ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
National Housing Information Center

วารสาร ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ปีที่ 1 ฉบับที่ 2 เดือนกรกฎาคม - กันยายน 2565

ISSN 2821-9929

การเคหะแห่งชาติ
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

Editor's Talk

วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ฉบับนี้เป็นฉบับที่ 2 จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ผลงานวิชาการ องค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เกิดจากการบูรณาการร่วมกันของทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคีเครือข่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ ให้กับประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย ได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง และมีคุณภาพชีวิตที่ดี สอดคล้องตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) BCG Economy การขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ และแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580) เพื่อนำไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ SDGs ต่อไป

วารสารฉบับนี้ มีคอลัมน์ที่น่าสนใจ เช่น มารู้จักศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ทำไมจึงเกิดการเคหะแห่งชาติขึ้นในประเทศไทย การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเยอรมนี บ้านล้นหรือหาคนซื้อไม่เจอ กฎหมายอาคารง่ายนิดเดียว ที่อยู่อาศัยและกลไกขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Smart City Smart Life, Smart Sustainable Community และวิธีง่ายๆ ให้บ้านเย็น

บรรณาธิการ

Contents

Housing Information Center :
มารู้จักศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ 3

Hightlight :
- ทำไมจึงเกิดการเคหะแห่งชาติขึ้นในประเทศไทย 5
- มองโลก "การพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ" : ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเยอรมนี 8

The Quality of Life and the Environment :
Smart Sustainable Community 10

Housing Situation :
บ้านล้นหรือหาคนซื้อไม่เจอ 11

Economic :
ที่อยู่อาศัยและกลไกขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 13

Law and City Planning :
กฎหมายอาคารง่ายนิดเดียว 15

The Housing Innovation :
Smart City, Smart Life 17

Home Hack :
วิธีง่ายๆ ให้บ้านเย็น 18

ที่ปรึกษาพิเศษ
นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ
นายสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์
นายพัลลภ กฤตยานวัช

ที่ปรึกษา
ร.ท.ชัยรัตน์ ทองบริบูรณ์
นายคำแหง ทองอินทร์

บรรณาธิการ
นายโชคชัย สิงหเพชร

กองบรรณาธิการ
นายเสรี สัพพะเลข
นางวิมลวัลย์ ปิยนุสรณ์
นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล
นางสาวกันทิมา ยรรยง
นางขวัญกมล วิจิตรทองแสง

ออกแบบปก
นายภัทรวัต แก้วช่วง

ออกแบบและจัดพิมพ์
บริษัท 9 พอดี จำกัด
พิมพ์ที่ สหมิตรพริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด

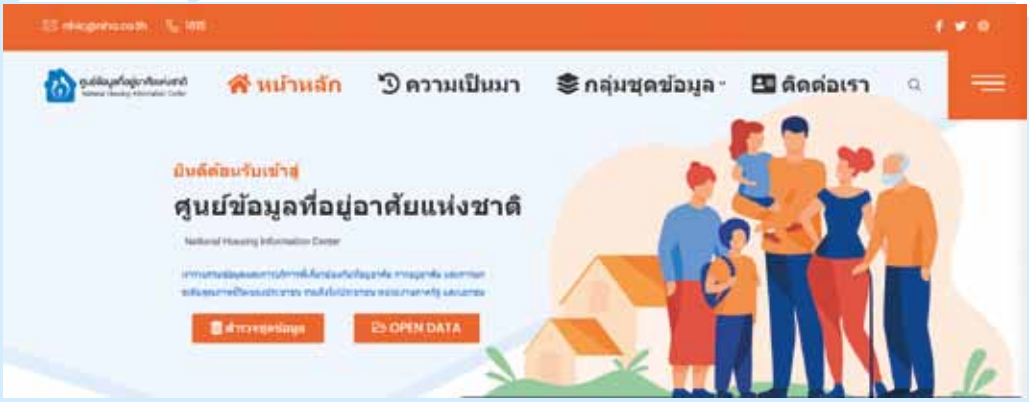
ที่ตั้ง สำนักงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ 905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์ 0 2351 6323 โทรสาร 0 2351 7624 www.nhic.nha.co.th

วิสัยทัศน์

"เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย มุ่งสู่การพัฒนาและการจัดการสารสนเทศ เพื่อความมั่นคงในการมีที่อยู่อาศัย และการพัฒนาเครือข่าย"

มารู้จักศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ขวัญกมล วิจิตรทองแสง



https://www.prop2morrow.com

สืบเนื่องจากสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังคงเป็นปัญหาสำคัญของประเทศไทย คนไทยยังประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้เล็งเห็นความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ รวมถึงการมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ผ่านโครงการต่างๆ โดยเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่สำคัญในการเสนอนโยบายยุทธศาสตร์แผนบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อสำรวจความต้องการและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องต่างๆ กำหนดหลักเกณฑ์/มาตรการในการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาในการส่งเสริม สนับสนุน ช่วยเหลือในการพัฒนาที่อยู่อาศัย กำกับและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายยุทธศาสตร์แผนการจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยมี **พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา** นายกรัฐมนตรี เป็นประธาน และได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ 3 ด้าน ได้แก่ 1) ด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย 2) ด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย 3) ด้านกฎหมายและระเบียบเพื่อที่อยู่อาศัย รองรับการขับเคลื่อนคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติต่อไป

ที่มา : www.nha.co.th

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 **มีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานหลักรับผิดชอบในการรวบรวมและจัดหาข้อมูลเพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยบูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคีเครือข่ายที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย** ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ และกระทรวงการคลัง กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงแรงงาน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นต้น

โดยการขับเคลื่อนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติดังกล่าว เป็น**เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน** SDGs : Stainable Development Goals **ของสหประชาชาติ คือ เป้าหมายที่ 11** ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิต้านทานและยั่งยืน รวมถึงการสร้างหลักประกันว่าทุกคนเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐานที่เพียงพอ ปลอดภัย และอยู่ในระดับราคาที่ทุกครัวเรือนเข้าถึงได้ และยกระดับชุมชนแออัดภายในปี 2573 โดยมี The New Urban Agenda ซึ่งเป็นปฏิญญาจากการประชุม Habitat III ณ ประเทศเอกวาดอร์ เป็นแนวทางในการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งประเทศไทยก็ให้ความสำคัญกับการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยตามนโยบายดังกล่าว โดยปัจจุบันรัฐบาลขับเคลื่อนงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้ “แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)” ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2560 แผนดังกล่าวมีเป้าหมายให้คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดีภายในปี พ.ศ. 2579 (Housing For All)

ปัจจุบันศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ตั้งอยู่เลขที่ 905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร (อาคาร 3 เรือนไทย ชั้น 2) สามารถติดต่อได้ตามช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

www.nhic.nha.co.th
โทรศัพท์ 0 2351 6212 โทรสาร 0 2351 7624
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์
(e-mail) : nhicnhacenter@gmail.com

ทำไมจึงเกิด **การเคหะแห่งชาติ**ขึ้นในประเทศไทย

พัลลภ กฤตยานวัช

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2516 ดังนั้น วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ที่จะมาถึงนี้ การเคหะแห่งชาติจะมีอายุครบ 50 ปี แห่งการสถาปนาองค์กร

ในโอกาสนี้ จึงเห็นสมควรทบทวนความเป็นมาของการเคหะแห่งชาติ ว่ามีกำเนิดมาจากไหน? ทำไมจึงจัดตั้งขึ้นใน พ.ศ. 2516? ก่อนหน้านั้นมีหน่วยงานใดบ้างในภาครัฐที่ทำหน้าที่พัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อย (Public Housing) ในลักษณะที่เป็นสวัสดิการหรือกิจการเคหะสงเคราะห์ (Welfare Housing) และหน่วยงานเหล่านี้มีประวัติความเป็นมาอย่างไร?

บทความนี้ จึงมุ่งที่จะมองย้อนหลังตามลำดับเหตุการณ์ ทบทวนดูรากเหง้าของการเคหะแห่งชาติโดยสังเขป เพื่อความเข้าใจในเจตนารมณ์ของการจัดตั้ง เพื่อสร้างสรรค์ทำปัจจุบันให้ดีขึ้น และเดินหน้าพัฒนาสู่อนาคต “เพื่อบ้าน เพื่อประชาชน” ที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

พ.ศ. 2483 : “กองเคหะสถานสงเคราะห์” กรมประชาสงเคราะห์

กิจการอาคารสงเคราะห์ของรัฐบาลได้เริ่มเกิดขึ้นในประเทศไทย เมื่อมีการจัดตั้ง **"กองเคหะสถานสงเคราะห์"** ในกรมประชาสงเคราะห์ เมื่อ พ.ศ. 2483 เพื่อช่วยเหลือประชาชนให้ได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องตามสุขลักษณะ โดยมีหน้าที่สำคัญคือการช่วยเหลือและสงเคราะห์ประชาชนในเรื่องที่อยู่อาศัย ตามโครงการของกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งการส่งเสริมประชาชนในเรื่องการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยทั่วไป เช่น การเผยแพร่แบบอาคาร การให้คำปรึกษาแนะนำและชี้แจงรายละเอียดการก่อสร้างอาคาร ฯลฯ แต่ในสมัยนั้น ปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัยยังไม่รุนแรงมากนัก งานส่วนใหญ่จึงเป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้เข้าอยู่ในนิคมสร้างตนเอง

พ.ศ. 2493 : สำนักงานอาคารสงเคราะห์

ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่สิ้นสุดใน พ.ศ. 2488 ปัญหาและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนมีเพิ่มขึ้นอย่างมาก ลำพังกองเคหะสถานสงเคราะห์ จึงไม่สามารถจะสนองตอบความต้องการของประชาชนและความขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้น รัฐบาลจึงได้เริ่มดำเนินการกำหนด **"พระราชบัญญัติจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2484"** และมีการประกาศจัดตั้ง "สำนักงานอาคารสงเคราะห์" ขึ้นเป็นนิติบุคคล ภายในบริเวณกรมประชาสงเคราะห์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2493 เพื่อให้สามารถทำหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดได้อย่างจริงจัง ทั้งนี้ เริ่มก่อสร้างอาคารสงเคราะห์เป็นครั้งแรกในประเทศไทย เมื่อ พ.ศ. 2493 เป็นตึกแถว 2 ชั้น ที่ถนนประชาธิปไตย และที่ราชวิถี-รางน้ำ เป็นประเภทให้เช่าแก่ประชาชน ต่อมาได้ก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแบบอาคารเรือนแถวไม้และตึก 2 ชั้นหลายแห่ง เช่น ที่ดินแดง สวนมะลิ สะพานยมราช ทุ่งมหาเมฆ ห้วยขวาง คลองจั่น เป็นต้น และในช่วง พ.ศ. 2508 – 2511 จึงมีการเริ่มก่อสร้างอาคารสูงแบบแฟลตขึ้นที่ดินแดงและห้วยขวาง

พ.ศ. 2496 : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กระทรวงการคลัง

มีการตราพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 กำหนดให้จัดตั้ง “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” ขึ้นเป็นนิติบุคคล โดยมีเจตนารมณ์คือ **“เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามอัตภาพ”** และมีวัตถุประสงค์สำคัญคือ “เพื่อส่งเสริมการอาคารสงเคราะห์” โดยธนาคารมีอำนาจกระทำธุรกิจดังนี้ (1) ให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง (2) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (ก) เพื่อผู้กู้ซื้อที่ดิน หรืออาคารเป็นของตนเอง (ข) เพื่อผู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง (ค) เพื่อผู้กู้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง (ง) เพื่อผู้กู้ไถ่ถอนการขายฝากที่ดินหรืออาคารของตนเอง (3) ทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเช่าซื้อแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง (4) รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม (5) รับฝากเงินประจำมีกำหนดตั้งแต่สองปีขึ้นไป โดยรัฐบาลจัดสรรเงิน 20 ล้านบาทเป็นทุนประเดิม ทั้งนี้ในระยะต้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“โครงการพิบูลเวศม์” บ้านจัดสรรแห่งแรกของไทย จัดสร้างโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

จัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเช่าซื้อหลายแห่ง เช่น อาคารสงเคราะห์ตำบลทุ่งมหาเมฆ และอาคารพิบูลเวศม์ เป็นต้น

พ.ศ. 2501

คณะผู้เชี่ยวชาญเพื่อการวางผังเมือง รายงานการศึกษาว่า ในเขตเทศบาลทั้งสองคือพระนครและธนบุรี มีชุมชนแออัดหนาแน่นจำนวนมาก ควรที่จะทำการปรับปรุงโดยการรื้อถอนและสร้างใหม่ ดังนั้น รัฐบาลชุดปฏิวัติสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี จึงได้มีนโยบายจัดให้มีการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมขึ้นเป็นครั้งแรก โดยจอมพลถนอม กิตติขจร รองนายกรัฐมนตรี สั่งการให้เทศบาลนครกรุงเทพพิจารณาปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมหน้าบริเวณกรมทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งมีอาคารปลูกสร้างอย่างแออัดมีมาตรฐานต่ำ สภาพชำรุดทรุดโทรม น้ำเน่าขังตลอดปี มีสภาพทั่วไปขัดต่อสุขลักษณะในการอยู่อาศัย

พ.ศ. 2502

กระทรวงมหาดไทย โดยการเสนอแนะของผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครแต่งตั้ง **"คณะกรรมการพิจารณากำจัดอาคารผิดสุขลักษณะและรกรุงรัง"** (ก.อ.ส.ร.) เมื่อวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2502 ซึ่งคณะกรรมการชุดนี้โดยการอนุมัติของนายกรัฐมนตรี จึงเข้าดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมหน้าบริเวณกรมทางหลวงแผ่นดินเป็นครั้งแรก โดยอาศัยอำนาจที่มีตามพระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2484 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

พ.ศ. 2503 : สำนักงานกลางปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลนครกรุงเทพ

เทศบาลนครกรุงเทพ กระทรวงมหาดไทย จัดตั้ง "สำนักงานกลางปรับปรุงแหล่งชุมชน" เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2503 ทำหน้าที่บริหารกิจการเกี่ยวกับการปรับปรุงแหล่งชุมชน โดยการป้องกันรักษา การบูรณะซ่อมแซมและฟื้นฟู และการรื้อถอนทำลาย ซึ่งหลังจากปรับปรุงแหล่งชุมชนหน้ากรมทางหลวงเสร็จแล้ว สำนักงานฯ ก็ดำเนินการปรับปรุงแหล่งชุมชนบริเวณท่าวาสุกรี บ่อนไก่ และอีกหลายโครงการในลำดับต่อมา

พ.ศ. 2516 : การเคหะแห่งชาติ

รัฐบาลโดยจอมพลถนอม กิตติขจร ได้มี "ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316" ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ให้จัดตั้ง **"การเคหะแห่งชาติ"** ขึ้น โดยระบุหลักการและเหตุผลว่า "ในปัจจุบันประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางจำนวนมากยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย และแม้ว่าจะมีหน่วยงานของทางราชการ องค์การของรัฐ และของเอกชนหลายแห่งได้ดำเนินการช่วยเหลือให้มีอาคารสำหรับอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นแล้วก็ตาม แต่การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปในลักษณะเอกเทศ ขาดการร่วมมือและประสานงานกันอย่างจริงจัง ทำให้นโยบายของรัฐในอันที่จะช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ฉะนั้น เพื่อเร่งรัดการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวให้สัมฤทธิ์ผลโดยเร็ว สมควรจัดระบบงานเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารสงเคราะห์เสียใหม่ โดยรวมหน่วยงานเกี่ยวกับการเคหะ หรืออาคารสงเคราะห์ซึ่งกระจัดกระจายอยู่ในรูปต่างๆ ให้เป็นหน่วยงานเดียวกัน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มพูนประสิทธิภาพยิ่งขึ้น"

โดยการเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์ดังนี้ (1) จัดให้มีซึ่งเคหะเพื่อประชาชนเช่า หรือเช่าซื้อ (2) ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชน ผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเอง หรือแก่บุคคล ผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ (3) ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน ทั้งนี้ โดยให้โอนกิจการ ทรัพย์สิน หนี้ และความรับผิดชอบของ 4 องค์กรที่เกี่ยวกับกิจการที่อยู่อาศัยมาเป็นของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ 1) กรมประชาสงเคราะห์ (กองเคหะสถานสงเคราะห์ เฉพาะที่เกี่ยวกับกิจการอาคารสงเคราะห์)

อาคารสำนักงานใหญ่หลังแรกของการเคหะแห่งชาติ สร้างเมื่อ พ.ศ. 2515

อาคารสำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน สร้างเมื่อ พ.ศ. 2537
ที่มา : www. nha.co.th

2) สำนักงานอาคารสงเคราะห์ 3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ในส่วนที่เป็นธุรกิจให้เช่าซื้อ หรือขายที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง) และ 4) สำนักงานปรับปรุงชุมชน เทศบาลนครหลวง (เฉพาะที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม) โดยทุนประเดิมเริ่มต้นได้มาจากเงินงบประมาณของกองเคหะสถานสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์

ต่อมา การเคหะแห่งชาติจึงได้จัดตั้งขึ้นเป็นรูปธรรมตามผลของกฎหมายเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2516 ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 (พ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) และได้เจริญเติบโตเป็นที่พึ่งพาด้านที่อยู่อาศัยมานานเกือบ 50 ปี จนถึงปัจจุบัน

มองโลก “การพัฒนาที่อยู่อาศัยนานาชาติ” : ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเยอรมนี

สุขุมาภรณ์ จงภักดี

สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีพื้นที่ 357,022 ตารางกิโลเมตร มีกรุงเบอร์ลินเป็นเมืองหลวง มีประชากรประมาณ 83.20 ล้านคน (ปี 2020) สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 16 รัฐ (Lander) โดยแบ่งเป็น 13 มลรัฐ (Flachenlander) และ 3 นครรัฐ (Stadtstaaten) แต่ละรัฐมีการปกครองและรัฐบาลของตนเอง

ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเยอรมนี

ในปี 2021 ที่อยู่อาศัยที่รัฐให้การอุดหนุน หรือที่อยู่อาศัยที่รัฐสนับสนุน และนำมาจัดเป็นที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (Social or Publicly Subsidized Housing) รวม Affordable Housing มีประมาณ 5.1 ล้านหน่วย (ประมาณร้อยละ 12.3 ของ Housing Stock) ประกอบด้วย Social Housing 1.12 ล้านหน่วย และ Municipal และ Cooperative Housing (Affordable Housing) อีก 4 ล้านหน่วย (ที่อยู่อาศัยที่เคยเป็น Social Housing แล้วหมดสัญญากับรัฐ แต่ผู้พัฒนาที่เป็นบรรษัทของเทศบาล หรือ Cooperative ยังนำมาจัดให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเช่าต่อ) โดยรัฐพยายามเพิ่มปริมาณการพัฒนา Social Housing อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ มีการคาดประมาณว่า ในเยอรมนีมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ปีละ 320,000 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นความต้องการ Social Housing ถึง 80,000 หน่วยต่อปี

“Fuggerei” ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่เก่าแก่ที่สุดในโลก ใน Augsburg, Germany (Since 1951)

หน่วยงานในการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ปัจจุบันการแทรกแซงของรัฐในนโยบายที่อยู่อาศัยไม่ได้ยึดติดอยู่กับองค์กรใดองค์กรหนึ่ง แต่รัฐให้การอุดหนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยผ่านหลายองค์กร เพื่อแลกกับการนำที่อยู่อาศัยมาใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในระยะเวลาหนึ่งๆ ตั้งแต่ปี 2006 ความรับผิดชอบในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดได้ หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย คือบรรษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลและสหกรณ์ซึ่งเป็นองค์การที่ไม่หวังผลกำไร รวมถึงเจ้าของที่ดิน นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และนักลงทุนที่ประสงค์จะจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยร่วมมือกับรัฐบาล ขณะที่หน่วยงานระดับรัฐ (Federal State) จะกำกับดูแลเกี่ยวกับเงินช่วยเหลือที่จ่ายให้แก่ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย และการกำกับเรื่องค่าเช่า

กลุ่มเป้าหมายที่รัฐต้องช่วยเหลือในด้านที่อยู่อาศัย

กลุ่มเป้าหมายที่รัฐต้องให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยนั้นถูกกำหนดโดยกฎหมาย ซึ่งได้แก่ ครัวเรือนที่ไม่สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยในตลาด และต้องการความช่วยเหลือจากรัฐ ได้แก่ ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย และครัวเรือนที่มีเด็ก ครอบครัวที่มีพ่อหรือแม่เลี้ยงเดี่ยว

ที่มา : www.stateofhousing.eu

ผู้หญิงที่ตั้งท้อง ผู้สูงอายุ คนเร่ร่อน และผู้ที่ตกอยู่ในความยากลำบาก

การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

รัฐใช้มาตรการที่หลากหลายในการอุดหนุน และเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยของรัฐที่ประชาชนรับภาระได้ (Social Housing) โดยเฉพาะการอุดหนุนในด้านอุปทาน (Supply Side) โดยทั่วไปการอุดหนุนของรัฐจะอุดหนุนเพื่อให้ค่าเช่าที่อยู่อาศัยลดต่ำกว่าราคาตลาดประมาณร้อยละ 20-25 บรรษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลจะพัฒนา Social Housing ประมาณร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยที่ต้องพัฒนาในแต่ละปี นอกจากนั้นเทศบาลจะเปิดให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ เอกชนจะได้เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำหรือเงินอุดหนุนในการจัดทำโครงการตามที่รัฐกำหนด โดยผู้พัฒนาโครงการต้องทำสัญญาในการบริหารโครงการให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามมาตรฐานที่เทศบาลกำหนด ซึ่งโดยทั่วไปสำหรับโครงการที่สร้างใหม่ ระยะเวลาของสัญญาอยู่ที่ประมาณ 20-40 ปี (เฉลี่ย 30 ปี) และหากเป็นอาคารเก่าที่นำมาปรับปรุง ระยะเวลาของสัญญาจะอยู่ที่ 12-20 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเจ้าของโครงการสามารถนำหน่วยพักอาศัยเหล่านี้ไปให้เช่าหรือขายตามราคาตลาดได้ แต่ในทางปฏิบัติหากผู้พัฒนาเป็นบรรษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลหรือ Cooperative ทั้งสองหน่วยจะเป็นผู้บริหารจัดการหน่วยพักอาศัยนี้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางต่อไป ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่มีสิทธิในการเข้าอยู่อาศัยใน Social Housing ต้องถูกตรวจสอบรายได้โดยรัฐและขึ้นทะเบียนไว้กับรัฐ ซึ่งเจ้าของโครงการสามารถตรวจสอบได้ว่าผู้เช่าในโครงการของตนมีรายได้ตามเกณฑ์หรือไม่ ทั้งนี้ รัฐจะมีการตรวจสอบรายได้ปีละ 1 ครั้ง หากผู้เช่ามีรายได้เพิ่ม จะมีการปรับค่าเช่าเพิ่ม และเมื่อรายได้ของผู้เช่ามีมากพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยหรือเช่าที่อยู่อาศัยในตลาดได้ ผู้เช่ารายดังกล่าวก็ต้องออกจากโครงการ เปิดโอกาสให้ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยรายใหม่เข้ามาอยู่แทน ทั้งนี้ นอกจากการอุดหนุนด้าน Supply Side รัฐยังจ่ายเงินช่วยเหลือค่าครองชีพรายเดือนสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีระดับรายได้ต่ำกว่าเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือด้าน Demand Side ไม่ว่าครัวเรือนเหล่านั้นจะเช่าหรือมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อให้สามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้

ที่มา : 1. www.housingeurope.eu
2. www.stateofhousing.eu

Smart Sustainable Community

อภิสมา ฉัตรกิตติ์พิภัทร์

บ้านหรือที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยพื้นฐานและมีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิต ทำให้ตลอดเวลาที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติจึงมุ่งมั่นพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมไปถึงชุมชนและเมืองให้กับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตลอดจนการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยควบคู่กันไป ทั้งเรื่องของเศรษฐกิจ สังคม สุขภาพ และสิ่งแวดล้อม

การเคหะแห่งชาติ ได้ยกระดับชุมชนที่อยู่ในการดูแล ให้ก้าวไปสู่ชุมชนมาตรฐานสูงเกิดความเข้มแข็งอย่างยั่งยืน ด้วยการเปิดโอกาสให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการวางแผนและกำหนดแนวทางการดูแลชุมชนของตนเองในทุกมิติ รวมทั้งยังได้จัดทำมาตรฐานเกณฑ์ชี้วัดระดับความเข้มแข็งของชุมชนเป็น 3 ระดับ ได้แก่ ระดับที่ 1 ชุมชนเข้มแข็ง ระดับที่ 2 ชุมชนเข้มแข็งพึ่งพาตนเอง และระดับที่ 3 ชุมชนเข้มแข็งพึ่งพาตนเองอย่างยั่งยืน เป็นต้น

เพื่อให้เกิดการพัฒนาชุมชนอย่างต่อเนื่อง **โครงการยกระดับชุมชนต้นแบบสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน (Smart Sustainable Community)** จึงเกิดขึ้นเพื่อเพิ่มศักยภาพชุมชนให้เข้มแข็ง และยกระดับชุมชนให้ได้มาตรฐานสูง นั่นคือการยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชนให้เข้มแข็งยั่งยืน เพื่อส่งเสริมให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้อย่างเป็นระบบ และยกระดับชุมชนให้เป็น Smart Sustainable Community (SSC) สอดคล้องตามกรอบทิศทางยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2560-2570 และเป้าหมายของ THE GLOBAL GOALS For Sustainable Development

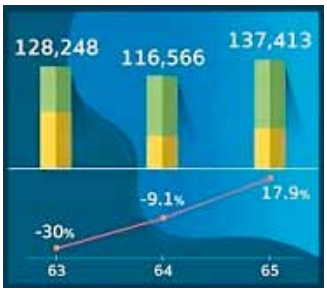
โครงการยกระดับชุมชนต้นแบบสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน (SSC) เริ่มดำเนินการในปี 2564 โดยคัดเลือกชุมชนที่ผ่านการประเมินระดับที่ 3 ชุมชนเข้มแข็งพึ่งพาตนเองอย่างยั่งยืน จากจำนวน 251 ชุมชน มาประเมินเป็นชุมชนต้นแบบสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน จำนวน 1 ชุมชน ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโฉลง ระยะที่ 1 จำนวน 836 หน่วย เป็นชุมชนแรกที่ผ่านเกณฑ์การประเมินและเป็นชุมชนต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ การประเมินนั้นได้กำหนดตัวชี้วัด ประกอบด้วย **4 มิติ** 48 ตัวชี้วัด 100 คะแนน ประกอบไปด้วย **มิติที่ 1** เศรษฐกิจ **มิติที่ 2** การมีส่วนร่วม **มิติที่ 3** สุขภาพ และ**มิติที่ 4** สิ่งแวดล้อม สำหรับใน ปี 2565 การเคหะแห่งชาติได้คัดเลือกชุมชนเพื่อพัฒนาและยกระดับชุมชนให้เป็นโครงการยกระดับชุมชนต้นแบบสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน (SSC) จำนวน 4 ชุมชน ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางบัวทอง 2 โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต 10/2 โครงการบ้านเอื้ออาทรบางพลี และโครงการบ้านเอื้ออาทรระยอง (บ้านฉาง) รวมทั้งต้องมีการรักษาชุมชนเดิม ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโฉลง ระยะที่ 1 ให้เป็นชุมชนต้นแบบที่มีความยั่งยืนและเป็นชุมชนต้นแบบให้กับชุมชนอื่นๆ ต่อไป

บ้านล้น หรือหาคนซื้อไม่เจอ

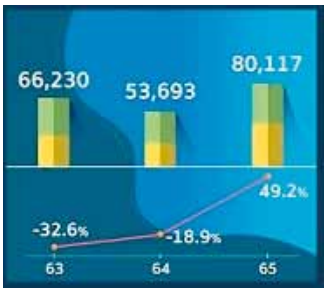
จงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล

จากผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (REIC) กล่าวว่า ในปี 2564 ประเทศไทยมีที่อยู่อาศัยที่ไม่มีคนอยู่ประมาณ 1,309,551 หน่วย คิดเป็น 4.7% จากจำนวนทั้งหมดประมาณ 27,708,635 หน่วย ในขณะเดียวกันข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รายงานว่า ในปี 2565 คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ทั้งสิ้น จำนวน 80,117 หน่วย โดยไตรมาส 1 มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 31,477 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 227.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 9,611 หน่วย ประกอบด้วยโครงการอาคารชุด จำนวน 20,536 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 421.2 และโครงการบ้านจัดสรร 10,941 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.9 ทำให้เห็นว่าแต่ละปีมีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านและคอนโดเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และยังมีหน่วยเหลือขายในช่วงไตรมาสแรกปี 2565 เพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อยจากยอดสะสมปี 2564 โดย ณ สิ้นปี 2564 มีหน่วยเหลือขายทั้งสิ้น 164,951 หน่วย ไตรมาส 1 ปี 2565 มีหน่วยเหลือขายสะสมทั้งสิ้น 172,244 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.42 จากศูนย์ข้อมูลทั้ง 2 หน่วยงานทำให้เห็นได้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ และที่คงค้างอยู่เดิมจะสะสมรวมกันอยู่ในระบบตลาดมีเพิ่มมากขึ้น

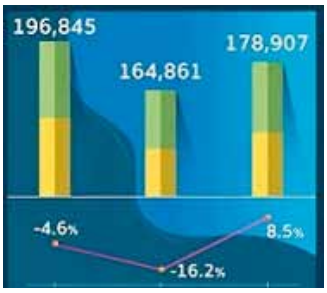
ด้านสถานการณ์ความต้องการหรืออุปสงค์ที่อยู่อาศัย จากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2565 คาดว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น จำนวน 178,907 หน่วย โดยไตรมาส 1 ปี 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จำนวน 38,954 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2564 ร้อยละ -4.8 มีจำนวน 167,464 หน่วย ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบ 23,521 หน่วย โครงการอาคารชุด 15,433 หน่วย แม้จะมีปัจจัยหนุนจากการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย การผ่อนคลายมาตรการ Loan-to-value Ratio (อัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน) และการทำแคมเปญการตลาดและโปรโมชั่นต่างๆ ซึ่งน่าจะทำให้กิจกรรมซื้อขายปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2564 แต่การฟื้นตัวก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ อย่างการระบาดของโควิด-19 หากเกิดการระบาดระลอกใหม่และครอบคลุมระยะเวลาที่ยาวนาน ก็จะทำให้การฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชนใช้ระยะเวลายาวนานขึ้น และเกิดการกดดันการซื้อและการลงทุนที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง



จำนวนออกใบอนุญาตก่อสร้าง



จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่

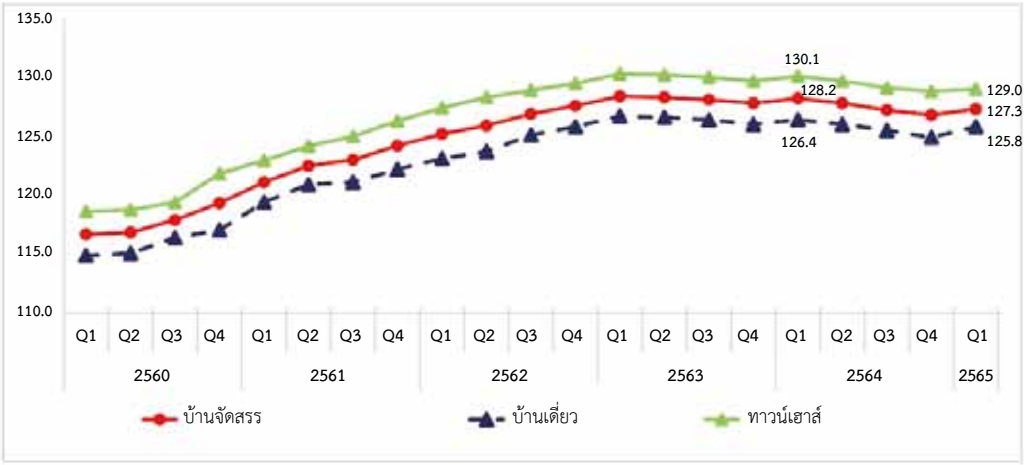


จำนวนโอนกรรมสิทธิ์

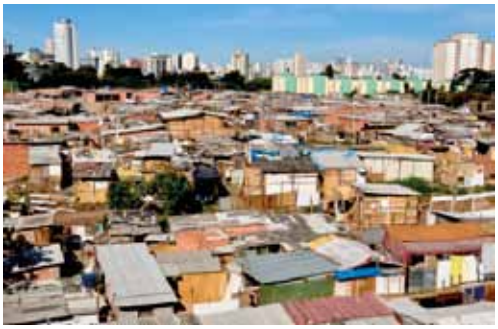
ที่มา : www.mgronline.com

ในส่วนของประชาชนเองในอนาคตจำนวนประชากรของประเทศ จะมีแนวโน้มที่อยู่ในระดับที่ทรงตัว ประชากรในวัยทำงานมีแนวโน้มลดลง ประชากรสูงอายุเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจ ทั้งการบริโภค การผลิต กำลังแรงงานของประเทศ การออม การลงทุน และในภาวะปัจจุบันพฤติกรรมของผู้บริโภคและไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนแปลงหลังจากเจอสถานการณ์โควิด-19 ปัจจัยเหล่านี้มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างจากเดิม ประกอบกับเศรษฐกิจทั้งในระดับโลกและระดับประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัว เราต้องเจอกับภาวะเงินเฟ้อ หนี้ของครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับรายได้ ซึ่งสวนทางกับต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และทิศทางของดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่าย ไม่ว่าจะเป็นการปลูกสร้างเองหรือซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มีต้นทุนที่สูงขึ้นตามไปด้วย

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา: ศูนย์อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : www.chula.ac.th

กลุ่มประชาชนที่จะได้รับผลกระทบหนักที่สุดก็คงหนีไม่พ้นกลุ่มที่มีรายได้น้อย-ปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง พลาดโอกาสในการเข้าถึง และมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อาจจะติดปัญหาเรื่องรายได้ที่ไม่เพียงพอ กู้สินเชื่อธนาคารไม่ผ่าน ในขณะที่จริงๆ แล้วที่อยู่อาศัยในตลาดมีปริมาณมากพอจากการผลิตทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จนทำให้เกิดเหตุการณ์ของจำนวนที่อยู่อาศัยมีมากหรืออาจกล่าวได้ว่ามีล้น และเป็นบ้านที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ แต่ในขณะเดียวกันประชาชนก็ไม่สามารถเข้าถึงหรือซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ดังนั้นควรจะมีมาตรการหรือกลไกช่วยเหลือจากภาครัฐที่จะควบคุมราคาที่อยู่อาศัยให้สมเหตุสมผล เพื่อช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยได้อย่างทั่วถึง

ที่อยู่อาศัยและกลไกการขับเคลื่อน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

มงคล จันทษี

เป็นที่ทราบกันดีว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ย่อมเป็นหนึ่งในฟันเฟืองหลักของการขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศ จากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ให้ข้อมูล GDP ของประเทศ กล่าวว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคที่มี Supply Chain และมีกิจกรรมธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องมาก อาทิ ก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง สถาบันการเงิน เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ และการตกแต่ง เป็นต้น รวมมีสัดส่วนคิดเป็น 9.8% ของ GDP (ไม่รวมภาคการเงินและประกัน) และมีการจ้างงานสูงถึง 2.8 ล้านคน โดยมากกว่า 50% อยู่ในภาคการก่อสร้าง ดังนั้น หากตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวได้ ย่อมมีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจภาพรวมของประเทศฟื้นตัวด้วยเช่นกัน[1] รวมทั้งแนวโน้มสถานการณ์ต่างๆ ย่อมเกี่ยวเนื่องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยทั้งสิ้น ยกตัวอย่างเช่น จากเทรนด์ Workcation และ Staycation ที่เริ่มมีความต้องการสถานที่ท่องเที่ยวพักผ่อนที่สามารถทำงาน และใช้ชีวิตผ่อนคลายควบคู่ไปด้วยกันได้ ย่อมเกิดนักลงทุนที่ต้องการซื้อที่พักเพื่อมาปล่อยเช่า ส่วนตลาดสำนักงานออฟฟิศให้เช่า ปัจจุบันมีอัตราพื้นที่ว่างเกือบ 12% สูงสุดในรอบ 10 ปี และยังกดดันให้ราคาค่าเช่าทุกพื้นที่ต่ำลงด้วย[2] มาตรการดึงดูดชาวต่างชาติเข้ามาพักอาศัยระยะยาวในไทยในปี 2565 และยุทธศาสตร์ขับเคลื่อนโมเดลบีซีจีที่เน้นอุตสาหกรรมการแพทย์และสุขภาพ ทำให้เกิดธุรกิจท่องเที่ยวและบริการเชิงสุขภาพ (Travel & Hospitality) เช่น Wellness หรือสปาย่อมเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างปฏิเสธไม่ได้ หรือการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ย่อมก่อให้เกิดการจ้างงาน การย้ายถิ่นฐานและการขยายตัวของชุมชนเมือง นำมาสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และโครงการที่อยู่อาศัยตามมา

หากวิเคราะห์สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยในอนาคต อ้างอิงตามบทวิเคราะห์ทีเอ็มบีธนชาต เดือนกุมภาพันธ์ 2565 และเดือนเมษายน 2565 คาดการณ์เศรษฐกิจปี 2565 ขยายตัว 3.0% น้อยลงกว่าที่ได้มีการคาดการณ์ในปลายปี 2564 เศรษฐกิจหลังฟื้นตัวจากวิกฤต Covid-19 โดยส่วนของภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในอนาคต ซึ่งสะท้อนด้านอุปสงค์ของผู้บริโภค (Demand) และด้านอุปทาน (Supply) สามารถแสดงได้ตามรูป

โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) ที่อยู่อาศัย 2) พาณิชยกรรม และ3) อุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงประมาณ 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในประเทศไทย[3] และยังเป็นตัวสร้างผลทวีคูณที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจ (Multiplier Effect) เพราะการสร้างที่อยู่อาศัยย่อมสร้างผลกระทบด้านคุณค่าได้มาก ทั้งเกิดผลิตผลด้านเศรษฐกิจ, การสร้างงานที่มี Chain Reaction สูงกว่าการลงทุนด้านอื่นๆ อาจจะดีกว่าสร้างสาธารณูปโภคที่สำคัญเป็นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ทุกคนต้องมี “บ้าน” เป็นปัจจัยระดับสังคมไปพร้อมกัน มีการวิจัยเบื้องต้นพบว่าการสร้างบ้าน 1 หลัง จะสร้างผลลัพธ์รอบด้านที่เรียกว่า “Multiplier Effect” สูงเป็น 2-2.5 เท่า ดังนั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการขับเคลื่อนพัฒนาประเทศ ยกตัวอย่างเช่น ประเทศสิงคโปร์ ลี กวน ยู ใช้นโยบายการสร้างอพาร์ตเมนต์ให้ทุกคน เพราะประเทศสิงคโปร์เป็นเมืองเล็กอยู่บนเกาะจะกระตุ้นด้วยการสร้างสาธารณูปโภคอย่างเมืองใหญ่จึงไม่มีมากนัก สหรัฐอเมริกาในสมัยประธานาธิบดีคลินตันมีนโยบายสร้างบ้านให้คนอเมริกัน ปีละ 1 ล้านหลัง จากเมื่อ 20 ปีมาแล้ว สร้างบ้านใหม่แค่ 7 แสนหลัง ปัจจุบันบ้านใหม่ในอเมริกาสร้างปีละ 1.2 ล้านหลัง และบ้านมือสองซื้อขายกันปีละ 5 ล้านหลัง[4] ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยจึงเป็นนโยบายสำคัญในการพัฒนาประเทศให้เกิดผลลัพธ์ ผลกระทบทวีคูณได้ถึง 3 อย่างในเวลาเดียวกัน คือ 1) กระตุ้นเศรษฐกิจ 2) สร้างความมั่นคงแก่สังคมเพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ในการดำเนินชีวิต 3) ช่วยเหลือคนจนและยกระดับสังคม จึงเป็นที่มาว่าทุกรัฐบาลจะมีหน่วยงานที่พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่เข้าไม่ถึงที่อยู่อาศัยในตลาด โดยส่วนมากรัฐไม่จัดสร้างเป็นสวัสดิการ แต่ให้เอกชนลงมาประกอบการในบางส่วนเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เปิดตลาดใหม่เป็นตลาดผ่านผู้ซื้อ ในเวลาเดียวกันก็เปิดตลาดให้ผู้ประกอบการอาจมีการยกเว้นภาษีซึ่งได้ประโยชน์ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ เป็นต้น[5]

ขณะเดียวกันการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินภารกิจในการตอบสนองยุทธศาสตร์ชาติ นโยบายและทิศทางการพัฒนาประเทศของรัฐ ตลอดจนแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และนโยบายหน่วยงานที่กำกับดูแลในการลดความเหลื่อมล้ำของสังคม การสร้างโอกาสการเข้าถึงบริการของรัฐซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ตลอดระยะเวลานานกว่า 49 ปี การเคหะแห่งชาติ มีความชำนาญและประสบการณ์ในการดำเนินงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย การฟื้นฟูและพัฒนาเมือง ควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง มีผลการดำเนินงานจำนวนรวมทั้งสิ้น 746,616 หน่วย

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) การเคหะแห่งชาติได้วิเคราะห์ผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอยู่อาศัยพบว่า 1) GDP มีแนวโน้มหดตัวอย่างต่อเนื่อง 2) แนวโน้มเศรษฐกิจหดตัวอย่างรุนแรงทั้งภายในประเทศและทั่วโลก 3) แนวโน้มคนตกงานสูง 4) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น 5) ปริมาณอาคารคงเหลือจากการขาดกำลังซื้อ ปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชากรจากการขาดโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติจึงได้จัดทำโครงการบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ผู้สูงอายุ คนพิการ ข้าราชการชั้นผู้น้อย หรือข้าราชการเกษียณ ประชาชนที่มีรายได้น้อย ผู้บุกรุกในพื้นที่สาธารณะ ผู้ด้อยโอกาสทางสังคม รวมถึงผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ให้มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย โดยดำเนินการสร้างบ้านเช่าพร้อมพัฒนาเศรษฐกิจให้กับชุมชนผู้มีรายได้น้อย และบริหารชุมชนจำนวน 100,000 หลังทั่วประเทศในนามโครงการบ้านเคหะสุขประชาบ้านเช่าพร้อมอาชีพ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้น้อยตามภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นกลไกในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในบทบาทนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

1 **"เปิดประเทศ"กับโอกาสฟื้นของภาคอสังหาริมทรัพย์** โดยกรุงเทพธุรกิจ 25 พ.ย. 2564 (https://www.bangkok-biznews.com/columnist/973997)

2 **วิกฤติตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในวันที่ปัจจัยลบรุมเร้า** โดยกรุงเทพธุรกิจ 7 ก.ย. 2564 (https://www.bangkok-biznews.com/business/958618)

3 **แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด (6 จังหวัดหลัก)** โดย วิจัยกรุงศรี 18 มีนาคม 2564 (https://www.krungsri.com/th/research/industry/)

4 รศ.มานพ พงศทัต **“บ้านประชารัฐ ผลิตผลทางเศรษฐกิจและความหวังของผู้มีรายได้น้อย”** โดยนิตยสาร Builder Vol.31 May 2016

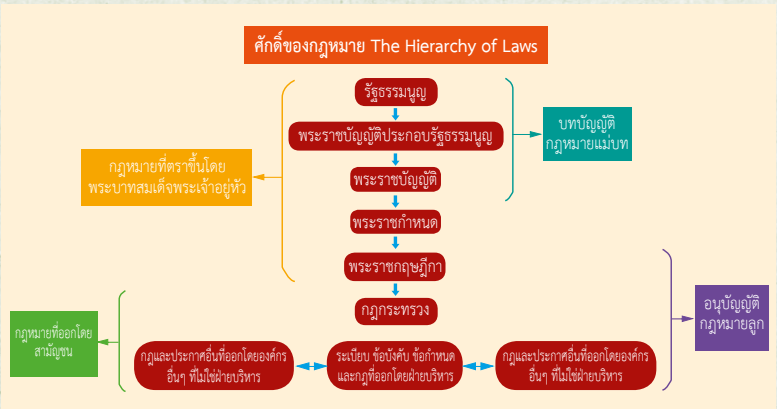
5 เรื่องเดียวกัน

กฎหมายอาคาร ...ง่ายนิดเดียว

คำแหง ทองอินทร์

"กฎหมายอาคาร ง่ายนิดเดียว" จะขอกล่าวถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการและการออกแบบอาคาร ซึ่งไม่ใช่เรื่องที่ยากเกินจะเข้าใจ หากเราเข้าใจโครงสร้าง ซึ่งกฎหมายมีความสำคัญกับการจัดทำโครงการหรือการพัฒนาโครงการ รวมไปถึงการจัดหาที่ดิน โครงการจะมีความเป็นได้หรือเป็นไปไม่ได้นั้น กฎหมายมีส่วนสำคัญเป็นอย่างมาก มีผลกับต้นทุนของการพัฒนาโครงการโดยตรง เพราะฉะนั้นการศึกษากฎหมายจึงมีความสำคัญ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการดำเนินการ

ความหมายของกฎหมายง่ายนิดเดียว ก็หมายถึงการเข้าถึงกฎหมายได้ง่าย และง่ายต่อการทำความเข้าใจ หรือการเข้าถึงการใช้ หากเรามีวิธี แนวคิดหรือหลักในการใช้ก็จะทำให้เข้าใจกฎหมายได้ไม่ยาก วันนี้จะขออธิบายให้ท่านผู้อ่านมีหลักในการเข้าถึงกฎหมายอาคาร เริ่มต้นด้วยเรื่องของศักดิ์ หรือลำดับชั้นของกฎหมาย ซึ่งลำดับชั้นหรือศักดิ์ของกฎหมายประกอบไปด้วย รัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ข้อบังคับ หรือข้อบัญญัติ ดังรูป



ที่มา : www.dla.wu.ac.th

การจัดลำดับฐานะ หรือลำดับศักดิ์ของกฎหมาย มีหลักในการตีความว่า กฎหมายโดยลำดับชั้นต่ำกว่า หรือกฎหมายลูก จะต้องมีข้อความสอดคล้องกับกฎหมายที่มีลำดับศักดิ์สูงกว่า หากมีข้อความขัดแย้งหรือฝ่าฝืนลำดับที่สูงกว่าจะใช้บังคับมิได้ การจัดแบ่งลำดับชั้นของกฎหมายไทย หากผู้ใช้กฎหมายเข้าใจพื้นฐานทางโครงสร้างของกฎหมายแล้ว กฎหมายด้านใด ๆ ก็จะไม่ใช่เรื่องยากและไม่ต้องท่องจำอีกต่อไป

ที่มา : www.canva.com

ถ้าพูดถึง **“ที่อยู่อาศัย”** ซึ่งถือเป็นปัจจัย 4 เป็นปัจจัยพื้นฐานที่ทำให้มนุษย์ดำรงชีวิตอยู่ได้ เนื่องจากเป็นสถานที่เสริมสร้างความอบอุ่น มั่นคง และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ครอบครัว ดังนั้น ทุกคนจึงต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประกอบกับเมื่อมีผู้คนอยู่รวมตัวกันจะมีการขยายความเจริญและเกิดเป็นเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัย มีรูปแบบอาคารเป็นที่ดำเนินกิจการต่างๆ หลากหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน และอีกมากมาย อย่างไรก็ตาม การก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง และอาคารในลักษณะต่างๆ ต้องพิจารณาองค์ประกอบร่วมเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่ อาคารเหล่านี้จะเพิ่มตามไปด้วย ซึ่งมีคนเป็นจำนวนมากที่ต้องเข้าไปใช้บริการอาคารเหล่านี้ ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ หากไม่มีความปลอดภัยและไม่มีความเป็นระเบียบ ทำให้ผู้ใช้อาคารเกิดอันตราย จึงต้องมีกฎหมายควบคุมอาคารขึ้นเพื่อไม่ให้เกิดอันตราย

ที่มา : www.canva.com

กฎหมายผังเมือง คือ กฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตราขึ้นบังคับใช้ในรูปของพระราชบัญญัติ เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

กฎหมายจัดสรร คือ กฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตราขึ้นบังคับใช้ในรูปของพระราชบัญญัติ เพื่อควบคุม และจำกัดสิทธิของการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายสิ่งแวดล้อม คือ กฎหมายที่กำหนดคุณภาพสิ่งแวดล้อม จำกัดเงื่อนไขในการดำเนินกิจการ ตราขึ้นบังคับใช้ในรูปของพระราชบัญญัติ เพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเป็นหลัก

กฎหมายก่อสร้างท้องถิ่น คือ กฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับการสร้าง และออกแบบอาคาร ตราขึ้นบังคับใช้ในรูปของพระราชบัญญัติ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร และเพื่อเป็นการอนุรักษ์

กฎหมายของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กทม. การไฟฟ้าฯ กรมทางหลวง เป็นต้น

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กฎหมายการเดินอากาศ กฎหมายอาคารชุด กฎหมายโรงแรม กฎหมายโรงงาน กฎหมายการส่งเสริมพลังงาน เป็นต้น

การเคหะแห่งชาติ ได้นำกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการและการออกแบบอาคาร เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายการจัดสรร กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายก่อสร้างท้องถิ่น และกฎหมายของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการดำเนินการ

Smart City, Smart Life

เทพฤทธิ์ ฤทธิณรงค์

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นโครงการหนึ่งของการเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการ “โครงการเมืองอัจฉริยะเคหะชุมชนดินแดงในพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง” โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาศูนย์กลางเมืองใหม่กรุงเทพมหานคร และส่งเสริมความเป็นย่านที่อยู่อาศัยเขตเมืองชั้นในที่อยู่ในเขตการให้บริการระบบขนส่งมวลชน ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาและการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวม โดยใช้**หลักการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) และเมืองกระชับ (Compact City)**

สถานการณ์ปัจจุบันโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้ดำเนินก่อสร้างและบรรจุผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ ระยะที่ 1 (อาคารแปลง G) แล้วเสร็จในปี 2561 โดยในอาคารแปลง G การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการตามแนวคิด “Smart Life” ด้วยการจัดให้มี**พื้นที่สันทนาการ**สำหรับพักผ่อนออกกำลังกาย **ระบบรักษาความปลอดภัย** เช่น ระบบ Keycard การติดตั้งกล้องวงจรปิด อาสาสมัครตำรวจบ้าน **การส่งเสริมสิ่งแวดล้อม** เช่น การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวโดยรอบอาคารและบนอาคาร และสวนผักบนดาดฟ้า **การคมนาคมขนส่ง** ด้วยการส่งเสริมให้ใช้ Application และจุดจอดสำหรับรถสาธารณะ **การตอบสนองคนทุกกลุ่ม** ด้วยการสร้างชุมชนที่ตอบสนองทุกเพศทุกวัย การจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน การออกแบบให้มีทางลาด และอุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ **การจัดการขยะ** โดยการส่งเสริมให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้ง และการจัดตั้งธนาคารขยะ **การประหยัดพลังงาน** เช่น การออกแบบให้สามารถใช้พลังงานธรรมชาติ (แสงและลม) และการใช้อุปกรณ์ประหยัดไฟเพื่อลดการใช้ไฟฟ้า และนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมารดน้ำต้นไม้ เป็นต้น

โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการระยะที่ 2 ซึ่งจะก่อสร้างเสร็จปลายปี 2566 และเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จทุกระยะในปี 2572 แล้ว ด้วยการพัฒนาโครงการที่จัดให้มีองค์ประกอบชุมชนที่ครบถ้วน ทั้งในด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ด้านระบบ Digital เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต การเชื่อมโยงไปยังจุดต่างๆ ด้านการออกแบบสำหรับทุกคน ด้านการประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการนำนวัตกรรมใหม่ๆ มาใช้ในโครงการ ถือเป็นจุดเริ่มต้นของการนำชุมชนดินแดงไปสู่การเป็น “Dindaeng Smart City” ต่อไปในอนาคต

วิธีง่าย ๆ ให้บ้านเย็น

กิตติพงศ์ เชื้อบุญมี

ที่มา : www.scgbuildingmaterials.com

ภูมิอากาศของประเทศไทยมีผลต่อความร้อนที่เกิดขึ้นในที่พักอาศัยค่อนข้างมาก มีผลต่อภาวะอยู่สบายของผู้อยู่อาศัย รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่เกิดขึ้นในการอยู่อาศัย ทั้งนี้ ที่พักอาศัยมีหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว คอนโดมิเนียม อพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เทคนิคดูแลบ้านง่ายๆ ฉบับนี้ เป็นการนำเสนอแนวคิดในการทำให้บ้านเย็น และเพิ่มภาวะอยู่สบายให้กับผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้น

ก่อนอื่นเราต้องเข้าใจในลักษณะทิศทางแดดลมฝนของบ้านเราเสียก่อน ซึ่งแต่ละภูมิภาคมีความคล้ายกันคือ ทิศทางแสงแดดและทิศทางลมประจำถิ่น แตกต่างกันเล็กน้อยในด้านภูมิอากาศ ปริมาณฝน เช่น ภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือมีอากาศหนาว จะมีเทคนิคการวางผังอาคารที่แตกต่างจากภาคอื่นๆ เป็นต้น ซึ่งเราจะขอพูดถึงในภาพรวมของทุกภูมิภาคนะครับ

เริ่มต้นด้วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีแนวทางในการลดความร้อนให้บ้านหลากหลายวิธี เริ่มจากการเลือกวัสดุผนังที่มีคุณสมบัติความหนาแน่นน้อย เช่น อิฐมวลเบา หรือผนังเบาที่ติดตั้งโฟมเพิ่มเติมเพื่อลดความร้อนเข้าสู่ภายในบ้าน วัสดุหลังคาก็เช่นกัน เราสามารถเลือกใช้ฉนวนกันความร้อนที่มีจำหน่ายเพื่อปรับปรุงบ้านให้เย็นขึ้น การเลือกใช้สีผนังและหลังคาที่มีสีอ่อน ก็มีส่วนช่วยให้สามารถสะท้อนรังสีความร้อนที่จะเข้าสู่ภายในบ้านได้ด้วย นอกจากนี้การจัดพื้นที่ใช้สอยก็เป็นสิ่งสำคัญในการเพิ่มภาวะอยู่สบายในการอยู่อาศัยได้ เช่น การจัดห้องนอนให้อยู่ในทิศทางรับแสงแดดในช่วงบ่ายถึงช่วงเย็นให้น้อยที่สุด เป็นต้น

ส่วนที่สำคัญของฉบับนี้คือการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านแถว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ตเมนต์ ที่ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถกำหนดทิศทางตำแหน่งที่ตั้งของอาคารได้ และควรมีช่องเปิดอาคารด้านหน้า และด้านหลังของอาคารเท่านั้น ทำให้ควบคุมและระบายความร้อนจากอาคารได้ยาก แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีวิธีการในการทำให้เกิดภาวะอยู่สบายได้ โดยการเพิ่มช่องเปิดของอาคารนั้นๆ ให้มากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ด้านหลังอาคารสำหรับบ้านแถว หรือทาวน์เฮาส์ที่ผู้อยู่อาศัยมักต่อเติมเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเป็นครัวหรือพื้นที่ซักล้างนั้น ควรวางแผนออกแบบให้มีความโล่ง โปร่ง หลีกเลี่ยงการก่อผนังทึบตัน เลือกใช้วัสดุหลังคาที่โปร่งแสงเพื่อเพิ่มแสงสว่างให้กับพื้นที่ จะช่วยให้ระบายอากาศร้อนที่กักเก็บในอาคารช่วงกลางวันได้ดี และควรเปิดช่องเปิดด้านหน้า และหลังอาคารเพื่อให้ระบายอากาศตามหลักพลศาสตร์

นอกจากนี้ ผู้อยู่อาศัยยังสามารถประยุกต์ใช้เทคโนโลยีในการช่วยเร่งระบายความร้อนของอาคารในเวลากลางวันได้ เช่น การเลือกใช้พัดลมดูดอากาศที่ใช้พลังงานไฟฟ้าจากโซลาร์เซลล์ ช่วยลดความร้อนที่สะสมในบ้านได้ถึง 2-5 องศาเซลเซียส ช่วยเติมอากาศบริสุทธิ์ในอาคาร ทำให้อุณหภูมิลดลงเร็วขึ้นในการอยู่อาศัยช่วงเวลากลางคืน ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในการใช้เครื่องปรับอากาศได้มากขึ้น

เท่านี้ที่อยู่อาศัยของเราก็จะเย็นลงด้วยวิธีง่าย ๆ ซึ่งแนวทางเหล่านี้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่ผู้อยู่อาศัยสามารถปรับปรุงได้ด้วยตัวเอง ใช้งบประมาณไม่สูงมาก และได้ผลลัพธ์ที่คุ้มค่า อยู่อาศัยได้สบายมากขึ้น ลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้อ่านจะได้ลองนำไปปรับใช้กับที่อยู่อาศัยของตัวเอง เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีมากขึ้น

การเคหะแห่งชาติ

พบกับโครงการคุณภาพ ที่พร้อมให้คุณเป็นเจ้าของได้ง่ายๆ

เชียงใหม่ (สันกำแพง)

แบบชั้น 1

แบบชั้น 2

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
- 3 ห้องนอน
- 3 ห้องน้ำ
- เนื้อที่ประมาณ 50 ตร.ว.

เริ่ม **2.89** ล้านบาท

บางพลี ทาวน์โฮม 2

แบบชั้น 1

แบบชั้น 2

- ทาวน์โฮม 2 ชั้น
- 2 ห้องนอน
- 2 ห้องน้ำ
- เนื้อที่ประมาณ 19 ตร.ว.

เริ่ม **1.95** ล้านบาท

จองบ้านออนไลน์

house.nha.co.th

หมายเหตุ
1. ข้อความตามนี้แจ้งนี้ การเคหะแห่งชาติขอสงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
2. ภาพที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เป็นภาพและประธานศาลาจัดเพื่อใช้ในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย

ระยอง (บ้านฉาง 2)

- บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
- 3 ห้องนอน
- 2 ห้องน้ำ
- เนื้อที่ประมาณ 60 ตร.ว.

เริ่ม **2.46** ล้านบาท

แบบชั้น

กระบี่ (กระบี่น้อย)

- บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
- 2 ห้องนอน
- 2 ห้องน้ำ
- เนื้อที่ประมาณ 52.50 ตร.ว.

เริ่ม **1.99** ล้านบาท

แบบชั้น

การเคหะแห่งชาติ

จอง บ้าน ออนไลน์

มีบ้านง่ายๆ กับการเคหะฯ
พร้อมรับมาตรการช่วยเหลือลูกค้าใหม่

เคาน์เตอร์เซอร์วิส

จ่ายง่ายๆ ที่เคาน์เตอร์เซอร์วิส
ทุกสาขาทั่วประเทศ

6 ขั้นตอนจองบ้าน Online

1. เข้าเว็บไซต์จองบ้านออนไลน์ house.nha.co.th
2. ค้นหาโครงการที่สนใจ พิมพ์ชื่อโครงการหรือทำเลที่ตั้ง
3. เลือกโครงการ บ้านว่าง กรอกข้อมูลให้ครบถ้วน และยืนยันการจอง
4. พิมพ์เอกสารการจอง ใช้แสดงบาร์โค้ด จากหน้าจอ Smart Phone หรือ บัตรประจำตัวประชาชน ในการยื่นชำระค่าจองบ้าน
5. ชำระค่าจองบ้านภายในระยะเวลาที่กำหนดได้ที่สำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติ, สำนักงานเคหะนครหลวง หรือสำนักงานเคหะจังหวัดทั่วประเทศ หรือเคาน์เตอร์เซอร์วิสทุกสาขาทั่วประเทศ
6. ติดต่อทำสัญญา ณ สำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติ, สำนักงานเคหะนครหลวง และสำนักงานเคหะจังหวัด ทุกแห่งทั่วประเทศ

NHA_marketing 1615