

ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ  
National Housing Information Center



# วารสาร ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ปีที่ 1 ฉบับที่ 1 (ฉบับปฐมฤกษ์) เดือนเมษายน - มิถุนายน 2565



การเคหะแห่งชาติ  
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



# บ้านเช่าพร้อมอาชีพ

## โครงการบ้านเคหะสุขประชา

### “มีบ้าน มีอาชีพ มีรายได้ มีสุข”

#### 6 รูปแบบ เศรษฐกิจสุขประชา



เกษตรอินทรีย์  
เช่น พืชระยะสั้น พืชล้มลุก  
ผลไม้ยืนต้น ฯลฯ



ปศุสัตว์  
เช่น ไข่ไก่ ไข่นกกระกาศ  
ปลาสด ปลากับทิม ฯลฯ



อาชีพบริการ  
เช่น ดูแลผู้สูงอายุ (Elderly Day Care)  
สร้างงานในชุมชน กลุ่มแม่บ้าน ฯลฯ



ตลาด  
เช่น แผงตลาด กิจจอตกร ฯลฯ



อุตสาหกรรมขนาดเล็ก  
เช่น กระดาษสา ดอกไม้จีน  
เทียนผ้า ฯลฯ



ศูนย์การค้า ปศิก-ส่ง  
เช่น Mini Mall  
คลังกระจายสินค้า ฯลฯ

### อัตราค่าเช่าบ้านเคหะสุขประชา

# 4 แบบ ราคา



แบบ X

ผู้สูงอายุ/ผู้พิการ  
1,500 บาท/เดือน  
พื้นที่ 30 ตร.ม.



แบบ A

กลุ่มคนโสด  
2,000 บาท/เดือน  
พื้นที่ 30 ตร.ม.



แบบ B

กลุ่มคนทำงาน  
2,500 บาท/เดือน  
พื้นที่ 40 ตร.ม.



แบบ C

กลุ่มครอบครัว  
3,000 บาท/เดือน  
พื้นที่ 50 ตร.ม.

หมายเหตุ : ค่าส่วนกลางขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่



สอบถามเพิ่มเติม Call Center 1615



การเคหะแห่งชาติ

## Editor's Talk

**วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ฉบับนี้** เป็นฉบับปฐมฤกษ์ จัดทำโดยการเคหะแห่งชาติ เพื่อเผยแพร่ผลงานวิชาการ องค์ความรู้ที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยผ่านศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ซึ่งจะกล่าวถึงวัตถุประสงค์ ความเป็นมา ความสำคัญ บทบาทของศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ 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 จุดเริ่มต้นของศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย สถานการณ์ที่อยู่อาศัย เศรษฐกิจ คุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม นวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนวิธีการดูแลที่อยู่อาศัยง่ายๆ เป็นต้น

บรรณาธิการ

## Contents

|   |    |
|---|----|
| <b>Housing Information Center :</b>                         | 4  |
| จุดเริ่มต้นของการพัฒนาศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติของไทย |    |
| <b>Hightlight :</b>   |    |
| • บ้านสำหรับผู้สูงอายุ                                      | 7  |
| • เกษียณสูงที่บ้านเคหะสูงเกษม                               | 8  |
| • ทำไมต้องมีโครงการบ้านเคหะสูงประชา                         | 10 |
| <b>Housing Situation :</b>                                  | 12 |
| ที่อยู่อาศัยไปต่ออย่างไร                                    |    |
| <b>Economic :</b>   | 14 |
| เศรษฐกิจวันนี้กับการมีบ้าน                                  |    |
| <b>Law and City Planning :</b>                              | 16 |
| สร้างบ้านอย่างถูกต้องและถูกใจ                               |    |
| <b>The Quality of Life and the Environment :</b>            | 17 |
| สร้างอาชีพเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชน                      |    |
| <b>The Housing Innovation :</b>                             | 18 |
| บ้าน 1 วัน 1 หลัง พร้อมอยู่                                 |    |
| <b>Home Hack :</b>  | 19 |
| เทคนิคการดูแลที่อยู่อาศัย                                   |    |



ที่ปรึกษาพิเศษ นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ  
นายสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์  
นายพิลลภ กฤตยานวัช  
ที่ปรึกษา ร.ก.ชัยรัตน์ กองบรรณาธิการ  
นางชฎารัตน์ ไชยเสน  
นายคำแหง กองอินทร์  
บรรณาธิการ นายโชคชัย สิงห์เพชร

กองบรรณาธิการ นายเสร์ สัพพะเลว  
นางวิมลวัลย์ ปิยะสุนทร  
นางจงจิตร วิภย์ประเสริฐกุล  
นางสาวกัทติมา ยรรยง  
นางจวันกมล วิจิตรทองแสง  
นางสาวจุฬามาศ บุญพอ  
นางสาวพรชนัน นียม

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 และการพัฒนาเครื่อง่าย”



वालक นฤตยานนท์

## จุดเริ่มต้นของการพัฒนา ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติของไทย

“การเคหะแห่งชาติ” เดินหน้าโครงการ “พัฒนาศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” (วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565) ข่าวกในสื่อ ประชาชาติธุรกิจนี้สร้างความยินดีแก่ผู้คนในวงการที่อยู่อาศัยไม่น้อย ซึ่งการเคหะแห่งชาติ หรือ กคช. หันมาให้ความสำคัญกับการบริหารข้อมูล โดยการจัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 ที่มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานหลักในการรวบรวมและจัดทำข้อมูลที่อยู่อาศัยในรูปแบบ Big Data โดยบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน และสอดคล้องกับแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)



वालอก อนันตพร กาญจนรัตน์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (ประธานอนุกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย) พ.ศ. 2561

“การจัดทำฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย ซึ่งเรื่องนี้ถือเป็นเรื่องที่สำคัญ ตามนโยบายรัฐบาล เห็นว่าการจัดทำฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้มีสภาพรวมของประเทศ หรือ Big Data มารวบรวมไว้ที่ไหนก็ตาม เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลและสามารถเดินหน้าได้ทันที”



वालอก อัครชัย สาริกลย-รองนายกรัฐมนตรี (ประธานกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ) พ.ศ. 2561

“การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ครรให้มีการบูรณาการข้อมูลที่อยู่อาศัย หรือ Big Data เนื่องจากปัจจุบัน ปัญหาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย มีกระจัดกระจายอยู่หลายหน่วยงาน อาทิ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงการคลัง เป็นต้น”

ทั้งนี้ นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ เปิดเผยว่า ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เป็นกลไกหนึ่งที่จะขับเคลื่อนให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย โดยบูรณาการฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่กระจัดกระจายตามหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นฐานเดียวกัน เพื่อพัฒนาและเชื่อมโยงโครงข่ายข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในหน่วยงานภาครัฐ เอกชน ระดับท้องถิ่น และระดับประเทศให้มีความสอดคล้องกันอย่างเป็นระบบ โดยพัฒนาระบบการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลที่ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย ทุกพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลดีต่อประชาชนให้สามารถเข้าถึงข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลมาวิเคราะห์และประเมินสถานการณ์ที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนการจัดทำนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศให้เป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น



ทวิพงษ์ วิชัยดิษฐ

การเคหะแห่งชาติ นับว่าเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในภาครัฐ ที่มีบทบาทในการพัฒนาข้อมูล และองค์ความรู้ข่าวสารมาอย่างยาวนาน ไม่ต่ำกว่า 40 ปี โดยในปี พ.ศ.2525 การเคหะแห่งชาติได้จัดตั้ง “ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย” เพื่อการวิจัย ฝึกอบรมด้านที่อยู่อาศัย และการเผยแพร่ความรู้ และข้อมูลที่อยู่อาศัย ผ่านสื่อต่างๆ เช่น วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย จุลสารที่อยู่อาศัย



วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย  
กรกฎาคม 2528



ดร.วาทัญญู ณ กลาง

อนึ่ง ในปี พ.ศ. 2525 ได้มีการจัดตั้ง “คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย” ขึ้นภายใต้คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมี **ดร.วาทัญญู ณ กลาง** ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ เป็นประธานอนุกรรมการฯ คนแรก และในปีเดียวกันนี้ คณะอนุกรรมการฯ ก็เริ่มจัดทำเอกสาร “นโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” ขึ้นมาเป็นครั้งแรก เพื่อใช้เป็นกรอบทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทย

ใน พ.ศ. 2530 คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ที่มี **ดร.วาทัญญู ณ กลาง** เป็นประธาน ได้ริเริ่ม “โครงการศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย” ขึ้น เพื่อรวบรวมศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นระบบ โดยเล็งเห็นว่า “ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานของประชาชน การพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าได้ ต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่กันไปด้วย เพราะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นกลไกในการพัฒนาเศรษฐกิจภายในชาติ ทั้งในด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้าง การขยายโครงข่ายสาธารณูปโภค

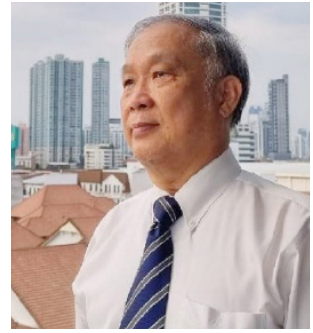
สาธารณูปการ การพัฒนาที่ดินให้เป็นประโยชน์ ตลอดจนการสร้างงานแก่ประชาชนทั่วไป คณะอนุกรรมการฯ จึงได้ริเริ่มโครงการศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยขึ้น เพื่อรวบรวมศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นระบบ เพื่อที่จะให้เป็นประโยชน์สนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทุกภาคทุกระดับ”

ใน พ.ศ. 2530 คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้จัดตั้งคณะทำงานจัดทำโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยขึ้น โดยมี **นายสิทธิชัย ตันตีพิพัฒน์** กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ในขณะนั้นเป็นประธาน โดยแบ่งข้อมูลที่จะจัดทำออกเป็น 11 ระบบ เช่น ข้อมูลประชากร จำนวนที่อยู่อาศัย สินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและชุมชนแออัด เป็นต้น



สิทธิชัย ตันตีพิพัฒน์

ใน พ.ศ. 2532 การเคหะแห่งชาติ ได้จัดจ้าง บริษัท Norconsult จากประเทศนอร์เวย์ เป็นที่ปรึกษาแนะนำ “การพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย” โดยมี **Mr.Tore Kiosterud** เป็นที่ปรึกษาและ **นายพัลลภ กฤตยานวัช** เป็นคู่ทำงาน ต่อมาในปี พ.ศ. 2534 การเคหะแห่งชาติ จึงได้จัดตั้ง “กองข้อมูลที่อยู่อาศัย” ในสังกัดศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย เพื่อจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลสนับสนุนการวางนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติอย่างจริงจัง



พัลลภ กฤตยานวัช



ดร.ศุกชัย พานิชภักดิ์

ต่อมา ในปี พ.ศ. 2535 สมัยที่ **ดร.ศุกชัย พานิชภักดิ์** เป็นประธานคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้แต่งตั้ง “คณะทำงานจัดทำระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย” ขึ้นใหม่ โดยมี **นายปรีดี บุรณศิริ** (ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ในขณะนั้น) เป็นประธาน โดยมีผู้ดำเนินงานที่อยู่อาศัยภาคเอกชนหลายท่านร่วมเป็นคณะทำงาน เป็นที่น่าสังเกตว่าหนังสือ “รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำปี” ที่จัดทำข้อมูลที่อยู่อาศัยภาคต่างๆ อย่างต่อเนื่องโดยการเคหะแห่งชาติ ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2536 และต่อมาโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงปี พ.ศ. 2537-2539 ในนาม “คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย” ได้ยุติลง ในปี พ.ศ. 2540 พร้อมกับการจบบทบาทของ “คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย” ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540

สรุปจากการทบทวนแนวคิดการพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยในประเทศไทยดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่า นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับชาติ เริ่มก่อกำเนิดในปี พ.ศ. 2525 และการริเริ่มให้มีการพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย มีมาตั้งแต่ พ.ศ. 2530 โดยการเคหะแห่งชาติเองก็ได้ให้ความสำคัญในการจัดทำและเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ พ.ศ. 2525 โดยการจัดตั้ง “ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย” และต่อมาก็มี “กองข้อมูลที่อยู่อาศัย” ขึ้นมารับผิดชอบ

ดังนั้น การที่ปัจจุบัน ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ เร่งรัดพัฒนาศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ให้เป็นกลไกหนึ่งที่จะขับเคลื่อนให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยให้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและมีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยบูรณาการฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยที่กระจัดกระจายตามหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นฐานเดียวกัน เพื่อพัฒนาและเชื่อมโยงโครงข่ายข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในหน่วยงานภาครัฐ เอกชน ระดับท้องถิ่น และระดับประเทศ ให้มีความสอดคล้องกันอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น จึงเป็นเรื่องที่ควรได้รับการสนับสนุนจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างยิ่ง 🏡



ปรีดี บุรณศิริ



ทวิพงษ์ วิชัยดิษฐ์

## บ้านสำหรับผู้สูงอายุ



ตัวอย่างรูปแบบโครงการบ้านเคหะ-สูงเกษม จ.สมุทรปราการ

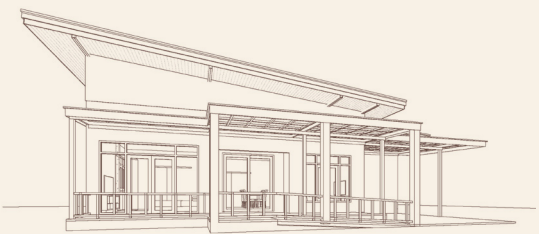
ประเทศไทยเข้าสู่ภาวะสังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) มาตั้งแต่ปี 2543 โดย 1 ใน 10 ของประชากรไทย เป็นประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป และมีแนวโน้มที่ประเทศไทยจะกลายเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอด (Super Aged Society) ในปี พ.ศ. 2578 ในอนาคตการใช้ชีวิตของผู้คนส่วนใหญ่จะเปลี่ยนแปลงเพื่อรองรับแนวโน้มใหม่ทั้งในด้านอัตราการพึ่งพิงของผู้สูงอายุต่อประชากรวัยทำงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อายุการกงานของประชากรไทยอาจมีแนวโน้มที่จะมากกว่า 65 ปี เมื่อเทียบกับปัจจุบันที่มีอายุ 60 ปี รวมไปถึงในด้านที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน

การเคหะแห่งชาติในฐานะที่เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ มีภารกิจด้านการจัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มเปราะบาง และให้ความสำคัญในเรื่องของรูปแบบที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับผู้สูงอายุ ในสถานะสังคมผู้สูงวัย จึงได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ “บ้านเคหะสุขเกษม” เพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุ ข้าราชการเกษียณ และประชาชนทั่วไป อายุไม่ต่ำกว่า 55 ปี หรือ 60 ปีขึ้นไป ออกแบบภายใต้หลักการสถาปัตยกรรม (Universal Design) ยกระดับคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุ ตามวิสัยทัศน์ “เป็นองค์กรสมรรถนะสูงในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย และมีคุณภาพชีวิตที่ดี” เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนให้คนที่ต้องการมีบ้าน ภายใต้แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) นอกจากนี้ ยังมีแผน

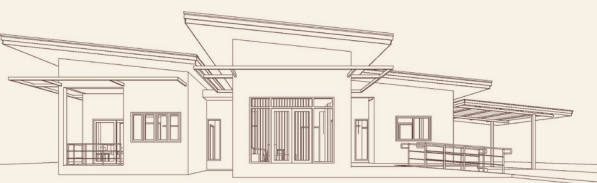
การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา (หมูสี เขาใหญ่) และในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี รังสิตคลอง 4 อีกด้วย

ลักษณะที่สำคัญของบ้านสำหรับผู้สูงอายุต้องคำนึงถึง 5 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ **Safety** ความปลอดภัยเพื่อลดความเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุ **Ease of Use** อุปกรณ์ต่างๆ ควรใช้งานง่าย สะดวกและออกแรงน้อยที่สุด **Eligible** ดีไซน์ให้เหมาะสมกับสภาพร่างกายและข้อจำกัดของแต่ละบุคคล **Accessibility** การจัดพื้นที่และอุปกรณ์ที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้สูงอายุ และ **Stimulation** การฟื้นฟูความมีชีวิตชีวาผ่านการจัดสภาพแวดล้อม นอกจากนี้ ยังมีแนวทางการพัฒนาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ในการก่อสร้าง และการใช้วัสดุก่อสร้างที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนลดการใช้พลังงานภายในอาคาร

การเคหะแห่งชาติยังได้คิดทำแบบบ้านสำหรับผู้สูงอายุ เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์การเคหะแห่งชาติ [www.nha.co.th](http://www.nha.co.th) ซึ่งแบบบ้านดังกล่าวมีราคาค่าก่อสร้างอยู่ที่ 500,000 - 1,500,000 บาท เพื่อให้ประชาชนผู้สนใจได้ความไหลลื่น นำแบบบ้านดังกล่าวไปก่อสร้างเป็นบ้านที่อยู่อาศัยของตนเองต่อไป 🏠



TINY HOUSE (40 ตร.จ.)



บ้านทฤษฎี (46.75 ตร.จ.)



srinuchit chaitreeksit

# เกษียณสุขที่บ้านเคหะสุขเกษม

ในปี พ.ศ. 2564 ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) กล่าวคือ มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 20 หรือมีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 14 ของประชากรทั้งประเทศ ข้อมูลจากกรมบัญชีกลาง ในช่วง 10 ที่ผ่านมา (พ.ศ. 2551-2560) มีข้าราชการทุกประเภทเกษียณอายุประมาณ 391,040 คน (เฉลี่ยปีละ 39,104 คน) และในปี 2560 มีข้าราชการเกษียณ 40,022 คน

รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการดูแลและพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ จึงมีนโยบายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และมอบหมายกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินโครงการบ้านเคหะสุขเกษมจังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์) เป็นโครงการนำร่อง ในรูปแบบเช่าระยะยาวภายใต้การออกแบบสถาปัตยกรรมเพื่อทุกคน (Universal Design) มีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ 1) ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ 2) ประชาชนทั่วไป ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายให้มีความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยในช่วงบั้นปลายชีวิต ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมองค์ประกอบชุมชนที่ครบครัน

**รายละเอียด**

พัฒนาบนพื้นที่ ซอยที่ดินไทย ถ.เทพารักษ์

**โครงการ :**

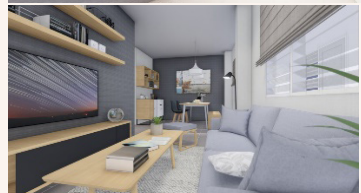
ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ ห่างจากถนนเทพารักษ์ ประมาณ 1 กิโลเมตร

**อัตราค่าเช่า :**

2,900 บาท/เดือน (ไม่รวมค่าบริการเสริมอื่นๆ)  
\*อัตราค่าเช่าตามนโยบายสามารถปรับเปลี่ยนตามปัจจัยของต้นทุนค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการ

เนื้อที่รวมทั้งโครงการประมาณ 126.5 ไร่ แบ่งการพัฒนาออกเป็น 4 ระยะ รวม 4,089 หน่วย มีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่จัดประโยชน์ 4.40 ไร่
2. ระยะที่ 1 จำนวน 5 อาคาร 225 หน่วย
3. ระยะที่ 2 จำนวน 15 อาคาร 673 หน่วย
4. ระยะที่ 3 จำนวน 22 อาคาร 988 หน่วย
5. ระยะที่ 4 จำนวน 49 อาคาร 2,203 หน่วย



**ห้องพักอาศัยขนาด 33 ตารางเมตร (Universal Design)**

ออกแบบรองรับผู้สูงอายุ (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ)

ภาพบรรยากาศจำลองภายในห้องพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร





### คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

1. มีสัญชาติไทย มีอายุ 55 ปีขึ้นไป
2. มีสุขภาพแข็งแรง ช่วยเหลือพึ่งพาตนเองได้ ไม่มีโรคหรืออาการของโรคอันเป็นอุปสรรคต่อการพักอาศัย
3. สามารถยอมรับเงื่อนไขค่าใช้จ่ายตามที่โครงการฯ กำหนด
4. จะพิจารณาให้กับผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นอันดับแรก



### สิทธิประโยชน์ของโครงการ

1. สามารถใช้สิทธิ์เข้าร่วมโครงการได้รายละไม่เกิน 1 สัญญา ได้รับสิทธิ์การพักอาศัยตลอดชีพ
2. พักอาศัยไม่เกิน 4 คนต่อหน่วย
3. ไม่สามารถโอนสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น และไม่สามารถตกทอดแก่ทายาทหรือบุคคลอื่น
4. กรณีเจ็บป่วยระดับปฐมภูมิ มีศูนย์ดูแลสุขภาพเบื้องต้น
5. มีแพทย์และพยาบาล (ทั้งแพทย์แผนไทยและแผนปัจจุบัน) คอยดูแลสุขภาพให้ผู้อยู่อาศัยทุกสัปดาห์
6. บูรณาการความร่วมมือกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและภาคีเครือข่ายของชุมชนในการสร้างระบบอาสาสมัครเยี่ยมบ้านดูแลผู้สูงอายุ
7. จัดให้มีกิจกรรมผู้สูงอายุเพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน
8. กรณีสิ้นสุดสิทธิ์ในโครงการนี้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม สามารถรับสิทธิ์ในโครงการอื่นของการเคหะแห่งชาติได้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของโครงการ



### การเปิดจองสิทธิ์

ผู้ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้น สามารถจองสิทธิ์ได้ตามช่องทาง ดังต่อไปนี้

1. จองผ่านระบบอินเทอร์เน็ต โดยให้ผู้มีคุณสมบัติแสดงความประสงค์และจัดส่งเอกสารผ่านเว็บไซต์

<https://rent.nha.co.th/public/sukkasem>

2. จองผ่านเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายที่ทางราชการได้จัดเตรียมไว้

\*\*ทั้งนี้ลำดับในการจองตามข้อ 1. และ 2. ไม่มีผลต่อการเลือกห้อง ชั้น อาคาร และไม่ค่าใช้จ่ายในการจองสิทธิ์



### เอกสารประกอบการจองสิทธิ์

ผู้สนใจจะต้องเตรียมเอกสารหลักฐาน (ในรูปแบบไฟล์ .pdf) ประกอบด้วย

1. สำเนาบัตรประชาชน
2. สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-นามสกุล (ถ้ามี)
3. เอกสารอื่นๆ ซึ่งทางราชการขอให้จัดส่งเพิ่มเติม หรือใช้ประกอบการ Upload ในระบบจองสิทธิ์





รณัญชัย ไซตศรีสือชา

## ทำไมต้องมีโครงการบ้านเคหะสุขประชา

ในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2563 ถือเป็นช่วงที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ระบาดไปทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยก็ได้รับผลกระทบทางด้านสังคมและเศรษฐกิจออกเป็นวงกว้าง โดยเฉพาะกลุ่มประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ถูกลดเงินเดือนหรือเลิกจ้าง บางรายต้องหยุดค้าขายชั่วคราว ทำให้ค่าใช้จ่ายในครอบครัวไม่เพียงพอ **พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา** นายกรัฐมนตรี มีความห่วงใยต่อประชาชน จึงมีนโยบายให้ทุกส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจช่วยเหลือประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนตามภารกิจของหน่วยงานนั้นๆ เป็นการเร่งด่วน **นายจตุร ไกรฤกษ์** รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จึงมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติหาแนวทางช่วยเหลือประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการของการเคหะแห่งชาติอย่างครอบคลุมทุกมิติ การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการบ้านเคหะสุขประชา ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า-คูขนานกับการสร้างเศรษฐกิจชุมชนในมิติ มีบ้าน-มีอาชีพ-มีรายได้-มีสุข เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศจากการได้รับผลกระทบในการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตกงาน ไม่มีรายได้ ไม่มีที่อยู่อาศัย ช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพของผู้มีรายได้น้อยมาพักพิงในโครงการเคหะสุขประชาเพื่อเริ่มต้นวิถี New Normal เป็นการสร้างโอกาสให้ทุกคนในสังคมสามารถเข้าถึงทรัพยากร แหล่งทุนในการประกอบอาชีพ เพื่อยกระดับรายได้และขับเคลื่อนเศรษฐกิจฐานรากและยุทธศาสตร์การสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจและแข่งขันได้อย่างยั่งยืน

นวัตกรรมเทคโนโลยีด้วยวิถีเกษตรอุตสาหกรรมยั่งยืนเกิดการขยายผลเป็นวัฒนธรรมร่วมสร้าง (Collaborative Culture) เกิดความสำเร็จแบบร่วมไม้ร่วมมือเป็นสมาชิกเครือข่ายครอบครัวเศรษฐกิจสุขประชาด้วยรูปแบบการพัฒนา

โครงการฯ ได้พัฒนาความสามารถของผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนเคหะสุขประชา ให้สามารถเป็นเจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดย่อม (SME) แบบครบวงจรผ่านบริษัทในเครือ ทำให้เกิดการสร้างอาชีพและรายได้เพิ่มเติมให้แก่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเคหะสุขประชา ผ่านการกระจายสินค้าและบริการที่ผลิตได้สู่ระบบตลาดดิจิทัล (Market Place) ให้ลูกบ้านเดิม 1,000,000 ครัวเรือน ใน 1,000 ชุมชนของการเคหะแห่งชาติ และชุมชนข้างเคียง โดยมีอาชีพที่มีความเหมาะสมกับการดำรงชีพในแต่ละพื้นที่จำนวน 6 อาชีพ



ภาพแสดงอาชีพทั้ง 6 รูปแบบในโครงการฯ

### การเคหะแห่งชาติปรับโฉมใหม่กับการ Re-Branding ด้วยโครงการบ้านเคหะสุขประชา

การเคหะแห่งชาติถอดบทเรียนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นองค์ความรู้ในโครงการเคหะสุขประชาตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (Real Demand) และน้อมนำปรัชญาแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงกำหนดทิศทางการดำเนินงานโครงการร่วมกันสร้างความเปลี่ยนแปลง พื้นฟูรากฐาน พัฒนา





## แบบบ้านภายในโครงการบ้านเคหะสุขประชา



- **Type X (STUDIO for SENIOR)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 30 ตารางเมตร
- **Type XA (STUDIO for SENIOR)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 30 ตารางเมตร
- **Type A (STUDIO for SINGLE)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 30 ตารางเมตร
- **Type 2A (STUDIO for SINGLE)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 30 ตารางเมตร
- **Type B (1-BEDROOM for COUPLE)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 40 ตารางเมตร
- **Type 2B (1-BEDROOM for COUPLE)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 40 ตารางเมตร
- **Type A (2-BEDROOM for FAMILY)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 50 ตารางเมตร
- **Type 2C (2-BEDROOM for FAMILY)** ขนาดที่ดิน 24 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 50 ตารางเมตร

## หลักเกณฑ์คุณสมบัติและเงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ “บ้านเคหะสุขประชา”

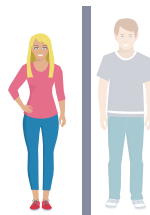
### คุณสมบัติผู้จอง

- ถือสัญชาติไทย
- ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจด้อยอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาทิ ถูกเลิกจ้างงาน เปลี่ยนอาชีพ ย้ายถิ่นฐาน รายได้ลดลง เป็นต้น
- เป็นผู้ว่างงาน พ่อแม่เลี้ยงเดี่ยว คนพิการ ผู้สูงอายุ เป็นผู้ได้รับผลกระทบจากการไร้รัฐ เวณคืน รวมถึงข้าราชการเกษียณ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายกำหนด
- บรรลุนิติภาวะ สามารถจัดทำนิติกรรมสัญญากับการเคหะแห่งชาติได้ เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- มีรายได้ไม่เกิน 30,000 บาท ต่อเดือนต่อครัวเรือน จากเอกสารรับรองตนเองและผ่านการพิสูจน์ตรวจสอบหลักฐานจากการเคหะแห่งชาติ 🏠

### กลุ่มเป้าหมาย



ผู้สูงอายุ / ผู้พิการ



กลุ่มคนโสด



กลุ่มคนทำงาน



กลุ่มครอบครัว



จจจิตร วิทย์ประเสริฐกุล

## ที่อยู่อาศัยไปต่ออย่างไร

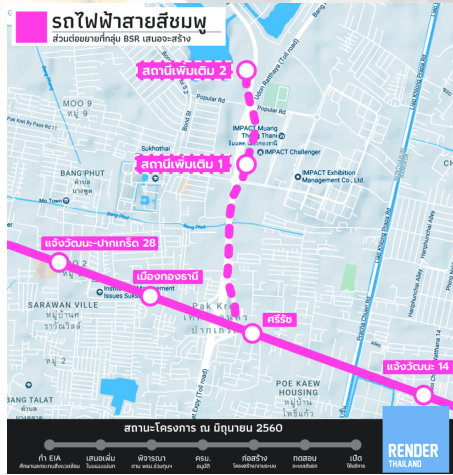
สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงต้นปี 2565 มีทิศทางชะลอตัว แต่อย่างไรก็ตามภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น เช่น การส่งออกที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคขยายตัวร้อยละ 4.5 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.8 รวมถึงอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 อันเนื่องมาจากประเทศไทยได้เปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวคาดว่าจะเข้ามาประมาณ 5 ล้านคน เพื่อเดินทางเข้าสู่ภาวะฟื้นฟูธุรกิจและจับเคลื่อนเศรษฐกิจรอบใหม่ ในขณะที่การแพร่ระบาดของรุนแรงของโรคติดต่อ COVID-19 ติดต่อกัน 2 ปี มีแนวโน้มจะประกาศเป็นโรคประจำถิ่น จึงทำให้ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นว่าทิศทางของสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นตามปัจจัยบวกของเศรษฐกิจและที่สำคัญได้ผ่านวิกฤตจุดต่ำสุดแล้ว



ที่มา: [www.thunkhaotoday.com](http://www.thunkhaotoday.com)

จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 การกระจายวัคซีนที่ดีขึ้น คาดว่า จะมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาสู่ตลาดมากขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2565 ประมาณร้อยละ 15-40 ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อจากปัจจัยบวกที่สำคัญ คือ การผ่อนคลายมาตรการ LTV และการเปิดประเทศที่นำกำลังซื้อต่างชาติเข้ามาอีกครั้ง และผู้ประกอบการบางราย

อาจมีการจัดโปรโมชั่นลดราคาบางโครงการ บางทำเลตามความต้องการซื้อ ด้านทำเลที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจได้มีการกระจายตัวออกไปสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น โดยเฉพาะทำเลที่มีรถไฟฟ้าผ่าน และจะเปิดให้บริการในปี 2565 ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง และรถไฟฟ้าสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี จะช่วยให้ที่อยู่อาศัยในทำเลเหล่านี้ขยายตัวยิ่งขึ้น



ในขณะที่เดียวกันแนวโน้มรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการจะเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง เพื่อตอบรับกับพฤติกรรมต่างๆ ที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคในช่วง COVID-19 ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีสมาร์ทโฮมต่างๆ มาใช้ในโครงการเพื่อลดการสัมผัส ลดการใช้พลังงานและเพิ่มพลังงานทดแทนมากขึ้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางสุขภาพและความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งเทคโนโลยีหุ่นยนต์ที่เข้ามาให้บริการกลุ่มผู้สูงอายุที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20 ภายในอีก 1-2 ปีนับจากนี้ และในอนาคตกลุ่มคนรุ่นใหม่อย่างเจนซี (Gen C) และเจนแอลฟา (Gen Alpha) จะให้ความสำคัญและยอมจ่ายเงินกับสินค้าและบริการที่เป็นนวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตในยุค New Normal หรือ Next Normal ได้ดีขึ้น รวมถึงการดำเนินงานธุรกิจอื่นควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น โรงพยาบาล โรงแรม หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุเพื่อสร้างรายได้ในระยะยาว 🏠



ที่มา: [www.mgrounline.com](http://www.mgrounline.com)

แหล่งอ้างอิงข้อมูล 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย 2. ศูนย์ข้อมูลสิงคโปร์ 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
ภาพจาก : [www.renderthailand.com](http://www.renderthailand.com)



สุพมากรณ์ จงภักดิ์

# เศรษฐกิจวันนี้กับการมีบ้าน

บ้านเป็นปัจจัย 4 เป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ทุกประเทศต่างให้ความสำคัญเรื่องที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความสำคัญต่อระบบสังคมและระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างยิ่ง โดยสหประชาชาติกำหนดให้การตั้งถิ่นฐานมนุษย์และที่อยู่อาศัยเป็นเป้าหมายหนึ่งในเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals) ของสหประชาชาติ ได้แก่ เป้าหมายที่ 11 การทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงและยั่งยืน ซึ่งเป้าหมายดังกล่าวมุ่งสู่การพัฒนาเมืองที่ยั่งยืน รวมถึงการสร้างหลักประกันว่าทุกคนจะเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐานที่เพียงพอ ปลอดภัย และอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสมและเข้าถึงได้และยกระดับชุมชนแออัดภายในปี 2573 โดยมี **The New Urban Agenda** ซึ่งเป็นปฏิญญาจากการประชุม Habitat III ณ ประเทศเอกวาดอร์ เป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งประเทศไทยก็เป็นหนึ่งในประเทศที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยตามนโยบายโลกดังกล่าว โดยปัจจุบัน รัฐบาลขับเคลื่อนงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้ “แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)” ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2560 แผนดังกล่าวมีเป้าหมายให้คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีภายในปี พ.ศ. 2579 (Housing For All)

ในสถานการณ์เศรษฐกิจปกติ การเข้าถึงที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำ ก็มีความยากลำบากอยู่แล้ว จึงเป็นที่มาของการจัดทำและขับเคลื่อน “แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)” เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในทุกมิติ แต่ในสถานการณ์ปัจจุบันที่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ได้รับผลกระทบจากมาตรการปิดประเทศเพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ยิ่งซ้ำเติมสถานการณ์การเข้าถึงที่อยู่อาศัยของกลุ่มดังกล่าวให้แย่ไปกว่าเดิม จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ พฤศจิกายน 2564 พบว่าอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในกลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท อยู่ที่ประมาณ 50-70% ขณะที่กลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2-5 ล้านบาท พบอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้นเป็น 20-30% การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและให้ความช่วยเหลือด้านการเงินแก่ประชาชนที่ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เฉพาะกลุ่มลูกค้าของการเคหะแห่งชาติที่ยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท กรณีกลุ่มที่การเคหะแห่งชาติค้ำประกันการขอสินเชื่อ ณ มีนาคม 2565 มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินประมาณ 38% ส่วนในกลุ่มที่ไม่มีการค้ำประกัน มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อประมาณ 56%

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ มีความเข้มงวดขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากอัตราหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหนี้ระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยสูง ทำให้ครัวเรือนส่วนใหญ่ประสบปัญหาในการชำระหนี้ ทั้งนี้ จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ สิ้นปี 2564 ครัวเรือนไทยมีหนี้สินทั้งสิ้น 14.58 ล้านบาท คิดเป็น 90.1% ต่อ GDP และยังคงพบว่าคนไทยเริ่มเป็นหนี้ตั้งแต่อายุยังน้อย กลุ่มที่เป็นหนี้มากที่สุด คือวัยเริ่มทำงาน อายุ 25-35 ปี กว่าครึ่งของชนอายุ 30 ปี มีหนี้จากสินเชื่อ



อุปโภคบริโภคและหนี้บัตรเครดิตเพื่อชดเชยสภาพคล่อง และรายได้ที่ลดลงในช่วงสถานการณ์ COVID-19 สำหรับ ในปี 2565 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่าหนี้ครัวเรือนอาจชะลอ ลงมาอยู่ที่ 86.5-88.5% ต่อ GDP ซึ่งยังคงสูงกว่าระดับ ก่อนเกิดวิกฤต COVID-19

แม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะประมาณการว่า เศรษฐกิจไทยจะดีดกลับสู่ภาวะก่อน COVID-19 ประมาณ ปลายปี 2566 แต่จากสถานการณ์สงครามรัสเซีย-ยูเครน ในปัจจุบันที่กระทบต่อเศรษฐกิจโลก อาจทำให้ระบบ เศรษฐกิจไทยที่คาดการณ์ว่าจะกลับสู่ภาวะก่อน COVID-19 ในปี 2566 ชยับไปเป็นปี 2567 เนื่องจากเศรษฐกิจไทย พึ่งพิงการท่องเที่ยวเป็นรายได้หลัก เมื่อการท่องเที่ยว ยังไม่กลับสู่สภาวะปกติ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องทั้งด้านการคมนาคม ระบบขนส่ง โรงแรม ร้านอาหาร กิจการบริการต่างๆ ก็ได้รับ ผลกระทบไปด้วย ส่งผลต่อการจ้างงาน รายได้ของประชาชน ที่ประกอบอาชีพในภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มนี้ลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ส่งผลต่อการพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

รัฐบาลตระหนักถึงปัญหาการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนผู้มีรายได้น้อย จึงมอบนโยบายให้กระทรวง การพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์สร้าง **กลไกทางการเงิน** เพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนกลุ่มดังกล่าว ภายใต้อ **“แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)”** โดยในปี 2562 รัฐบาลเห็นชอบให้ การเคหะแห่งชาติ จัดตั้ง **“โครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย”** เพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ถึงสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนทั่วไปที่ต้องการ มีที่อยู่อาศัยโดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติ ที่ดำเนินการอยู่กว่า 32,000 ครัวเรือนแล้ว

รัฐบาลอนุมัติกรอบวงเงินงบประมาณ 5,207 ล้านบาท ให้การเคหะแห่งชาติเพื่อดำเนินโครงการสินเชื่อฯ โดยจาก กรอบงบประมาณดังกล่าว จะสามารถให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยกว่า 70,000 ครัวเรือน ให้เข้าถึงที่อยู่อาศัยตลอดระยะเวลา 30 ปี ของการดำเนินงาน โครงการ ทั้งนี้ จำนวนดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นอีกเมื่ออัตราการ Refinance ของลูกค้าโครงการสินเชื่อฯ ไปยังสถาบันการเงิน

เร็วขึ้นจากสมมติฐาน หรือหากรัฐบาลจัดสรรงบประมาณ เพิ่มเติมอย่างเหมาะสมเพื่อการดำเนินการดังกล่าว ปัจจุบัน จากงบประมาณที่ได้รับจัดสรรตั้งแต่ปลายปี 2563-2565 รวม 957.23 ล้านบาท การเคหะแห่งชาติได้ให้ **สินเชื่อ**



**ระยะยาว อัตราดอกเบี้ยต่ำ** สำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ที่ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยแต่ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อ จากสถาบันการเงิน โดยการให้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยกับโครงการ สินเชื่อฯ แล้วกว่า 1,200 ราย ในจำนวนนี้กว่าร้อยละ 13 เป็นกลุ่มเปราะบาง ได้แก่ **ผู้พิการ พ่อแม่เลี้ยงเดี่ยว** จึงอาจ กล่าวได้ว่ากลไกการเงินข้างต้น สามารถสนับสนุนให้ ประชาชนที่ขาดโอกาสเหล่านี้ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้ เพื่อตอบสนองต่อสังคมสูงอายุ การเคหะแห่งชาติ ยังเปิดโอกาสให้ประชาชนที่ประสงค์จะซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการที่พ่อแม่อยู่เพื่อกลับมาดูแลใกล้ชิด ได้มีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองในโครงการที่พ่อแม่อาศัยอยู่ด้วย โดยหาก เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยก็สามารถขอเช่าซื้อที่อยู่อาศัยภายใต้ โครงการสินเชื่อฯ นี้

การสร้างกลไกการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ที่ทำให้อัตราดอกเบี้ยและอัตราผ่อนชำระที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้ดังกล่าว จึงเป็นการ แก้ไขปัญหาเชิงนโยบายที่สำคัญยิ่ง และแม้ว่าในระยะแรก ของการดำเนินการของโครงการสินเชื่อฯ จะครอบคลุม เฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่ประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ ที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ แต่ในอนาคตก็มีแผนที่จะ ขยายการดำเนินงานให้ครอบคลุมการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับ ราคาที่รับภาระได้ (ราคาถูก) ที่พัฒนาโดยภาคเอกชนด้วย เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนได้เข้าถึงที่อยู่อาศัยได้รวดเร็วขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) เพื่อให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดีในที่สุด 🏡

เอกสารอ้างอิง 1. ดร.สมชัย จิตสุชน, TDRI, ทางรอดปากท้อง ทางออกเศรษฐกิจฝ่าคลื่นโควิด: โอกาสหรือความเสี่ยง, 19.03.2565  
2. ดร.สุพจน์ ใสอภัสเสถียร, NBC, เอกสารประกอบการบรรยาย สหภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 23.03.2565  
3. ประชาชาติธุรกิจ ฉบับที่ 5450: คนไทยหนีท่วม 14.6 ล้าน. NPL กระชูด “หนี้โอนระบบ” เป้งบาน, 2-5.04.2565



ชฎารัตน์ ไชยเสน

## สร้างบ้านอย่างถูกต้องและถูกใจ

“บ้าน” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างครอบครัวที่อบอุ่นอย่างมีความสุข ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก เมื่ออยู่ในบ้านที่เต็มไปด้วยความสุขก็จะทำให้คนในบ้านนั้นส่งผลบวกไปยังสังคมและสภาพแวดล้อมที่อยู่ ซึ่งการอยู่ร่วมกันในครอบครัวอย่างมีความสุขนั้นจำเป็นต้องมีกฎ-กติกาในการอยู่ร่วมกัน เช่นเดียวกับการสร้างบ้านต้องมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคอยควบคุมเพื่อความถูกต้องและความปลอดภัยในการอยู่อาศัย

กฎหมายที่ต้องคำนึงถึงในการก่อสร้างบ้าน เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 หรือที่เรียกกันว่ากฎหมายผังเมือง สารสำคัญของกฎหมายผังเมืองคือการวางและจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ โดยมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ผังเมืองรวม หมายถึง แผนผังนโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุข ภูมิภาค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมเพื่อบรรลุดุลยภาพของการผังเมือง การบังคับใช้ผังเมืองรวมจะตราเป็นกฎกระทรวง สำหรับผังเมืองเฉพาะ หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง และบริเวณ

ที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง การบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะจะตราเป็นพระราชบัญญัติ

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นกฎหมายหลัก ประกอบด้วย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558

และยังมีกฎกระทรวงซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด และยังมีข้อบัญญัติท้องถิ่นอันเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่นที่แต่ละท้องถิ่น ออกข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้นๆ เอง เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น

ในการก่อสร้างบ้าน หรืออาคาร นอกจากต้องปฏิบัติตามให้เป็นที่ไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวมในแต่ละพื้นที่แล้ว ยังต้องออกแบบและก่อสร้างให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างครบถ้วนและถูกต้องด้วย ดังนั้น เจ้าของอาคารและผู้ที่ยื่นออกแบบอาคาร ควรมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารดังกล่าวอย่างถ่องแท้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาอันอาจเกิดจากการก่อสร้างอาคาร ซึ่งมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลากหลายประการ ตัวอย่างเกี่ยวกับการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น การก่อสร้าง ดัดแปลง โดยไม่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต จะมีขั้นตอนตามกฎหมาย คือ ระวังการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร หากสามารถแก้ไขได้เจ้าพนักงานจะสั่งให้แก้ไข และหากไม่สามารถแก้ไขได้หรือไม่ดำเนินการตามคำสั่ง จะถูกบังคับรื้อถอน และถูกดำเนินคดีอาญามีโทษทั้งการปรับและจำคุก

**การจะสร้างบ้านขึ้นมาสักหลัง นอกจากจะต้อง “ปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ ผู้กู่ตามใจผู้นอน” แล้ว ก็จะต้องก่อสร้างให้ถูกต้องตามหลักโครงสร้าง และสำคัญที่สุดคือต้องถูกกฎหมายด้วย** 🏠







อภิสมา ฉัตรกิตติพิทักษ์

# สร้างอาชีพเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชน



การเคหะแห่งชาติมีแนวคิดส่งเสริมนวัตกรรมและสร้างรายได้ให้กับชุมชน เพื่อช่วยฟื้นฟูกลุ่มเปราะบางและผู้อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ให้มีอาชีพที่มั่นคงและมีรายได้ในการดำรงชีพเพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศโดยตั้งแต่วางราก นำไปสู่ความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และเป็นชุมชนที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีและการแข่งขันในระบบทุนนิยม ทำให้เกิดเครื่องมือและนวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการดำเนินชีวิตที่ง่ายขึ้น มีประสิทธิภาพมากขึ้น และแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น ประกอบกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม เช่น บางอาชีพหายไป ในขณะที่บางอาชีพใหม่ขึ้นมาเป็นทางเลือก หากประชาชนไม่เตรียมพร้อมปรับตัวทักษะ

และขีดความสามารถให้สอดคล้องกับทิศทางการเปลี่ยนแปลงของโลกและสังคม จะทำให้มีข้อจำกัดในการพัฒนาคุณภาพชีวิต

การเคหะแห่งชาติจึงสร้างสรรค์และพัฒนากิจกรรมส่งเสริมอาชีพที่หลากหลาย โดยการพัฒนาทักษะเดิม (Upskill) เพิ่มเติมทักษะใหม่ (Reskill) และแบ่งปันทักษะ (Skill Share) มีการอบรมให้ฝึกปฏิบัติจริง และอบรมออนไลน์ รวมทั้งเพิ่มช่องทางในการขายสินค้าและสร้างอาชีพใหม่ บูรณาการความร่วมมือกับภาคีเครือข่ายทุกภาคส่วน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการของการเคหะแห่งชาติ สามารถประกอบอาชีพได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีรายได้ที่มั่นคง นำไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีและชุมชนมีความเข้มแข็งอย่างยั่งยืนต่อไป 🏡



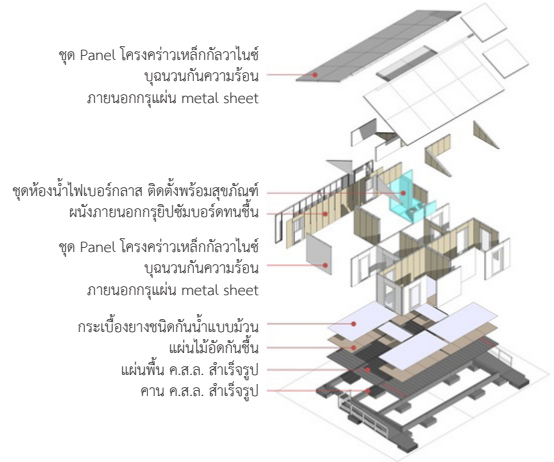


ไชยชัย สิงห์เวส

# บ้าน 1 วัน 1 หลัง พร้อมอยู่

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญต่อการดำรงชีพของมนุษย์ ปัจจุบันพบว่าปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประเทศไทยที่เป็นผู้มีรายได้น้อยเพิ่มสูงขึ้นจากหลายเหตุผล เช่น วิธีการก่อสร้างที่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ทันก่วงที่ การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ขาดแคลนที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การเคลื่อนย้ายประชากรไปยังพื้นที่ต่างๆ ตามสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไป และขาดการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงที่มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ เป็นต้น อีกทั้งสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ยังส่งผลให้เศรษฐกิจไม่โต ภาวะเงินเฟ้อ ค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น รายได้ลดลง ทำให้ประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ อีกทั้งยังขาดแหล่งงานขาดความมั่นคงทางอาหารในการดำรงชีวิต

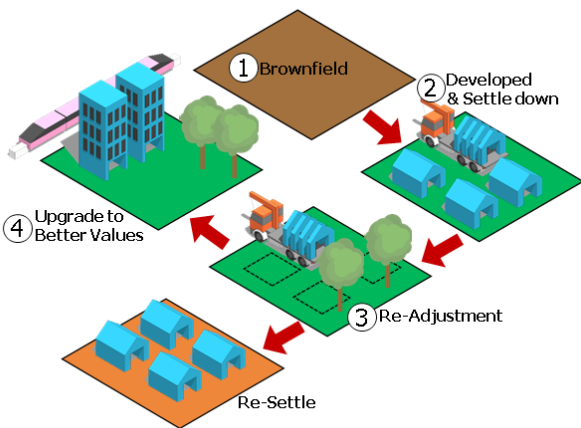
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติจึงได้จัดทำ **โครงการบ้านเช่าพร้อมอาชีพ “เคหะสุขประชา”** ในมิติ “มีบ้าน-มีอาชีพ-มีรายได้-มีสุข” สำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยโดยดำเนินการสร้างบ้านเช่าจำนวน 100,000 หลังภายในปี พ.ศ. 2568 โดยต้องดำเนินการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยให้รวดเร็วทันกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย



การเคหะแห่งชาติจึงริเริ่มศึกษาวิจัยเพื่อ**การสร้างบ้านที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ** ภายใต้แนวคิด “บ้าน 1 วัน 1 หลัง พร้อมอยู่” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการสร้างบ้านที่รวดเร็ว สามารถเพิ่มจำนวนหน่วยอาศัยตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ รวมทั้งสามารถปรับลดหน่วยอาศัยเพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับสร้างอาชีพในโครงการได้

ในรายละเอียดของหน่วยอยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการศึกษาเพื่อพัฒนาระบบก่อสร้างที่รวดเร็วได้มาตรฐานจากแหล่งผลิตด้วยระบบ Prefabrication ลดจำนวนแรงงานก่อสร้าง โดยกระจายการผลิตสู่ท้องถิ่นทั่วทุกภูมิภาค พัฒนาระบบการติดตั้งที่รวดเร็ว และที่สำคัญคือการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐานเพื่อมุ่งสู่การเป็นชุมชนคาร์บอนต่ำ

ด้วยจุดมุ่งหมายที่ต้องการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยที่รวดเร็วรองรับความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้น้อย และเป็นโครงการที่ยืดหยุ่นต่อความเปลี่ยนแปลงในอนาคต สามารถปรับปรุงพื้นที่โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มพื้นที่สร้างอาชีพ สร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในชุมชนได้ในอนาคต เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย และคุณภาพชีวิตที่ดี





กิตติพงศ์ เชื้อบุญมี

## เทคนิคการดูแลที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 เป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ เป็นปัจจัยสำคัญและจำเป็นมากสำหรับการดำรงชีวิต เป็นสถานที่ที่คนในครอบครัวใช้ชีวิตอยู่ร่วมกัน สร้างความอบอุ่น ความปลอดภัย เป็นศูนย์รวมของสมาชิกทุกคนในครอบครัวที่จะใช้ชีวิตร่วมกันอย่างมีความสุข และเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อชีวิตความเป็นอยู่และสุขภาพของผู้อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยมีอายุเฉลี่ย 30-50 ปี โดยขึ้นอยู่กับประเภทของอาคาร แต่องค์ประกอบของที่อยู่อาศัยจะเริ่มเสื่อมสภาพใน 5-10 ปี ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถดูแลที่อยู่อาศัยให้ทนอยู่ด้วยการเอาใจใส่อย่างสม่ำเสมอ มีการบำรุงรักษาเป็นประจำ เพื่อยืดอายุการใช้งานของที่อยู่อาศัยให้ยาวนานยิ่งขึ้น ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยมีปัจจัยและองค์ประกอบที่ต้องบำรุงรักษาหลายส่วน ซึ่งในฉบับนี้ได้แนะนำวิธีการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยที่เป็นข้อกังวลลำดับต้นๆ มาเพื่อเป็นแนวทางในการดูแลที่อยู่อาศัย ดังนี้

● **การรั่วซึมของหลังคาและผนัง** เนื่องจากประเทศไทยมีฝนตกชุกสลับร้อนจัดทำให้วัสดุหลังคาและผนังเปลี่ยนสภาพเร็ว อาจเกิดการรั่วซึมสะสมได้โดยไม่รู้ตัว ผู้อยู่อาศัยควรหมั่นสังเกตตรวจสอบรอยต่อของวัสดุ มุงหลังคา และผนังเป็นประจำโดยเฉพาะในฤดูฝน หากพบจุดสาเหตุของปัญหาควรรีบแก้ไข เช่น ตรวจสอบวัสดุมุงหลังคาว่ามีรอยแตกร้าวหรือไม่ รอยต่อซ้อนทับกันสนิทหรือไม่

รางน้ำอุดตันหรือไม่ โดยอาจตรวจสอบจากภายนอก ขจัดใบไม้หรือเศษสกปรกอุดตัน และการสังเกตจากช่องแสงใต้หลังคา ส่วนของผนังควรสังเกตรอยต่อผนัง รอยร้าวของผนัง แม้กระทั่งบังใบประตูและหน้าต่าง เป็นต้น

● **กลิ่นไม่พึงประสงค์จากห้องน้ำ** หลายท่านพบกับปัญหานี้ สาเหตุหนึ่งที่เกิดไม่ถึงคือการใช้น้ำยาล้างห้องน้ำทำความสะอาด น้ำยาล้างห้องน้ำเป็นสารเคมีที่มีฤทธิ์ทำลายจุลินทรีย์ในการย่อยของเสียทำให้ของเสียไม่ถูกบำบัด ส่วนนี้ควรปรับเปลี่ยนเป็นการใช้สบู่หรือน้ำยาล้างจานแทนน้ำยาล้างห้องน้ำพร้อมกับการหมั่นเติมจุลินทรีย์ EM ในระบบเพื่อเพิ่มการย่อยสลายของเสีย และควรตรวจสอบระบบท่อระบายอากาศว่ามีการอุดตันหรือไม่

● **ปลวก** ปัญหาหัวใจของหลายครอบครัว ไม่ว่าจะบ้านไม้หรือบ้านปูน ผู้อยู่อาศัยควรหมั่นดูแลจุดอับของบ้าน เช่น ห้องเก็บของ ห้องใต้บันได ควรมีการปรับปรุงพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ และป้องกันด้วยการกำจัดปลวกซึ่งมีหลายระบบ เช่น การฉีดพ่น หรือฝังท่อน้ำยาฉีดพ่นทุก 6 เดือน หรือเลือกใช้ระบบเหยื่อล่อที่จะกำจัดรังปลวกให้หมดไปได้ ทั้งนี้ควรเลือกผลิตภัณฑ์ที่ไม่เป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย

นอกจากนี้ยังมีวิธีการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยที่จำเป็นอีกหลายประการที่สามารถทำได้ไม่ยุ่งยาก เพื่อช่วยยืดอายุการใช้งานของที่อยู่อาศัยของเราให้ยาวนานยิ่งขึ้น ติดตามกันอีกครั้งในฉบับต่อไปครับ 🏠



ที่มา : [www.dura-brand.com](http://www.dura-brand.com)



ที่มา : [www.home.co.th](http://www.home.co.th)



ที่มา : [www.mfactors.co.th](http://www.mfactors.co.th)



# การเคหะแห่งชาติ

## เดินหน้าโครงการนำร่อง

### บ้านเคหะสุขเกษม สมุทรปราการ (เทพารักษ์)

สำหรับข้าราชการ และประชาชนทั่วไป  
อายุไม่ต่ำกว่า 55 ปี ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย



ออกแบบภายใต้หลักอารยสถาปัตย์

- ติดตั้งลิฟต์ทุกอาคาร
- มีศูนย์ดูแลสุขภาพ พื้นที่ส่วนกลาง
- พื้นที่จัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ



รูปแบบโครงการ

- ตั้งอยู่ที่ ซอยที่ดินไทย ถ.เทพารักษ์  
ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
- อาคารชุดสูง 5 ชั้น
- ห้องขนาดประมาณ 33 ตารางเมตร

ค่าเช่า **2,900** บาท/เดือน



ผู้สนใจลงทะเบียนจอง ผ่านเว็บไซต์  
<https://rent.nha.co.th/public/sukkasem>



สอบถามเพิ่มเติม Call Center 1615



การเคหะแห่งชาติ