



การหาหรือประเด็นการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
ตามมติสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9 พ.ศ.2559
ประเด็นย่อยเรื่อง ที่อยู่อาศัยและเมืองเพื่อสุขภาวะ

การประชุมสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ
ครั้งที่ 15 พ.ศ.2565

กลไกการเงินเพื่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัย
ที่พอเพียงและมีสุขภาวะ

วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ณ โรงแรมเซ็นทรา บายเซ็นทารา ศูนย์ราชการ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ

โดย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปหาทอง
ภาควิชาเคหาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ.2560-2580)

2560

2580

2560

2564

2565

2569

แผนชาติฯ 12
(2560-2564)

แผนชาติฯ 13
(2565-2569)

แผนชาติฯ 14
(2570-2574)

แผนชาติฯ 15
(2575-2579)

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (2560-2579) (2017-2036)

Habitat III (2016-2036)

SDGs (2015-2030)

สำนักงานคณะกรรมการสุขภาพแห่งชาติ (สช.) ครั้งที่ 9 – สุขภาวะที่ยั่งยืน
มุ่งประเด็นกระทบคุณภาพชีวิต น้ำ **ที่อยู่อาศัย** ยุงลาย และเด็กปฐมวัย
มติ 9.2 การจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองสุขภาวะ

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ.2560-2579)



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

วิสัยทัศน์ : คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579

หลักการ : มุ่งเน้นให้คนไทยทุกคนเข้าถึงสิทธิในที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตที่มีคุณภาพ โดยใช้เป็นกรอบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว **เสริมสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย** ของประชาชนทุกกลุ่มเป้าหมายและครอบคลุมทุกมิติ

ประกอบด้วย 5 ยุทธศาสตร์

ยุทธศาสตร์ 1 การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน

ยุทธศาสตร์ 2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ยุทธศาสตร์ 3 การยกระดับการบูรณาการด้านบริหารจัดการที่อยู่อาศัย

ยุทธศาสตร์ 4 การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน และ

ยุทธศาสตร์ 5 การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

4.5.2 ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เป้าประสงค์ ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงิน

กลยุทธ์ เสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงิน

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

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

เสริมสร้างระบบการเงินและ
สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทุกคนเข้าถึง

กองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

กองทุนสนับสนุนระดับชุมชน
ระดับเมือง

ปรับปรุงระเบียบการใช้เงินกองทุน
ที่มีเพื่อให้สมาชิกมีแหล่งเงินกู้ยืม

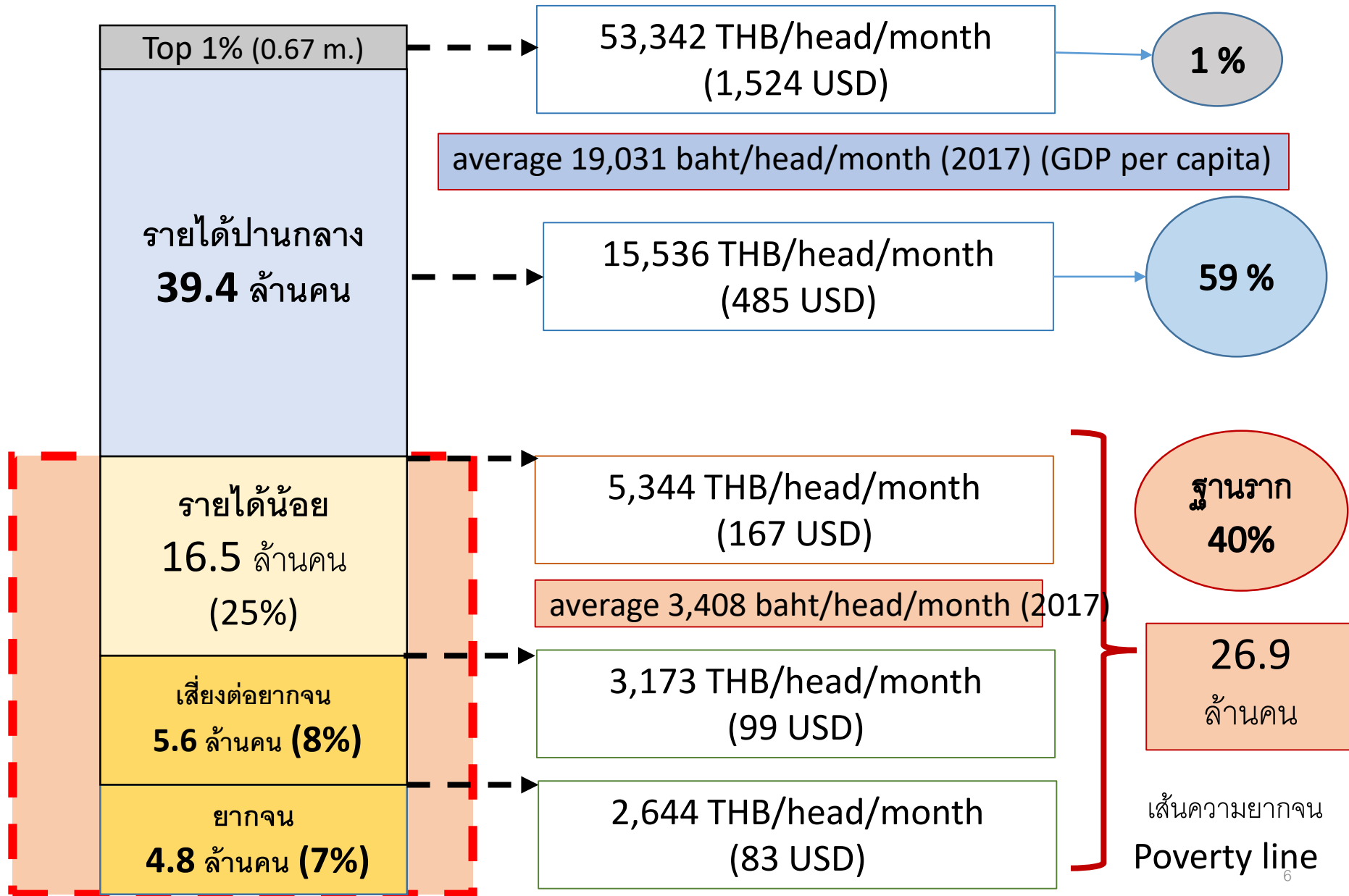
พัฒนากลไกการเข้าถึงสินเชื่อของผู้
มีรายได้น้อย เช่น การค้ำประกัน
เงินกู้

พัฒนากลไก เช่น

- สินเชื่อครอบคลุมทุกความต้องการ
- ส่งเสริมการออมระยะยาว
- ให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงสินเชื่อ

โครงสร้างรายได้ของประชากรไทย ต่อคนต่อเดือน (2558)

ประชากร 66.97 ล้านคน



สมมติฐานความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ซื้อบ้าน

ครัวเรือนรายได้ปานกลาง

15,536 บาทต่อคน * 3 คน
= 46,608 บาท/เดือน

ค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัย
20% = 9,320

ครัวเรือนรายได้น้อย

5,344 บาทต่อคน * 3 คน
= 16,032 บาท/เดือน

ค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัย
20% = 3,206

เงินกู้ (บาท)	ดอกเบี้ย %ต่อปี	ผ่อนต่อเดือน (บาท)
1,300,000	6.5	9,100
	6.0	8,700
	5.5	8,300
	5.0	7,800

- ราคากู้
- การออมของครัวเรือน (ค่าใช้จ่ายหนี้สิน)

- ต้นทุนเงินในตลาดการเงิน
- แหล่งเงินให้กู้

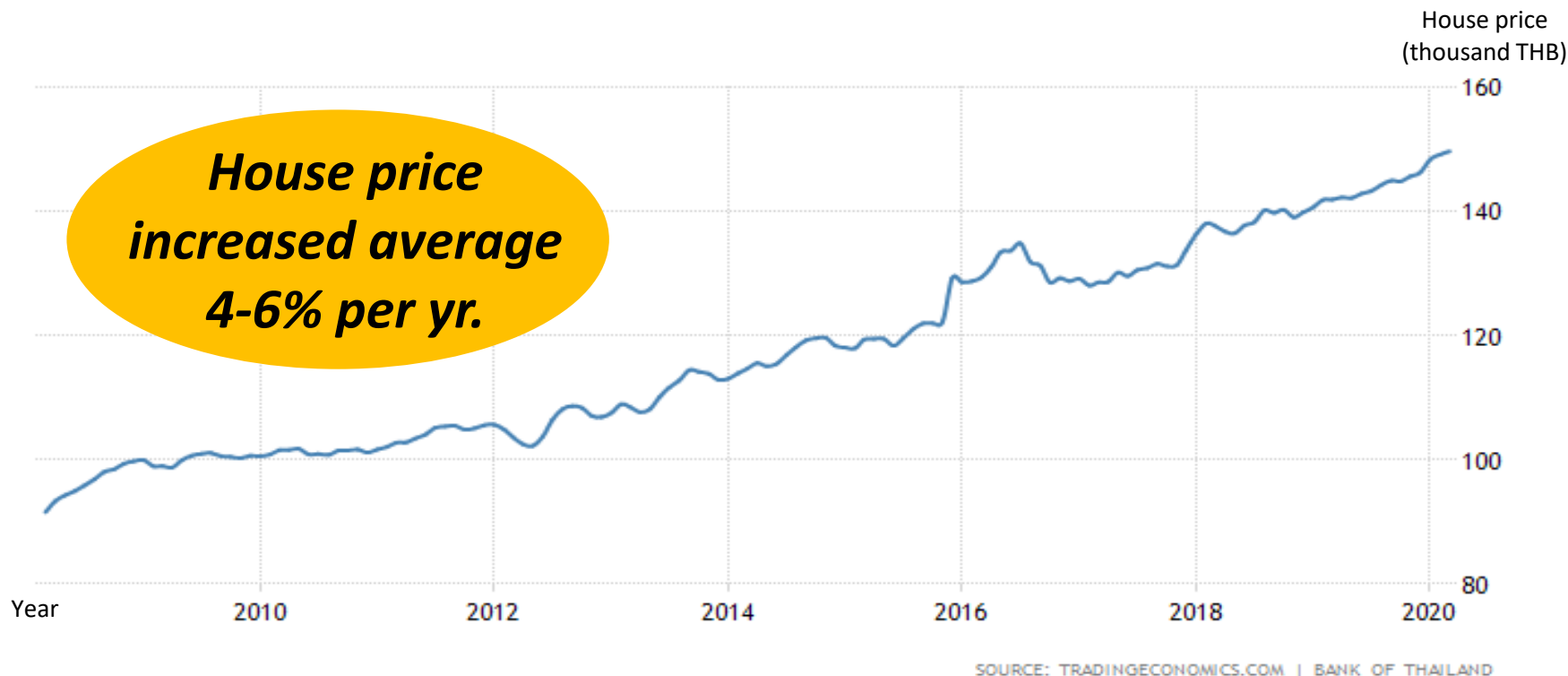
- ความสามารถในการจ่าย (ซื้อ/เช่าซื้อ/เช่า)
- ความมั่นคงของรายได้

เงินกู้ (บาท)	ดอกเบี้ย %ต่อปี	ผ่อนต่อเดือน (บาท)
450,000	6.5	3,200
	6.0	3,000
	5.5	2,900
	5.0	2,700

สมมติฐานการคำนวณ

— ครัวเรือนมีรายได้ 3 คน / ให้กู้ 100% เพื่าราคากู้ / กำหนดดอกเบี้ยหลากหลายอัตรา / อัตราการผ่อนชำระ 30 ปี / ใช้การคำนวณด้วยเครื่องมือของ ธอส.

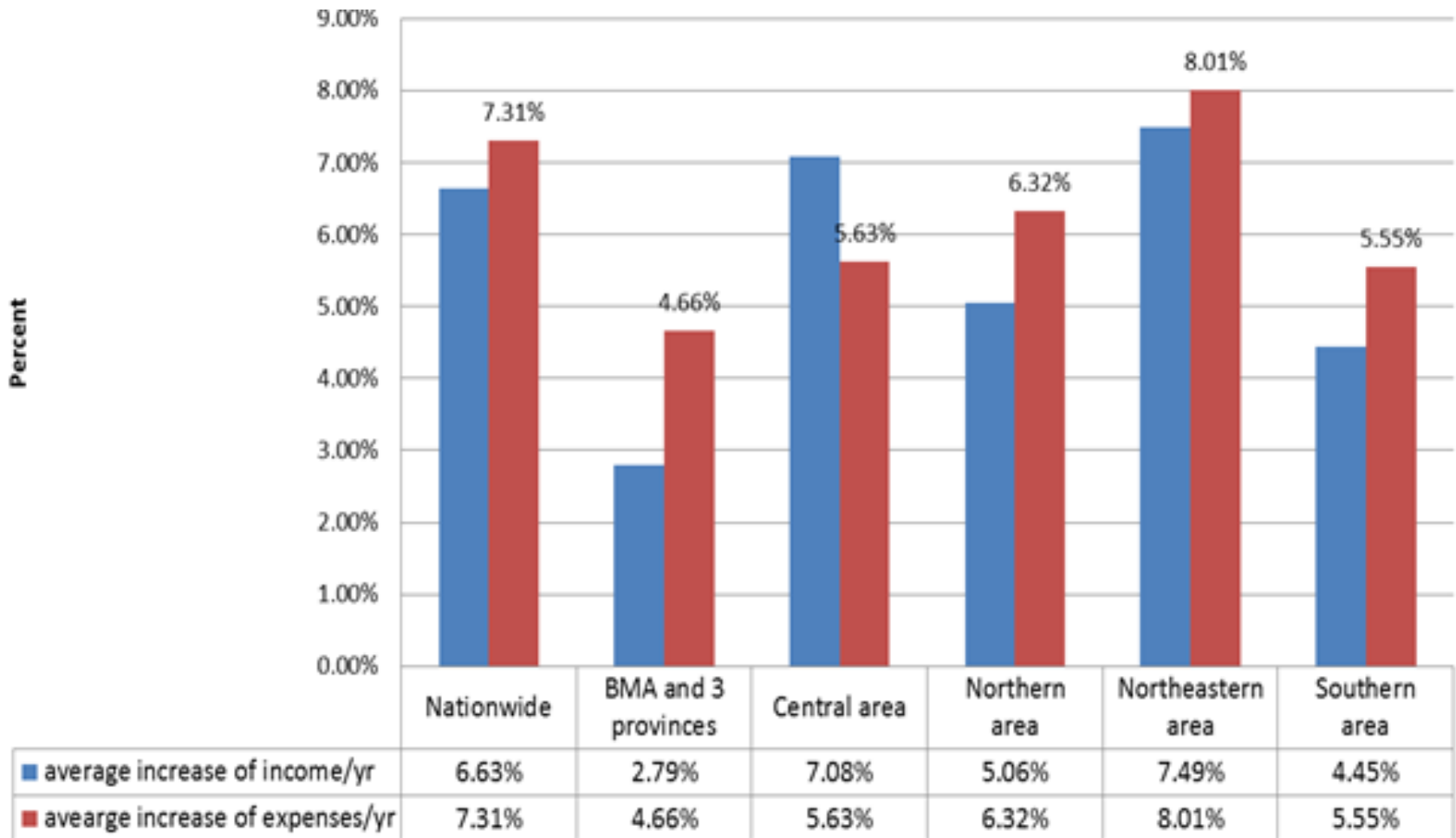
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยไทย



For sale/ sqm.	150,000 – 200,000 THB	4,687-6,250 USD
For lease 30yrs. /sqm.	120,000–150,000 THB	3,750-4,687 USD
For rent/month	20,000 – 30,000 THB	625 - 937 USD

การเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือนและค่าใช้จ่ายครัวเรือน (ร้อยละเฉลี่ย) ระหว่าง พ.ศ.2552-2556

**Increase of Household Income vs.
Increase of Household Expenses (aveage yrs.2009-2013)**

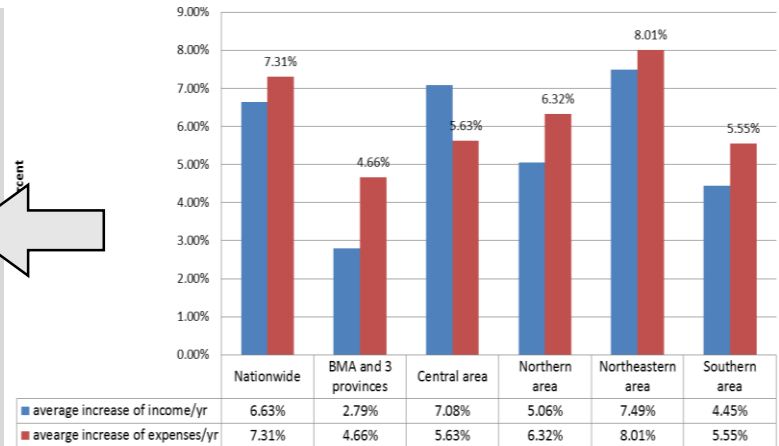


ปัญหาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยและการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย

Income
increase
6.63 %/yr

Expenses
increase
7.31 %/yr

Increase of Household Income vs.
Increase of Household Expenses (aveage yrs.2009-2013)



Saving
Decrease

Debt
Increase

House price
increase
4-6%/yr

ปัญหาความสามารถในการ
จ่ายที่อยู่อาศัย

ส่งผลต่อการเข้าถึง
สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ภาพรวมแหล่งเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและกลุ่มเป้าหมายด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

สถาบันการเงิน/หน่วยงาน
ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

กลุ่มเป้าหมาย

กองทุน/หน่วยงานเฉพาะ/โครงการเฉพาะ

ธนาคารพาณิชย์

ธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ (GHB)

ธนาคารออมสิน
(GSB)

เครดิตฟองซิเออร์

A. แบบรายบุคคลทั่วไป

A1 รายได้ปานกลางขึ้นไป

A2 ผู้มีรายได้น้อย

โครงการสินเชื่อเพื่อการ
พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้
มีรายได้น้อย
(การเคหะฯ เสนอจัดตั้ง)

การเคหะ
แห่งชาติ

โครงการ
เฉพาะกิจตาม
นโยบายรัฐ

สหกรณ์เคหสถาน

สหกรณ์ออมทรัพย์
ของหน่วยงาน
(เงินกู้พิเศษ)

บริษัท เช่น **BAM**
บริษัทพัฒนาอสังหาฯ

B แบบรายบุคคล
เฉพาะสมาชิก/ลูกค้า

B 1. ผู้มีรายได้น้อย

B 2. ผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป

กองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย
กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2541
HDF, BMA
(ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร)

กรุงเทพมหานคร

สหกรณ์บ้านมั่นคง
(แต่ละชุมชน)

กลุ่มออมทรัพย์
(แต่ละชุมชน)

C. แบบกลุ่ม/ชุมชน
(ผู้มีรายได้น้อย)

สถาบันพัฒนา
องค์กรชุมชน
(องค์การมหาชน)
(พอช.)

กองทุนเมือง
(บ้านมั่นคง)

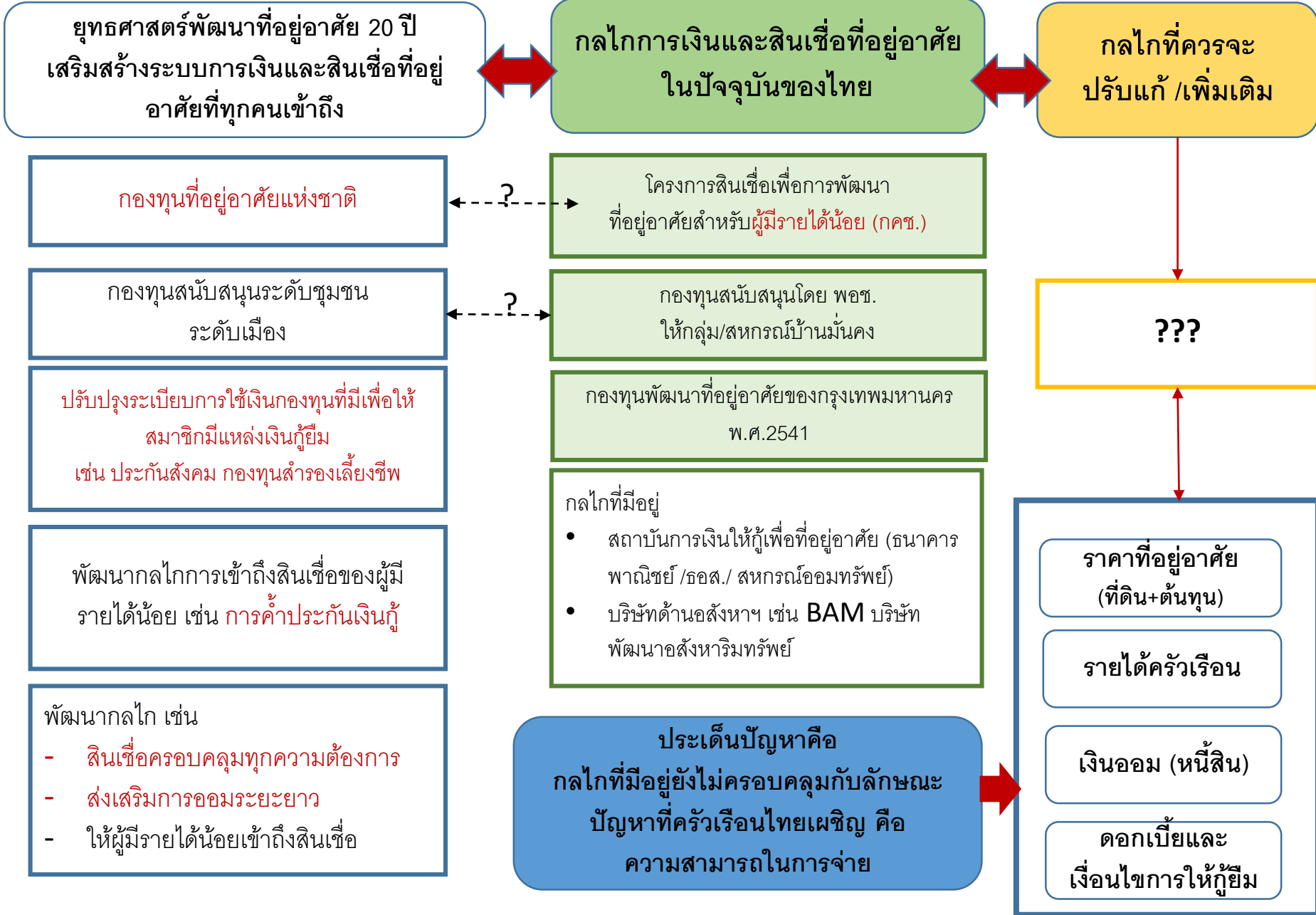
กองทุนเมือง
(บ้านมั่นคง)

กองทุนรักษาดิน
รักษากัน
(บ้านมั่นคง)
(กองทุนที่เชื่อมโยงกับกองทุน
เมืองของ บ้านมั่นคง)

ระดับชาติ

ระดับกลุ่ม
เฉพาะสมาชิก

ยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย 20 ปี กลไกที่มีในปัจจุบัน และกลไกที่ควรปรับเพิ่มเพื่อการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย



คำถามเพื่อการปรึกษาหารือ

1. ท่านคิดว่า**กลไกการเงินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีปัญหาและอุปสรรคอย่างไร**ต่อการเข้าถึงแหล่งเงินที่อยู่อาศัยของคนทุกกลุ่ม (เช่น กฎหมาย ระเบียบ เงื่อนไข คุณลักษณะครัวเรือน)
2. ท่านคิดว่าประเทศไทยควรมี**กลไกการเงินที่อยู่อาศัยทางเลือกและแหล่งเงินอื่น ๆ อย่างไร** (เช่น การออกพันธบัตร การระดมทุนผ่าน REIT) นอกเหนือจากระบบธนาคาร เพื่อให้ทุกกลุ่มได้เข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ
3. ท่านคิดว่า**ชุมชน ท้องถิ่น ภาคเอกชน และบริษัทพัฒนาเมือง ควรมีบทบาทอย่างไร**ต่อกลไกการเงินที่อยู่อาศัยเพื่อส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและมีสุขภาวะ (บทบาท ความร่วมมือ การกระจายอำนาจ)



จบการนำเสนอ ขอขอบพระคุณทุกท่านค่ะ

ภาพด้านหลังอาคารแฟลตในชุมชนบ่อนไก่ กรุงเทพฯ
ถ่ายโดย : บุษรา โกวาทอง / ก.ค.2565