แผนภูมิที่ 13)

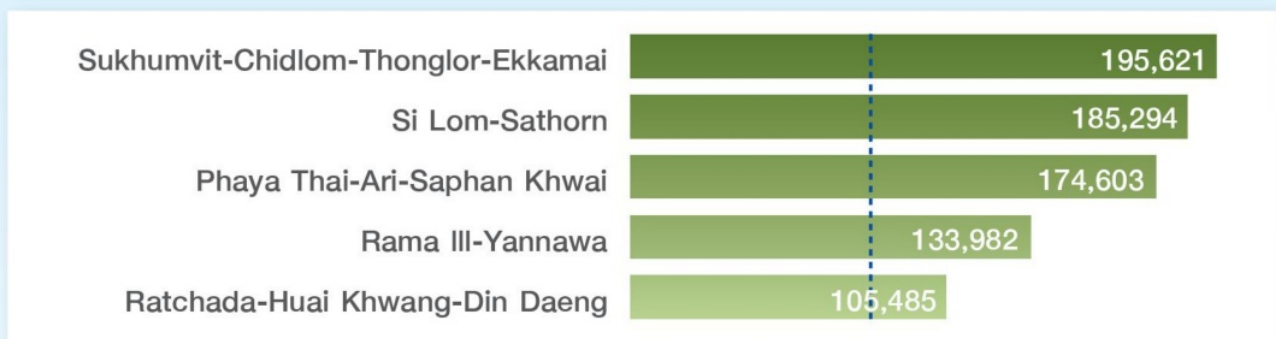
1. ย่านรังสิต -ลำลูกกา ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 41,000 ต่อตารางเมตร
2. ย่านสุขสวัสดิ์ ทุ่งครุ ราษฎร์บูรณะ ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 57,000 ต่อตารางเมตร
3. ย่านราชพฤกษ์ นครอินทร์ ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 60,000 ต่อตารางเมตร
4. ปทุมธานี ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 65,000 ต่อตารางเมตร
5. ย่านสะพานสูง มีนบุรี ลาดกระบัง ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 66,000 ต่อตารางเมตร
6. ย่านวัชรพล สายไหม ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 66,000 ต่อตารางเมตร
7. นนทบุรี ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 66,000 ต่อตารางเมตร
8. ย่านแจ้งวัฒนะ ดอนเมือง ตีวานนท์ ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 67,000 ต่อตารางเมตร
9. กัลปพฤกษ์ บางบอน เอกชัย ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 68,000 ต่อตารางเมตร



แผนภูมิที่ 13 แสดงราคาขายโครงการคอนโดมิเนียม เปิดราคาขายห้องชุดน้อยกว่า 70,000 บาท ต่อตารางเมตร ในปี 2565

ราคาคอนโดมิเนียม ที่เปิดขายในปี 2565 กำเลที่มีการเปิดราคาขายห้องชุดราคาต่อตารางเมตร สูงที่สุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย (แผนภูมิที่ 14)

- อันดับที่ 1 ย่านสุขุมวิท ชิดลม ทองหล่อ เอกมัย ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 195,000 ต่อตารางเมตร
- อันดับที่ 2 ย่านสีลม - สาทร ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 185,000 ต่อตารางเมตร
- อันดับที่ 3 ย่านพญาไท อารีย์ สะพานควาย ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 174,000 ต่อตารางเมตร
- อันดับที่ 4 ย่านพระราม 3 - ยานนาวา ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 134,000 ต่อตารางเมตร
- อันดับที่ 5 ย่านรัชดาภิเษก ห้วยขวาง ดินแดง ราคาขายห้องชุดเฉลี่ย 105,000 ต่อตารางเมตร



แผนภูมิที่ 14 แสดงราคาขายโครงการคอนโดมิเนียม ที่เปิดราคาขายสูงสุด 5 อันดับแรก ในปี 2565



โรจนา พิชัยศรีแพลง
รองผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ
และพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่
อาศัย การเคหะแห่งชาติ

กองทุนสิ่งแวดล้อมโลก กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

กองทุนสิ่งแวดล้อมโลก (Global Environment Facility) หรือกองทุน GEF ถูกก่อตั้งขึ้นก่อนการประชุมสุดยอดของโลก (Earth Summit) ที่ นครริโอ เดอ จาเนโร ในปี 2535 โดยเป็นกองทุนที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างดี โดยกำหนดกลยุทธ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความโปร่งใส และเอื้อให้เกิดการมีส่วนร่วมของหน่วยงานต่าง ๆ โดยมีจุดประสงค์เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม นับตั้งแต่ก่อตั้งได้ให้เงินช่วยเหลือจำนวน 14,500 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และระดมเงิน 75,400 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้กับโครงการต่าง ๆ เกือบ 4,000 โครงการ นอกจากนี้กองทุนสิ่งแวดล้อมโลกยังเป็นพันธมิตรกับประเทศต่าง ๆ สถาบันระหว่างประเทศ องค์กรประชาสังคม และภาคเอกชน 183 แห่งในการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมโลก

“การเคหะแห่งชาติ” มีภารกิจสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มเปราะบาง ควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ดำเนินงานบนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

เงินที่ได้รับการสนับสนุนจาก GEF US\$ 3,141,142

เงินสมทบ US\$ 28,944,817

ระยะเวลาดำเนินการโครงการ 60 เดือน

UN environment

gef GLOBAL ENVIRONMENT FACILITY INVESTING IN OUR PLANET

การเคหะฯ ปลื้ม

กองทุนสิ่งแวดล้อมโลก (GEF) หนุนบขฯ 98 ล้าน
ให้สร้างโครงการที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

www.nha.co.th

Call Center 1615 f การเคหะแห่งชาติ

ถือเป็นหนึ่งในโครงการที่ประสบความสำเร็จในการดำเนินนโยบายด้าน CSR ของการเคหะแห่งชาติ คือ ความร่วมมือกับกองทุนสิ่งแวดล้อมโลก (Global Environment Facility : GEF) ภายใต้โครงการสิ่งแวดล้อมแห่งสหประชาชาติ (United Nations Environment Programme : UNEP) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้องค์การสหประชาชาติ (United Nations : UN) กองทุนสิ่งแวดล้อมโลก ได้อนุมัติเงินทุนสนับสนุนโครงการส่งเสริมที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานและเป็นมิตร

ต่อสิ่งแวดลอมในประเทศไทย เป็นเงินทุนสนับสนุนแบบให้เปล่า จำนวนประมาณ 98 ล้านบาท หรือ 3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินโครงการ ร่วมกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิต แห่งประเทศไทย และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อส่งเสริม/สนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานและตอบสนองเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของประเทศไทย
2. สนับสนุนการพัฒนารูปแบบการติดฉลากบ้านเบอร์ 5 สำหรับบ้านเดี่ยว และบ้านแนวราบ
3. เพื่อประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ สร้างความตระหนัก และขยายผลการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน

ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 5 ปี ประกอบด้วยกิจกรรม 3 ส่วน

1. การออกแบบฉลากสีเขียว คือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดลอม
2. การออกแบบ และดำเนินการสร้างแรงจูงใจแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้เข้าถึงบ้านสีเขียว
3. ฝึกอบรม การพัฒนาศักยภาพบุคลากร ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสร้าง ความตระหนักและเสริมสร้างศักยภาพในการส่งเสริมบ้านประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดลอม

แผนดำเนินการในโครงการนำร่อง จำนวน 7 โครงการ

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
1. โครงการ จ.เพชรบุรี (ไฟไร้หวน)	246 หน่วย
2. โครงการอาคารเช่า จ. มุกดาหาร	78 หน่วย
3. โครงการ จ. นครสวรรค์ 2 ระยะที่ 2	196 หน่วย
4. โครงการอาคารเช่า จ.สมุทรสาคร (กระท่อมแบน 3)	196 หน่วย
5. โครงการ จ. พระนครศรีอยุธยา (โรจนะ) ระยะที่ 1	441 หน่วย
6. โครงการอาคารเช่าข้าราชการ จ. สกลนคร	146 หน่วย
7. โครงการอาคารเช่าข้าราชการ จ. เลย	70 หน่วย
จำนวนรวม	1,373 หน่วย



โครงการ จ.เพชรบุรี (ไฟร์ควาน)



โครงการ จ.นครสวรรค์ 2 (ระยะที่ 2)

การได้ทุนสนับสนุนจากกองทุนสิ่งแวดล้อมโลก เพื่อดำเนินโครงการส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในประเทศไทย เป็นอีกหนึ่งความภาคภูมิใจของการเคหะแห่งชาติ ที่จะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และตอบสนองต่อเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน หรือ Sustainable Development Goals เป้าหมายที่ 11 คือ การทำเมืองและถิ่นฐานมนุษย์ มีความมั่นคง ปลอดภัย และยั่งยืน เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของประเทศไทย ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนารูปแบบการติดตั้งแผงโซลาร์ 5 สำหรับบ้านแนวราบ รวมถึงการประชาสัมพันธ์เผยแพร่สร้างความตระหนัก และขยายผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสีเขียว สู่อุตสาหกรรมประหยัดพลังงาน ในวงกว้าง โดยโครงการนี้จะเป็นประโยชน์ ต่อประเทศไทยในการเพิ่มศักยภาพของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มขีดความ

สามารถในการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับประเทศ และสร้างการรับรู้ให้กับสาธารณชนเกี่ยวกับประโยชน์ของที่อยู่อาศัยสีเขียว สนับสนุนประชาชนให้มีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน รวมทั้งเป็นการส่งเสริมพฤติกรรม การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ในระยะยาว ซึ่งจะเชื่อมโยงไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนตามที่ พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้ประกาศล่าสุดในการประชุมสุดยอดด้านสภาพอากาศ COP26 ยกกระดับประเทศไทยสู่ประเทศที่เป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ในปี 2050 และจะบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ได้ในปี 2065 ต่อไป





กิตติพงศ์ เชื้อบุญมี
สถาปนิก 5 ฝ่ายวิชาการและ
พัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่
อาศัย การเคหะแห่งชาติ

Renovation Like Magic

“เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ” ฉบับนี้เราจะกล่าวถึงการเสริมสวย เสริมหล่อให้บ้านของเราสวยงาม น่าอยู่ยิ่งขึ้น การรีโนเวทบ้านเป็นสิ่งที่เราคุ้นเคย ทั้งบ้านขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ รวมถึงอาคารพาณิชย์ที่ปรับปรุงเพื่อการค้าและการอยู่อาศัย ผู้เขียนเองก็ได้พบเห็นแนวทางการรีโนเวทบ้านหลากหลายแนวทาง ในขณะเดียวกันก็ได้เห็นบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ อยู่ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศไทย บ้านขนาดเล็ก 2 ชั้น ของการเคหะแห่งชาติ พื้นที่ประมาณ 70 ตารางเมตร สำหรับครอบครัวขนาด 2-4 คน ที่เพียงพอในระยะการสร้างครอบครัวขั้นต้น ผู้เขียนมักตั้งคำถามว่าบ้านหลังเล็ก ๆ หลังนี้จะตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นสำหรับครอบครัวในอนาคตได้อย่างไร และจะสามารถปรับปรุงบ้านหลังนี้ให้สวยงามน่าอยู่ขึ้นได้อย่างไร

โดยหลักการของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับรองรับการขยายของครอบครัวในแต่ละขั้นตอนนี้ จะเริ่มจากบ้านหลังเล็ก ๆ นี้เอง และเมื่อครอบครัวมีความต้องการเพิ่มขึ้น บ้านหลังเล็กอันเป็นที่รักและผูกพันนั้น เริ่มจะคับแคบลงไป ซึ่งในต่างประเทศมีกลไกที่ทำให้ครอบครัวที่มีความต้องการเพิ่มขึ้น ขยับขยายไปอยู่ในบ้านที่ใหญ่ ตามกำลังของผู้อาศัยมากขึ้น สำหรับประเทศไทยนั้น การย้ายที่อยู่อาจเป็นเรื่องใหญ่สำหรับชีวิต คนไทยมีความผูกพันกับสังคมเพื่อนบ้านสูง ผูกพันกับแหล่งงาน (ในกรณีที่มีสังคมและแหล่งงานที่ดี) ประกอบกับกำลังซื้อบ้าน ในระดับที่สูงขึ้น อาจยังเป็นเรื่องยาก บ้านเล็ก ๆ หลังนี้แหละยังคงให้ความอบอุ่นกับครอบครัวของเค้าได้เสมอ



ที่มา : letitunfold.ca/

การรีโนเวท ต่อเติมบ้านเล็ก ๆ ของเราก็เป็นแนวทางหนึ่งที่สามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้บ้านใหญ่ขึ้นตามความต้องการของผู้อาศัย ซึ่งสามารถทำให้เราอยู่ในบ้านหลังเดิมที่มีความสุข อยู่กับสังคมที่คุ้นเคย และภาคภูมิใจไปกับการรีโนเวทบ้านด้วยตัวเราเอง “เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ” ฉบับนี้จะยกตัวอย่างบ้านหลังน้อย ➤

ของการเคหะแห่งชาติ หลังเล็ก ๆ หน้าตา
ธรรมดา เราลองมาดูกันว่าเวทย์มนต์ของ
การรีโนเวท จะทำได้ขนาดไหน

บ้านเอื้ออาทรสู่บ้านกิ่งสตูดิโอ

เจ้าของ : คุณลัดดาพร ณ หนองคาย

ผู้ออกแบบ : คุณโจโจ้ (มุมนโตะ
นักออกแบบ อีสาระ : Lifestyle design-
er) และทีมงาน 4447studio

สถานที่ : จังหวัดหนองคาย

ที่มา : [www.checkraka.com/house/
article/126711#](http://www.checkraka.com/house/article/126711#)

ผู้เขียน : อิศราพร วิจิตร

เจ้าของบ้านต้องการรีโนเวทบ้าน
เอื้ออาทรหลังนี้ให้เป็น “บ้านกิ่งสตูดิโอ”
ที่ใช้ได้ทั้งพักอาศัย และทำงานไป
ในเวลาเดียวกัน กลายเป็นบ้านมินิมอล
อารมณ์ญี่ปุ่น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ
110-120 ตรม. ผู้ออกแบบวางผังพื้นที่
บ้านหลังนี้ให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น
อีกเท่าตัว โดยจัดพื้นที่ชั้นล่างใหม่ ต่อเติม
ด้านข้างตัวบ้าน และวางตำแหน่งครัว
และพื้นที่ทานอาหารเข้ามาไว้ตรงส่วน
ต่อเติมกลางของบ้าน เชื่อมต่อกับพื้นที่
รับแขก และพักผ่อนที่เป็นทางเชื่อมสู่
หน้าบ้าน มีพื้นที่กว้างสำหรับนั่งเล่น
หรือทำงาน ด้านหลังบ้านเป็นพื้นที่ซักล้าง
และห้องเก็บเสื้อผ้า ส่วนชั้น 2 ปรับจาก
พื้นที่ 2 ห้องนอน ปรับการออกแบบ
ให้เป็นห้อง Master Bedroom ห้องใหญ่
ห้องเดียวที่มีห้องน้ำส่วนตัวพร้อมระเบียง
แอบมีพื้นที่นั่งเล่นเล็กๆ เชื่อมต่อกับ
Open Space บริเวณครัวได้ บริเวณ
หน้าบ้านใช้อิฐบล็อกในท้องถื่น ราคา
ไม่แพง นำมาจัดเรียงใหม่เป็นแนวตั้ง
พื้นที่ด้านในออกแบบไว้สำหรับปลูก
ต้นไม้และผักสวนครัว ตัวบ้านตกแต่ง
สไตล์มินิมอล คัดเลือกวัสดุที่หาซื้อได้ใน
ท้องถื่น ราคาไม่แพง และมีคุณภาพ

ทัศนียภาพอาคาร



ที่มา : Property GURU Thailand และ
www.checkraka.com/

ศักยภาพภายในบ้าน

พื้นที่กว้างขวาง น่าอยู่ บริเวณห้องครัวมีการออกแบบให้สามารถใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า และยังเสริมสร้างความสัมพันธ์ในบ้านได้ดี นอกจากนี้ยังมีการออกแบบบันไดทางขึ้นชั้นสองได้อย่างเป็นสัดส่วน และใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ **“บ้านหลังนี้จะไม่เล็กอีกต่อไปแล้ว”**



ที่มา : Property GURU Thailand และ: www.checkraka.com/

จากตัวอย่างการรีโนเวทบ้านขนาดเล็ก และสามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้ถึง 2 เท่า ทำให้บ้านน่าอยู่ขึ้น อย่างมาก โดยใช้งบประมาณไม่มากนัก ค่อยปรับค่อยเพิ่มเติมทีละน้อย อีกทั้งยังทำให้เราผูกพันกับบ้านของเรายิ่งขึ้น **“นี่คือเวทย์มนต์ของการรีโนเวท”** ทั้งนี้ การรีโนเวทบ้านก็ยังมีสิ่งที่ต้องคำนึงถึงหลายประการ เช่นวัสดุก่อสร้าง ความแข็งแรงของโครงสร้างเดิม ที่สำคัญต้องไม่ขัดต่อข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบ้านและอาคาร เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ ฉบับหน้าจะมาให้ความรู้เรื่องสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงเหล่านี้ในการรีโนเวทครับ ฝากติดตามกันต่อ นะครับ.....