

พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติระหว่างพ.ศ.2516-2556



นางสาวพัชรสิดา ภูวรัตน์เลิศโกศา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RENTAL HOUSING DEVELOPMENT OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY : LESSONS
LEARNED DURING 1973 – 2013.

Miss Phatsita Phuwaratlerthoka



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing Development
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2014
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างพ.ศ.2516-2556
โดย	นางสาวพัชรลิตา ภูวรัตน์เลิศโกคา
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจันธุติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุปราณี ทิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)

.....กรรมการ
(ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิชญ์ เมฆวิชัย)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

5673577825 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEYWORDS: THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY RENTAL HOUSING DEVELOPMENT OF RENTAL HOUSING LOW INCOME PEOPLE

PHATSITA PHUWARATLERTPHOKA: RENTAL HOUSING DEVELOPMENT OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY : LESSONS LEANED DURING 1973 – 2013.. ADVISOR: ASST. PROF.KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 174 pp.

The National Housing Authority (NHA) is the main organization managing residences for the low income people. It was established in 1973 and has developed 51,915 rental units of residence. It stopped developing new residences for a period of time and came back with the Baan Eua Arthorn project (The Government Housing Program) in 2002. At present, the NHA also has new projects and is in need of information from past experience. The present study then aims at examining the development of rental housing since the beginning until the present in order to conclude the experience. The data are collected through document research, chronological development, interview, field survey, analyzing and concluding lessons.

From the study, it is found that the rental housing development of the NHA can be divided into four periods. The first period is the rental housing for low income people which support people moving from slums. The second period is the rental housing near industrial areas. The third period is the government officers' residences and welfare rental housing on state property land and the fourth period is the welfare housing rental on municipality land.

The results of the research showed the following developments 1) the NHA policy in the first period focuses on the slum demolition. The second period emphasizes reduction of migration to Bangkok by developing rental housing near industrial areas. The third period emphasizes the welfare housing rental development in provincial areas. The fourth period emphasizes the welfare housing development and rental housing renovation 2) the physical attributes can be divided into two types ; two-storey row house with a unit size of 14-28 sq.m. and 4-12 storey flat with a unit size of 24-67.14 sq.m. The rooms are smaller than the past since the NHA would like to reduce the rooms to meet its standards. 3) The rental rate at present is about 300-3,200 baht. The 300-baht rate remains the same since the first period. 4) The rental rate adjustment cannot continually be reevaluated due to the lack of a proper system for rental rate increases, the lack of good relationships with the residents and the building's deterioration. 5) There are still three types of operation with overdue payment. From the study, the NHA may be developed with the following guidelines 1) the NHA should recommend that the government raise awareness about a continuing policy for financial support; low interest loans; cooperation between industrial estates, and the NHA should cooperate with local organizations. 2) the state-owned land should be rented and the Act of Expropriation of the NHA should be reviewed for housing development along the sky train line for low income people. 3) *The project procedure step* requires further research including the planning and system operation in every step such as staff members' selection, position filling, and budget planning for the building's renovation. *For the community management step*, strengthening the relationship with residents, hiring more project managers, and limiting the operational boundaries for each staff members are encouraged. *For the rental collection and overdue payment step*, there should be person-to-person collection for negotiation, establishment of cooperatives, which would collect rent and improve the relationship with the residents. The run-down buildings should be renovated, and the tenant's income database should be made with a system for rental increase and continued operation.

Department: Housing
Field of Study: Housing Development
Academic Year: 2014

Student's Signature

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง “พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี พ.ศ.2516-2556” สามารถสำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาจากผู้ที่เกี่ยวข้องหลายท่าน โดยเฉพาะ ฝ่ายนโยบายและแผน ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่า ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง ฝ่ายเคหะชุมชน(สช.) และห้องสมุดทางการเคหะแห่งชาติ ในการมีส่วนร่วมให้ความสนับสนุนทางด้าน ข้อมูลและความคิดเห็น ทำให้การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ขึ้นได้

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์บุศรา โปวาทอง คุณภาวิณี อธิสวัสดีและคุณรัศมี ไชยพันธ์ อธิการบดีว่าการเคหะแห่งชาติ ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติในปัจจุบันและอดีตผู้บริหารการเคหะแห่งชาติทุกท่าน ซึ่งผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้คำปรึกษา คำแนะนำ และความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ ต่อการศึกษา รวมทั้งข้อเสนอแนะต่างๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่ง ตลอดระยะเวลาของการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์สุปรียา หิรัญโร, รองศาสตราจารย์ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย, ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อยและ คุณภาวิณี อธิสวัสดี ที่ให้เกียรติสละเวลามาร่วมเป็นคณะกรรมการสอบ โดยได้ซักถาม ให้ความคิดเห็น รวมถึงให้คำแนะนำกับผู้วิจัยในประเด็นต่างๆ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณการเคหะแห่งชาติ ที่เห็นความสำคัญและประโยชน์ในการศึกษาครั้งนี้ โดยให้การสนับสนุนทุนการศึกษา

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ให้ความเอื้อเฟื้ออำนวยความสะดวกในการให้ข้อมูลข่าวสารและการติดต่อประสานงานต่างๆเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณครอบครัว คุณพ่อ คุณแม่ น้องชาย และคุณวสวัตดี พงศ์รัฐพรกุล ที่คอยสนับสนุนและเป็นกำลังใจให้เสมอมาทำให้การศึกษาในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	1
สารบัญรูปภาพ.....	1
สารบัญแผนภูมิ.....	1
บทที่ 1	2
บทนำ.....	2
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	2
1.2 คำถามวิจัย.....	4
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย.....	5
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
1.6 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	14
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	14
บทที่ 2	15
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	15
2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	15
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21
บทที่ 3	26
พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า.....	26

ยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด	26
(พ.ศ.2516-2524)	26
3.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (ปี 2516-2519).....	27
3.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 (ปี 2520-2524).....	38
บทที่ 4	47
พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า.....	47
ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม	47
(พ.ศ.2525-2539)	47
4.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (ปี 2525-2529).....	49
4.2 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (ปี 2530-2534).....	57
4.3 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (ปี 2535-2539).....	67
บทที่ 5	79
พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า.....	79
ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ	79
(พ.ศ.2540-2549)	79
5.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปี 2540-2544).....	80
5.2 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (ปี 2545-2549).....	90
บทที่ 6	98

พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า.....	98
ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาล.....	98
(พ.ศ.2550-2559)	98
6.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (ปี 2550-2554).....	99
6.2 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (ปี 2555-2559).....	114
บทที่ 7	119
สรุปผลการศึกษา สรุปบทเรียน ข้อเสนอแนะ	119
7.1 สรุปผลการศึกษาพัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่ายุคที่ 1 -4.....	120
7.2 สรุป ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาอุปสรรคของการดำเนินงานตามแผนในแต่ละยุค และปัญหาและสาเหตุของปัญหาในการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ.....	135
7.3 สรุปบทเรียน.....	145
7.4 ข้อเสนอแนะ	148
7.4.1 ข้อเสนอแนะต่อรัฐบาล	148
7.4.2 ข้อเสนอแนะต่อการเคหะแห่งชาติ	149
รายการอ้างอิง	153
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	174

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย.....	5
ตารางที่ 2 แสดงระเบียบวิธีวิจัย	7
ตารางที่ 3 ผู้ให้สัมภาษณ์.....	10
ตารางที่ 4 แสดงผู้เชี่ยวชาญที่เข้าร่วมประชุมกลุ่ม	11
ตารางที่ 5 แสดงเกณฑ์การเลือกผู้เชี่ยวชาญ.....	12
ตารางที่ 6 การสำรวจและสัมภาษณ์ในโครงการเขตกทม.....	13
ตารางที่ 7 การสำรวจและสัมภาษณ์ในโครงการเขตกทม.....	13
ตารางที่ 8 แสดงขั้นตอนการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ (จันทรวงศ์ 2534).....	15
ตารางที่ 9 แสดงมาตรฐานอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ.....	16
ตารางที่ 10 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	36
ตารางที่ 11 รายชื่อโครงการที่อยู่ในความดูแลของ สช.ดินแดง1 (รับโอนมา).....	37
ตารางที่ 12 รายชื่อโครงการที่อยู่ในความดูแลของ สช.ดินแดง 2 (กคช.พัฒนาใหม่).....	37
ตารางที่ 13 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณพลและ ภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3.....	38
ตารางที่ 14 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	45
ตารางที่ 15 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณพล และ ภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4.....	46
ตารางที่ 16 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	56
ตารางที่ 17 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณพล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5.....	57
ตารางที่ 18 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	66
ตารางที่ 19 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณพล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6.....	67

ตารางที่ 20 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	78
ตารางที่ 21 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณ และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7.....	78
ตารางที่ 22 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	89
ตารางที่ 23 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณ และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8.....	89
ตารางที่ 24 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	96
ตารางที่ 25 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณ และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9.....	97
ตารางที่ 26 แสดงเป้าหมายประมาณรายรับจากแผนการเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่า.....	108
ตารางที่ 27 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	113
ตารางที่ 28 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณ และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10.....	113
ตารางที่ 29 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน.....	117
ตารางที่ 30 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมาณ และภูมิภาค แผนฯฉบับที่ 11.....	118
ตารางที่ 31 แสดงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้อง.....	121
ตารางที่ 32 แสดงการสรุปแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและเป้าหมาย.....	123
ตารางที่ 33 แสดงการจัดรูปองค์กรที่ดูแลรับผิดชอบอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ.....	124
ตารางที่ 34 แสดงเงินสนับสนุนจากรัฐบาล.....	125
ตารางที่ 35 แสดงพัฒนาการของการได้มาซึ่งที่ดินของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ.....	126
ตารางที่ 36 แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคารเช่า.....	126
ตารางที่ 37 แสดงพัฒนาการของการได้มาซึ่งที่ดินของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ.....	127
ตารางที่ 38 แสดงพัฒนาการของรูปแบบอาคารของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ.....	127
ตารางที่ 39 แสดงพัฒนาการของขนาดห้องพักอาศัยของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ.....	128

ตารางที่ 40 แสดงพัฒนาการของขนาดห้องพักอาศัยของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ	129
ตารางที่ 41 แสดงอัตราค่าเช่าต่อหน่วยต่อเดือนตั้งแต่ยุคที่1-4.....	130
ตารางที่ 42 แสดงอัตราค่าเช่าต่อหน่วยต่อเดือนตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน	130
ตารางที่ 43 แสดงรายชื่ออาคารเช่าที่ไม่สามารถขึ้นค่าเช่าได้.....	132
ตารางที่ 44 แสดงอัตราค่าดูแลชุมชน.....	134
ตารางที่ 45 จำนวนที่อยู่อาศัยในแผนฯ 3 ที่รัฐบาลจัดสร้าง	135
ตารางที่ 46 ปัญหาที่พบปัจจุบันและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 1	136
ตารางที่ 47 ปัญหาและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 2	138
ตารางที่ 48 ปัญหาและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 3	140
ตารางที่ 49 ปัญหาและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 4	142
ตารางที่ 50 สรุปข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรคของการดำเนินงานทั้ง 4 ยุค	143
ตารางที่ 51 สรุปปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน	144
ตารางที่ 52 สรุปบทเรียนในยุคที่ 1-4.....	146
ตารางที่ 53 สรุปบทเรียนตามขั้นตอนการดำเนินงาน	147

สารบัญรูปภาพ

ภาพที่ 1	ผังโครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่และคลองเตย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3	33
ภาพที่ 2	ลักษณะอาคารแฟลตในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3.....	34
ภาพที่ 3	ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3.....	35
ภาพที่ 4	โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3.....	36
ภาพที่ 5	ผังโครงการคลองเตยระยะที่2 และห้วยขวาง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4	43
ภาพที่ 6	ลักษณะเป็นอาคารแฟลตในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4	44
ภาพที่ 7	ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4	44
ภาพที่ 8	โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4.....	45
ภาพที่ 9	ผังโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5.....	54
ภาพที่ 10	ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5	55
ภาพที่ 11	ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5	55
ภาพที่ 12	แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5	56
ภาพที่ 13	การวางผังโครงการแหลมฉบังและดินแดง 4 ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6	64
ภาพที่ 14	ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6	64
ภาพที่ 15	ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6	65
ภาพที่ 16	แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6	65
ภาพที่ 17	การวางผังโครงการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7	75
ภาพที่ 18	ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7	76
ภาพที่ 19	ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7	77
ภาพที่ 20	แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7	77

ภาพที่ 21 การวางผังโครงการอาคารเช่าในที่ราชพัสดุ ภาพสีนึ่งและร้อยเอ็ดในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8.....	87
ภาพที่ 22 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8	87
ภาพที่ 23 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8	88
ภาพที่ 24 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8	88
ภาพที่ 25 การวางผังโครงการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9	94
ภาพที่ 26 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9	95
ภาพที่ 27 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9	95
ภาพที่ 28 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9	96
ภาพที่ 29 การวางผังโครงการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10	111
ภาพที่ 30 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10	111
ภาพที่ 31 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10	112
ภาพที่ 32 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10	112

สารบัญแผนภูมิ

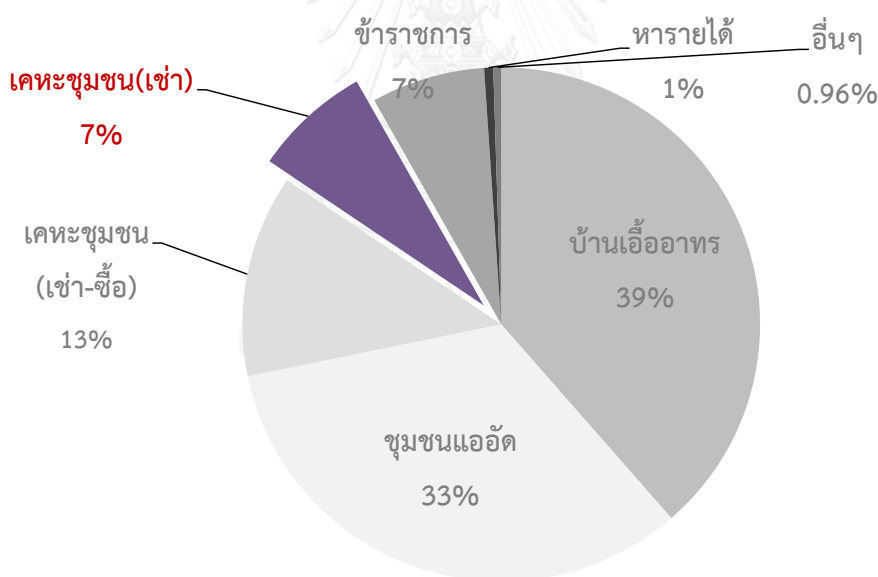
แผนภูมิที่ 1 แสดงการจำแนกที่อยู่อาศัยทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ.....	2
แผนภูมิที่ 2 แสดงการจำแนกอาคารเช่าตามที่ตั้งโครงการ.....	3
แผนภูมิที่ 3 แสดงประเภทอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ.....	3
แผนภูมิที่ 4 แสดงผลการดำเนินงานการก่อสร้างแล้วเสร็จอาคารเช่าของ กคช. ตั้งแต่ปี 2516-2556.....	4
แผนภูมิที่ 5 แสดงขั้นตอนการวิจัย.....	8
แผนภูมิที่ 6 แสดงจำนวนการบริหารจัดการของการเคหะแห่งชาติ.....	129
แผนภูมิที่ 7 แสดงจำนวนหนี้ค้ำชำระของอาคารเช่าทั้งหมด.....	131
แผนภูมิที่ 8 แสดงจำนวนอาคารเช่าที่ไม่สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้.....	132
แผนภูมิที่ 9 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนอาคารเช่าที่ไม่สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้.....	133

บทที่ 1

บทนำ

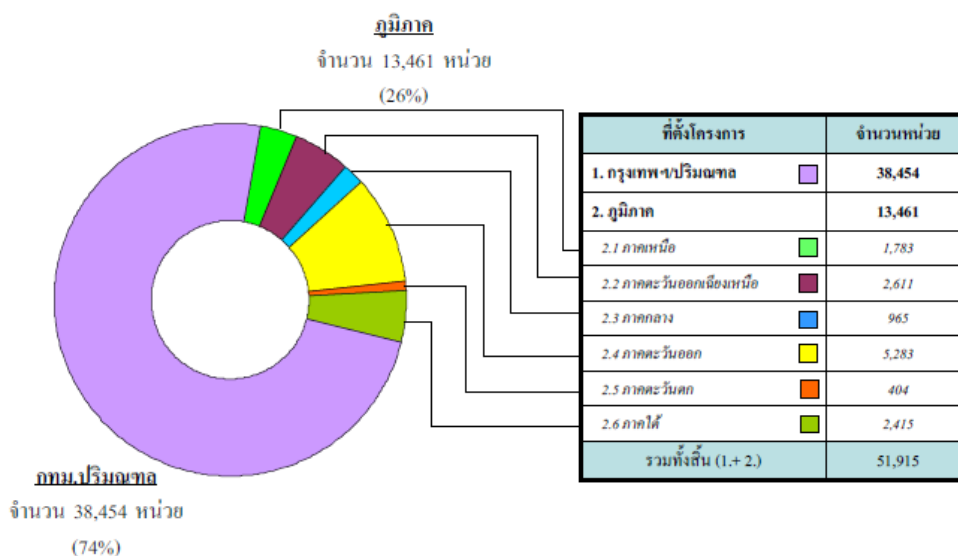
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2516 เป็นหน่วยงานหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อหรือซื้อ ในราคาที่สามารถผ่อนชำระได้ ซึ่งการดำเนินงานอาคารเช่าเป็นรูปแบบการพัฒนาหนึ่งที่สำคัญในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติ ได้พัฒนาที่อยู่อาศัยไปแล้วทั้งหมด 705,441 หน่วย (ณ 30 กันยายน 2556) โดยแบ่งเป็น 7 ประเภทดังนี้ 1. โครงการบ้านเอื้ออาทร 2. โครงการแก้ปัญหาชุมชนแออัด 3. โครงการเคหะชุมชน (เช่าซื้อ) 4. โครงการเคหะชุมชน(เช่า) 5. โครงการข้าราชการ 6. โครงการพิเศษ/บริการชุมชน 7. โครงการอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังแผนภูมิ



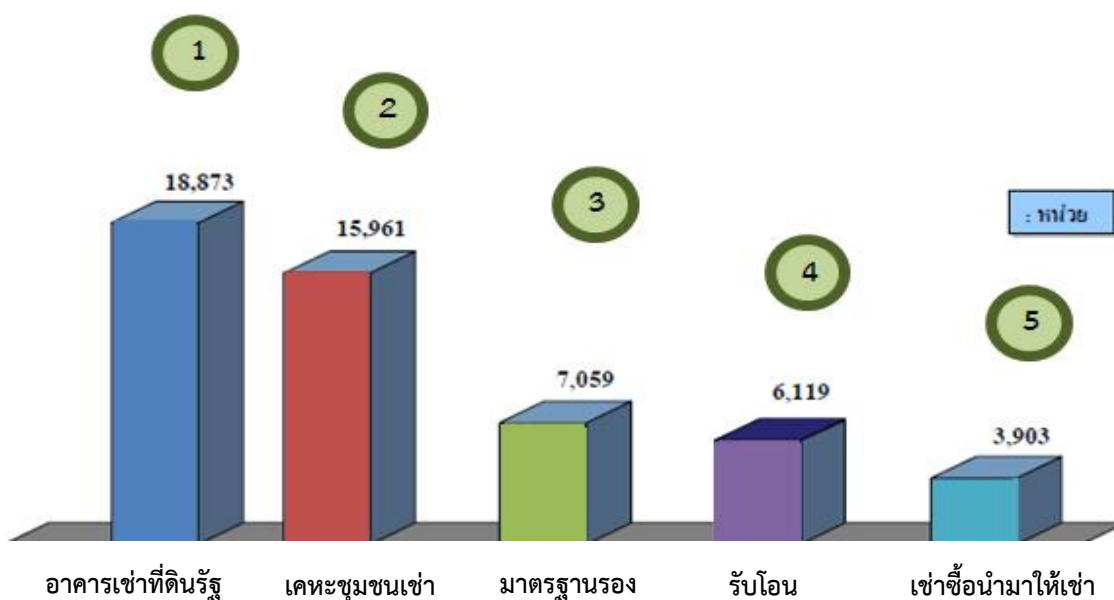
แผนภูมิที่ 1 แสดงการจำแนกที่อยู่อาศัยทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ

ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารเช่าจำนวน 51,915 หน่วย จำแนกตามที่ตั้งโครงการดังนี้ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวน 38,454 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 74 และในเขตภูมิภาคจำนวน 13,461 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 26 รายละเอียดแสดงดังแผนภูมิ



แผนภูมิที่ 2 แสดงการจำแนกอาคารเช่าตามที่ตั้งโครงการ

การจำแนกตามประเภทของอาคารเช่า 5 ประเภทมีดังนี้ คือ 1.อาคารเช่าในที่ดินรัฐ 2.เคหะชุมชนเช่า 3.อาคารเช่ามาตรฐานรอง 4. อาคารเช่ารับโอนมาโดยแบ่งเป็นบนที่ดินรัฐและที่ดินของการเคหะแห่งชาติ 5.เคหะชุมชนเช่าซื้อนำมาให้เช่า จะเห็นได้ว่าอาคารเช่าในที่ดินรัฐมีจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือเคหะชุมชนเช่า (ฝ่ายนโยบายและแผน 2556)



แผนภูมิที่ 3 แสดงประเภทอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ

หลังจากที่การเคหะแห่งชาติ ไม่ได้พัฒนาอาคารเช่ามาช่วงระยะเวลาหนึ่งตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 (พ.ศ.2516-2519) ถึงช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549) ซึ่งมีนโยบายจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร จะเห็นได้ว่าไม่มีการเริ่มจัดทำโครงการอาคารเช่าใหม่ ดังแผนภูมิ



แผนภูมิที่ 4 แสดงผลการดำเนินงานการก่อสร้างแล้วเสร็จอาคารเช่าของ กคช. ตั้งแต่ปี 2516-2556

และในปัจจุบันรัฐบาลได้มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติ จัดทำโครงการอาคารเช่าทั่วประเทศจำนวน 10,000 หน่วย ให้เริ่มดำเนินการในปีพ.ศ.2558 ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและภูมิภาค ซึ่งการเคหะแห่งชาติต้องการการศึกษา เพื่อรวบรวมประสบการณ์และบทเรียนที่ได้จากการดำเนินงานอาคารเช่าที่ผ่านมา เนื่องจากยังไม่มีกรรวบรวมศึกษาข้อมูลจัดเก็บและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานอย่างเป็นระบบมาก่อน เพื่อจะได้ผลกรศึกษานำมาเป็นแนวทางการดำเนินงานในอนาคต

1.2 คำถามวิจัย

การดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน มีข้อดีข้อเสียอะไรบ้าง ที่จะสามารถนำไปเป็นบทเรียน สำหรับการดำเนินงานในอนาคต

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาพัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2516-2556
2. เพื่อศึกษาข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการดำเนินงาน
3. เพื่อสรุปบทเรียนที่ได้จากการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติและข้อเสนอแนะในการดำเนินงานในอนาคต

1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. บริบทแวดล้อม (ซึ่งรวมถึงนโยบายของรัฐบาล)
2. นโยบายด้านอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
3. แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
4. ผลการดำเนินงาน : ทางกายภาพ วางผัง รูปแบบอาคาร ขนาดห้องพักอาศัย
: การบริหารจัดการดูแลชุมชน การจัดเก็บค่าเช่า การขึ้นค่าเช่า
: รูปแบบองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร
5. การวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาและอุปสรรค ในแผนการดำเนินงาน
6. ปัญหาและสาเหตุที่ค้นพบในปัจจุบัน
7. สรุปบทเรียนที่ได้ในแต่ละยุค
8. ข้อเสนอแนะในการกำหนดนโยบายและการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในอนาคต

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

ตารางที่ 1 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	วิธีวิจัย	เอกสาร	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
1. เพื่อศึกษาพัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่าของ กคช. ตั้งแต่	บริบทแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> • นโยบายของรัฐบาลในแต่ละยุค • เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 	<ul style="list-style-type: none"> • ค้นคว้าเอกสาร • สัมภาษณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> -งานวิจัยอาคารเช่า -แผนงาน กคช -เล่มโครงการอาคารเช่า -รายงานประจำปี 	<ul style="list-style-type: none"> -อาคารเช่ากคช. -อดีตผู้บริหารผู้บริหาร กคช.

พศ. 2516-556	นโยบาย กคช.	นโยบายกคช. นโยบายอาคารเช่ากคช.	<ul style="list-style-type: none"> • คั่นคว่ำ เอกสาร • สัมภาษณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> -เล่มโครงการอาคารเช่า -แผนงาน กคช. -รายงานประจำปี กคช. 	<ul style="list-style-type: none"> • อาคารเช่า กคช. • อธิบดีผู้บริหาร ผู้บริหาร กคช.
	แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> • แผนการดำเนินงาน • แผนปฏิบัติการ 	<ul style="list-style-type: none"> • การวิจัย เอกสาร • สัมภาษณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> -แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย กคช. -แผนปฏิบัติการ -แผนวิสาหกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> -อาคารเช่า กคช. -อธิบดีผู้บริหาร ผู้บริหาร กคช.
	ผลการดำเนินงาน	<p>การจัดรูปแบบองค์กร กายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> -แนวคิดการวางผัง -รูปแบบอาคาร <p>การบริหารจัดการ</p> <ul style="list-style-type: none"> -ก่อนการก่อสร้าง -ระหว่างการก่อสร้าง -หลังการก่อสร้าง - การคัดเลือกคน - การบรรจุคนเข้าอยู่ - การจัดเก็บขั้นค่าเช่า <p>ปัญหาและสาเหตุ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • คั่นคว่ำ เอกสาร • สัมภาษณ์ • สำรวจ 	<ul style="list-style-type: none"> -งานวิจัยเกี่ยวกับอาคารเช่า -เล่มโครงการอาคารเช่า -รายงานประจำปี -เอกสารภายใน กคช. -รูปถ่ายโครงการจากเว็บไซต์ของ กคช. 	<ul style="list-style-type: none"> -อาคารเช่า -อธิบดีผู้บริหาร -ผู้บริหาร กคช. -ผู้ดูแลชุมชน -ผู้อยู่อาศัย
2.เพื่อศึกษาข้อดีข้อจำกัดปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานอาคารเช่ากคช.	ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรค	<ul style="list-style-type: none"> • ข้อดี • ข้อจำกัด • ปัญหาและอุปสรรค 	<ul style="list-style-type: none"> • คั่นคว่ำ เอกสาร • ประชุมกลุ่ม 	<ul style="list-style-type: none"> -แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้องของ กคช. 	<ul style="list-style-type: none"> -อาคารเช่า กคช. -อธิบดีผู้บริหาร ผู้บริหาร กคช.
3.เพื่อสรุปบทเรียนที่ได้จากกาดำเนินงานอาคารเช่าของกคช.และเสนอแนะ	สรุปบทเรียน เสนอแนะ	<ul style="list-style-type: none"> • บทเรียนที่ได้จากการดำเนินงานในยุค 1-4 • เสนอแนะการดำเนินงานในแต่ละประเด็น โดยวิเคราะห์จากการดำเนินงานจากหน่วยงานที่ประสบความสำเร็จทั้งในประเทศและต่างประเทศ 	<ul style="list-style-type: none"> - คั่นคว่ำ เอกสาร • ประชุมกลุ่ม 	<ul style="list-style-type: none"> - งานวิจัยเกี่ยวกับการดำเนินงานอาคารเช่า -แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้องของ กคช. 	<ul style="list-style-type: none"> -อาคารเช่า กคช. -อธิบดีผู้บริหาร -ผู้บริหาร กคช.

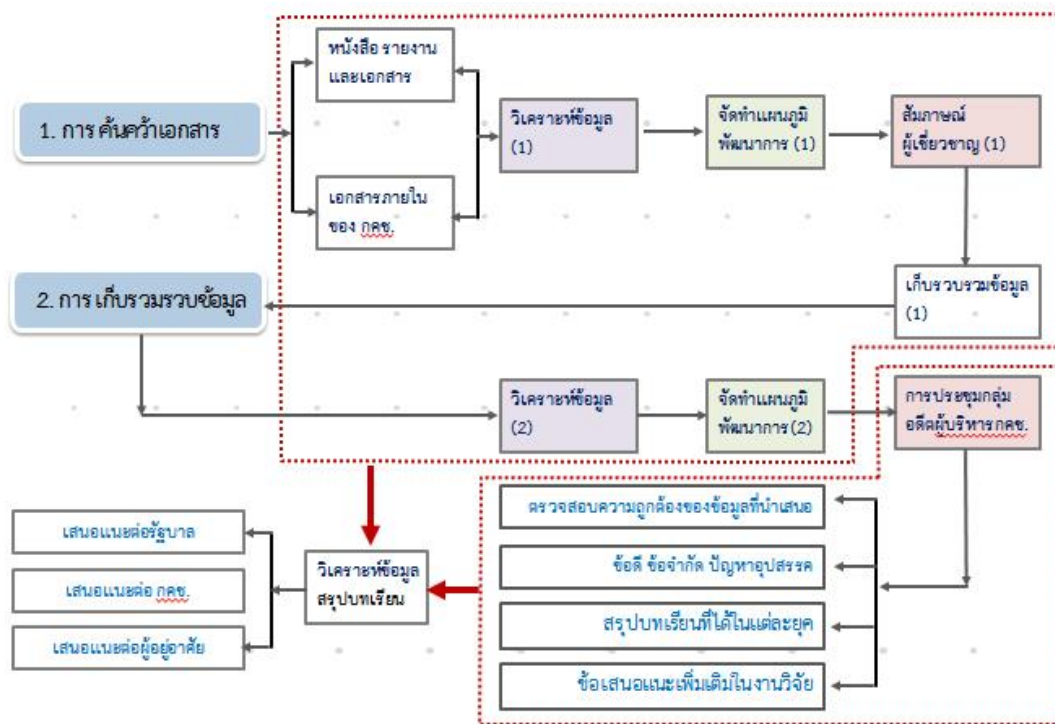
1.5.2 ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการค้นคว้า,เก็บรวบรวมข้อมูลเชิงเอกสาร และการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง มีขั้นตอนดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ระเบียบวิธี	ประชากร	ตัวอย่าง
1. เพื่อศึกษาพัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่ พ.ศ.2516-556	1. ค้นคว้าเอกสาร	อาคารเช่า กคช.	<ul style="list-style-type: none"> งานวิจัยเกี่ยวกับอาคารเช่า แผนงานของ กคช เล่มโครงการอาคารเช่า รายงานประจำปี กคช.
	2. จัดทำแผนภูมิพัฒนาการ	อาคารเช่า กคช.	<ul style="list-style-type: none"> งานวิจัยเกี่ยวกับอาคารเช่า แผนงานของ กคช เล่มโครงการอาคารเช่า รายงานประจำปี กคช.
	3. สสำรวจพื้นที่ (สัมภาษณ์เพิ่มเติม)	อาคารเช่า กคช. ผู้ดูแลชุมชน ผู้อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> โครงการเคหะชุมชนดินแดง โครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่ โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง โครงการเคหะชุมชนบางชั้น โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
	4. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ (เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล)	อดีตผู้บริหารกคช. ผู้บริหาร กคช. พนักงาน กคช.	<ul style="list-style-type: none"> นโยบาย กคช. การดำเนินงานจัดทำโครงการ การบริหารจัดการอาคารเช่า
2. เพื่อศึกษาข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรค ที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ	1. ค้นคว้าเอกสาร	อาคารเช่า กคช.	<ul style="list-style-type: none"> แผนงานของ กคช เล่มโครงการอาคารเช่า
	2. ประชุมกลุ่ม	อดีตผู้บริหารกคช.	<ul style="list-style-type: none"> นโยบาย กคช.
	3. สัมภาษณ์	ผู้บริหาร กคช.	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินงานจัดทำโครงการ การบริหารจัดการอาคารเช่า
3. เพื่อสรุปบทเรียนที่ได้จากการดำเนินงานอาคารเช่าและเสนอแนะในการดำเนินงานในอนาคต	1. เอกสาร	อาคารเช่ากคช.	<ul style="list-style-type: none"> งานวิจัยเกี่ยวกับอาคารเช่า
	2. ประชุมกลุ่ม	อดีตผู้บริหารกคช.	<ul style="list-style-type: none"> นโยบาย กคช.
	3. สัมภาษณ์	ผู้บริหาร กคช.	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินงานจัดทำโครงการ การบริหารจัดการอาคารเช่า

1.5.3 ขั้นตอนการวิจัย



แผนภูมิที่ 5 แสดงขั้นตอนการวิจัย

1.5.4 การวิจัยเชิงเอกสาร

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยการสืบค้นรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคารเช่าของกรมการเคหะแห่งชาติ และจากการทบทวนงานวิจัยเรื่องอาคารเช่าของกรมการเคหะแห่งชาติ ที่ได้ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันที่ค้นพบ จำนวน 105 รายการดังนี้

- 1) หนังสือ รายงานและเอกสารที่เผยแพร่ทั่วไป
 - รายงานงานวิจัยที่เกี่ยวกับอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ จำนวน 10 ฉบับ
 - แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จำนวน 11 ฉบับ
 - รายงานผลการดำเนินงาน จำนวน 1 ฉบับ
 - รายงานประจำปี จำนวน 34 ฉบับ
 - เล่มการจัดทำโครงการอาคารเช่า จำนวน 19 ฉบับ
 - วารสาร จำนวน 4 ฉบับ

2) เอกสารภายในของการเคหะแห่งชาติ

- แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 14 ฉบับ
- รายงานและเอกสาร ที่ใช้ในการดำเนินงานภายในคคช. จำนวน 12 ฉบับ

นอกจากนี้ยังได้ดำเนินการรวบรวม ภาพถ่ายโครงการจากทางเว็บไซต์ของการเคหะแห่งชาติและรวบรวมผังโครงการและแบบบ้านของการเคหะแห่งชาติได้อีกจำนวนมาก

1.5.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยการสร้างกรอบการวิเคราะห์เป็นแผนภูมิพัฒนาการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ โดยการจัดหมวดหมู่ด้วยวิธีการทำแผนภูมิพัฒนาการโดยแบ่งเป็น 4 ยุคเริ่มตั้งการเคหะแห่งชาติใน ปี พ.ศ. 2516 จนถึงปี พ.ศ. 2556 โดยแบ่งระยะเวลาตามช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ฉบับที่ 3 จนถึงฉบับที่ 11 ซึ่งมีหัวข้อดังต่อไปนี้

- 1) บริบทแวดล้อมของการพัฒนาอาคารเช่า ประกอบด้วย สถานการณ์ทั่วไป ด้านที่อยู่อาศัยและการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย
- 2) นโยบายระดับชาติด้านการพัฒนาอาคารเช่า ประกอบด้วยนโยบายของรัฐบาลในแต่ละช่วงเวลา
- 3) การดำเนินงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย

■ แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและ แผนงานที่เกี่ยวข้อง

- เงินอุดหนุนจากรัฐบาล
- การจัดรูปแบบองค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงาน

ทางกายภาพ

- การได้มาซึ่งที่ดิน
- แนวคิดการออกแบบวางผัง
- รูปแบบโครงการ
- ขนาดห้องพักอาศัย

การบริหารจัดการ

- ขั้นตอนก่อนก่อสร้าง

- ขั้นตอนระหว่างก่อสร้าง
- ขั้นตอนหลังก่อสร้าง
 - การคัดเลือกคนเข้าอยู่อาศัย การบรรจุคน
 - การจัดเก็บค่าเช่า การขึ้นค่าเช่า
 - การบริหารจัดการดูแลชุมชน

1.5.6 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

การเข้าพบผู้มีประสบการณ์ในการดำเนินงานด้านการพัฒนาอาคารเช่าทั้ง อดีตผู้บริหารระดับสูง เป็นรายบุคคล เพื่อทบทวนข้อมูล แก้ไขเพิ่มเติม และปรับปรุงแผนภูมิพัฒนาการด้านการพัฒนาอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ โดยผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลในแผนภูมิพัฒนาการ ให้มีความถูกต้องมากที่สุด

ตารางที่ 3 ผู้ให้สัมภาษณ์

เนื้อหา	ประสบการณ์ของผู้ให้สัมภาษณ์	จำนวนผู้ให้สัมภาษณ์
นโยบายการเคหะแห่งชาติ	1.คุณรัศมี ไชยนันท์ อดีตรองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนฯ กคช.	1 ท่าน
การดำเนินงานจัดทำโครงการ	2. นายระวิน สุพัตกุล ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงสังคม 1	1 ท่าน
ปัญหาและอุปสรรค	3. คุณสุวรรณา ก้อนแก้ว อดีตรองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ	1 ท่าน
บริหารทรัพย์สินและอาคารเช่า (อัตราค่าเช่าและการขึ้นค่าเช่า)	4. คุณบรรมย์ เวช แก้วขวัญ พนักงานวิเคราะห์ 8 การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและอาคารเช่า	1 ท่าน
บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทเช่าของรัฐ	5. คุณพัฒน์ บุญเฟื่อง จนท.จัดประโยชน์ สนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	1 ท่าน
รวม		5 ท่าน

นำข้อมูลที่รวบรวมทั้งหมด จากเอกสาร การสำรวจ การสัมภาษณ์อดีตผู้บริหาร ผู้ดูแลชุมชน และผู้อยู่อาศัย มาวิเคราะห์ สรุปรูปปัญหาและสาเหตุสำคัญของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน

1.5.7 การจัดประชุมกลุ่ม (Focus Group)

โดยการรวบรวมข้อมูลในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้องในแต่ละสาขา เพื่อระดมความคิด แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็น เพื่อให้เกิดการวิเคราะห์จากมุมมอง แนวความคิดที่หลากหลายจากประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญแต่ละสาขารวมทั้งเพื่อตรวจสอบข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกันใน 4 ประเด็น คือ

- ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่น่าเสนอ
- ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงานในยุคที่ 1-4
- สรุบบทเรียนที่ได้ในแต่ละยุค
- ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในงานวิจัย

โดยมีผู้เชี่ยวชาญที่เข้าร่วมการประชุมกลุ่ม ซึ่งในแต่ละด้านดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4 แสดงผู้เชี่ยวชาญที่เข้าร่วมประชุมกลุ่ม

เนื้อหา	ประสบการณ์ของผู้ให้สัมภาษณ์	ตำแหน่ง/หน้าที่
นโยบายการเคหะแห่งชาติ	1. คุณรัศมี ไชยนันท์	<ul style="list-style-type: none"> • อดีตรองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ • อดีตผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนฯ กคช.
	2. คุณสุชมาภรณ์ จงภักดี	<ul style="list-style-type: none"> • รองผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนฯ กคช.
	3. คุณสุชมาล เตียประเสริฐ	<ul style="list-style-type: none"> • อดีตผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนฯ กคช.
	4. คุณเมณะกา เหมาคม	<ul style="list-style-type: none"> • อดีตรองผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนฯ กคช.
การดำเนินงานจัดทำโครงการ	4. คุณระวิน สุพพิตกุล	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงสังคม
	5. คุณสุชมาภรณ์ จงภักดี	<ul style="list-style-type: none"> • อดีตผอ.ฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงสังคม
ประวัติอาคารเช่าและภาพรวม	6. คุณสุชมาล เตียประเสริฐ	<ul style="list-style-type: none"> • อดีตผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ
		<ul style="list-style-type: none"> • อดีตผู้ดูแลอาคารเช่ามาตรฐานรอง

การบริหารจัดการ	7.คุณรุจิรา นาจาด	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อและหนี้การเคหะแห่งชาติ อดีตผู้อำนวยการฝ่ายบริหารจัดการชุมชนของการเคหะแห่งชาติ
การเงิน	8.คุณเมเนกา เหมาคม	<ul style="list-style-type: none"> อดีตเศรษฐกร ฝ่ายพัฒนาโครงการก่อสร้าง

โดยมีเกณฑ์การเลือกผู้เชี่ยวชาญจากกรอบของเนื้อหาการศึกษาและระยะเวลาในการทำงานแต่ละช่วง

ตารางที่ 5 แสดงเกณฑ์การเลือกผู้เชี่ยวชาญ

เนื้อหา	ยุคที่ 1		ยุคที่ 2			ยุคที่ 3		ยุคที่ 4	
	แผนฯ 3	แผนฯ 4	แผนฯ 5	แผนฯ 6	แผนฯ 7	แผนฯ 8	แผนฯ 9	แผนฯ 10	แผนฯ 11
นโยบาย กคช.	พ.ศ.2516-2524		พ.ศ.2525-2539			พ.ศ.2540-2549		พ.ศ.2550-2556	
	คุณรัศมี ไชยนันท์ อดีตรองผู้อำนวยการ กคช. อดีตผอ.ฝ่ายนโยบายและแผนฯกคช.					คุณสุพมาภรณ์ จงกักดี รองผู้อำนวยการฝ่ายนโยบาย และแผนฯกคช.			
การดำเนินงานจัดทำโครงการ						คุณระวิน สุพัตกุล ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงสังคม คุณสุพมาภรณ์ จงกักดี อดีตผอ.ฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงสังคม			
ประวัติอาคารเช่าและภาพรวม	คุณสุพมาภรณ์ เตียประเสริฐ อดีตผู้ช่วยผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ อดีตผู้ดูแลอาคารเช่ามาตรฐานรอง								
การบริหารจัดการ	คุณรุจิรา นาจาด อดีตผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อและหนี้ กคช.								
การเงิน	คุณเมเนกา เหมาคม อดีตเศรษฐกรฝ่ายพัฒนาโครงการก่อสร้าง								

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1.5.8 สํารวจเพิ่มเติม

การสำรวจเพิ่มเติม โดยการลงพื้นที่โครงการ เพื่อสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการ ถึงปัญหาอุปสรรคในการบริหารจัดการในโครงการเคหะชุมชนดินแดง ห้วยขวาง บ่อนไก่ คลองเตย ร่มเกล้า บางชันและรามคำแหง และมีการสัมภาษณ์ผู้ดูแลชุมชน เช่น พนักงานจัดการทรัพย์สิน คณะกรรมการชุมชน ผู้ดูแลโครงการเพิ่มเติมดังนี้

เขตปริมณฑล

ตารางที่ 6 การสำรวจและสัมภาษณ์ในโครงการเขตกทม.

โครงการ	ผู้ให้สัมภาษณ์	จำนวน
โครงการเคหะชุมชนแหลมฉบัง (ทางโทรศัพท์)	-พนักงานจัดการทรัพย์สิน สช.แหลมฉบัง คุณวราวุธ มูลสุวรรณ	1 ท่าน
โครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ทางโทรศัพท์)	-หัวหน้าสช. เคหะชุมชนร่มเกล้า คุณอรุณพล เกลี้ยงประดิษฐ์	1 ท่าน
โครงการเคหะชุมชนบางพลี (ทางโทรศัพท์)	-พนักงานจัดการทรัพย์สิน สช.บางพลี คุณจักรกฤษ	1 ท่าน

เขตกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 7 การสำรวจและสัมภาษณ์ในโครงการเขตกทม.

โครงการ	ผู้ให้สัมภาษณ์	จำนวน
โครงการเคหะชุมชนดินแดง2	-พนักงานจัดการทรัพย์สิน สช.ดินแดง 2 คุณเทวรินทร์ ส่างาม -ผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนดินแดง2 คุณภมรศรี บุญยรัตพันธุ์	2 ท่าน
โครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่ โครงการเคหะชุมชนคลองเตย	-พนักงานจัดการทรัพย์สิน สช.บ่อนไก่-คลองเตย คุณยุวเดช ทองนาคคุณ -ผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่ คุณมด(ไม่ประสงค์จะออกนาม) -ผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนคลองเตยส่วนที่1 คุณธนวันต์ ประสิทธิ์ชัยชนะ	3 ท่าน
โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	-ประธานคณะกรรมการชุมชน สช.ห้วยขวาง คุณนงการ ขอนศรี	1 ท่าน

1.5.9 การสรุปผลการศึกษา

นำข้อมูลที่รวบรวมได้ทั้งหมดมา เพื่อสรุปปรวบยอดเป็นแผนภูมิพัฒนาการเกี่ยวกับการดำเนินงานในแต่ละประเด็นทั้ง 4 ยุค โดยใช้ข้อมูลจากการศึกษาเอกสาร การสำรวจ การสัมภาษณ์ และการประชุมกลุ่ม และนำมาจัดทำสรุปผลการศึกษา ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานอาคารเช่า

1.5.10 สรุปบทเรียนและเสนอแนะ

โดยการนำข้อมูลจากการศึกษาเอกสาร การสัมภาษณ์ และการประชุมกลุ่ม นำมาวิเคราะห์และสรุปบทเรียนเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานในอนาคต

1.6 ข้อจำกัดของการวิจัย

เนื่องจากระยะเวลา 40 ปี ที่ผ่านมาเป็นเวลานานมากและเนื้อหามีความกว้างขวาง แต่ผู้วิจัยมีระยะเวลาการศึกษาและสืบค้นข้อมูลเพียง 1 ปี จึงมีข้อจำกัดในการศึกษาดังนี้

1. ในการค้นหาเอกสารที่เกี่ยวข้องต่างๆมีเป็นจำนวนมาก เช่น หนังสือ เอกสารต่างๆ อยู่อย่างกระจัดกระจาย จึงส่งผลให้ข้อมูลบางส่วนสูญหาย ทำให้ยากแก่การสืบค้นข้อมูล และไม่สามารถหาได้อย่างครบถ้วน

2. ในการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องและมีบทบาทที่สำคัญในการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ อาจสัมภาษณ์ได้ไม่ครบถ้วน เนื่องจากเกษียณอายุแล้วและจํารายละเอียดไม่ได้ทั้งหมด

3. ความถูกต้องของเนื้อหา แม้จะมีกระบวนการในการตรวจสอบให้ละเอียดถี่ถ้วนแล้วนั้น แต่เนื่องจากระยะเวลา 40 ปีเป็นระยะเวลาที่ยาวนานมาก และเนื้อหาที่สืบค้นกว้างขวาง ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่สามารถจดจำและให้ข้อมูลที่ถูกต้องแม่นยำได้ ต้องอาศัยการตรวจสอบหลายครั้ง

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ประโยชน์กับการเคหะแห่งชาติ สามารถนำผลการศึกษาไปเป็นข้อเสนอแนะในการดำเนินงาน และการวางแผนการจัดทำโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติในอนาคต

2. ประโยชน์กับผู้อยู่อาศัย เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่พบอยู่ในปัจจุบัน เพื่อนำไปแก้ไขปัญหาในการดำเนินงานและบริหารงาน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ

3. สามารถนำผลการการศึกษาและข้อเสนอแนะไปใช้กับภาครัฐในการกำหนดนโยบายอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 วิธีการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ (จันทรวงศ์ 2534)

การดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติสามารถแบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้ 1. ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ได้แก่ รัฐกำหนดนโยบายและการเคหะแห่งชาติ ตั้งเป้าหมายวัตถุประสงค์ของโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ วางแผนจัดทำโครงการ ซ้อมที่ดินและปรับปรุงพัฒนาที่ดิน เตรียมการก่อสร้าง วางผังออกแบบ การทำรายการประกอบแบบและขออนุญาตจัดสรร 2. ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ ทำการก่อสร้าง ขอแบ่งแยกโฉนดเตรียมการขายวางแผนการขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ จัดหาประมูลทำสัญญา จัดหาราคากลาง บริหารโครงการ บริหารการก่อสร้าง ทากการก่อสร้าง ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ฯ และ 3. ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง ได้แก่ การโอนสิทธิ์ ผู้อาศัยเข้าอยู่การดูแลชุมชน บริการหลังการขาย และการประเมินผล

ตารางที่ 8 แสดงขั้นตอนการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ (จันทรวงศ์ 2534)

ก่อนการก่อสร้าง	ระหว่างการก่อสร้าง	หลังการก่อสร้าง
ตั้งเป้าหมายวัตถุประสงค์ของโครงการจากนโยบายของรัฐ	ทำการก่อสร้าง	การโอนสิทธิ์
ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ	ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ฯ	บรรจุผู้อาศัยเข้าอยู่
วางแผนจัดทำโครงการ	บริหารโครงการ	การดูแลชุมชน
ซื้อที่ดิน และปรับปรุงพัฒนาที่ดิน	บริหารการก่อสร้าง	บริการหลังการขาย
วางผังจัดทำรายละเอียดโครงการ		
ขออนุมัติโครงการ		
จัดทำแบบขออนุญาต BOQ		
ขออนุญาตจัดสรร และก่อสร้าง		
เตรียมการขายวางแผนการขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์		
จัดหาและประมูลทำสัญญาราคากลาง		

2.1.2 มาตรฐานอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ

การกำหนดมาตรฐานห้องพักอาศัยของอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ มาจากงานวิจัย การศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐาน ต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ โดยระบุว่าพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของอาคารเช่า ซึ่งมีขนาดครอบครัว 3- 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยในแต่ละส่วน ดังนี้ (การเคหะแห่งชาติ 2539)

ตารางที่ 9 แสดงมาตรฐานอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ

พื้นที่สำหรับทำกิจกรรม	ความกว้างยาว	พื้นที่(ตรม.)
รับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	2.40	13.00
ห้องนอน	2.50-3.00	9.00
ส่วนที่ใช้นอน ไม่ได้กินห้อง	-	5.76
พื้นที่ประกอบอาหาร	-	4.32
ห้องน้ำ	-	1.50
ระเบียง	-	2.16

2.1.3 แนวคิดการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และอัตราค่าเช่าของการเคหะแห่งชาติ

การจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะชาตินั้น มีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย โดยจะกำหนดจากรายได้ของครัวเรือน มีกลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มรายได้ ก.(เช่า) ใน ปีนี้ๆ โดยส่วนใหญ่จะเป็นประชาชนผู้มีรายได้น้อย ลูกจ้าง พนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ข้าราชการผู้มีรายได้น้อย และผู้มีความเดือดร้อนต้องการที่อยู่อาศัยเร่งด่วน ซึ่งอัตราค่าเช่า ก็จะกำหนดจากรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนของกลุ่มรายได้ ก.(เช่า) ในปีนั้นๆเช่นกัน ซึ่งจะอยู่ที่ 10-15 % ของรายได้ ครัวเรือน

2.1.4 แนวคิดการจัดประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การดำเนินงานของฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ฯ ที่มีหน้าที่หลักในการดูแลอัตราเช่า ทั่วไป มีการปรับเปลี่ยนแนวคิดและระบบงานที่สำคัญจากอดีตจนถึงปัจจุบันที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

1) แนวคิดการจัดประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในอดีตเมื่อต้องการพัฒนาพื้นที่ก็จะทำการ ยกเลิกสัญญา ทำให้เกิดปัญหา เช่น เกิดการต่อต้านจากผู้เช่าเดิม นับจากปี 2543 เป็นต้นมา แนวคิด

การจัดประโยชน์ได้ปรับเปลี่ยน เป็นเชิงรุก เน้นการจัดประโยชน์ที่คำนึงถึงผู้เช่าเดิมเป็นหลัก จึงเริ่มวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่และเปิดให้ผู้สนใจเข้าเสนอโครงการพัฒนาพื้นที่และมีการวางแผนเตรียมการพื้นที่ส่งมอบ ในการพัฒนาตั้งแต่การหยุดการต่อสัญญากับผู้เช่าเดิมคือ

- การทำความเข้าใจกับผู้เช่าเดิม ให้ผู้เช่าเดิมมีส่วนร่วมในการเสนอแนวทางการพัฒนา
- มีการจัดเตรียมพื้นที่รองรับ และจ่ายค่าขนย้ายรวมถึงค่าเช่าบ้านระหว่างการก่อสร้าง

นอกจากนี้ ยังเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ ผ่านกิจกรรมกลุ่มสัมพันธ์ในพื้นที่

2) การปรับเปลี่ยนระบบสัญญาเช่า จากเดิมกำหนดค่าเช่าเป็นรายปี สำหรับการเช่าที่ดินและอาคารทำให้ผู้เช่าเกิดความรู้สึกไม่มั่นคง ดังนั้นจึงขยายเวลาเป็นราย 30 ปี

3) การกำหนดอัตราค่าเช่า จากเดิมกำหนดค่าเช่าเป็นรายเดือนตามขนาดพื้นที่ และการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการให้ “ส่วนลดขั้นต่ำเล” และค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นเมื่อมีการโอนเปลี่ยนมือ ทำให้ค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ อยู่ในอัตราที่ต่างมากและมีความแตกต่างกันของค่าเช่าในพื้นที่ใกล้เคียงกัน รวมถึงเปรียบเทียบกับค่าเช่าในระบบ นับจากปี 2540 เป็นต้นมา สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงปรับเปลี่ยนการ จัดเก็บค่าเช่าตาม “ราคาประเมินที่ดิน” และแบ่งกลุ่มผู้เช่าเป็น 4 ประเภทตามลักษณะของผู้ใช้ที่ดิน ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีอัตราการจัดเก็บคิดเป็นร้อยละของราคาประเมินแตกต่างกันและได้ปรับลดอัตราในปีแรกๆ เพื่อเตรียมความพร้อม และค่อยๆปรับขึ้นเป็นขั้นบันได ปีต่อไปได้ดำเนินการจัดประโยชน์ภายใต้แนวคิดการสร้างความเป็นธรรมทั้งสำนักงานทรัพย์สินฯในฐานะ “เจ้าของอสังหาริมทรัพย์” และผู้เช่าและ “การสร้างประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบครอง” ซึ่งหากตกลงกันได้ทั้งสองฝ่าย ย่อมนำไปสู่การพัฒนาพื้นที่ที่เกิด เป็นประโยชน์ในภาพรวมของเมืองและสังคมย่อมได้รับตามมา (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2557)

2.1.5 หลักการบริหารจัดการอาคารภาครัฐ

การเคหะแห่งชาติมีการบริหารจัดการชุมชนหลังจากผู้พักอาศัยเข้าพักอาศัยดังนี้ การจัดเก็บค่าเช่า รวมถึงการติดตามหนี้ค้างชำระ การขึ้นอัตราค่าเช่า การจัดระเบียบต่างๆในชุมชนรวมถึงการให้บริการต่างๆเพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย ควบคุมรักษาระเบียบเพื่อให้ชุมชนมีระเบียบน่าอยู่อาศัย การปรับปรุงซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการบำรุงรักษาประจำ ซ่อมตามวาระตามแผน และซ่อมฉุกเฉินตามคำร้องขอของผู้อยู่อาศัย การส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีกิจกรรมร่วมกันเพื่อให้เกิดความสามัคคีในชุมชน (จันทรวงศ์ 2534) และประเมินผลการบริหารงานเคหะชุมชน (ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ 2528)

2.1.6 หลักการบริหารจัดการอาคารภาคเอกชน

บริษัทลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ได้กำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการชุมชนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง มีบริษัทในเครือซึ่งได้จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2535 เพื่อให้การบริการด้านบริหารจัดการชุมชนที่ครบวงจรภายใต้แนวทางการดำเนินงานที่พัฒนามาเป็นลำดับ ได้แก่ F-B-L-E-S ที่มีการบริหารจัดการชุมชนหลังจากผู้พักอาศัยเข้าพักอาศัยประกอบไปด้วย (แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด 2556)

1) การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management)

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง หนึ่งในองค์ประกอบสำคัญของชุมชน เป็นหน้าที่หลักของการบริหารจัดการชุมชน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจัดการมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยเฉพาะส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารชุด อันได้แก่ ระบบวิศวกรรมและระบบความปลอดภัยของอาคาร ซึ่งเป็นหน้าที่ของฝ่ายงานบำรุงรักษา ที่ต้องบำรุงรักษาในเชิงป้องกันเพื่อให้มั่นใจได้ว่าระบบต่างๆ ทำงานเป็นปกติ เกิดความสะดวกรบายและปลอดภัย และอาจเกี่ยวพันโดยตรงกับชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยทั้งหมด หรือระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยตรง (แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด 2556)

2) การบริหารงบประมาณ (Budgeting Management)

การบริหารงบประมาณ นิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารงบประมาณที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร แต่เป็นการบริหารงบประมาณให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม และบริหารเงินกองทุนให้มีเสถียรภาพและเพิ่มพูน เพื่อความมั่นคงในฐานะทางการเงินของชุมชน โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งประสิทธิภาพของอาคารและคุณภาพชีวิตของเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในชุมชน ประกอบการจัดทำรายงานการเงินที่ถ่ายทอดความเข้าใจ เน้นความโปร่งใสและตรวจสอบได้ (แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด 2556)

3) การบริหารสิ่งแวดล้อม (Environment Management)

การบริหารงบประมาณ นิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารงบประมาณที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร แต่เป็นการบริหารงบประมาณให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม และบริหารเงินกองทุนให้มีเสถียรภาพและเพิ่มพูน เพื่อความมั่นคงในฐานะทางการเงินของชุมชน โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งประสิทธิภาพของอาคารและคุณภาพ

ชีวิตของเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในชุมชน ประกอบการจัดทำรายงานการเงินที่ง่ายต่อความเข้าใจ เน้นความโปร่งใสและตรวจสอบได้ (แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด 2556)

4) การบริหารระบบความปลอดภัย (Security Management)

การบริหารงบประมาณ นิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารงบประมาณที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร แต่เป็นการบริหารงบประมาณให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม และบริหารเงินกองทุนให้มีเสถียรภาพและเพิ่มพูน เพื่อความมั่นคงในฐานะทางการเงินของชุมชน โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งประสิทธิภาพของอาคารและคุณภาพชีวิตของเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในชุมชน ประกอบการจัดทำรายงานการเงินที่ง่ายต่อความเข้าใจ เน้นความโปร่งใสและตรวจสอบได้ (แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด 2556)

2.1.6 การดำเนินงานอาคารเช่าของต่างประเทศ (HongKong 2557)

1) การดำเนินงานงานอาคารเช่าในฮ่องกง

Public Rental Housing (PRH) รัฐบาลได้กำหนดวัตถุประสงค์ คือการให้ PRH ครอบครัวมีรายได้ต่ำที่ไม่สามารถมีที่พักส่วนตัวได้ ห้องพักให้เช่านี้จะมีระยะเวลาในการลงทะเบียนและรออยู่ที่ประมาณสามปี สำหรับประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นคนโสด แต่ส่วนครอบครัวและผู้สูงอายุ จะใช้เวลารอเพียงประมาณ 1-2 ปี โดยมีระบบ *Waiting List system* ในการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยโดยมีคุณสมบัติดังนี้ 1. ผู้สมัครจะต้องอายุ 18 ปีหรือ ข้างต้น ครึ่งหนึ่งของสมาชิกในครัวเรือนจะต้องอาศัยอยู่ในฮ่องกง เจ็ดปีขึ้นไปในขณะที่การจัดสรร 2. จำกัดรายได้ของครัวเรือนและสินทรัพย์ กำหนดโดยการเคหะ (HA) 3. ผู้สมัครคัดเลือกโดยจะถูกจัดตามลำดับความสำคัญ 4. จำนวนของแฟลตทุกปีจัดสรรให้ สูงสุดอยู่ที่ 2,000 หน่วย

ซึ่งในปัจจุบัน ขณะนี้มี 168 แห่ง ภายใต้การดูแลของ HA และแฟลตประมาณ 743,700 หน่วย และมีขนาดต่างๆของแฟลต PRH ของHA เพื่อรองรับขนาดของครัวเรือนที่แตกต่างกัน ณ ปัจจุบันพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคนใน PRH เป็น 13 ตรม.(พื้นที่ภายใน) ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2014 ให้เช่ารายเดือน เฉลี่ยประมาณ HK \$ 1,545 ต่อห้อง โดยที่ PRH จะดำเนินการตรวจสอบรายได้ทุกสองปี ระดับของค่าเช่าจะถูกปรับขึ้นหรือ ลงให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ของครัวเรือนผู้เช่า แลในกรณีที่มีการปรับขึ้นอัตรา เพิ่มขึ้นใน rate ที่ 10%

Waiting List Position ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2014 มีผู้สมัครทั่วไปอยู่ประมาณ 121,900 คน และเป็นผู้ที่ไม่สูงอายุ 126,200 คนผู้สมัครจะต้องรอตาม *Waiting List* และผู้สมัครทั่วไปเฉลี่ยรอเวลา 3.0 ปี และสำหรับการรอเวลาสำหรับผู้สูงอายุ ประมาณ 1.6 ปี

2) การดำเนินงานงานอาคารเช่าในสิงคโปร์

นโยบายและแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย HDB ตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย HDB ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติภายใต้หน่วยงานด้านเคหะการและการพัฒนา โดยอยู่ในความรับผิดชอบ สังกัดของกระทรวงพัฒนาแห่งชาติ (MND) ประกอบด้วยประธาน และหัวหน้าบริหารสายงานแบ่งเป็น 3 กอง ได้แก่กองบริหารและการเงิน กองอาคารและพัฒนา กองบริหารชุมชนและที่ดิน และฝ่ายย่อย 15 หน่วย ซึ่งมีแหล่งเงินทุนจากรัฐบาลและการกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างๆ

หลักการจัดคนเข้าอยู่อาศัย พิจารณาถึงความจำเป็นเร่งด่วนเป็นอันดับแรก จัดที่อยู่ให้ผู้ที่มีความเดือดร้อนซึ่งรัฐรู้ชื่อไว้ ที่เหลือเป็นผู้ที่มีบัญชีรอ ซึ่งยื่นความจำเป็นขอเช่าโดยการจับสลากสุ่ม กรณีผู้ได้รับพิจารณาเข้าอยู่เสียชีวิตลง ผู้ที่อยู่ในครอบครัวมีสิทธิ์ได้รับพิจารณาให้เข้าอยู่ได้ ในกรณีบิดามารดาหรือปู่ย่า ซึ่งเป็นผู้ที่เคยอยู่แฟลตของ HDB มาก่อนไม่ถือว่าบุตรที่แต่งงานจะได้สิทธิ์

โดยมีโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบ โครงการพัฒนาเคหะชุมชน และ โครงการเมืองใหม่ รูปแบบของที่อยู่อาศัย Apartment , Panthouse , Maisonette ,Stepped housing ,Terrace house ลักษณะผัง ภายในอาคารแฟลต แบบ 3-5 ห้องนอน ซึ่งมีอัตราค่าเช่า 10-20% ของรายได้ต่อเดือน โดยมีแนวคิดการออกแบบอาคารดังนี้

- 1) แนวคิดออกแบบตัวอาคารสูง : ที่มีระดับความหนาแน่น
- 2) แนวคิดชุมชน : ออกแบบอาคารให้มีความเป็นชุมชน จะมีอาคาร 7-8 หลัง ใน 1ชุมชน ห้อง500-1,000 หน่วย
- 3) แนวคิดย่านชุมชน : เป็นการรวมเขตชุมชนต่างๆ ภายในรัศมี 400 เมตร ประมาณ 6-7 ชุมชน 4,000-6,000 หน่วย เดินหากันได้ในเวลา 3- 5 นาที โดยมีศูนย์กลางเป็นร้านค้า ตลาดสด โรงเรียนคลินิก สนามเด็กเล่น รถประจำทาง
- 4) แนวคิดเมืองใหม่ : จัดทำเพื่อย้ายคนออกจากเมือง และเมืองใหม่ก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและมีหลักการเบื้องต้นของการเคหะสิงคโปร์ตั้งแต่ 1960-ปัจจุบัน
 - หลักการจัดหาที่อยู่อาศัยซึ่งทุกคนสามารถซื้อได้ คือการคิดค่าเช่า และราคาขายในอัตราร้อยละ 20 ของรายได้เฉลี่ยต่อ
 - หลักการก่อสร้างอาคารที่มีมาตรฐานแบบเดียวกัน Standard Pattern
 - หลักการก่อสร้างให้เร็วที่สุด Rapid construction เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในประเทศและเพียงพอ

การให้บริการและดูแลชุมชน มีสำนักงานดูแลชุมชน ซึ่งแยกเป็นการดำเนินการ บริการ และวางแผน ฝึกอบรมและการบริการ เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของ HDB และจัดสร้างเพื่อความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย (ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ 2528)

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- ปี 2517 กคช. รายงานผลการสำรวจวิจัยภาวะเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในแผ่นดินแดงและห้วยขวาง
- ปี 2519 กคช. การวิจัยและประเมินผลการพัฒนาชุมชนดินแดงและห้วยขวางปี 2519-2520
- ปี 2520 กคช. รายงานผลการสำรวจวิจัยสภาพการอยู่อาศัยโครงการเคหะสงเคราะห์แฟลตบ่อนไก่-ประชานิเวศน์
- ปี 2528 การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน, การวิจัยและประเมินผลการพัฒนาชุมชนดินแดงและห้วยขวาง ระหว่างปี 2519-2520 (ศึกษากรณีเชิงเปรียบเทียบระหว่างชุมชนทั้งสอง)
- ปี 2532 กคช. สรุปผลโครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการแก้ไขปัญหาชุมชนบุกรุกบ่อนไก่
- ปี 2536 การเคหะแห่งชาติ รายงานวิจัยเรื่องโครงการสำรวจทัศนคติผู้อยู่อาศัยโครงการดินแดง
- ปี 2545 กคช. แนวทางแก้ปัญหาอาคารว่าง เคหะชุมชนร่มเกล้า
- ปี 2548 สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย สาขาวิชาการจัดการสิ่งแวดล้อมเมือง, ที่อยู่อาศัยเช่าสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ในเขตกทม.และปริมณฑล (การศึกษาเกี่ยวกับประเภทที่อยู่อาศัยเช่าและสถานะแวดล้อมในปัจจุบัน)
- ปี 2552 รายงานฉบับสมบูรณ์ 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย : กรณี การเคหะแห่งชาติ
- ปี 2553 วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ณ กรุงเทพมหานคร, การศึกษาแนวทางการบริหารจัดการ อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ ในอนาคต

2.2.1 ปี 2517 รายงานผลการสำรวจวิจัยภาวะเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยใน แฟลตดินแดงและห้วยขวาง

การเคหะแห่งชาติได้เข้าทำการสำรวจวิจัยแฟลตดินแดงและห้วยขวางเมื่อเดือน ตุลาคม 2516 เพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้ 1.สำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงและห้วยขวางในด้านต่างๆ เช่น ขนาด จำนวนหลังคาเรือน จำนวนประชากร เพศ อายุ รายได้ อาชีพ การศึกษา และสุขภาพอนามัย 2.การวิจัยการสร้างเพื่อศึกษา 2.1 ความเปลี่ยนแปลงจากการดัดแปลงและต่อเติม เพื่อการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย 2.2 ทัศนคติที่มีต่อตัวอาคารและความพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากเดิม หากแก้ไขรูปแบบบางประการตามความต้องการ 2.3 ความทรุดโทรมของอาคาร เนื่องจากกาลเวลาและการใช้งาน ซึ่งผู้วิจัยได้ศึกษาปัญหาที่พบในแต่ละข้อของวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

2.2.2 ปี 2519 กคช. การวิจัยและประเมินผลการพัฒนาชุมชนดินแดงและ ห้วยขวางปี 2519-2520

งานวิจัยนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อ วิเคราะห์ วิจัย และประเมินผลการพัฒนาว่า เป็นไปอย่างไร ถูกต้องตามหลักวิชาการหรือไม่ ความแตกต่างจากผลการพัฒนาที่เกิดขึ้น ระหว่างทั้งสองชุมชนว่ามีมากน้อยเพียงไร มีปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาและแต่ละชุมชนอย่างไร และควรจะเปลี่ยนแปลงแนวทางการพัฒนาไปในรูปแบบใด จึงจะเหมาะสม เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการแก้ไขปัญหา และปรับปรุงการพัฒนาชุมชนในครั้งต่อไป ซึ่งในงานวิจัยนี้ได้ค้นพบว่ามีปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ดังนี้ 1. การบริหารชุมชนไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน 2.สภาพพื้นที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนา 3. ขาดอุปกรณ์ที่เป็นเครื่องมือในการดูแลชุมชน 4.ผู้อาศัยไม่ให้ความร่วมมือ

2.2.3 ปี 2520 กคช. รายงานผลการสำรวจวิจัยสภาพการอยู่อาศัยโครงการ เคหะสงเคราะห์แฟลตบ่อนไก่-ประชานิเวศน์

งานวิจัยนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อการสำรวจวิจัยสภาพการอยู่อาศัย ในโครงการเคหะสงเคราะห์แฟลตบ่อนไก่-ประชานิเวศน์ ซึ่งได้ข้อค้นพบจากงานวิจัยว่า มีปัญหาที่เกิดขึ้นดังนี้ 1.ปัญหาเรื่องห้องพักอาศัย เช่น ขนาดเล็ก การกั้นห้อง 2.ปัญหาเรื่องอาคารทรุดโทรม สกปรก 3.ปัญหาเรื่องขยะ 4.ปัญหาสาธารณูปโภค เช่น น้ำ ไฟ เสียหายถูกขโมย 5.ปัญหาเรื่องสิ่งแวดล้อมชุมชน เช่น ความปลอดภัย ลักทรัพย์ 6.ปัญหาเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก องค์กรประกอบในชุมชน 7.ปัญหาที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยในหลายๆด้าน

2.2.4 ปี 2528 การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน, การวิจัยและประเมินผลการพัฒนาชุมชนดินแดงและห้วยขวาง ระหว่างปี 2519-2520 (ศึกษากรณีเชิงเปรียบเทียบระหว่างชุมชนทั้งสอง)

จากที่การเคหะแห่งชาติได้มีการพัฒนาชุมชนดินแดงและห้วยขวางในช่วงปีพ.ศ.2519-2520 ซึ่งในขณะนั้นยังไม่ได้มีการวิเคราะห์ วิจัย และประเมินผลการพัฒนาว่าเป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการหรือไม่ ความแตกต่างของผลการพัฒนาแต่ละชุมชนเป็นอย่างไร และการเคหะแห่งชาติควรจะเปลี่ยนแปลงแนวทางการพัฒนาไปในรูปแบบใด จึงจะเหมาะสม จึงได้เห็นสมควรให้ดำเนินการศึกษา วิจัย ประเมินผล และผู้วิจัยศึกษางานวิจัยนี้ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาแต่ละชุมชนในยุคนั้นๆ ว่ามีสาเหตุมาจากอะไรบ้าง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการหาแนวทางการแก้ปัญหาต่อไปในอนาคต

2.2.5 ปี 2532 กคช. สรุปลงโครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการแก้ไขปัญหาชุมชนบุกรุกบ่อนไก่

งานวิจัยนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อสรุปลงโครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการแก้ไขปัญหาชุมชนบุกรุกบ่อนไก่ ซึ่งได้ขอค้นพบจากงานวิจัยว่า มีปัญหาที่เกิดขึ้นดังนี้ 1.ปัญหาเรื่องการบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง 2.ปัญหาเรื่องอาคารทรุดโทรม 3. ปัญหาสาธารณูปโภคทรุดโทรม เช่น ระบบประปา ไฟฟ้า

2.2.6 ปี 2536 กคช. รายงานวิจัยเรื่องโครงการสำรวจทัศนคติผู้อยู่อาศัย

โครงการดินแดง ศาลาธรรม์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อสำรวจทัศนคติผู้อยู่อาศัยโครงการดินแดง ซึ่งได้ขอค้นพบจากงานวิจัยว่า มีปัญหาหลักที่เกิดขึ้นดังนี้ 1.ปัญหาการบริหารจัดการที่ขาดประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ 2. ปัญหาาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ชำรุดทรุดโทรม

2.2.7 ปี 2545 กคช. แนวทางแก้ปัญหาอาคารว่าง โครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า

เกล้า

งานวิจัยนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อแนวทางแก้ปัญหาอาคารว่าง โครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ซึ่งได้พบว่า มีปัญหาหลักที่เกิดขึ้นคือ ปัญหาอาคารว่างคงเหลือ เนื่องจากมีจำนวนอาคารเช่าที่มีจำนวนมาก และบริเวณโดยรอบโครงการ มีคู่แข่งของเอกชน ซึ่งมีองค์ประกอบของห้องพักอาศัยที่ดีกว่าของการเคหะแห่งชาติ จึงทำให้มีผลต่อการตัดสินใจในการเช่าอาศัย

2.2.8 ปี 2548 สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย สาขาวิชาการจัดการสิ่งแวดล้อม เมือง, ที่อยู่อาศัยเข้าสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ในเขตกทม.และปริมณฑล (การศึกษาเกี่ยวกับประเภทที่อยู่อาศัยเช่าและสภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน)

งานวิจัยนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลรูป ผลการวิเคราะห์ และข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาวิจัยพื้นที่ศึกษา 6 เขตในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ เขตคลองหลวง พระประแดง บางกะปิ ลาดกระบัง ทุ่งครุ และยานนาวา ซึ่งศึกษาเกี่ยวกับการกระจายตัวของประเภทที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งได้ทำการสำรวจความเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับคุณภาพของที่อยู่อาศัยเช่า ระบุความต้องการ และเสนอแนะมาตรการสำหรับที่อยู่อาศัยเช่าในพื้นที่กทม.และปริมณฑล ซึ่งผู้วิจัยได้นำเอาข้อมูลในงานวิจัยนี้มาใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิจัยในเรื่องต่างๆดังนี้ 1. ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่ที่ศึกษา 2.สถานที่ทำงานและการเดินทาง 3.การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและการเช่า 4.ชนิดและลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทเช่า 5. คุณภาพของที่อยู่อาศัยประเภทเช่า 6. การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทเช่า 7. สสำรวจข้อมูลที่อยู่อาศัยเช่าที่คงเหลือในอนาคต และมีข้อมูลจากการสำรวจในแต่ละพื้นที่ จะเห็นได้ว่าผู้ทำวิจัยได้เลือกพื้นที่ที่สามารถเปรียบเทียบอาคารเช่าระหว่างของการเคหะและเอกชนและสังเกตได้ว่าพื้นที่ที่มีโรงงานกลุ่มผู้อยู่อาศัย ส่วนมากต้องการที่อยู่อาศัยของการเคหะมากกว่าเอกชน

2.2.9 ปี 2552 รายงานฉบับสมบูรณ์ 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย : กรณี การเคหะแห่งชาติ

งานวิจัยนี้ เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2550 โดยมีมุ่งหวังให้เป็น จุดเริ่มต้นและเป็นกรอบในการค้นคว้าวิจัย ด้านนโยบายและการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของประเทศไทย นำไปสู่การศึกษาวิจัยในเชิงลึก และในรายละเอียดต่อไปในอนาคต เพื่อเสริมสร้างองค์ความรู้ ขยายโอกาสและประสบการณ์ให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งทางวิชาการและทางปฏิบัติ ให้สามารถกำหนดนโยบายวางแผนและดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในสังคมและประเทศชาติโดยรวม ผู้วิจัยจึงได้นำข้อมูลในเรื่องสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย นโยบายรัฐบาล นโยบายการเคหะแห่งชาติ แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนการดำเนินงาน ผลการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติมาเป็นกรอบในการดำเนินงานวิจัย เพื่อศึกษาเรื่องอาคารเช่าในเชิงลึก

2.2.10 ปี 2553 วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาววิทยาลัยขอนแก่น ณ กรุงเทพมหานคร, การศึกษาแนวทางการบริหารจัดการ อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติในอนาคต

งานวิจัยนี้มีการศึกษาเกี่ยวกับ ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม ลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการ ทัศนคติหรือความคิดเห็นที่มีต่อโครงการ ตรวจสอบเช็คภาพลักษณ์โครงการเปรียบเทียบกับเอกชน ซึ่งผู้วิจัยได้นำเอาข้อมูลในงานวิจัยนี้มาใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิจัยในเรื่องต่างๆดังนี้ 1. ลักษณะทางกายภาพในแต่ละโครงการว่ามีปัญหาในการบริหารจัดการโครงการอย่างไรบ้างทั้งในเขตกทม. ปริมณฑล และส่วนภูมิภาค 2. ข้อมูลหนี้ค้ำชำระของโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ 3. ข้อมูลการวิเคราะห์ โอกาส อุปสรรค จุดแข็ง-จุดอ่อน ของการเคหะแห่งชาติ



บทที่ 3

พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า

ยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)

ในช่วงยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2516 จะอยู่ในช่วงระยะเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2 ฉบับ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 ซึ่งได้รวบรวมข้อมูล โดยเริ่มจากปี 2516 จนถึงปี 2524 และสรุปข้อมูลแยกตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีหัวข้อดังนี้

3.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 3 (ปี 2516- 2519)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

3.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 4 (ปี 2520- 2524)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

3.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (ปี 2516-2519)

3.1.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

นโยบายของรัฐในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 และ 2 ต่อเนื่องจนถึง ฉบับที่ 3 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ซึ่งมุ่งเน้นการเน้นการพัฒนาเศรษฐกิจและระบบสาธารณสุขูปโภคพื้นฐาน ส่งผลให้การจ้างงานขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในเขตนครหลวง เกิดการอพยพย้ายถิ่นของแรงงานจากทุกภูมิภาคทั่วประเทศเข้ามาหางานทำในเขตนครหลวง จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เมืองขยายตัวอย่างขาดการวางแผน เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยไม่ถูกสุขลักษณะ แหล่งเสื่อมโทรมขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนมาก โดยแหล่งเสื่อมโทรมที่ใหญ่ที่สุดคือที่ คลองเตย ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 4,300 ครอบครัวยุค 25,000 คน งานด้านการบริหารงานอาคารสงเคราะห์กระจายอยู่หลายหน่วยงาน ขาดการประสานงานและไม่มีประสิทธิภาพ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2519) เมื่อประเทศไทยประสบปัญหาเงินเฟ้อเนื่องจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ในช่วงปี 2516 ทำให้วัสดุก่อสร้างราคาสูงขึ้นถึงร้อยละ 40 ประกอบกับค่าแรงงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การผลิตที่อยู่อาศัยขยายตัวลดลงจนทำให้เกิดภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัย (Shortage of Housing Supply) สำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ประกอบกับการมีข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ว.286) มาควบคุมทำให้การผลิตที่อยู่อาศัยทำได้ยากขึ้น รัฐได้มีนโยบายบรรเทาความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยด้วยการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ราคาถูกให้เช่าซื้อในระยะยาว และได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 3 จำนวนประชากรในประเทศขยายตัวจาก 38.4 ล้านคนในปี 2515 เป็น 43.2 ล้านคน ในช่วงท้ายของ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 คิดเป็นอัตราขยายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 3.16 ต่อปี ในขณะที่ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 5.5 ล้านคนในปี 2515 เป็น 6.4 ล้านคน ในปี 2519 โดยมีอัตราขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 4.3 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราขยายตัวที่สูงกว่าอัตราขยายตัวของประชากรทั้งประเทศ ทั้งนี้เนื่องมาจากการอพยพเข้ามาหางานทำในเขตพระนคร-ธนบุรีที่เพิ่มขึ้นอย่างมากจากการศึกษาของ Litchfield Whiting Bowne ซึ่งทำการศึกษาเพื่อวางผังเมืองกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2503 ได้ประมาณการว่าเขตกรุงเทพมหานครจะมีความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสูงถึง 110,000 หน่วย ในปี 2515 และจะมีความขาดแคลนเพิ่มขึ้นเป็น 170,000 หน่วยใน

อีก 10 ปีข้างหน้า ในจำนวนนี้ เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีรายได้ครอบครัวละ 1,500 บาทต่อเดือน จำนวนสูงถึง 60,000 ครอบครัว(ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2519)

รัฐบาลสมัยนายกรัฐมนตรี จอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ (2502-2506) มีความเห็นว่า “แหล่งเสื่อมโทรมเหมือนผีเนือร้าย ต้องรีบบำบัดอย่างเร่งด่วน” จึงมีนโยบายที่จะรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรมให้หมดสิ้นไป นโยบายดังกล่าวต่อเนื่องมาจนถึงรัฐบาลนายกรัฐมนตรี จอมพล ถนอม กิตติขจร โดยในปี 2512 รัฐบาลนายกรัฐมนตรีจอมพล ถนอม กิตติขจร ประกาศนโยบายที่จะบรรเทาความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยด้วยการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์เป็นแฟลตราคาถูกลงและก่อสร้างบ้านเรือนให้เช่าซื้อในระยะยาว นอกจากนี้ยังส่งเสริมการประชาสัมพันธ์ในหน้าที่ของรัฐและสนับสนุนงานสังคมสงเคราะห์ของเอกชนให้อำนวยผลดียิ่งขึ้นในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 3 รัฐบาลเริ่มให้ความสนใจกับพัฒนาเมืองมากขึ้น หลังจากจอมพล ถนอม กิตติขจร ทำการปฏิบัติตัวเองในปี 2515 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ว. 286) ควบคุมการจัดสรรที่ดิน(24 พฤศจิกายน 2515) โดยมุ่งเน้นการควบคุมคุณภาพของการดำเนินการด้านการจัดสรรที่ดินเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาแก่ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ขณะเดียวกันก็ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 (พ.ว. 316) จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (13 ธันวาคม 2515) และดำเนินการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 โดยโอนภาระหน้าที่ด้านที่อยู่อาศัยจากหน่วยงาน 4 แห่ง คือ กองเคหะสถานสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม เทศบาลนครกรุงเทพฯ มาอยู่ภายใต้การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในปี 2518 รัฐบาล ม.ร.ว. เสनीย์ ปราโมช มีนโยบายที่จะเกื้อกูลประชาชนที่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมให้มีโอกาสได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะ โดยรัฐบาลต่อมา คือรัฐบาล ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช (14 มีนาคม 2518- 20 เมษายน 2519) ได้ประกาศนโยบาย ที่จะจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ถึง 20,000 หน่วยต่อปี เพื่อช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังเป็นการกระตุ้นให้เกิดการสร้างงานและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป้าหมายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช มีจำนวนมากกว่าที่ได้กำหนดไว้ในแผนฯชาติ ถึง 4 เท่า ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลมาเป็น รัฐบาลที่มี ม.ร.ว. เสनीย์ ปราโมช เป็นนายกรัฐมนตรีอีกครั้งในปี 2519 นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐบาลก็เปลี่ยนแปลงไป ระบุเพียงว่า จะจัดให้มีการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้มีจำนวนเพียงพอกับความต้องการของประชาชน และให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ทหารและตำรวจชั้นผู้น้อยเพื่อเป็นรัฐสวัสดิการ(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

3.1.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

รัฐบาลสมัยนายกรัฐมนตรี จอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ (2502-2506) มีความเห็นว่า “แหล่งเสื่อมโทรมเหมือนผีเนือร้าย ต้องรีบบำบัดอย่างเร่งด่วน” จึงมีนโยบายที่จะรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรมให้หมดสิ้นไป นโยบายดังกล่าวต่อเนื่องมาจนถึงรัฐบาลนายกรัฐมนตรี จอมพล ถนอม กิตติขจร โดยในปี 2512 รัฐบาลนายกรัฐมนตรีจอมพล ถนอม กิตติขจร ประกาศนโยบายที่จะบรรเทาความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ด้วยการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์เป็นแฟลตราคาถูกลงและก่อสร้างบ้านเรือนให้เช่าซื้อในระยะยาว นอกจากนี้ยังส่งเสริมการประชาสงเคราะห์ในหน้าที่ของรัฐและสนับสนุนงานสังคมสงเคราะห์ของเอกชนให้อำนวยผลดียิ่งขึ้น (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 รัฐบาลเริ่มให้ความสนใจกับพัฒนาเมืองมากขึ้น หลังจากจอมพล ถนอมกิตติขจร ทำการปฏิวัติตัวเองในปี 2515 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ว. 286) ควบคุมการจัดสรรที่ดิน (24 พฤศจิกายน 2515) โดยมุ่งเน้นการควบคุมคุณภาพของการดำเนินการด้านการจัดสรรที่ดินเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาแก่ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ขณะเดียวกันก็ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 (พ.ว. 316) จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (13 ธันวาคม 2515) และดำเนินการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 โดยโอนภาระหน้าที่ด้านที่อยู่อาศัยจากหน่วยงาน 4 แห่ง คือ กองเคหะสถานสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม เทศบาลนครกรุงเทพฯ มาอยู่ภายใต้การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ในปี 2518 รัฐบาล ม.ร.ว. เสनीย์ ปราโมช มีนโยบายที่จะเกื้อกูลประชาชนที่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมให้มีโอกาสได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะ โดยรัฐบาลต่อมา คือรัฐบาล ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช (14 มีนาคม 2518- 20 เมษายน 2519) ได้ประกาศนโยบาย ที่จะจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ถึง 20,000 หน่วยต่อปี เพื่อช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังเป็นการกระตุ้นให้เกิดการสร้างงานและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป้าหมายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช มีจำนวนมากกว่าที่ได้กำหนดไว้ในแผนฯชาติ ถึง 4 เท่า ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลมาเป็น รัฐบาลที่มี ม.ร.ว. เสनीย์ ปราโมช เป็นนายกรัฐมนตรีอีกครั้งในปี 2519 นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐบาลก็เปลี่ยนแปลงไป ระบุเพียงว่า จะจัดให้มีการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้มีจำนวนเพียงพอกับความต้องการของประชาชน และให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ทหารและตำรวจชั้นผู้น้อยเพื่อเป็นรัฐสวัสดิการ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

3.1.3 แผนการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 3 ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 2 ฉบับ ดังนี้

- ปี 2516-2517 มีการจัดทำ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2518-2529

เมื่อเริ่มก่อตั้งหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการที่ได้รับโอนมาจากหน่วยงานเดิมขณะเดียวกันก็ได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ การเคหะแห่งชาติขึ้น โดยมี นายวาทัญญู วิจิตรวาทการ เป็นประธานอนุกรรมการ ทำหน้าที่ยกร่างแผนการดำเนินงานโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้กำหนดเป็นกรอบในการปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติ สำหรับช่วงระยะเวลา 12 ปี โดยในปี 2517 คณะอนุกรรมการ การเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2518-2529 แผนงานนี้ได้เสนอแนวนโยบายที่อยู่อาศัย ทั้งในส่วนของแนวทางการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มาตรฐานและองค์ประกอบชุมชน การจัดหาที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ เป็นแผนที่ครอบคลุมภารกิจทุกด้านของการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเป็นแผนที่มิวิสัยทัศน์(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552) ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป้าหมายการก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติยังต่ำกว่าความขาดแคลนอยู่อีกมาก จึงได้จัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาสนับสนุนโครงการเคหะชุมชนของเอกชนขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำสนับสนุนช่วยเหลือโครงการเคหะชุมชนของเอกชนที่ได้พิจารณาแล้วว่าเป็นโครงการที่ได้คุณภาพและมาตรฐาน(การเคหะแห่งชาติ 2518) สำคัญในแผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2518-2529 สรุปได้ ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(1) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

ด้านการจัดหาที่ดิน วิธีการได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งอาจได้มาจากการเวนคืน การเช่าที่ดินระยะยาวจากหน่วยงานที่ถือครองที่ดิน การโอนที่ดินของรัฐที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรืออาจได้มาโดยการร่วมทุนกับภาคเอกชน

(2) แผนงานด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง

ด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง โดยมีการกำหนดมาตรฐานของชุมชน ด้วยการแบ่งชุมชนเป็น 4 ประเภทตามขนาดของชุมชน และกำหนดองค์ประกอบที่เหมาะสมตามขนาดของชุมชน มีการกำหนดปริมาณอาคารที่จะสร้าง แบ่งตามระดับรายได้ โดยถือเกณฑ์ตามผลการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย นอกจากนี้ยังได้กำหนดรายละเอียดของความหนาแน่นของชุมชน อัตราส่วนการใช้ที่ดินที่เหมาะสม รวมถึงมาตรฐานของ

ระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน โดยมี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- **เป้าหมาย** ตามแผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2518-2529 โดยก่อสร้างสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีระดับรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า เดือนละ 1,500 บาท จำนวน 50,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42 ของจำนวนทั้งหมด (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)
- **รูปแบบโครงการ** จัดทำเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่า โดยการก่อสร้างแฟลต 5 ชั้น

▪ ปี 2518-2519 ได้มีการจัดทำ แผนงานโครงการ 5 ปีของการเคหะแห่งชาติ ปี 2519-2523

รัฐบาล มรว.คึกฤทธิ์ ปราโมช มีนโยบายที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้จัดทำ แผนงานโครงการ 5 ปีของการเคหะแห่งชาติ ปี 2519-2523 เพื่อสนองต่อนโยบายดังกล่าว ซึ่งมุ่งเน้นจัดทำที่อยู่อาศัยเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ เป็นลำดับแรก โดยรัฐจะให้เงินอุดหนุนจำนวน 7,500 ล้านบาท สำหรับจัดทำเคหะสงเคราะห์จำนวน 120,000 หน่วย แผนงานโครงการ 5 ปีฉบับนี้ ได้ถูกยกเลิกไปหลังจากที่มีการดำเนินการไปเพียง 2 ปี (ช่วง 2519-2520) เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล ประกอบกับรัฐไม่สามารถให้การสนับสนุนเงินอุดหนุนจำนวนมหาศาลสำหรับการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยตามแผนที่กำหนดไว้ได้ ภายใต้แผนงานโครงการ 5 ปีของการเคหะแห่งชาติ ปี 2519-2523 ได้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงาน ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(1) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อเตรียมการก่อสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วยตามโครงการ 5 ปี จำนวน 11,712 ไร่ ซึ่งจะเพียงพอกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเมือง ชานเมืองและนอกเมือง ที่ดินเหล่านี้การเคหะได้ติดต่อหน่วยงานราชการเพื่อขอใช้ ด้วยการขอเช่าใช้จากหน่วยราชการได้ประมาณ 3,500 ไร่ ที่เหลือจะต้องจัดซื้อประมาณ 8,212 ไร่ โดยแยกให้เห็นความต้องการที่ดินสำหรับหน่วยการก่อสร้าง (การเคหะแห่งชาติ 2519) และการเคหะแห่งชาติได้รับโอนที่ดินมาจากหน่วยงานเดิม รวมจำนวน 3,105.43 ไร่ เป็นที่ดินที่รับโอนพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1,413.7 ไร่ และเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 1,691.73 ไร่ ซึ่งในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ -3 นี้ การเคหะแห่งชาติมีวิธีการจัดหาที่ดินหลายวิธี ดังนี้ อาศัยอำนาจตาม พรบ.ผังเมือง เว้นคืนที่ดิน ขอใช้ที่ดินจากทางราชการ ร่วมมือกับกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานท้องถิ่นในการกำหนดผังเฉพาะการ

ใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม จำนวน 9,696 ไร่ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(2) แผนงานด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง

- **เป้าหมาย** ตามแผนงานโครงการ 5 ปีของการเคหะแห่งชาติ ปี 2519-2523 กำหนดที่จะทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ตามระดับรายได้ ดังนี้ รายได้ ก. (ระดับรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 1,500 บาท) โดยกำหนดเป้าหมายก่อสร้างจำนวน 50,000 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)
- **รูปแบบโครงการ** จัดทำเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าโดยก่อสร้างเป็นแฟลต 5 ชั้น

3.1.4 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 3

การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ มีแนวคิด “รัฐมีแนวคิดว่าแหล่งเสื่อมโทรม เป็นเนื้อร้ายจำเป็นต้องขจัดให้หมดสิ้นไป” จึงมีนโยบายรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรมและสร้างแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อย ในแบบเคหสงเคราะห์ (Welfare Public Housing) ที่ให้รัฐให้การอุดหนุนทั้งหมด (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

3.1.4.1 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 3

ในช่วงนี้รัฐบาลได้มีการอุดหนุนร้อยละ 100 ของเงินลงทุน

3.1.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 3

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 3 ในปี 2518 มีจำนวน 2,264 หน่วยและ ในปี 2519 มีจำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างจำนวน 1,798 หน่วย รวมทั้งหมด 4,062 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ส่วนภูมิภาค ยังไม่มีจำนวนที่เริ่มก่อสร้าง

3.1.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 3

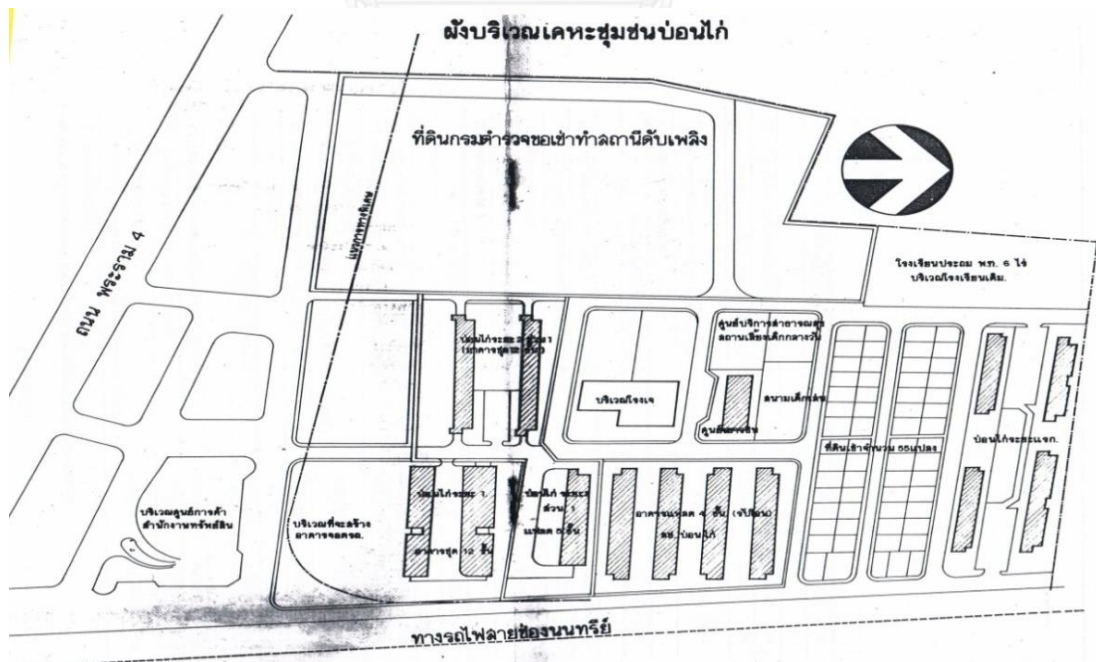
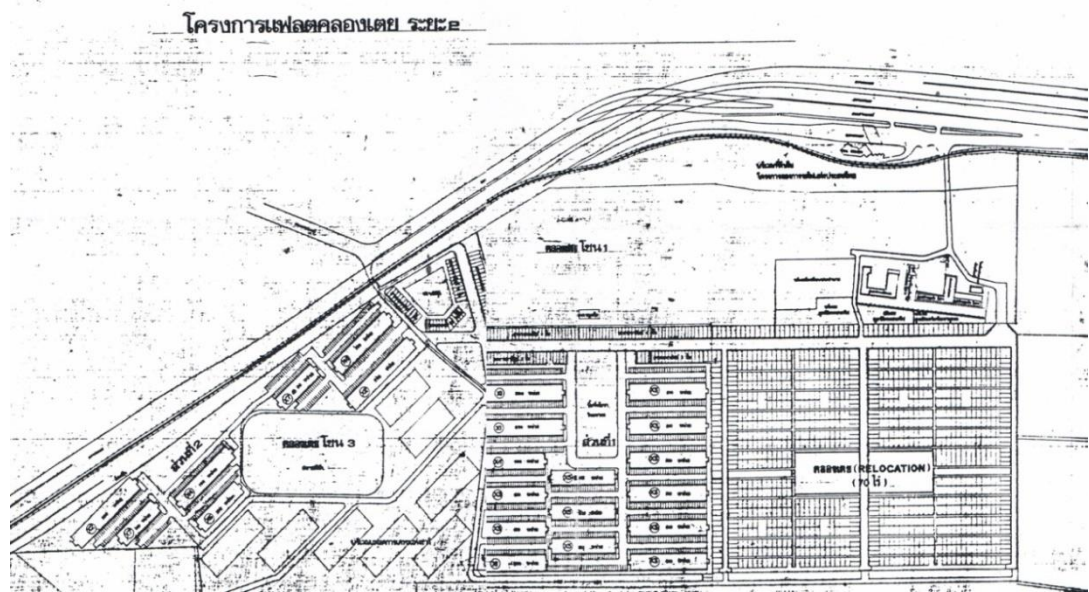
ในช่วงนี้ยังไม่มีจำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังตารางที่ 1

3.1.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 3

- การจัดทำโครงการบนที่ดิน โดยการเช่าที่ดินราชพัสดุ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การท่าเรือแห่งประเทศไทย

- การวางผังโครงการ

แนวคิด จัดวางอาคารตามแนวทิศตะวันออก ตะวันตก เพื่อให้รับลมและกันความร้อนจากแสงแดด อาคารแต่ละหลังจะมีช่องว่างระหว่างอาคาร ที่จัดเป็นที่จอดรถและที่ว่างเพื่อการพักผ่อน มีได้ถุน จัดทำเป็นสาธารณูปโภคชุมชน เช่น ห้องประชุม สถานรับเลี้ยงเด็ก โรงเรียนอนุบาล



ภาพที่ 1 ผังโครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่และคลองเตย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3

- ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะเป็นอาคารแฟลตจำนวนตั้งแต่ 4-12 ชั้น



ภาพที่ 2 ลักษณะอาคารแฟลตในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3

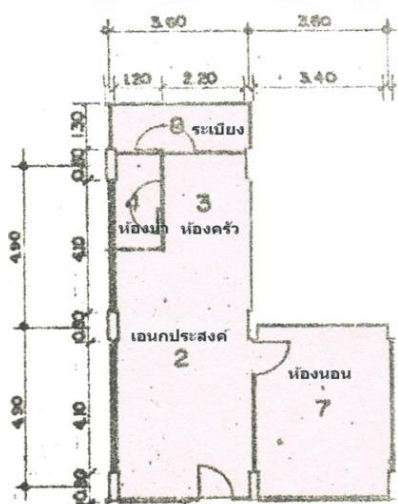
- ขนาดห้องพักอาศัย

ขนาดประมาณ 34-56 ตรม. ขนาดห้องมีหลากหลายขนาด เนื่องจากบางส่วนรับโอนมาจากหน่วยงานอื่น เช่น กองเคหะสถานสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเทศบาลนครกรุงเทพมหานคร

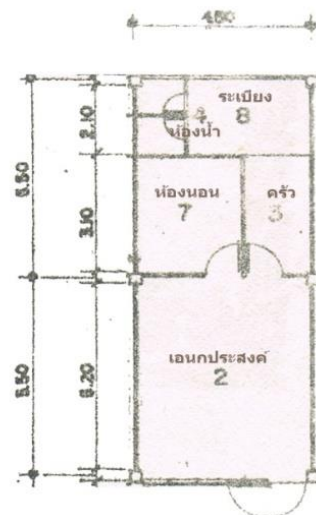
แบบรับโอนมา



ขนาด 42 ตรม. แฟลต 5 ชั้น
(ดินแดงเก่า 1-64)

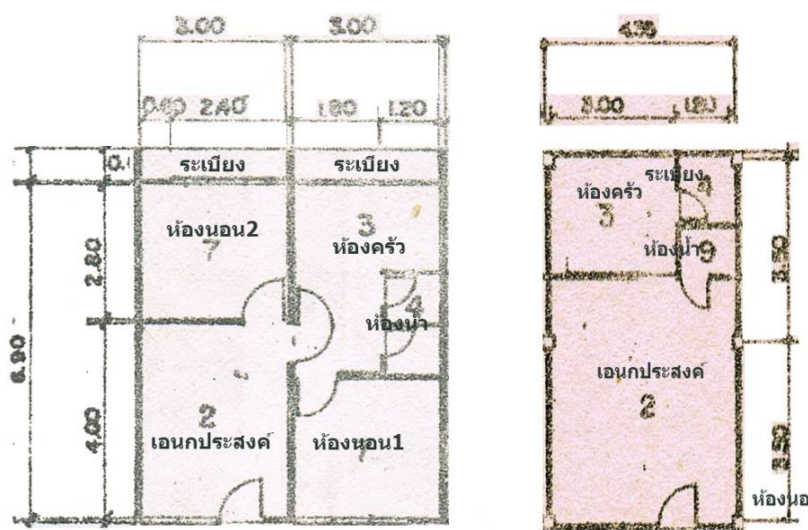


ขนาด 56.52 ตรม.
อาคารเอนกประสงค์ 4 ชั้น (ป่อนไก่เดิม)



ขนาด 49.50 ตรม. แฟลต 4 ชั้น
(ห้วยขวางระยะ 1)

แบบ กคช.พัฒนาเอง



ขนาด 44.10 ตรม. แพลต 5 ชั้น

(ดินแดงใหม่ระยะ 1)

ขนาด 33.00 ตรม.

(แพลตพาศิษย์ดินแดง 5 ชั้น)

ภาพที่ 3 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3

3.1.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

โครงการที่สำคัญ สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ

- รับโอนมา ได้แก่ โครงการเคหะชุมชนดินแดงเก่า บ่อนไก่เดิม ห้วยขวาง ระยะที่ 1
- โครงการที่การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาใหม่ ได้แก่ อาคารพาศิษย์ดินแดง โครงการเคหะชุมชนดินแดงใหม่ระยะที่ 1-4 บ่อนไก่ระยะที่ 1-2 ห้วยขวาง ระยะที่ 2-4 คลองเตยระยะที่ 1-3



ภาพที่ 4 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3

3.1.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

รายได้ ก. รัฐอุดหนุน 100% ของเงินลงทุน ดังนั้นผู้อยู่อาศัยไม่ต้องจ่ายค่าที่อยู่อาศัยแต่ต้องรับภาระค่าดอกเบี้ย โดยจะชำระค่าเช่าเท่ากับดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ของเงินลงทุน ในระยะเวลา 20 ปี คิดเป็นค่าเช่าเท่ากับ 300 บาทต่อเดือน โดยแบ่งเป็นค่าดูแลชุมชน 100 บาทต่อเดือน(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ตารางที่ 10 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
3	300
ปัจจุบัน	300-3,000

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 การเคหะแห่งชาติได้รับผิดชอบการดูแลโครงการอาคารเช่าทั้งในรูปแบบรับโอนโครงการอาคารสงเคราะห์ต่างๆ มาจากหน่วยงานเดิม และได้จัดให้มีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ ในการดูแลผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง เป็นศูนย์กลางในการจัดให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยและจัดดำเนินการเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับเคหะชุมชนดูแลผลประโยชน์ของการเคหะแห่งชาติ ดังนี้

1. สำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชนดินแดง เรียกว่า (สช.ดินแดง 1) รับผิดชอบดูแล ได้แก่ อาคารแฟลตดินแดงเก่า (ตึก 1-32) อาคารสงเคราะห์ราชวิถีรางน้ำ ยมราช

ตารางที่ 11 รายชื่อโครงการที่อยู่ในความดูแลของ สช.ดินแดง1 (รับโอนมา)

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะอาคาร	ประเภท	จำนวนหน่วย
1	ราชวิถี-รางน้ำ	บ้านแถว 2 ชั้น	เช่า	237
2	อาคารสงเคราะห์ยมราช	บ้านแถว 2 ชั้น	เช่า	92
3	ดินแดงเก่า (ตึก 1-32)	แฟลต 4 ชั้น	เช่า	1,664
	รวม			1,993

(ฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน 2544)

2. สำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชนห้วยขวาง เรียกว่า (สช.ดินแดง 2) รับผิดชอบดูแลอาคารแฟลตดินแดงเก่า (33-64) แฟลตพิเศษ อาคารพาณิชย์ พ1-พ10 ดินแดงใหม่ระยะ 2-3 ดินแดง 4 ระยะ1-2

ตารางที่ 12 รายชื่อโครงการที่อยู่ในความดูแลของ สช.ดินแดง 2 (กคช.พัฒนาใหม่)

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะอาคาร	ประเภท	จำนวนหน่วย
1	ดินแดงเก่า (33-64)	แฟลต 4 ชั้น	เช่า	2,160
2	แฟลตพิเศษอาคารพาณิชย์ พ1-พ10	อาคารพาณิชย์	เช่า	826
3	ดินแดงใหม่ระยะ 2-3 (ช1-ช3)	แฟลต 5 ชั้น	เช่า	676
4	ดินแดง 4 ระยะ1 (ช7-ช11)	แฟลต 5 ชั้น	เช่า	972
5	ดินแดง 4 ระยะ2 (ช4-ช6)	แฟลต 5 ชั้น	เช่า	674
	รวม			5,308

(ฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน 2544)

3. สำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชนบ่อนไก่ เรียกว่า สช.3 รับผิดชอบดูแลอาคารแฟลตบ่อนไก่ เรือนแถวทุ่งมหาเมฆ
4. สำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชนประชานิเวศน์ เรียกว่า สช.4. รับผิดชอบอาคารแฟลตประชานิเวศน์ 1

3.1.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 ดังนี้

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง				จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ			
		2516	2517	2518	2519	2516	2517	2518	2519
3	กทม.และปริมณฑล	-	-	2,264	1,798	-	-	-	-
3	ภูมิภาค	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม		4,062				0			

3.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 (ปี 2520- 2524)

3.2.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

จากการพัฒนาประเทศและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วง 20 ปี ที่ผ่านมา ได้สร้างสมปัญหาด้านสภาวะแวดล้อมทางสังคมและความแออัดในเมือง การเติบโตของชุมชนเมืองขาดความสมดุล กรุงเทพมหานครมีขนาดประชากรมากกว่าเมืองที่มีขนาดใหญ่เป็นที่สอง คือ เชียงใหม่ถึง 50 เท่า การอพยพย้ายถิ่นเข้ามาหางานทำ ทำให้แหล่งเสื่อมโทรมในเขตกรุงเทพมหานครขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีมากถึง 300 แห่ง และมีผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมประมาณ 800,000 คน ในจำนวนนี้เป็นผู้บุกรุกสูงถึง 650,000 คน ชุมชนคลองเตยซึ่งเป็นชุมชนที่ใหญ่ที่สุด มีผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 150,000 คน สภาพการอยู่อาศัยค่อนข้างแออัด ที่อยู่อาศัยคับแคบ และมีจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครอบครัวสูงถึง 7.4 คน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในช่วงต้นของแผนฯ ฉบับที่ 4 ธุรกิจจัดสรรที่ดินของเอกชนเริ่มประสบปัญหาเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ผลสืบเนื่องจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และปัญหาด้านเศรษฐกิจ ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นถึง 18% ส่งผลให้ ในช่วงปี 2522-2525 ธุรกิจจัดสรรที่ดินขบเซาะลง ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยดำเนินนโยบายจำกัดเพดานการปล่อยสินเชื่อด้านการก่อสร้างลง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนรวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ชะลอการปล่อยสินเชื่อสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการจึงได้รับผลกระทบทั้งในด้านต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งปัญหาเรื่องสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้มีการชะลอการก่อสร้างหรือ

ระงับการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะโครงการประเภทอาคารชุด และหันไปสร้างทาวน์เฮาส์ แทนมากขึ้น (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ จำนวนประชากรในประเทศขยายตัวจาก 43.2 ล้านคน ในช่วงปลายแผนฯ ฉบับที่ 3 เป็น 47.9 ล้านคน ในช่วงท้ายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (ปี 2524) คิดเป็นอัตราขยายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 2.16 ต่อปี ในขณะที่ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 6.4 ล้านคนในปี 2519 เป็น 7.5 ล้านคน ในปี 2524 โดยมีอัตราขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.3 ต่อปีการเคหะแห่งชาติได้คาดการณ์ว่า การขยายตัวของประชากรประกอบกับการเสื่อมสภาพของที่อยู่อาศัยเดิม จะทำให้มีความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 4 สูงถึง 240,907 หน่วย ในขณะเดียวกัน จะมีการสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นประมาณ 166,458 หน่วย ส่งผลให้ยังคงมีความขาดแคลนที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 70,000 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 4 มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลหลายครั้ง โดยรัฐบาล นาย ธาณินทร์ กรัยวิเชียร(2519-2520) ได้มีการประกาศนโยบายที่จะดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ต่อมาในปี 2521 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประเทศไทยกำลังประสบปัญหาสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ที่เกิดจากวิกฤตการณ์น้ำมันและวิกฤตการณ์ทางการเงิน รัฐบาล พลเอก เกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ จึงมีนโยบายที่จะให้การเคหะแห่งชาติลดจำนวนการผลิตที่อยู่อาศัยลง โดยกำหนดให้สร้างที่อยู่อาศัยให้เฉพาะผู้มีรายได้น้อยกว่า 2,500 บาท ก่อนที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มที่มีรายได้อื่นๆ นอกจากนี้ยังมีแนวคิดให้ทำการรื้อแหล่งเสื่อมโทรมและสร้างแพลตฟอร์มเนื่องจากผู้มีรายได้น้อยในแหล่งเสื่อมโทรมเป็นผู้มีปัญหา ซึ่งควรได้รับการช่วยเหลือโดยด่วน ในปี 2523 ได้มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลอีกครั้ง โดยรัฐบาล พลเอก เปรม ติณสูลานนท์ (2523-2526) ได้ประกาศนโยบายที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายการจัดบริการทางสังคม โดยให้มีการจัดที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางทั้งในเมืองและในชนบทให้มีลักษณะสมบูรณ์ในตัวเอง ขณะเดียวกันก็มีนโยบายที่จะลดการให้การอุดหนุนจากภาครัฐลง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

3.2.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 4 มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลหลายครั้ง โดยรัฐบาล นาย ธาณินทร์ กรัยวิเชียร(2519-2520) ได้มีการประกาศนโยบายที่จะดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ต่อมาในปี 2521 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประเทศไทยกำลังประสบปัญหาสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ที่เกิดจากวิกฤตการณ์น้ำมันและวิกฤตการณ์ทางการเงิน รัฐบาล พลเอก เกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ จึงมีนโยบายที่จะให้การเคหะแห่งชาติลดจำนวนการผลิตที่อยู่อาศัยลง โดยกำหนดให้สร้างที่อยู่อาศัยให้เฉพาะผู้มีรายได้น้อยกว่า 2,500 บาท ก่อนที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มที่มีรายได้อื่นๆ นอกจากนี้ยังมี

แนวคิดให้ทำการรื้อแหล่งเสื่อมโทรมและสร้างแพลตฟอร์มเนื่องจากผู้มีรายได้น้อยในแหล่งเสื่อมโทรมเป็นผู้มีปัญหาซึ่งควรได้รับการช่วยเหลือโดยด่วน ในปี 2523 ได้มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลอีกครั้ง โดยรัฐบาล พลเอก เปรม ติณสูลานนท์ (2523-2526) ได้ประกาศนโยบายที่อยู่อาศัยภายใต้ นโยบายการจัดบริการทางสังคม โดยให้มีการจัดที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางทั้งในเมืองและในชนบทให้มีลักษณะสมบูรณ์ในตัวเอง ขณะเดียวกันก็มีนโยบายที่จะลดการให้การอุดหนุนจากภาครัฐลง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในแผนฯ ฉบับที่ 4 มีนโยบายดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และจัดให้มีที่อยู่อาศัยจนพอเพียงกับความต้องการของประชาชน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อความมั่นคง ระบบเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งจะทำให้ความช่วยเหลือประชาชนที่เดือดร้อนในด้านที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นในเมืองหรือชนบท โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองให้เช่า โดยที่รัฐจะอุดหนุนค่าเช่า สามารถจ่ายได้ โดยคิดค่าเช่าเป็นมูลค่าไม่เกินร้อยละ 25 ของรายได้รวมต่อเดือนต่อครัวเรือน รัฐจะจัดสร้างอาคารสงเคราะห์บ้านพักข้าราชการชั้นในท้องถิ่นที่ขาดแคลน ให้มีมาตรฐานทัดเทียมกัน(การเคหะแห่งชาติ 2519)

3.2.3 แผนการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 2 ฉบับ ดังนี้

- ปี 2520 จัดทำพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2521-2525
การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการตามแผนงานโครงการ 5 ปี (2519-2523) ได้เพียง 2 ปี ก็ต้องยกเลิกแผนฉบับดังกล่าวเนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนแม่บทปี 2521-2525 ขึ้นใหม่ เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากรัฐบาลสาระสำคัญของแผน คือ ลดการอุดหนุนลงโดยรัฐจะให้การอุดหนุนเฉพาะส่วนที่รัฐมีหน้าที่ต้องให้บริการอยู่แล้ว คือระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และจะจัดทำที่อยู่อาศัยตามความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อ(affordability) นอกจากนี้ยังมีนโยบายที่จะจัดทำโครงการเช่าเฉพาะในกรณีที่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐเท่านั้น การเคหะแห่งชาติได้นำแผนงานฉบับนี้เสนอรัฐบาลในวันที่ 21 มิถุนายน 2521 แต่ได้ถอนเรื่องออกเนื่องจากแผนงานดังกล่าวไม่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

■ ปี 2521 จัดทำแผนเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ
ปี 2522-2525

การเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2522 - 2525 เพื่อสนองนโยบายของรัฐ โดยรัฐกำหนดที่จะให้เงินอุดหนุนจำนวน 1,500 ล้านบาท เพื่อให้สร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยให้ได้จำนวนหน่วยมากที่สุด แผนงานฉบับนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2521 โดยการเคหะแห่งชาติ มีนโยบายจะสร้างที่อยู่อาศัยตามกำลังความสามารถในการจ่าย โดยกำหนดที่จะทำการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 68,561 หน่วย แผนงานดังกล่าวดำเนินการไปได้เพียง 3 ปี โดยดำเนินการถึงปี 2524 ก็ต้องยกเลิกไปเนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติต้องการให้การเคหะแห่งชาติ ตัดแผนเร่งรัดออก 1 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ภายใต้แผนงานเร่งรัด 2522 - 2525 ได้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงาน ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(1) ด้านการจัดหาที่ดิน ได้เช่าที่ดินราชพัสดุ ทรัพย์สินฯ การทำเรื่องแห่งประเทศไทย

(2) ด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง ตามแผนงานเร่งรัด ปี2522-2525

- เป้าหมาย โครงการอาคารเช่า จำนวน 5,596 หน่วย แบ่งเป็น ในเขตกรุงเทพมหานคร 4,796 หน่วย และในเขตภูมิภาค 800 หน่วย

รายได้ ก. (ระดับรายได้ครัวเรือน 1,500-2,000 บาท โดยมีรายได้เฉลี่ย 1,750 บาทต่อครัวเรือน)

- รูปแบบโครงการ อาคารเช่าในที่ราชพัสดุทั่วประเทศ จัดทำเป็นแฟลต 5 ชั้น

3.2.4 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

แนวคิด เนื่องจากรัฐบาลตระหนักว่ารัฐไม่มีงบประมาณที่เพียงพอต่อการอุดหนุนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้ผู้มีรายได้น้อยได้ทั้งหมด ประกอบการรื้อล้างสลัมสร้างแฟลตในช่วงที่ผ่านมาไม่ประสบความสำเร็จ ผู้ที่ได้รับสิทธิ์ขึ้นอยู่แฟลตได้ขายสิทธิ์กลับไปอยู่ในสลัม จึงเปลี่ยนแนวคิดจากรื้อล้างสลัมเป็นการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ดังนั้นการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า การเคหะ

แห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการเคหะชุมชนและได้ดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมไปพร้อมกัน โดยมีผลการดำเนินงานดังนี้(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

3.2.4.1 เงินอุดหนุนช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

ในช่วงนี้รัฐบาลจะให้การอุดหนุนโครงการอาคารเช่า 100% (หน่วยละ 100,000 บาท)

3.2.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

มีจำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างทั้งหมด 4,768 หน่วย ดังนี้ ในปี 2520 จำนวนอาคารเช่าที่ 1,132 หน่วย ปี 2521 จำนวนอาคารเช่าที่ 756 หน่วย ปี 2522 จำนวนอาคารเช่าที่ 676 หน่วย ปี 2522 จำนวนอาคารเช่าที่ 1,646 หน่วย และในปี 2524 จำนวนอาคารเช่าที่ 558 หน่วย

ส่วนภูมิภาค ไม่มีจำนวนที่เริ่มก่อสร้างในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

3.2.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

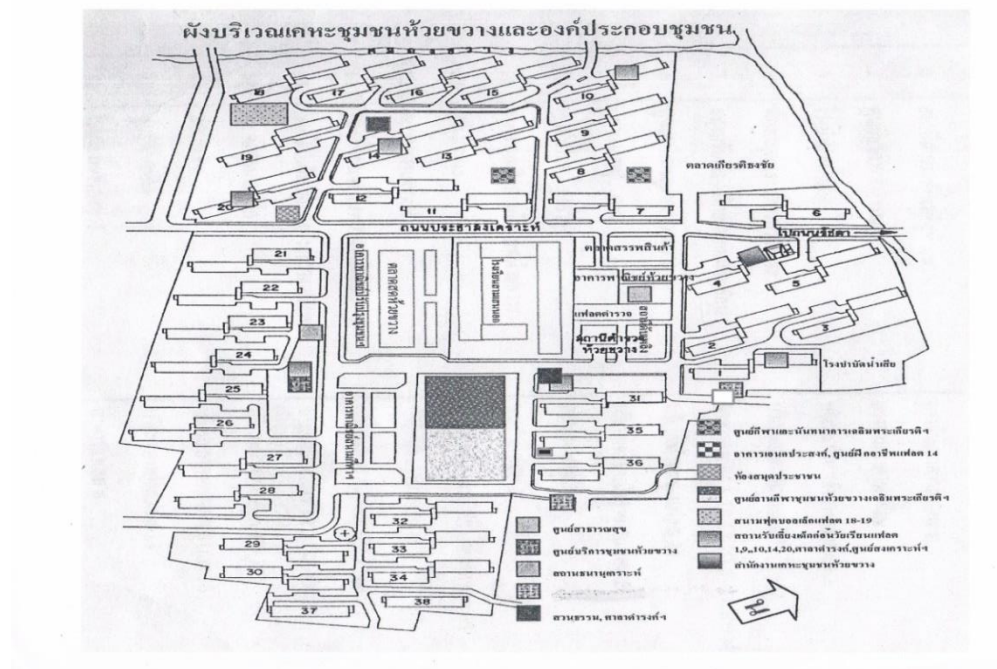
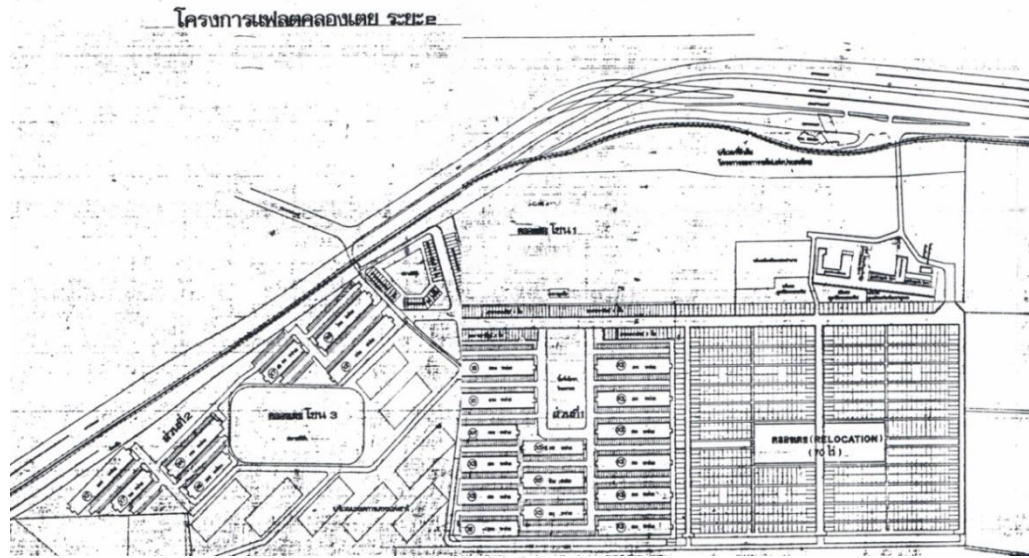
มีจำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างทั้งหมด 7,300 หน่วย ดังนี้ ในปี 2520 จำนวนอาคารเช่าที่ 784 หน่วย ปี 2521 จำนวนอาคารเช่าที่ 3,438 หน่วย ปี 2522 จำนวนอาคารเช่าที่ 756 หน่วย ปี 2522 จำนวนอาคารเช่าที่ 1,648 หน่วย และในปี 2524 จำนวนอาคารเช่าที่ 674 หน่วย ดังตารางที่ 4

ส่วนภูมิภาค ไม่มีจำนวนที่เริ่มก่อสร้างในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

3.2.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

- การจัดทำโครงการบนที่ดิน มีการจัดทำโครงการบนที่ดิน ที่ได้จากการเช่าที่ดินราชพัสดุ
- การวางผังโครงการ

แนวคิด จัดวางอาคารตามแนวทิศตะวันออก ตะวันตก เพื่อให้รับลมและกันความร้อนจากแสงแดด อาคารแต่ละหลังจะมีช่องว่างระหว่างอาคาร ที่จัดเป็นที่จอดรถและที่ว่างเพื่อการพักผ่อน ความกว้างประมาณ 20 เมตร ส่วนอาคารที่มีได้ถูก จัดทำเป็นสาธารณูปโภคชุมชน เช่น ห้องประชุม สถานรับเลี้ยงเด็ก โรงเรียนอนุบาล



ภาพที่ 5 ผังโครงการคลองเตยระยะที่2 และห้วยขวาง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4

- ลักษณะทางกายภาพ

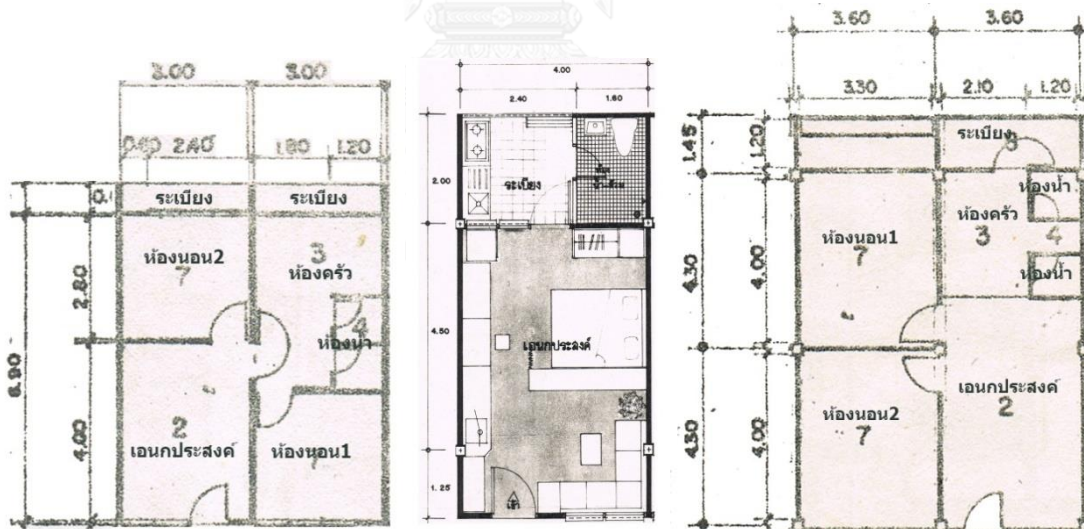
ลักษณะเป็นอาคารแฟลตจำนวนตั้งแต่ 4-5 และ 12 ชั้น



ภาพที่ 6 ลักษณะเป็นอาคารแฟลตในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4

- ขนาดห้องพักอาศัย

ห้องพักอาศัยมีขนาดประมาณ 34-67.14 ตรม.



ขนาด 44.10 ตรม. แฟลต 5 ชั้น
(ดินแดงใหม่ระยะ 1)

ขนาด 34 ตรม. แฟลต 5 ชั้น
(ดินแดงเก่าใหม่ระยะ 2-4)

ขนาด 67.14 ตรม. แฟลต 5 ชั้น
(บางชั้น 1)

ภาพที่ 7 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4

3.2.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

โครงการที่สำคัญเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาใหม่ อยู่ในเขต กรุงเทพฯและปริมณฑล ได้แก่ โครงการเคหะชุมชนคลองเตย1 ดินแดงระยะ2-3 ดินแดง4 ห้วยขวาง ระยะ2-4 บางชั้น และโครงการเคหะสงเคราะห์ข้าราชการตำรวจ



ภาพที่ 8 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4

3.2.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

ยังคงจัดเก็บค่าดูแลรวมอยู่ในค่าเช่า โดยมีอัตราค่าเช่า 300 บาทต่อเดือน (กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558) และมีอัตราค่าดูแลที่จัดเก็บจากผู้อยู่อาศัยปรับสูงขึ้นเท่ากับ หน่วยละ 210-320 บาทต่อเดือน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการอาคารเช่าที่รับโอนมาจากหน่วยงานเดิม มีอัตราค่าเช่าต่ำแต่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนค่อนข้างสูง ทำให้รายรับจากค่าเช่าไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดูแล การเคหะแห่งชาติได้พยายามแก้ไขปัญหาเพื่อลดการขาดทุน โดยในเคหะชุมชนใหม่ที่จัดทำเป็นโครงการเช่า จะทำสัญญาเช่าให้มีการปรับขึ้นค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี เริ่มต้นที่เคหะชุมชนบางชั้นเป็นแห่งแรก นอกจากนี้ยังได้ปล่อยให้มีการเช่ายกตึกหรือยกชั้นแก่บริษัทในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ซึ่งช่วยลด ปัญหาในการติดตามหนี้ค้างชำระค่าเช่าได้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ตารางที่ 14 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
4	300
ปัจจุบัน	300-3,150

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติมีรูปแบบการบริหารจัดการคือ บริหารจัดการเอง โดยมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน เรียกว่า สช. ช่วยดูแล ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติขาดทุนค่าดูแลชุมชนมาโดยตลอด จึงมีนโยบายที่จะให้ผู้อยู่อาศัยดูแลชุมชนเอง ขณะเดียวกันก็มีนโยบายปรับขึ้นค่าเช่าเพื่อให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน แต่เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ยากมาก เพราะได้รับการต่อต้านจากผู้อยู่อาศัยและนักการเมืองไม่ให้การสนับสนุน การเคหะแห่งชาติได้พยายามเจรจากับผู้อยู่อาศัยโดยตรงหลายครั้งแต่ไม่สำเร็จ ในที่สุดได้มีการกำหนดห้ามการเช่าช่วง แต่เปิดให้มีการโอนสิทธิ์การเช่ากันได้ โดยเก็บค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์และปรับค่าเช่าใหม่แทนการขึ้นค่าเช่า ทั้งนี้เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้สำหรับชดเชยการขาดทุนในการดูแลชุมชน โดยมีเงื่อนไขให้ผู้รับโอนต้องมีระดับรายได้เดียวกันกับผู้โอน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

3.2.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 ดังนี้

ตารางที่ 15 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2520	2521	2522	2523	2524	2520	2521	2522	2523	2524
4	กทม.และปริมณฑล	1,132	756	676	1,646	558	784	3,438	756	1,648	674
4	ภูมิภาค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวม	4,768					7,300				

บทที่ 4
พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า
ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม
(พ.ศ.2525-2539)

ในช่วงยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 จะอยู่ในช่วงระยะเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 3 ฉบับ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 ซึ่งได้รวบรวมข้อมูล โดยเริ่มจากปี 2525 จนถึงปี 2539 และสรุปข้อมูลแยกตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีหัวข้อดังนี้

4.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 5 (ปี 2525- 2529)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

4.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 6 (ปี 2530- 2534)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

4.3 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 7 (ปี 2535- 2539)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค



4.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (ปี 2525-2529)

4.1.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

ปัญหาเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ประกอบกับ นโยบายควบคุมการปล่อยสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างมาก และตลาดที่อยู่อาศัยซบเซา รัฐบาลจึงได้ออกมาตรการการเงินและการคลังเพื่อกระตุ้นการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. กระทรวงการคลังอนุญาตให้นำดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแต่ไม่เกิน 7,000 บาท มาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

2. ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ ไม่ต้องนำร้อยละ 20 ของสินเชื่อที่ปล่อยให้ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ รวมถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยให้ผู้มีรายได้น้อยมาขึ้นรวมเป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุนธนาคารแห่งประเทศไทย นิยามสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่ผู้มีรายได้น้อย คือวงเงินกู้ไม่เกิน 400,000 บาทและราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินไม่เกิน 500,000 บาทในช่วงปี 2529 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว เอกชนเข้ามามีบทบาทในการจัดทำที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทำให้โครงการบ้านจัดสรรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 ประชากรในประเทศขยายตัวในอัตราที่ลดลง โดยขยายตัวจาก 47.9 ล้านคนในช่วงท้ายของแผนฯ ฉบับที่ 4 เป็น 53.0 ล้านคน ในช่วงท้ายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (ปี 2529) คิดเป็นอัตรารายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 2.12 ต่อปี ผลจากนโยบายตามแผนฯ ฉบับที่ 4 ที่มุ่งเน้นการกระจายความเจริญจากกรุงเทพมหานครไปยังเมืองหลักในภูมิภาค ส่งผลให้ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.5 ต่อปี ในขณะที่ประชากรในเขตเมืองในภูมิภาค ขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.9 ต่อปีสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้คาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 ว่าจะมี ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสูงถึง 743,998 หน่วย แบ่งเป็น ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 148,687 หน่วย ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตเมืองซึ่งอยู่ในภูมิภาค จำนวน 84,728 หน่วย และความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในชนบท 510,586 หน่วยในจำนวนนี้

เป็นความขาดแคลนของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า Percentile ที่ 50 ประมาณ 117,000 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 พ.อ. เปรม ติณสูลานนท์ ยังคงเป็นนายกรัฐมนตรีบริหารประเทศต่อเนื่องมาจากแผนฯ ฉบับที่ 4 โดยดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีตั้งแต่ ปี 2523 ต่อเนื่องจนถึงปี 2530 เนื่องจากในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐจึงมุ่งเน้นจะจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางซึ่งอยู่ในกลุ่มรายได้ตั้งแต่ Percentile ที่ 10 ขึ้นไป โดยรัฐจะให้การอุดหนุนเฉพาะค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปการและระบบสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกโครงการเท่านั้น สำหรับผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า Percentile ที่ 10 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยมาก รัฐจะให้การอุดหนุน ร้อยละ 100 ของค่าปรับปรุงทางกายภาพ ในลักษณะการปรับปรุงชุมชนแออัดรัฐบาล พ.อ. เปรม ติณสูลานนท์ มีแนวคิดที่ว่าที่อยู่อาศัยเป็นการบริการทางสังคม ดังนั้นจึงมีนโยบายที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในเมืองและชนบทในลักษณะชุมชนที่สมบูรณ์ในตัวเองอยู่ ขณะเดียวกันก็มีนโยบายที่จะกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคเพื่อชะลอการอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานคร (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.1.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 พ.อ. เปรม ติณสูลานนท์ ยังคงเป็นนายกรัฐมนตรีบริหารประเทศต่อเนื่องมาจากแผนฯ ฉบับที่ 4 โดยดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีตั้งแต่ ปี 2523 ต่อเนื่องจนถึงปี 2530 เนื่องจากในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐจึงมุ่งเน้นจะจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางซึ่งอยู่ในกลุ่มรายได้ตั้งแต่ Percentile ที่ 10 ขึ้นไป โดยรัฐจะให้การอุดหนุนเฉพาะค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปการและระบบสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกโครงการเท่านั้น สำหรับผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า Percentile ที่ 10 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยมาก รัฐจะให้การอุดหนุน ร้อยละ 100 ของค่าปรับปรุงทางกายภาพ ในลักษณะการปรับปรุงชุมชนแออัดรัฐบาล พ.อ. เปรม ติณสูลานนท์ มีแนวคิดที่ว่าที่อยู่อาศัยเป็นการบริการทางสังคม ดังนั้นจึงมีนโยบายที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในเมืองและชนบทในลักษณะชุมชนที่สมบูรณ์ในตัวเองอยู่ ขณะเดียวกันก็มีนโยบายที่จะกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคเพื่อชะลอการอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานคร (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.1.3 การดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 3 ฉบับ ดังนี้

■ ปี 2524 มีการจัดทำ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2525-2529

จากผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติตามแผนงานที่ผ่านมา ซึ่งต่างต้องการเงินอุดหนุนจากรัฐเพื่อยกระดับมาตรฐานการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยนั้น มีข้อจำกัดทางด้านปริมาณเงินอุดหนุนอยู่เสมอ ทำให้ปริมาณการสร้างต้องลดตามไปรวมทั้งมีปัญหาในการควบคุมให้การอุดหนุนเป็นผลประโยชน์ทางด้านการอยู่อาศัยกับผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะโครงการประเภทเช่า ซึ่งมีการขายสิทธิ์เกิดขึ้น รวมทั้งประสบการณ์อื่นๆ ที่ประสบมาเป็นเหตุให้การเคหะแห่งชาติต้องปรับปรุงนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ (การเคหะแห่งชาติ 2524)

แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ 2525 - 2529 จึงได้มีการปรับเปลี่ยนแนวนโยบาย โดยสาระสำคัญ คือ มุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยพึ่งพาตนเอง ลดการอุดหนุนของภาครัฐ โดยรัฐจะให้การอุดหนุนค่าก่อสร้างเฉพาะระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น การจัดทำโครงการในลักษณะคืนทุน (Self - Financed Project) จะทำให้ กคช. สามารถพึ่งพาตนเองได้โดยไม่ต้องอาศัยเงินอุดหนุนจำนวนมากจากรัฐ นอกจากนี้ กคช. จะขยายการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปยังชานเมืองและในเมืองต่างๆ ในภูมิภาคเพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองหลักเมืองรอง ตามแผนงานปี 2525-2529 กคช. ได้กำหนดที่จะจัดทำที่อยู่อาศัย ทั้งสิ้น 50,000 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ตามแผนงานนี้ การเคหะแห่งชาติได้จัดวางขึ้นตามเค้าโครงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะกระจายการลงทุนทางด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปในภูมิภาคต่างๆ ให้มากที่สุดเท่าที่จะปฏิบัติได้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยไปในภูมิภาคต่างๆ ให้มากที่สุดเท่าที่จะปฏิบัติได้เพื่อพัฒนาความกินดีอยู่ดีของประชาชนในภูมิภาคให้ดียิ่งขึ้น และช่วยชะลอการอพยพเข้าสู่ศูนย์กลางด้วย การเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดแนวนโยบาย เป้าหมาย และสัดส่วนการก่อสร้างตามระดับรายได้ มีนโยบายดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- การพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครหลวง ซึ่งยังมีอัตราการขยายตัวและความต้องการที่อยู่อาศัยสูงโดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับผู้มีรายได้น้อย
- ขยายการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปในเมืองต่างๆ ในภูมิภาคเพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองหลักเมืองรอง ตลอดจนอื่นๆ ที่มีความต้องการสูง
- พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเฉพาะที่รัฐมีนโยบายมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการเป็นกรณีพิเศษในลักษณะรัฐสวัสดิการเท่านั้น
- ส่งเสริมให้เกิดแหล่งงานอุตสาหกรรมสะอาดและอุตสาหกรรมในชุมชน รวมทั้งการสนับสนุนให้เกิดการสร้างงานขึ้นในแหล่งชุมชนด้วย
- ดำเนินการปรับปรุงอัตราค่าเช่าในอาคารเช่าให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ (การเคหะแห่งชาติ 2524)

(1) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2525-2529 การเคหะแห่งชาติ มีความต้องการที่จะใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจำนวนรวมกันประมาณ 6,613 ไร่ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติมีที่ดินเหลืออยู่ที่สามารถนำมาก่อสร้างได้เพียง 2,833 ไร่ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อนำมาใช้ตามแผนงานฉบับนี้อีกเป็นจำนวนรวมกันประมาณ 3,780 ไร่ โดยแบ่งเป็นที่ดินในเขตนครหลวง ประมาณ 2580 ไร่ และในเขตภูมิภาค 24 เมือง รวมกันประมาณ 1,200 ไร่ (การเคหะแห่งชาติ 2524) โดยมีหลักเกณฑ์การกำหนดที่ดินที่จะจัดซื้อ ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- อยู่ในเขตผังเมืองหรือมีแนวโน้มการขยายตัวของเมือง
- อยู่บริเวณที่สามารถรับบริการสาธารณูปโภค โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุนสูง
- ใกล้แหล่งงาน หรือ มีระบบคมนาคมติดต่อกับเมืองราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์เหมาะสมกับรายได้น้อยและปานกลาง
- ที่ดินในเขตภูมิภาค จะต้องอยู่ไม่ไกลเกิน 3 กม. จากแนวเขตเทศบาล เว้นแต่เมืองที่มีลักษณะพิเศษของความเจริญเติบโต

ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 5 การเคหะแห่งชาติสามารถจัดซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้รวม 306.6 ไร่ และจัดซื้อที่ดินในเขตภูมิภาค 516.03 ไร่ รวมทั้งขอใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อจัดทำโครงการ รวม 27 ไร่ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(2) แผนงานด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง

การเคหะแห่งชาติกำหนดแผนที่จะจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยระดับ ก-ค ร้อยละ 70 และกลุ่มรายได้ปานกลาง-สูง ร้อยละ 30 โดย ในขณะเดียวกันก็จะจัดทำโครงการอาคารเช่าเฉพาะที่ได้รับมอบหมายจากรัฐให้ดำเนินการเท่านั้น โดยมีเป้าหมาย ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

• เป้าหมาย

การเคหะแห่งชาติจะทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2527-2529 รวม 30,000 หน่วย เฉลี่ยปีละ 10,000 หน่วย ซึ่งเป็นโครงการเคหะชุมชน ในเขตกรุงเทพมหานคร 25,500 หน่วย และในเขตภูมิภาค 4,500 หน่วย

• รูปแบบโครงการ อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

4.1.4 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 5

การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติได้ขยายการดำเนินการในเขตพื้นที่ภูมิภาคเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค โดยได้มีการดำเนินการทั้งในส่วน
ของโครงการอาคารเช่าโดยมีผลการดำเนินงาน ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.1.4.1 เงินอุดหนุน ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 5

ในช่วงนี้ จากสถานะเศรษฐกิจตกต่ำที่ต่อเนื่องจากปี 2522 - 2524 รัฐจึงมีนโยบายลดการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยพึ่งพาตนเอง และให้การเคหะแห่งชาติ
จะจัดทำโครงการในลักษณะค้ำหนุน (Self - Financed Project) ซึ่งจะทำให้การเคหะแห่งชาติ
สามารถพึ่งพาตนเองได้โดยไม่ต้องอาศัยเงินอุดหนุนจากรัฐมากเท่าเดิม โดยในเขตกทม.รัฐบาลอุดหนุน
ร้อยละ 34 ของค่าก่อสร้าง กคช.จะให้การอุดหนุนเพิ่มเติมร้อยละ 8 ของค่าก่อสร้าง ส่วนในเขต
ภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 36 ของค่าก่อสร้าง กคช.จะให้การอุดหนุนเพิ่มเติมร้อยละ 9 ของค่า
ก่อสร้าง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.1.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 5

รวมทั้งหมดจำนวน 3,491 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

- *เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล* อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล 2,694 หน่วย
- *ส่วนภูมิภาค* อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 797 หน่วย

4.1.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 5

รวมทั้งหมดจำนวน 4,962 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

- *เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล* อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล 4,224 หน่วย
- *ส่วนภูมิภาค* อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 738 หน่วย

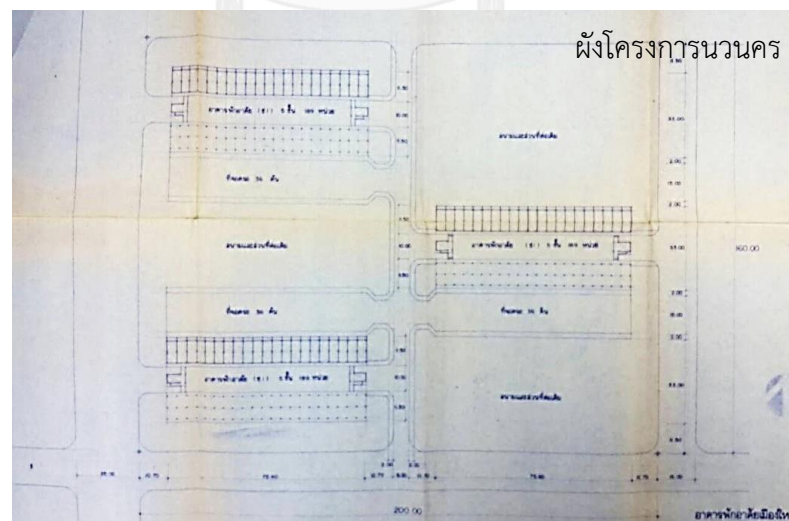
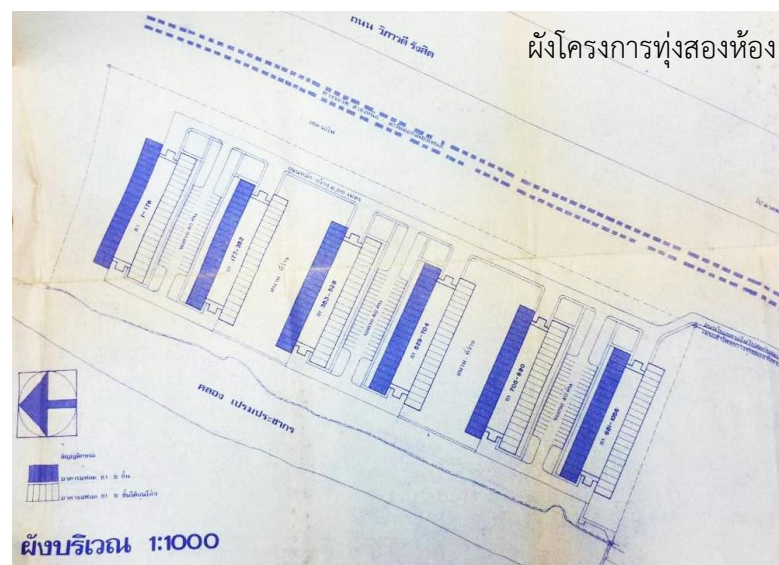
4.1.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 5

การจัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติเองทั้งใน

- *เขตกรุงเทพมหานครปริมณฑลและส่วนภูมิภาค* และมีการเช่าที่ดิน
ราชพัสดุในการจัดทำโครงการ

- การวางผังโครงการ

แนวคิด แนวทางในการออกแบบชุมชนสำหรับโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง (เสริม) นั้น เป็นไปตามนโยบายจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในรูปแบบแฟลตซึ่งใช้มาตรฐาน ข.1 เป็นการจัดสร้างแบบ Double corridor โดยมี Court โลง อาคารแฟลตที่จัดสร้างมีความสูง 5 ชั้น มีลักษณะเป็นแฟลตใต้ถุนสูง เพื่อให้เป็นช่องโล่งรับลมประจำถิ่นในฤดูร้อน และชั้นล่างจัดให้เป็น ส่วนบริการด้านสาธารณสุขการ เช่น พาณิชยกรรม สถานรับเลี้ยงเด็ก



ภาพที่ 9 ผังโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

- ลักษณะทางกายภาพ

เป็นอาคารแฝด 5 ชั้น

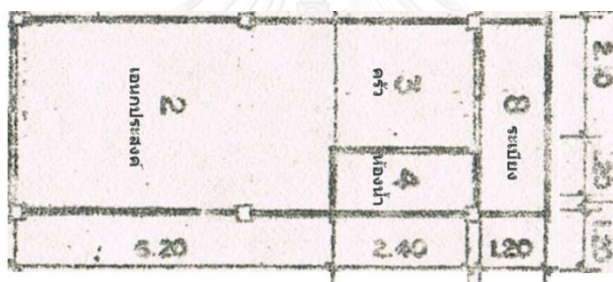


โครงการทุ่งสองห้อง

ภาพที่ 10 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

- ขนาดห้องพักอาศัย

ขนาดประมาณ 36.50-41.40 ตรม.



ขนาด 36.50 ตรม.

โครงการทุ่งสองห้อง(เสริม)

ภาพที่ 11 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

4.1.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

โครงการที่สำคัญ มีดังนี้

- โครงการที่การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาใหม่ ได้แก่ โครงการคลองเตย ทุ่งสองห้อง(เสริม) นวนคร โครงการอาคารเช่าในที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศ
- โครงการเคหะชุมชนส่วนภูมิภาค ได้แก่ พิษณุโลก นครนายก แม่ฮ่องสอน ยะลา นราธิวาส ลำปาง





ภาพที่ 12 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

4.1.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

ค่าเช่าเท่ากับ 300 บาทต่อเดือน ในปี 2525 การเคหะแห่งชาติได้ปรับปรุงระบบการจัดเก็บค่าดูแลชุมชน โดยแยกค่าดูแลชุมชนออกจากค่าเช่าซื้อ และปรับเพิ่มค่าดูแลชุมชนให้สูงขึ้น ส่วนโครงการเช่าได้มีการเพิ่มค่าเช่าให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน ปรับอัตราค่าเช่าในแต่ละโครงการให้เป็นฐานเดียวกัน และกำหนดนโยบายให้มีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี และในปี 2527 ได้มีการปรับเพิ่มค่าดูแลชุมชนอีกครั้ง เนื่องจากอัตราค่าดูแลชุมชนที่เรียกเก็บสูงเกินไป จึงได้ลดระยะเวลาการดูแลชุมชนให้เหลือเพียง 5 ปี เพื่อให้อัตราค่าดูแลที่เรียกเก็บในแต่ละเดือนลดลง โดยมีอัตรา 145-280 บาทต่อเดือน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ตารางที่ 16 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
5	300
ปัจจุบัน	300-3,000

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 นี้ การเคหะแห่งชาติยังคงดูแลชุมชนเอง ด้วยการมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน และการเคหะแห่งชาติได้ส่งเสริมให้ชุมชนดูแลตนเอง โดยการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อดูแลชุมชนเพิ่มเติม ซึ่งมุ่งหวังให้ชุมชนมีคณะกรรมการที่เข้มแข็งและสามารถดูแลตนเองเพื่อลดภาระของการเคหะแห่งชาติ เช่น การจัดงบประมาณบางส่วนให้คณะกรรมการชุมชนไปใช้สำหรับจัดจ้างผู้ดูแลรักษาความสะอาดในชุมชน เป็นต้น

4.1.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ดังนี้

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2525	2526	2527	2528	2529	2525	2526	2527	2528	2529
3	กทม.และปริมณฑล	2,505	189	-	-	-	1,530	567	2,127	-	-
3	ภูมิภาค	366	-	306	125	-	-	235	131	180	192
รวม				3,491				4,962			

4.2 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (ปี 2530-2534)

4.2.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

จากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปี 2529 ต่อเนื่องมาถึงปี 2530 ด้วยการให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย และลดอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 16 เหลือร้อยละ 11.5 ทำให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยในช่วงปี 2530-2532 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มถึงร้อยละ 30 ต่อปีโดยร้อยละ 65 เป็นการดำเนินการของภาคเอกชน ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ในปลายปี 2530 ต่อเนื่องไปจนถึงปี 2534 วัสดุก่อสร้างราคาเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากความต้องการเพิ่มขึ้นและผลกระทบจากราคาน้ำมัน ประกอบกับการที่นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศไทย เกิดความต้องการระบบสาธารณสุขโรคและบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจเกือบทุกประเภท 2 ราคาที่ดินจึงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกิดการเก็งกำไรในที่ดิน ที่อยู่อาศัยจึงมีราคาเพิ่มสูงขึ้น เอกชนเริ่มสร้างบ้านที่มีขนาดเล็กและขยายการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปในเขตชานเมืองซึ่งที่ดินยังมีราคาไม่สูงมาก เพื่อลดต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยให้สามารถรองรับความต้องการของประชาชน ขณะเดียวกัน การที่ที่ดินในเมืองมีราคาเพิ่มสูงขึ้นมากส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในเขตเมืองชั้นใน ประกอบกับได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด ในปี 2534 เพื่อให้คนต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2533 PADCO และมูลนิธิสถาบันที่ดิน

ได้ทำการศึกษา สถานการณ์ตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในเมือง พบว่า ปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนประมาณ 1.5 ล้านหน่วย เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง 333,464 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนสร้าง 851,966 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติสร้าง 77,830 หน่วย ชุมชนแออัด 191,009 หน่วย อื่นๆ 40,000 หน่วย รวมทั้งสิ้น 1,499,269 หน่วย นอกจากนี้ยังได้ศึกษาต้นทุนค่าพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่า ในปี 2530 ต้นทุนค่าที่ดินจะเท่ากับร้อยละ 25-26 ของต้นทุนค่าพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งหมด ในขณะที่ ในปี 2533 ต้นทุนค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น คิดเป็นร้อยละ 46 ของค่าพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งหมด (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การคาดการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 จำนวนประชากรในประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 53.0 ล้านคน ในช่วงปลายแผนฯฉบับที่ 5 (ปี 2529) เป็น 57.0 ล้านคน ในช่วงท้ายของแผนฯฉบับที่ 6 (ปี 2534) คิดเป็นอัตราการขยายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 1.5ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวของประชากรในช่วงแผนฯฉบับที่ 5 ซึ่งขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.1 ต่อปี ผลจากนโยบายตามแผนฯ ฉบับที่ 4 และ 5 ที่มุ่งเน้นการพัฒนาเมือง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ส่วนในภูมิภาค มีนโยบายการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษในเมืองหลักในช่วงแผนฯฉบับที่ 6 ส่งผลให้ในช่วงแผนฯฉบับที่ 6 ประชากรในเขตเมือง มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.6 ต่อปี สูงกว่าอัตราการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยเพียงร้อยละ 1.7 ต่อปีการเคหะแห่งชาติได้คาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯฉบับที่ 6 ว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นปีละ 50,000 หน่วย รวมตลอดช่วงแผนฯฉบับที่ 6 คิดเป็น 250,000 หน่วย แม้ว่าจำนวนประชากรจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง แต่การที่ครัวเรือนมีขนาดเล็กลง ทำให้มีจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น โดยได้ทำการประมาณการจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ ซึ่งสัดส่วนความต้องการของกลุ่มรายได้ต่ำสุดเท่ากับร้อยละ 20 กลุ่มรายได้น้อยเท่ากับร้อยละ 25 กลุ่มรายได้ปานกลางเท่ากับร้อยละ 32 และกลุ่มรายได้สูงเท่ากับร้อยละ 23 (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในปี 2530 รัฐบาล พลเอก เปรม ติณสูลานนท์ (2523-2531) มีนโยบายที่จะเร่งการวางผังเมืองและกำกับดูแลให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การพัฒนาเมืองและชุมชนสอดคล้องกับผังเมือง รัฐบาลได้จัดตั้ง "คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล" ซึ่งมีรองนายกพิชัย รัตตกุล เป็นประธาน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะแก้ไขปัญหาของกรุงเทพมหานคร ด้วยการประสานแผนพัฒนากรุงเทพมหานครให้นำไปสู่การปฏิบัติ ซึ่งสาระสำคัญของแผนพัฒนากรุงเทพมหานครประกอบด้วย แผนแก้ไขปัญหาราจรและขนส่งแผนป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำท่วมและแผ่นดินทรุด และแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

ปี 2531 ในสมัยรัฐบาล พลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ (2531-2533) มีแนวคิดที่จะนำประเทศไปสู่ความเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIC) โดยประกาศเปลี่ยนสนามรบเป็นสนามการค้า ส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติทำให้มีเงินลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาเป็นจำนวนมาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เกิดการไล่รื้อชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก รัฐบาลได้ประกาศนโยบายที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนแออัด รวมทั้งจัดเคหสงเคราะห์ให้ผู้มีรายได้น้อยทั้งโดยภาครัฐและภาคเอกชนโดยส่งเสริมให้การเคหะแห่งชาติร่วมทุนกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการให้บริการชุมชนขณะเดียวกันก็สนับสนุนให้เอกชนสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเพิ่มขึ้น ปี 2534 สมัยนายกรัฐมนตรี อานันท์ ปันยารชุน ได้มีนโยบายที่จะเร่งรัดแก้ไขความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง และจะจัดสรรเงินอุดหนุน เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยในระดับที่ดีพอควร (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.2.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

ในปี 2530 รัฐบาล พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ (2523-2531) มีนโยบายที่จะเร่งการวางผังเมืองและกำกับดูแลให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การพัฒนาเมืองและชุมชนสอดคล้องกับผังเมือง รัฐบาลได้จัดตั้ง “คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ซึ่งมีรองนายกพิชัย รัตตกุล เป็นประธาน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะแก้ไขปัญหาของกรุงเทพมหานคร ด้วยการประสานแผนพัฒนากรุงเทพมหานครให้นำไปสู่การปฏิบัติ ซึ่งสาระสำคัญของแผนพัฒนากรุงเทพมหานครประกอบด้วย แผนแก้ไขปัญหารถจักรยานและขนส่งแผนป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำท่วมและแผ่นดินทรุด และแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดปี 2531 ในสมัยรัฐบาล พลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ (2531-2533) มีแนวคิดที่จะนำประเทศไปสู่ความเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIC) โดยประกาศเปลี่ยนสนามรบเป็นสนามการค้า ส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติทำให้มีเงินลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาเป็นจำนวนมาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เกิดการไล่รื้อชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก รัฐบาลได้ประกาศนโยบายที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนแออัด รวมทั้งจัดเคหสงเคราะห์ให้ผู้มีรายได้น้อยทั้งโดยภาครัฐและภาคเอกชนโดยส่งเสริมให้การเคหะแห่งชาติร่วมทุนกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการให้บริการชุมชนขณะเดียวกันก็สนับสนุนให้เอกชนสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเพิ่มขึ้น ปี 2534 สมัยนายกรัฐมนตรี อานันท์ ปันยารชุน ได้มีนโยบายที่จะเร่งรัดแก้ไขความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง และจะจัดสรรเงินอุดหนุน เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยในระดับที่ดีพอควร(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.2.3 การดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 6 ในปี 2529 รัฐบาล พลเอก เปรม ติณสูลานนท์ ได้จัดตั้ง “คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล” เพื่อประสานแผนพัฒนากรุงเทพมหานครให้นำไปสู่การปฏิบัติ ซึ่งแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติเป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร จากการดำเนินงานที่ผ่านมาในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 4 และ 5 การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบสร้างบางส่วน (Site & Services) สำหรับทุกระดับรายได้ และกำหนดการจัดเก็บรายได้ในลักษณะให้การอุดหนุนกันระหว่างกลุ่มรายได้ (cross subsidy) ส่งผลต่อการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ โดยประชาชนส่วนใหญ่ยังขาดการยอมรับในรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน ดังนั้นรัฐบาลจึงมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติสร้างบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้การกำหนดราคาขายในลักษณะให้มีการอุดหนุนกันระหว่างกลุ่มรายได้ ทำให้บ้านสำหรับกลุ่มรายได้ปานกลางมีราคาสูงเกินไป ทำให้การเคหะแห่งชาติไม่สามารถขายได้ ดังนั้น ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 6 การเคหะแห่งชาติจึงกำหนดนโยบายที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นบ้านสร้างเสร็จสมบูรณ์ โดยคำนึงถึงขีดความสามารถของผู้ซื้อ และกำหนดราคาขายตามราคาตลาด (Market Price) และได้กำหนดให้มีการวางแผนการตลาด โดยศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด และการลงทุน เปิดจองและขายโครงการล่วงหน้า โดยเน้นการตลาดเพื่อส่งเสริมการขาย และให้ยกเลิกการกำหนดราคาขายในลักษณะ cross subsidy นอกจากนี้ยังวางแผนที่จะร่วมดำเนินการกับภาคเอกชนในรูปแบบต่างๆ พร้อมทั้งสนับสนุนให้ภาคเอกชนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยจัดทำที่อยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 150,000 บาท เนื่องจากในช่วงเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 มีคณะกรรมการที่อยู่อาศัยดูแลนโยบายในระดับชาติและมีคณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประสานแผนพัฒนากรุงเทพมหานครให้นำไปสู่การปฏิบัติ ในส่วนภูมิภาคจะมีคณะกรรมการดูแลภูมิภาคที่สังกัดกระทรวงมหาดไทย ดังนั้นการกำหนดแผนงานจึงมีความชัดเจน มีการกำหนดยอดการลงทุนกลุ่มเป้าหมาย และแผนการปฏิบัติงานที่ชัดเจน ประกอบกับมีความต่อเนื่องในการบริหารงานของผู้บริหารงานระดับสูงของการเคหะแห่งชาติ ทำให้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติในช่วงเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การเคหะแห่งชาติได้สนองนโยบายของรัฐโดยการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค โดยการก่อสร้างโครงการในเขตพื้นที่พัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออกที่แหลมฉบัง จังหวัดชลบุรีและมาบตาพุด จังหวัดระยองและการสร้างโครงการตามเมืองขึ้นนำการพัฒนาของรัฐ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2534 การเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับแผนฯ 7 โดยยึดแนวทางการ

ดำเนินงานเพื่อผู้มีรายได้น้อยและผู้ด้อยโอกาสเป็นหลัก โดยจัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการเคหะข้าราชการและพนักงานของรัฐ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรม โครงการพัฒนาเมืองใหม่ใกล้กรุงเทพมหานครฯ โครงการเมืองชั้นนำการพัฒนาในภูมิภาค และโครงการในเขตเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (การเคหะแห่งชาติ 2533) และได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย 1 ฉบับ ดังนี้

■ ปี 2530 มีการจัดทำ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2531-2534

1) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

การเคหะแห่งชาติมีแผนจะพัฒนาโครงการจากที่ดินเดิมของการเคหะ 550 ไร่ เช่น ฟุ้งสองห้องหัวหมาก ธนบุรี บางพลี ลาดกระบัง บ่อนไก่ ฯลฯ และจัดหาซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีก 2,200 ไร่ โดยเป็นที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 1,750 ไร่ และในเมืองภูมิภาค 450 ไร่ เพื่อลดการอพยพเข้ากรุงเทพมหานครตลอดช่วงแผนฯฉบับที่ 6 การเคหะแห่งชาติสามารถจัดซื้อที่ดินได้รวม 2,817 ไร่ และสามารถเจรจากับเจ้าของที่ดินทำให้ชุมชนแออัดสามารถซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมได้ รวม 22.2 ไร่ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

2) แผนงานด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและปรับปรุงชุมชนแออัด ปี 2531-2534 การเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดมาตรฐานของชุมชนและองค์ประกอบของชุมชนอย่างชัดเจน ได้กำหนดความหนาแน่นของชุมชนและจำนวนครัวเรือนที่เหมาะสมกับขนาดของชุมชน รวมทั้งมีการกำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดินที่ชัดเจน ทั้งในส่วนของที่อยู่อาศัย ถนน ทางเท้า และองค์ประกอบอื่นๆ ของชุมชนดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

• เป้าหมาย

การเคหะแห่งชาติจะทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2527-2529

โครงการเคหะชุมชน กำหนดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 22,000 หน่วย และในภูมิภาคอีก 5,000 หน่วย โดยการเคหะแห่งชาติ จะเป็นผู้ดำเนินการทั้งด้านการจัดหาที่ดิน และเงินลงทุน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณชายฝั่งทะเล

ตะวันออก เนื่องจากในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กำหนดที่จะพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกให้เป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ การเคหะแห่งชาติจะเข้าไป

ดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการโดยกำหนดเป้าหมายที่จะก่อสร้างบ้านประเภทเช่าและเช่าซื้อในช่วง 5 ปีแรก จำนวน 8,321 หน่วย แบ่งเป็นพื้นที่มาตาพุด จำนวน 3,208 หน่วยและแหลมฉบัง จำนวน 5,133 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- **รูปแบบโครงการ**

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น เรือนแถวชั้นเดียว เรือนแถว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น

4.2.4 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

นโยบายและแนวคิด ในช่วงแผนฯนี้ การใช้หลักการอุดหนุนระหว่างกลุ่ม (Cross subsidy) ไม่สามารถดำเนินการต่อได้ เนื่องจากทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ปานกลางที่ต้องนำกำไรมาอุดหนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น แพงกว่าราคาที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน รัฐจึงยังคงให้การอุดหนุนเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้น้อยในกลุ่ม เปอร์เซนต์ไทม์ที่ 20 ลงไป ส่วนผู้มีรายได้อีกปานกลางให้ใช้หลักการค้ำหนุน และเริ่มใช้แนวคิดด้านการตลาดได้แก่การกำหนดราคาขายแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง (Pricing Zone) มาใช้ในการจัดทำโครงการ นอกจากนั้น ยังมีการดำเนินงานตามนโยบายในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติด้วยการพัฒนาโครงการตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern SeaBoard) และการร่วมลงทุนกับภาคเอกชน แต่การดำเนินการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนไม่ประสบความสำเร็จนัก (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552) การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติได้ขยายการดำเนินการในเขตพื้นที่ภูมิภาคเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค โดยได้มีการดำเนินการทั้งในส่วนของโครงการอาคารเช่าโดยมีผลการดำเนินงาน ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.2.4.1 เงินอุดหนุน ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

ในช่วงนี้โครงการอาคารเช่า บริเวณโครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ได้รับการอุดหนุน 100%

4.2.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

รวมทั้งหมดจำนวน 846 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

5. เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 846 หน่วย
6. ส่วนภูมิภาค ไม่จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง

4.2.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6
รวมทั้งหมดจำนวน 59 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

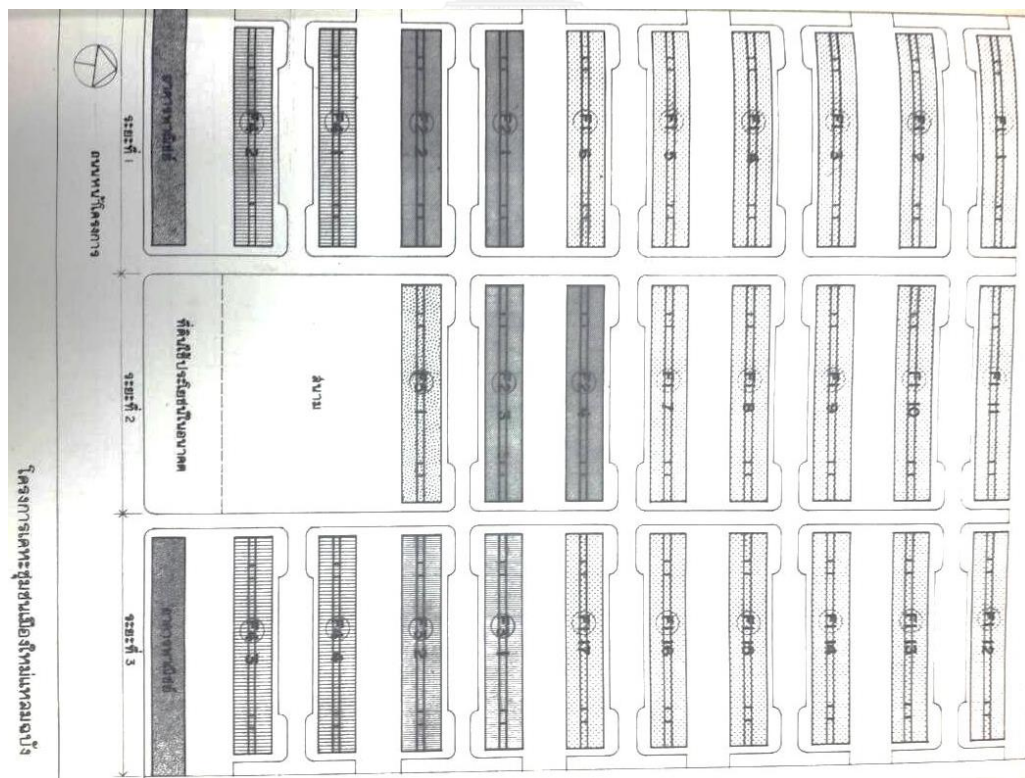
- เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 59 หน่วย ดังตารางที่ 3

4.2.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

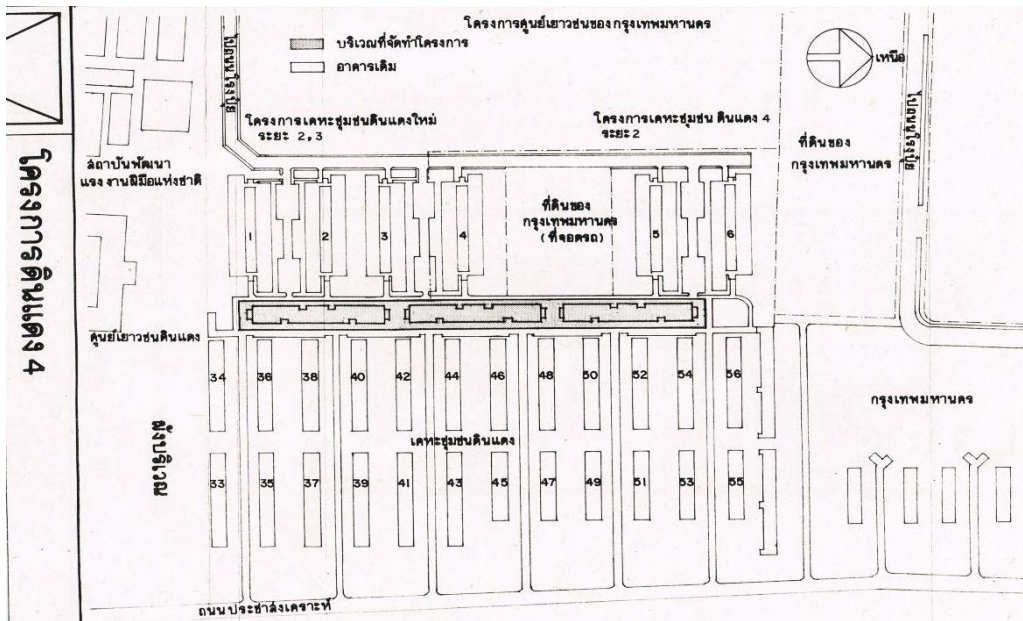
- การจัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติเองทั้งใน เขต
กรุงเทพมหานครปริมณฑล ซื่อที่ดินในปริมณฑลเพื่อจัดทำโครงการเมืองใหม่
2,000 ไร่ ซื่อที่ดินจากเอกชนที่เป็นเจ้าของที่ดินชุมชนแออัดเดิม และจัดหาที่ดิน
ของรัฐและเอกชนนำมาจัดทำโครงการร่วมกัน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2552)

- การวางผัง

แนวคิด การจัดวางอาคารได้คำนึงถึงข้อเท็จจริงของสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก
และได้พิจารณาถึงระยะทางของอาคารและระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน เพื่อให้ถูกต้องตามเทศบัญญัติ
กทม. จึงสามารถทำอาคารมีลักษณะเป็นใต้ถุนเป็นที่พักผ่อนและจอดรถซึ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้
อยู่อาศัยการวางตำแหน่งอาคารได้วางตามแนวยาวของที่ดินโครงการ



ผังโครงการเมืองใหม่แหลม



ผังโครงการดินแดง 4

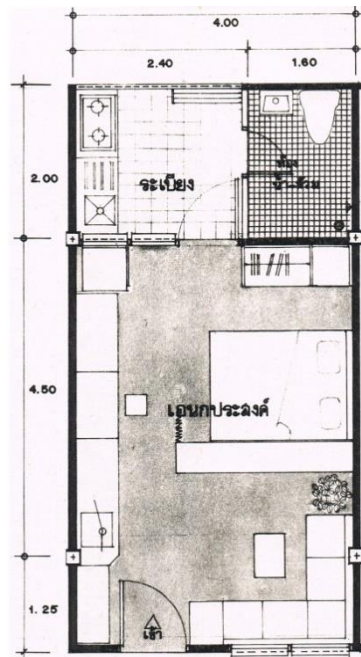
ภาพที่ 13 การวางผังโครงการแหลมฉบังและดินแดง 4 ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

- ลักษณะทางกายภาพ
เป็นอาคารแฟลต 5 ชั้น

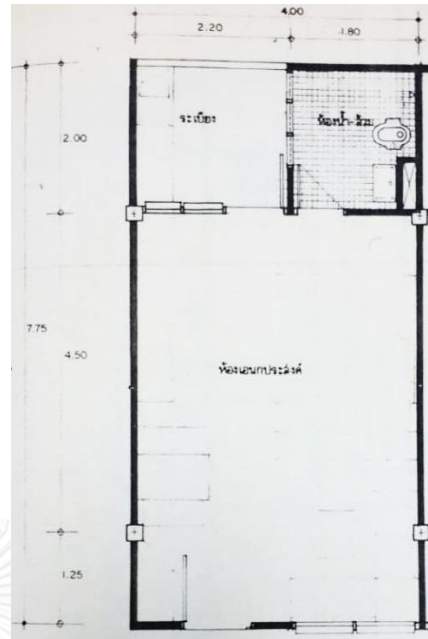


ภาพที่ 14 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

- ขนาดห้องพักอาศัย
ขนาดห้องพักประมาณ 34-35 ตรม.



ขนาด 34 ตรม.
โครงการดินแดง 4



ขนาด 35 ตรม.
โครงการแหลมฉบัง

ภาพที่ 15 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

4.2.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

โครงการที่สำคัญ มีดังนี้

- โครงการที่เป็นอาคารเช่ามีเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ โครงการเมืองใหม่แหลมฉบัง คลองเตย ดินแดง 4



ภาพที่ 16 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

4.2.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

เนื่องจากการเคหะแห่งชาติขาดทุนค่าดูแลชุมชนมาโดยตลอด โดยมีสาเหตุมาจากอัตราค่าเช่าที่จัดเก็บต่ำเกินกว่าจะรับภาระค่าดูแลชุมชนได้ นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยบางส่วนยังค้างชำระค่าเช่า ส่งผลให้รายรับที่จัดเก็บได้ไม่เพียงพอกับการบริหารงาน การเคหะแห่งชาติจึงได้มีการปรับปรุงระบบการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนในหลายๆ ด้าน ดังนี้

- 1) ให้ฝ่ายจัดการทรัพย์สินทำหน้าที่ในการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนจากผู้อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้
- 2) มีนโยบายจะดูแลชุมชนเพียง 5 ปี ดังนั้น ในปีที่ 6-20 จะลดบุคลากรในการดูแลชุมชนลง คงเหลือเฉพาะส่วนที่ดำเนินการด้านการบริหารทรัพย์สิน ติดตามหนี้ค้างชำระและจัดประโยชน์ในชุมชน
- 3) ปรับปรุงวิธีการคิดค่าดูแลชุมชนใหม่ โดยเรียกเก็บค่าดูแลชุมชนเป็น 2 ส่วน
 - ส่วนที่ 1 เป็นค่าบริการชุมชนในปีที่ 1-5 ซึ่งจะคิดค่าบริการในอัตราเดือนละ 40-70 บาทต่อหน่วย
 - ส่วนที่ 2 เป็นค่าบริหารงานซึ่งจะเรียกเก็บรวมกับค่าเช่า ในปีที่ 1-20 ในอัตราเดือนละ 104 - 266 บาทต่อหน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ตารางที่ 18 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
6	300
ปัจจุบัน	300-1,800

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นี้ การเคหะแห่งชาติยังคงดูแลชุมชนเอง ด้วยการมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน และการเคหะแห่งชาติได้ส่งเสริมให้ชุมชนดูแลตนเอง โดยการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อดูแลชุมชน การเคหะแห่งชาติได้ส่งเสริมและผลักดันให้ชุมชนดูแลตนเอง

4.2.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ดังนี้

ตารางที่ 19 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 6

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2530	2531	2532	2533	2534	2530	2531	2532	2533	2534
6	กทม.และปริมณฑล	-	-	-	352	494	-	-	-	-	-
6	ภูมิภาค	-	-	-	-	-	59	-	-	-	-
รวม					846				59		

4.3 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (ปี 2535-2539)

4.3.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 7

การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับสูงขึ้น โดยในปี 2535 ราคาประเมินที่ดินเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 23 ซึ่งเป็นราคาที่สูงขึ้นอย่างมาก แต่ความต้องการที่ดินของภาคเอกชนก็ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับนโยบายของรัฐที่ช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งในส่วนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินทุนสำรองต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐานของ BIS โดยลดน้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยลงเป็นร้อยละ 50 และการที่รัฐมีมาตรการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยลดหย่อนภาษีให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ที่มีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร (ยกเว้นอาคารพาณิชย์) ในราคาไม่เกิน 600,000 บาท ส่งผลให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก ในปี 2536-2537 ปี 2537 สถาบันการเงินต่างๆได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 10 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 11.25 - 17.30 จากภาวะดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขยายการลงทุนอย่างมาก มีการระดมทุนเพื่อจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก และเกิดการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ในปี 2538 ธนาคาร

อาคารสงเคราะห์ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “บ้านว่าง” หรือบ้านที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพฯและปริมณฑลช่วงปี 2533 – 2538 (เมษายน) พบว่า มีบ้านว่างมากถึง 160,000 หน่วยและ ประมาณการว่าในช่วงปลายปี 2538 จะมีบ้านว่างประมาณ 300,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14 ของ ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยจริงมีประมาณ 100,000 – 120,000 หน่วยต่อปี ในช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการจำกัดการขยายสินเชื่อของสถาบัน การเงินต่างๆ ด้วยมาตรการกันเงินสำรองสำหรับสินทรัพย์เสี่ยงในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 100 รวมถึง ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในช่วงปี 2538 (ร้อยละ13.75) ทำให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อได้ลดลง และ ผู้ประกอบการเริ่มชะลอการลงทุนในโครงการใหม่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มถดถอยลงในปลายปี 2538 และตกต่ำสุดในปี 2539-2540 (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การคาดการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติฉบับที่ 7 (ปี2535 – 2539) จำนวนประชากรในประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 57.0 ล้านคน ในช่วงปลายแผนฯฉบับที่ 6 เป็น 60.1 ล้านคน ในช่วงท้ายของแผนฯ ฉบับที่ 7(ปี 2539) คิดเป็น อัตราขยายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 1.1 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ลดลงเมื่อเทียบกับอัตรา การขยายตัวของประชากรในช่วงแผนฯฉบับที่ 6 ซึ่งขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 1.5 ต่อปี นอกจากนี้ประชากรที่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในอัตรา ที่ลดลงด้วย โดยในปี2539 มีประชากรที่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 9.0 ล้าน คน ขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 0.7 ต่อปี ในขณะที่ในช่วงแผนฯฉบับที่ 6 มีอัตราขยายตัว เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.7 ต่อปีจากการสำรวจของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่า ในปี 2535 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร 8.5 ล้านคน มีที่อยู่อาศัยรวม 1.5 ล้านหน่วย เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน ร้อยละ 79 และเป็นที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ ร้อย ละ 5 และมีชุมชนแออัดจำนวน 192,000 หลังคาเรือน คิดเป็น 267,000 ครอบครัว ในจำนวนนี้มี ความจำเป็นต้องแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยอย่างเร่งด่วน 65,000 ครัวเรือน เนื่องจากในช่วงแผนฯ ฉบับ ที่ 6 การเคหะแห่งชาติสามารถปรับปรุงชุมชนแออัดได้เพียง 30,000ครัวเรือน ดังนั้นจึงมีจำนวน ชุมชนแออัดที่จะต้องดำเนินการปรับปรุงให้มีสภาพความเป็นอยู่ให้ดีขึ้นอีกประมาณ 190,000 ครัวเรือน จากการสนับสนุนของ Norconsult International ซึ่งทำแบบจำลองการคาดการณ์ความ ต้องการที่อยู่อาศัยขึ้นในปี 2533 การเคหะแห่งชาติได้นำแบบจำลองดังกล่าวมาทำการคาดการณ์ ประชากร โดยพิจารณาจำนวนประชากร จำนวนครัวเรือนแยกตามประเภทรายได้ และความสามารถ ในการผ่อนชำระ โดยคาดการณ์ว่าช่วงแผนฯ ฉบับที่ 7 จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 376,520 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ในช่วงต้นของแผนฯฉบับที่ 7 สมัยรัฐบาลนายกรัฐมนตรีนายอานันท์ ปันยารชุน ปี 2534- 2535 รัฐมนตรีโยบาย ที่จะเร่งแก้ไขความเดือดร้อนของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองในด้านที่อยู่อาศัย

พัฒนาบริการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ตลอดจนบริการสาธารณสุขปึกและ สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องให้ได้มาตรฐานที่เหมาะสมโดยทั่วถึง โดยในปี 2535 คณะกรรมการนโยบาย ที่อยู่อาศัยเสนอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งกองทุนพัฒนาคนจน เมืองเพื่อพัฒนาอาชีพและที่อยู่อาศัยสำหรับชุมชนแออัด ในระยะแรกให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงาน รับผิดชอบในการจัดตั้งกองทุน ซึ่งได้รับอนุมัติเงินกองทุนจำนวน 1,250 ล้านบาท จากคณะรัฐมนตรี วันที่ 17 มีนาคม 2535 นอกจากนี้ยังได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติผังเมืองเพื่อให้การใช้ที่ดินในเมืองมี ประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 รัฐบาล นายกรัฐมนตรี นายชวน หลีกภัย ปี 2535-2538 มีนโยบายให้การสนับสนุนการกระจายการลงทุน ของภาคเอกชนในภูมิภาค เร่งรัดแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด โดยสนับสนุนให้ภาคเอกชน มีส่วนร่วมในการสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก ด้วยการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เป็นกรณีพิเศษ รัฐบาล นายกรัฐมนตรี นายบรรหาร ศิลปอาชา ปี 2538-2539 รัฐบาลยังคงมีนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับรัฐบาลชุดก่อน คือ เร่งแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด โดยกำหนดแผนพัฒนาที่อยู่ อาศัย ปรับปรุงชุมชนแออัด และส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยราคาถูก สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง นอกจากนี้ยังได้มีการริเริ่มให้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่ เกี่ยวข้องกับการผังเมือง การควบคุมอาคาร การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การจัดสรรที่ดิน ชุมชนเมือง ใหม่ ชุมชนแออัดและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องรัฐบาล นายกรัฐมนตรี พลเอก ชวลิต ยงใจยุทธ ปี 2539-2540 รัฐบาลมีนโยบาย ให้มีการจัดการด้านผังเมืองอย่างเป็นระบบเพื่อจัดระเบียบการขยายตัว ของชุมชนและป้องกันการเกิดชุมชนแออัด รวมทั้งให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ปรับ สภาพแวดล้อมในชุมชนแออัดให้เหมาะสม ขยายบริการสังคมให้เข้าถึงชุมชนอย่างทั่วถึง และเร่ง ยกกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.3.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในช่วงต้นของแผนฯฉบับที่ 7 สมัยรัฐบาลนายกรัฐมนตรี นายอานันท์ ปันยารชุน ปี 2534- 2535 รัฐมีนโยบาย ที่จะเร่งแก้ไขความเดือดร้อนของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองในด้านที่อยู่อาศัย พัฒนาบริการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ตลอดจนบริการสาธารณสุขปึกและ สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องให้ได้มาตรฐานที่เหมาะสมโดยทั่วถึง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

รัฐบาล นายกรัฐมนตรี นายชวน หลีกภัย ปี 2535-2538 มีนโยบายให้การสนับสนุนการ กระจายการลงทุนของภาคเอกชนในภูมิภาค เร่งรัดแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด โดย สนับสนุนให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก ด้วยการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เป็นกรณีพิเศษ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

รัฐบาล นายกรัฐมนตรี นายบรรหาร ศิลปอาชา ปี 2538-2539 รัฐบาลยังคงมีนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับรัฐบาลชุดก่อน คือ เร่งแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด โดยกำหนดแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับปรุงชุมชนแออัด และส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยราคาถูกรายได้สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง นอกจากนี้ยังได้มีการริเริ่มให้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง การควบคุมอาคาร การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การจัดสรรที่ดิน ชุมชนเมืองใหม่ ชุมชนแออัดและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

รัฐบาล นายกรัฐมนตรี พลเอก ชวลิต ยงใจยุทธ ปี 2539-2540 รัฐบาลมีนโยบาย ให้มีการจัดการด้านผังเมืองอย่างเป็นระบบเพื่อจัดระเบียบการขยายตัวของชุมชนและป้องกันการเกิดชุมชนแออัด รวมทั้งให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ปรับสภาพแวดล้อมในชุมชนแออัดให้เหมาะสมขยายบริการสังคมให้เข้าถึงชุมชนอย่างทั่วถึง และเร่งยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.2.3 การดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 ปี 2535-2539 เป็นช่วงเวลาที่คณะกรรมการที่อยู่อาศัยกำลังจะยุติบทบาท ประกอบกับได้มีนโยบายส่งเสริมการลงทุนบ้าน BOI ทำให้เอกชนเข้ามามีบทบาทด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับรายได้น้อยเพิ่มขึ้น มีสมาคมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากมาย รัฐบาลจึงมีแนวนโยบายที่จะลดบทบาทของการเคหะแห่งชาติลง โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย วางแผนและกำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแทนการเป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติได้เสนอร่างแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหามหาชนแออัด ของการเคหะแห่งชาติ ปี 2535-2539 โดยมีแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดังนี้

- การพัฒนาบริการพื้นฐานในชุมชน โดยการฟื้นฟูชุมชนเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยเพื่อยกระดับมาตรฐานการอยู่อาศัย จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียในชุมชน รวมถึงการกำหนดพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจและสวนให้เพียงพอ โดยมีแนวคิดที่จะกำหนดองค์กรที่จะดูแลเรื่องการฟื้นฟูเมืองให้มีความชัดเจน
- ส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยแก้กฎระเบียบต่างๆ ที่เป็นอุปสรรค รวมทั้งส่งเสริมให้สถาบันการเงินเพิ่มสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย

- สนับสนุนให้จัดทำบ้านสวัสดิการคนงาน ปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยของคนงานโรงงานอุตสาหกรรม
- สร้างโอกาสให้คนจนในเมืองเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยมีแนวคิดที่จะประสานประโยชน์ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เพื่อให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่ จัดทำโครงการเมืองใหม่แบบเมืองบริวารหรือเมืองที่สมบูรณ์แบบในบริเวณที่เหมาะสม เพื่อลดความแออัดของกรุงเทพมหานคร
- ส่วนในเขตภูมิภาคที่เป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญ จะจัดทำเป็นเมืองชั้นนำการพัฒนาตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

การเคหะแห่งชาติ กำหนดที่จะทำที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ โดยกำหนดให้ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กลุ่มรายได้ Percentile ที่ 0-10 จัดทำเป็นโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด กลุ่มรายได้ Percentile 10-70 จัดทำเป็นโครงการเคหะชุมชน ส่วนกลุ่มรายได้ Percentile > 70 กำหนดให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ ในเขตภูมิภาค กำหนดให้กลุ่มรายได้ Percentile ที่ 0-20 จัดทำเป็นโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด กลุ่มรายได้ Percentile 20-60 จัดทำเป็นโครงการเคหะชุมชน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

นอกจากนี้ยังมีนโยบายที่จะจัดทำโครงการอาคารเช่าทั่วประเทศ โดยเป็นครั้งแรกที่การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะให้การอุดหนุนค่าก่อสร้างอาคารเช่าจากเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติเองนอกเหนือจากเงินอุดหนุนของรัฐ ซึ่งมีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย 1 ฉบับ ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

▪ ปี 2534 มีการจัดทำแผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2535-2539

1) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 6 ต่อเนื่องมาจนถึงแผนฯ ฉบับที่ 7 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างมาก ที่ดินมีราคาสูงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการจัดหาที่ดินของการเคหะแห่งชาติ โดยในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 7 การเคหะแห่งชาติมีแผนที่จะจัดหาที่ดินรวม 7,015 ไร่เพื่อจัดทำเป็นเมืองใหม่ และเป็น Land Bank ตลอดช่วงแผนฯ ฉบับที่ 7 การเคหะแห่งชาติสามารถจัดซื้อที่ดินได้รวม 3,424 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 1,192 ไร่ และเป็นที่ดินในเขตภูมิภาค 1,954 ไร่ และสามารถเจรจาขอใช้ที่ดินราชพัสดุสำหรับจัดทำโครงการได้ 279 ไร่ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

2) แผนงานด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและปรับปรุงชุมชนแออัด ปี 2535-2539

- เป้าหมาย

การเคหะแห่งชาติจะทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2527-2529

โครงการเคหะชุมชน เป็นโครงการที่สนองนโยบายของรัฐในการแก้ปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานพร้อมทั้งบริการพื้นฐานและส่วนบริการชุมชน เช่น อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า โดยในช่วงแผนฯฉบับที่ 7 นี้ การเคหะแห่งชาติวางแผนที่จะสร้างโครงการเคหะชุมชนและส่วนบริการชุมชน โครงการอาคารเช่า ในกรุงเทพฯและปริมณฑลจำนวน 7,000 หน่วย และส่วนภูมิภาคจำนวน 5,500 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการเมืองใหม่และเมืองขึ้นำการพัฒนา กำหนดที่จะพัฒนารวมจำนวน 19,600 หน่วย แบ่งเป็นการพัฒนาเมืองใหม่ในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี จำนวน 16,100 หน่วย ประกอบด้วยอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาก 2,500 หน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

• รูปแบบโครงการ

กำหนดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย โดยมีแนวคิดการพัฒนาในรูปแบบฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) การจัดทำเมืองขึ้นำการพัฒนา การจัดทำที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง (Different Housing Standards) และบ้านพักฉุกเฉินสี่มุมเมือง (Emergency Housing) สำหรับผู้มีรายได้น้อย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการเช่า จัดทำเป็นอาคารรูปแบบต่างๆ เช่น อาคารแฟลต 5 ชั้น บ้านเรือนแถว บ้านแฝด

โครงการที่อยู่อาศัยมาตรฐานรองและบ้านพักฉุกเฉิน จัดทำเป็นแฟลต 5 ชั้น ขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตร

โครงการบ้านพักคนงาน จัดทำเป็นอาคารพักอาศัยรวมสำหรับครอบครัวเดี่ยว จัดทำเป็นห้องพักขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตร สำหรับคนโสดที่พักอาศัยอยู่รวมกัน 8 คน จัดทำเป็น

ห้องพักขนาดพื้นที่ 72 ตารางเมตรอาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น
เรือนแถวชั้นเดียว เรือนแถว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น

4.3.3 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 การเคหะแห่งชาติได้นำแนวคิดหลายประการที่นำมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังนี้

แนวคิดเมืองขึ้นการพัฒนาภูมิภาค เป็นการนำแนวคิดเรื่องการพัฒนาเมืองใหม่ ไปใช้ในเมืองหลักในภูมิภาค ซึ่งนอกจากเป็นการจัดให้มีที่อยู่อาศัยพร้อมแหล่งงานและองค์ประกอบชุมชนในลักษณะเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self-Contained New Town) **แนวคิดบ้านพักฉุกเฉิน (Emergency Housing)** เนื่องจากในช่วงของแผนฯ นี้ มีการไล่รื้อชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติจึงมีแนวความคิดที่จะก่อสร้างบ้านพักฉุกเฉิน เพื่อรองรับผู้ที่ประสบปัญหาการไล่รื้อหรือชุมชนที่ประสบเพลิงไหม้ โดยจัดทำโครงการบ้านพักฉุกเฉิน เป็นอาคารแฟลต ห้องขนาดเล็ก ให้อยู่อาศัย **แนวคิดที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง** จากประสบการณ์ของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด พบว่าที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ผู้อยู่อาศัยใช้อยู่ มีขนาดหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กกว่ามาตรฐานที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ ทำให้เกิด **แนวคิดที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง** คือมีขนาดหน่วย พักอาศัย 24 ตารางเมตร ต่ำกว่ามาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ที่มีหน่วยพักอาศัยขนาด 31 ตารางเมตร ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 7 การเคหะแห่งชาติได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้างจำนวนหลายโครงการ โดยเริ่มจัดทำโครงการทั้งในส่วนของเคหะชุมชนใน เขตกรุงเทพมหานครและภูมิภาค รวมถึงโครงการประเภทเช่า (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

นโยบายของภาครัฐให้การสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย และไม่มีความผันผวนในนโยบายของรัฐบาล ทำให้ในช่วงของแผนฯ ฉบับที่ 7 การเคหะแห่งชาติสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยได้จำนวนสูงสุดใน 4 ยุคของการพัฒนาอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยสามารถเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มากถึง 20,746 หน่วย และดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 14,658 หน่วย โดยได้มีการดำเนินการทั้งในส่วนของโครงการอาคารเช่าโดยมีผลการดำเนินงาน ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.3.3.1 เงินอุดหนุน ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในช่วงนี้โครงการอาคารเช่า มีนโยบายที่จะให้การอุดหนุน โดยรัฐอุดหนุน 4 ส่วน และการเคหะแห่งชาติอุดหนุน 1 ส่วน ดังนี้

- เขตกรุงเทพมหานครจะได้รับการอุดหนุนจากรัฐร้อยละ 34 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็นเงิน 94,000 บาทต่อหน่วย โดยการเคหะแห่งชาติจะให้

การอุดหนุนเพิ่มเติม อีกร้อยละ 8 คิดเป็นเงิน 24,000 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินอุดหนุนหน่วยละ 118,000 บาท (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- เขตภูมิภาค จะได้รับการอุดหนุนจากรัฐร้อยละ 36 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็น 102,000 บาทต่อหน่วย โดยการเคหะแห่งชาติจะให้การอุดหนุนเพิ่มเติม อีกร้อยละ 9 คิดเป็นเงิน 26,000 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินอุดหนุนหน่วยละ 128,000 บาท (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)
- โครงการอาคารเช่ามาตรฐานรอง ขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตร รัฐให้การอุดหนุน ร้อยละ 75 ของต้นทุนโครงการ คิดเป็นเงิน 114,250 บาท ต่อหน่วย โดยการเคหะแห่งชาติจะให้การอุดหนุนเพิ่มเติมอีกร้อยละ 25 คิดเป็นเงิน 37,750 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินอุดหนุน 100% คิดเป็นเงินหน่วยละ 152,000 บาท (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.3.3.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

รวมทั้งหมดจำนวน 20,746 หน่วย หน่วย แบ่งได้ดังนี้

7. เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 15,116 หน่วย
8. ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 5,630 หน่วย

4.3.3.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

รวมทั้งหมดจำนวน 14,658 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

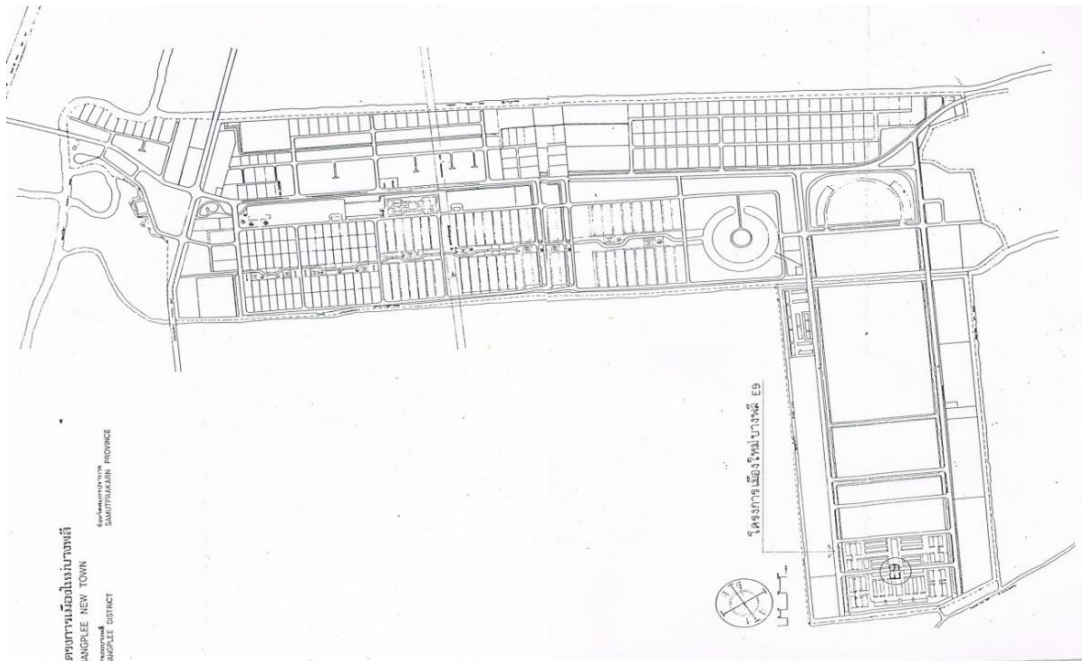
9. เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 11,818 หน่วย
- ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในเขตภูมิภาค 2,840 หน่วย

4.3.3.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

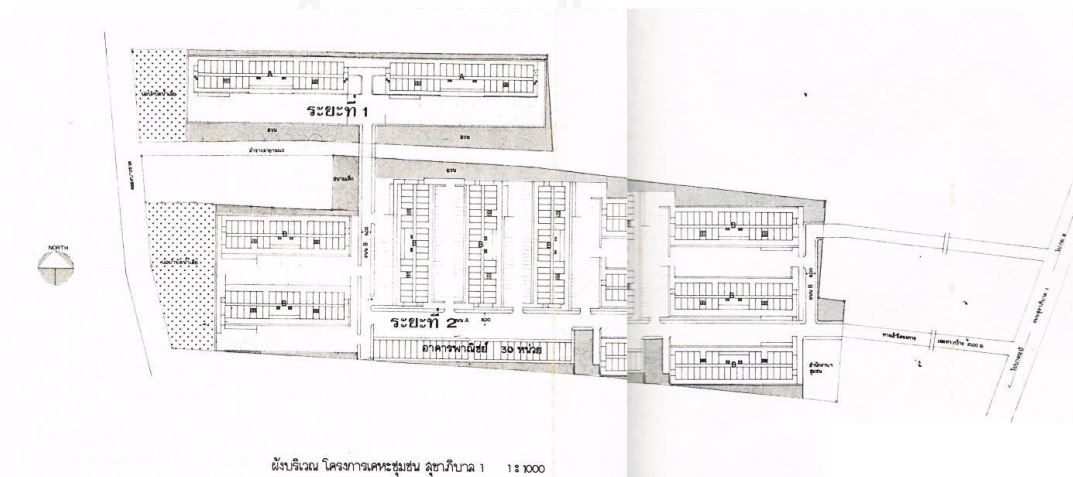
- การจัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติเองทั้งในเขตกรุงเทพมหานครปริมณฑล ชื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครปริมณฑล ส่วนภูมิภาค และเช่าที่ดินราชพัสดุ

- การวางผังโครงการ

แนวคิด มีการวางผังโครงการที่มีการความหลากหลายของอาคารหลากหลายประเภท นอกจากเป็นการจัดให้มีที่อยู่อาศัยพร้อมแหล่งงานและองค์ประกอบชุมชนในลักษณะเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self-Contained New Town)



ผังโครงการเมืองใหม่บางพลี



ผังโครงการสุขาภิบาล 1

ภาพที่ 17 การวางผังโครงการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

- ลักษณะทางกายภาพ

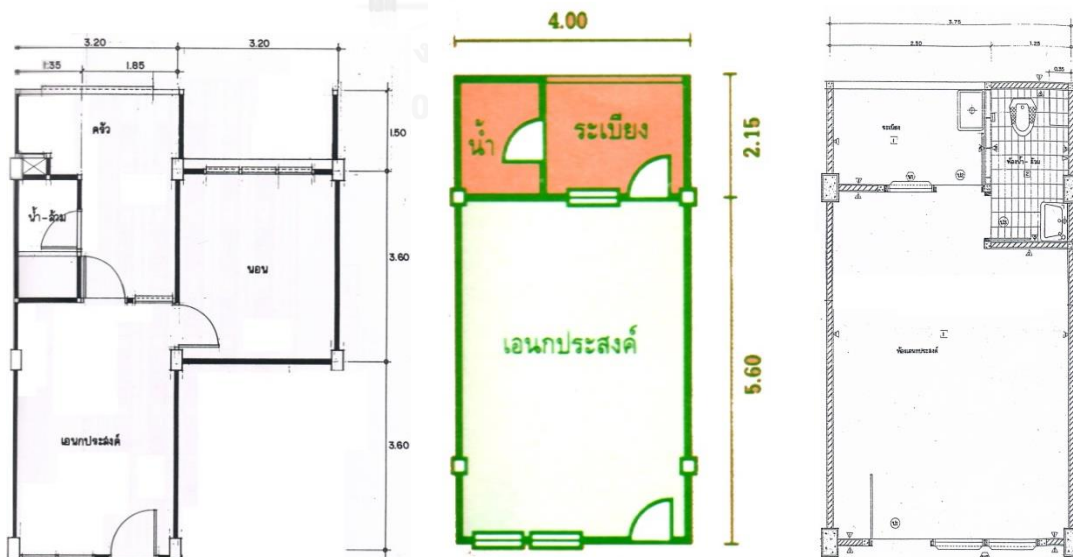
ลักษณะเป็นอาคารแฟลต 5 ชั้นและอาคารเช่ามาตรฐานรอง



ภาพที่ 18 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

- ขนาดห้องพักอาศัย

มีขนาดประมาณ 31-39 ตารางเมตรและ 24 ตารางเมตร



ขนาด 39 ตรม.

โครงการนราธิวาส

ขนาด 31 ตรม.

โครงการเมืองใหม่บางพลี

ขนาด 24 ตรม.

โครงการมาตรฐานรอง

ภาพที่ 19 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

4.2.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

โครงการที่สำคัญ มีดังนี้

- โครงการอาคารเช่า ได้แก่ ลาดกระบัง บางพลี พรพระร่วงประสิทธิ์ รามคำแหง อยุธยา และโครงการอาคารเช่าในที่ราชพัสดุทั่วประเทศ



ภาพที่ 20 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

4.3.3.5 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

เนื่องจากในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 6 ได้มีนโยบายให้แยกเก็บค่าบริการชุมชน ออกจากค่าเช่าซื้อเพื่อเป็นการควบคุมค่าใช้จ่าย ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องจ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วน ofค่าบริการชุมชน ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงได้ทำการปรับปรุงระบบการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนโดยกลับมาดำเนินการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนรวมกับค่าเช่าซื้ออีกครั้ง นอกจากนี้ยังได้ปรับปรุงระบบวิธีคิดค่าดูแลชุมชนใหม่ โดยกำหนดหลักเกณฑ์การคิดค่าดูแลชุมชนตามประเภทของโครงการ ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- 1) โครงการในเขตนครหลวง จะให้บริการชุมชน ตลอด 20 ปี โดยเก็บค่าดูแลชุมชน
รวมอยู่ในค่าเช่าซื้อ หน่วยละ 360-636 บาทต่อเดือน
- 2) โครงการในเขตภูมิภาค จะให้บริการชุมชน 5 ปี โดยระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อ
ว่าจะดูแลชุมชนเพียง 5 ปี แต่จะเรียกเก็บค่าดูแลชุมชนรวมอยู่ในค่าเช่าซื้อ
โดยผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระเป็นเวลา 20 ปี ในอัตราหน่วยละ 205-449 บาท
ต่อเดือน อย่างไรก็ตาม
- 3) หากการเคหะแห่งชาติยังไม่สามารถมอบโอนภารกิจให้หน่วยงานท้องถิ่นได้
ก็จะยังคงดูแลต่อไปโดยลดบุคลากรลง เหลือเพียงส่วนที่ทำหน้าที่ในการ
ติดตามหนี้ค้ำชำระและจัดประโยชน์ในชุมชน

ตารางที่ 20 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
7	800
ปัจจุบัน	800-2,230

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในปี 2535 การเคหะแห่งชาติได้จัดตั้ง บริษัท CEMCO ขึ้นทำหน้าที่ในการบริหารชุมชน และเริ่มดำเนินการถ่ายโอนภารกิจในการบริหารชุมชนบางโครงการให้เอกชนเข้ามาบริหารงาน โดยบริษัทเอกชนทั่วไปจะต้องประมูลราคาแข่งขันกับ บริษัท CEMCO ที่การเคหะแห่งชาติจัดตั้งขึ้น นอกจากนี้ยังได้แก้ไขปัญหาด้านการดูแลบำรุงรักษาชุมชน โดยทำการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานก่อสร้างและหน่วยงานดูแลชุมชนในการตรวจรับมอบโครงการ ขณะเดียวกันก็ได้จัดตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการซ่อมบำรุงดูแลชุมชน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

4.2.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ดังนี้
ตารางที่ 21 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วง
แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

แผน	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง	จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
๑			

		2535	2536	2537	2538	2539	2535	2536	2537	2538	2539
7	กทม.และ ปริมณฑล	3,698	766	6,508	2,416	1,728	366	738	3,776	430	6,508
7	ภูมิภาค	900	-	2,066	1,329	1,335	-	420	480	74	1,866
รวม		20,746					14,658				

บทที่ 5

พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า

ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ (พ.ศ.2540-2549)

ในช่วงยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จะอยู่ในช่วงระยะเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2 ฉบับ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งได้รวบรวมข้อมูล โดยเริ่มจากปี 2540 จนถึงปี 2549 และสรุปข้อมูลแยกตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีหัวข้อดังนี้

5.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 8 (ปี 2540- 2544)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

5.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 9 (ปี 2545- 2549)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล

- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

5.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปี 2540-2544)

5.1.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มประสบปัญหาในช่วงท้ายของแผนฯ ฉบับที่ 7 โดยปริมาณที่อยู่อาศัยที่เปิดขายมีมากเกินความต้องการ ประกอบกับปัญหาทางเศรษฐกิจและการขาดสภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินจนต้องชะลอสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและผู้ซื้อรายย่อย อัตราดอกเบี้ยขยับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมากเนื่องจากมีปริมาณมากเกินความต้องการและอำนาจซื้อของประชาชนลดน้อยลง ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะซบเซาอย่างหนัก ราคาที่ดินลดลง ส่งผลให้ภาวะการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว รัฐได้ดำเนินนโยบายเศรษฐกิจมหภาคและปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจเพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งของสถาบันการเงิน และได้มุ่งเน้นแก้ปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์โดยกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนและภาษี การลดอัตราดอกเบี้ยและเพิ่มวงเงิน สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ การเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยให้การเคหะแห่งชาติระดมเงินทุนเพื่อให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่องและเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นในช่วงท้ายของแผนฯ ฉบับที่ 8 ข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ³ พบว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2540 มูลค่าซื้อขายที่ดินลดลงจากปี 2539 ในอัตราร้อยละ 23.3 และในปี 2541 มูลค่าซื้อขายที่ดินลดลงจากปี 2540 สูงถึงร้อยละ 49.6 ในขณะเดียวกันจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2541 ก็ลดลงจากปี 2540 ถึงร้อยละ 55.7 (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (ปี 2540 – 2544) จำนวนประชากรในประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 60.1 ล้านคน ในช่วงปลายแผนฯฉบับที่ 7 เป็น 62.1 ล้านคน ในช่วงท้ายของแผนฯฉบับที่ 8 (ปี 2544) คิดเป็นอัตราขยายตัวของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 0.6 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ลดลงอย่างมาก เมื่อเทียบกับอัตราการ

ขยายตัวของประชากรในช่วงแผนฯฉบับที่ 7 จำนวนประชากรทั้งประเทศในปี 2540 เท่ากับ 60.8 ล้านคน เป็นประชากรเมืองทั้งสิ้น 11.3 ล้านคน คิดเป็น ร้อยละ 18.51 ของประชากรทั้งประเทศ ประชากรเหล่านี้อาศัยอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑลจำนวนถึง 9.1 ล้านคนหรือคิดเป็นร้อยละ 80.96 ของประชากรเมืองทั้งหมด แต่เนื่องจากในปี 2542 มีการยกฐานะสุขาภิบาลทั่วประเทศเป็นเทศบาล ทำให้ประชากรเมืองที่อยู่ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว โดยในปี 2543 มีประชากรเมืองสูงถึง 17.5 ล้านคน ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรทั้งประเทศจำนวน 61.9 ล้านคนแล้ว จะมีสัดส่วนของประชากรเมืองเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 28.2 ของประชากรทั้งประเทศ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยเปลี่ยนแปลงไป เศรษฐกิจพึ่งพิงกับภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น สังคมมีความแตกต่างของระดับรายได้มากขึ้น มีลักษณะเป็นสังคมเมือง และครัวเรือนมีขนาดเล็กลง การเคหะแห่งชาติได้ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย โดยคาดการณ์จากความต้องการที่เกิดจากการเพิ่มประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องสร้างทดแทนที่อยู่อาศัยเก่า ในช่วงแผนพัฒนาฯฉบับที่ 8 ว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 635,000 หน่วย และในเมืองหลัก เมืองชายแดน และเมืองชายฝั่งทะเลตะวันออก (รวม 29 จังหวัด) จำนวน 215,000 หน่วย นอกจากนี้ยังได้ทำการศึกษาว่าจะมีผู้ใช้แรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 5 จังหวัด ได้แก่ สมุทรสาคร ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม และนนทบุรี ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ประมาณ 70,000 คน 4 แม้ว่าในช่วงแผนฯฉบับที่ 8 จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยในตลาดเหลือเป็นจำนวนมาก แต่ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาปานกลางและสูง ซึ่งไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้มีรายได้น้อยในส่วนของชุมชนแออัด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 254,492 ครัวเรือน และในภูมิภาคจำนวน 55,710 ครัวเรือน ชุมชนเหล่านี้บางส่วนได้รับการพัฒนาไปแล้ว ยังคงเหลือส่วนที่ต้องได้รับการปรับปรุงอีกประมาณ 203,990 ครัวเรือน แยกเป็นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 158,636 ครัวเรือน และในภูมิภาค 45,354 ครัวเรือน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

เศรษฐกิจของประเทศประสบปัญหาต่อเนื่องมาจากปี 2539 และเข้าสู่ภาวะวิกฤติรุนแรงในปี 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมาก นโยบายด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐในช่วงแผนฯฉบับที่ 7 ส่วนใหญ่จึงมุ่งเน้นแก้ปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ โดยได้กำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(1) มาตรการเสริมสภาพคล่องทางการเงินสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2540 สินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินทั้งระบบมีประมาณ 800,000 ล้านบาท เป็นหนี้เสียหรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ประมาณครึ่งหนึ่ง ทำให้สถาบันการเงินต้องตั้งสำรองหนี้สูญจำนวนมาก เป็นปัญหาต่อการดำเนินงานของสถาบันการเงิน รัฐจึงได้กำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อเสริมสภาพคล่องทาง

การเงิน และแก้ไขปัญหาด้านสินเชื่อสหกรณ์ให้สถาบัน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(2) มาตรการกระตุ้นความต้องการด้านสหกรณ์

เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ประกอบการด้านสหกรณ์ ขณะเดียวกันก็เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุน รัฐจึงได้ออกมาตรการเพื่อกระตุ้นความต้องการด้านสหกรณ์ โดยมาตรการจูงใจต่างๆ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(3) มาตรการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติ รัฐได้มีนโยบายกระตุ้นตลาดสหกรณ์ โดยให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศเพิ่มขึ้น

ในส่วนของชุมชนแออัด รัฐบาล นายกรัฐมนตรีชวน หลีกภัย มีนโยบายเร่งดำเนินการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดให้ได้ผลอย่างเป็นรูปธรรมและครบวงจร ทั้งในด้านการปรับปรุงสภาพแวดล้อม การพัฒนาความมั่นคงในอาชีพและรายได้ และดำเนินการป้องกันการขยายชุมชนแออัดควบคู่กันไป โดยได้มีการออกพระราชบัญญัติตั้ง “สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน” เป็นองค์การมหาชนเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2543 เพื่อรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ยังได้มีการดำเนินการโอนภาระหน้าที่ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ในยุคนี้ประเทศประสบปัญหาเศรษฐกิจของประเทศประสบปัญหาต่อเนื่องมาจากปี 2539 และเข้าสู่ภาวะวิกฤติรุนแรงในปี 2540 ธุรกิจสหกรณ์ได้รับผลกระทบอย่างมาก รัฐบาลจึงมีนโยบายมุ่งเน้นแก้ปัญหาวิกฤตสหกรณ์ โดยได้กำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจสหกรณ์ จึงทำให้ไม่พบนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่การเคหะแห่งชาติยังมีการดำเนินงานและเป้าหมายต่อเนื่องจากยุคที่ 2 ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.1.3 แผนการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 8 ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย 1 ฉบับ ดังนี้

■ ปี 2539 มีการจัดทำ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2540-2544

การเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ปี 2540-2544 ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2540 แผนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตของประชาชนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้ดีขึ้น สร้างชุมชนเมืองน่าอยู่โดยคำนึงถึงรูปแบบที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยมุ่งเน้นการกระจายความเจริญไปภูมิภาค โดยจะพัฒนาชุมชนเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่อนุภาคชุมชนชายแดน และพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกและพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคใต้ รวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของเมืองและคุณภาพชีวิตคนจนในเมือง โดยใช้กระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างภาครัฐ เอกชน และองค์กรชุมชน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวนโยบายของภาครัฐ โดยกำหนดจัดทำโครงการในเขตภูมิภาคประมาณร้อยละ 43 ของทั้งหมด ในขณะที่แผนฯ ฉบับที่ 7 จัดทำที่อยู่อาศัยในเขตภูมิภาคเพียงร้อยละ 28 (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

นอกจากนี้ยังมุ่งแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานโดยประสานความร่วมมือกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและเจ้าของโรงงานรวมถึงร่วมมือกับภาคเอกชนในรูปแบบต่างๆ เช่น ร่วมกันพัฒนาโครงการ หรือรับซื้อโครงการจากเอกชน ในแผนดังกล่าวการเคหะแห่งชาติได้กำหนดเป้าหมายที่จะสร้างที่อยู่อาศัยและปรับปรุงชุมชนแออัดจำนวนทั้งสิ้น 200,000 หน่วย หลังจากแผนดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2540 การเคหะแห่งชาติได้ปรับลดเป้าหมายลงจาก 200,000 หน่วย เหลือ 148,700 หน่วย เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายปรับลดงบประมาณและให้องค์กรของรัฐ ใช้งบประมาณโดยคำนึงถึงเป้าหมายและความพร้อมในการดำเนินงานเพราะสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ รัฐบาลจึงระงับการลงทุนของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากเกรงว่าจะเป็นการเพิ่มปัญหาด้านที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนมากเกินความต้องการของตลาด (Over Supply) โดยปรับบทบาทให้การเคหะแห่งชาติเป็นเครื่องมือในการแก้ปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ช่วยเหลือเอกชนในรูปแบบต่างๆ ดังนั้นในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 8 การเคหะแห่งชาติจึงปรับเปลี่ยนบทบาทโดยมุ่งเน้นงานด้านวิชาการและเริ่มต้นแนวคิดแผนเมือง เพื่อเตรียมความพร้อมในการถ่ายโอนภารกิจให้ท้องถิ่น โดยมุ่งเน้นให้ท้องถิ่นเห็นความสำคัญในการแก้ไขปัญหาชุมชน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(1) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ปี 2540-2544 การเคหะแห่งชาติมีแผนที่จะจัดซื้อที่ดินบริเวณรอบกรุงเทพมหานคร ทิศเหนือ ทิศตะวันตก และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อจัดทำเมืองใหม่แห่งใหม่ จำนวน 5,096 ไร่ และเป็น Land Bank สำหรับ

อนาคต จำนวน 18,455 ไร่ ตลอดช่วงแผนฯฉบับที่ 8 มีการจัดทำโครงการในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ที่ราชพัสดุ ในส่วนภูมิภาค (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

(2) แผนงานด้านการจัดทำโครงการก่อสร้าง

• เป้าหมาย

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 การเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายในการดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่หลากหลาย แต่จากสภาวะเศรษฐกิจ การเคหะแห่งชาติได้ปรับลดเป้าหมายลงตามนโยบายของรัฐ ดังนี้

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ใช้แรงงาน จำนวน 14,000 หน่วย โดยการเคหะแห่งชาติจะประสานความร่วมมือกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย นิคมอุตสาหกรรมของเอกชน และเจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมในการจัดทำโครงการ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติจะขอให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและนิคมอุตสาหกรรมเอกชนจัดเตรียมที่ดินไว้ในเขตนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งรับภาระค่าที่ดินหรือค่าพัฒนาสาธารณูปโภคบางส่วน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและหน่วยงาน รวม 24,000หน่วย เป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญสนับสนุนองค์กรของรัฐหรือหน่วยงานต่างๆ ที่มีความต้องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นสวัสดิการให้ข้าราชการหรือลูกจ้างของตนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานและมีความมั่นคงในรูปแบบของบ้านพักสวัสดิการ โดยหน่วยงานเจ้าของโครงการต้องเป็นผู้จัดหางบประมาณ และการเคหะแห่งชาติจะดำเนินการในเรื่องของการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการที่อยู่อาศัยทั่วไป จำนวน 45,700 หน่วย แบ่งออกเป็นโครงการเคหะชุมชนและส่วนบริการ โครงการฟื้นฟูชุมชนเมือง และโครงการพัฒนาเมืองใหม่

- **รูปแบบโครงการ**

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 การเคหะแห่งชาติได้กำหนดรูปแบบโครงการดังนี้

อาคารเช่ามาตรฐานรอง ขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตร สำหรับชุมชนแออัดและบ้านพักคนงาน ในกรณีที่คนงานพักอาศัยอยู่รวมกัน 8 คน จะมีพื้นที่ขนาด 72 ตารางเมตร

อาคารเช่าผู้มีรายได้น้อย ขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่ 31 ตารางเมตร ส่วนอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ขนาดพื้นที่ 39 - 49 ตารางเมตร

ในกรณีที่เป็นชุมชนในเมือง ควรตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน โดยจัดทำเป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ซึ่งจะเป็นอาคารชุดขนาดพื้นที่ 24 และ 33 ตารางเมตร ในกรณีที่เป็นชุมชนชานเมือง ควรตั้งอยู่ในย่านพักอาศัยชานเมืองโดยจัดทำเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นอาคารชุดหรือบ้านแนวราบ ที่มีขนาดที่ดิน 16 - 24 ตารางวา (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.1.4 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 8

ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 8 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจอย่างรุนแรง รัฐมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากปริมาณที่อยู่อาศัยในตลาดมีมากเกินไปเกินความต้องการ รัฐจึงมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติชะลอการก่อสร้างโครงการเคหะชุมชน โดยให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการแก้ปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ ช่วยเหลือเอกชนในรูปแบบต่างๆ เช่น รับซื้อโครงการของเอกชนที่มีปัญหา ช่วยเอกชนทำการขายโครงการหรือค้ำประกันโครงการ ผลการดำเนินงานในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 8 สรุปได้ ดังนี้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ซึ่งในช่วงนี้มีแนวคิดบ้านเช่าราคาถูก เป็นแนวคิดที่สืบทอดมาจากที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง โดยขยายกลุ่มเป้าหมายจากกลุ่มที่รื้อย้ายจากชุมชนแออัด เป็นที่พักอาศัยแบบเช่าให้แก่ผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมด้วย โดยกำหนดรูปแบบเป็นหน่วยเช่ามาตรฐานรอง 24 ตร.ม. บ้านพักคนงานแบบรวม 72 ตร.ม. บ้านแนวราบ 16-24 ตารางวา และอาคารชุด 24-33 ตร.ม แนวคิดนี้ยังไม่มีมีการดำเนินการเป็นรูปธรรม แต่เป็นแนวทางที่เป็นที่มาของรูปแบบบ้านเอื้ออาทร ในช่วงต่อไป (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.1.4.1 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

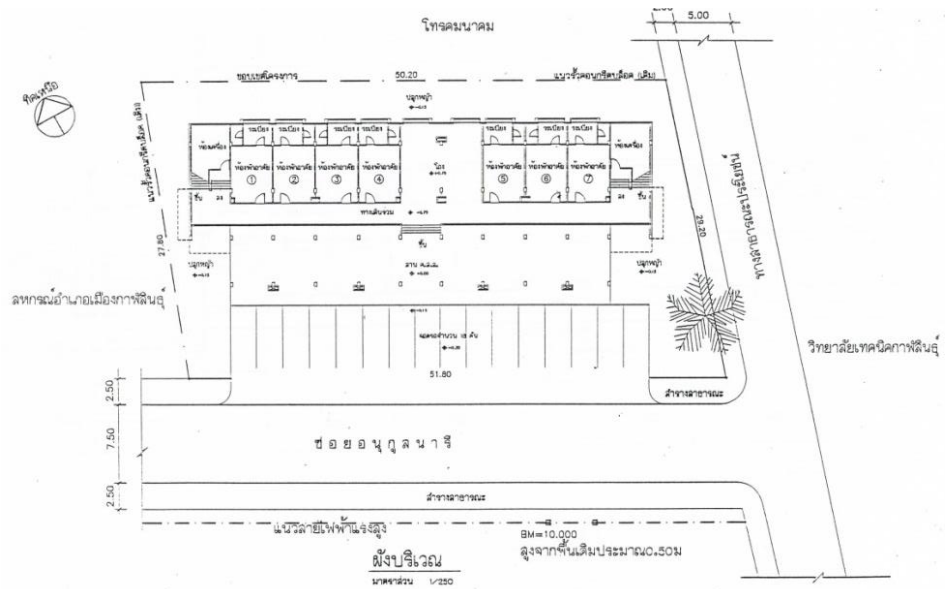
โครงการอาคารเช่า ในเขตกรุงเทพมหานคร จะได้รับการอุดหนุนร้อยละ 57 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็น 220,000 บาทต่อหน่วย ส่วนโครงการอาคารเช่าในเขต

ภูมิภาค จะได้รับการอุดหนุนร้อยละ 65 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็น 251,000 บาทต่อหน่วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

โครงการอาคารเช่ามาตรฐานรอง ขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตร ในเขตกรุงเทพมหานคร จะได้รับการอุดหนุนร้อยละ 50 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็น 116,000 บาทต่อหน่วย ส่วนโครงการในเขตภูมิภาค จะได้รับการอุดหนุนร้อยละ 63 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็น 145,000 บาทต่อหน่วย(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

- 5.1.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8
รวมทั้งหมดจำนวน 1,179 หน่วย แบ่งได้ดังนี้
10. เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่มีจำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในแผนฯ นี้
 11. ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 1,179 หน่วย
- 5.1.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8
รวมทั้งหมดจำนวน 7,272 หน่วย แบ่งได้ดังนี้
- เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 4,144 หน่วย
 - ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 3,128 หน่วย
- 5.1.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8
- การจัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติเอง มีการจัดทำอาคารเช่ารัฐสวัสดิการสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง บริเวณชายฝั่งตะวันออก และมีการขอใช้ขอเช่าที่ดินราชพัสดุในการจัดทำโครงการ
 - การวางผังโครงการ

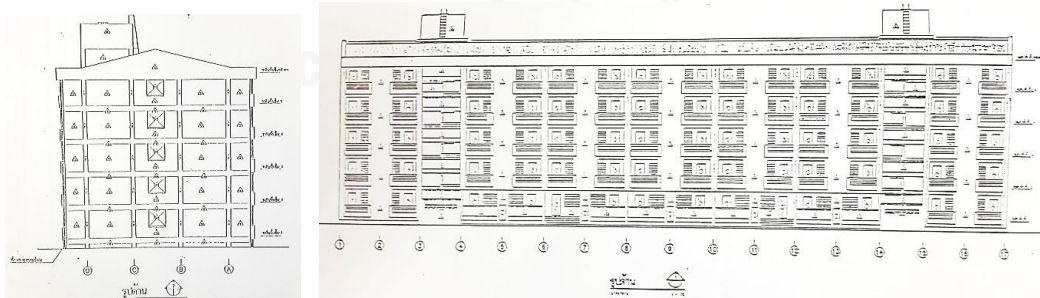
แนวคิด เนื่องจากโครงการอาคารเช่าในแผนฯ นี้ ขอเช่าที่ดินของราชพัสดุ มีอาคารเดียว และมักจะมีอาคารเดิมที่อยู่รอบข้าง จึงต้องออกแบบให้มีผลกระทบน้อยที่สุด และต้องใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม และวางระบบบำบัดน้ำเสียและระบบเก็บกักน้ำฝน เพื่อเป็นไปตามข้อกำหนดของสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 21 การวางผังโครงการอาคารเช่าในที่ราชพัสดุ กาศสินธุ์และร้อยเอ็ดในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

• ลักษณะทางกายภาพ

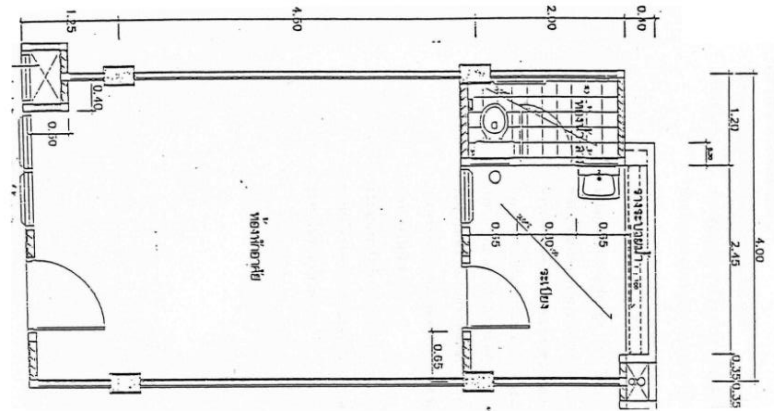
ในช่วงนี้มีลักษณะทางกายภาพแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 14-24 ตารางวา (รับโอนมา) และอาคารเช่ารัฐสวัสดิการแฟลต 5 ชั้น ขนาด 31 ตารางเมตร



ภาพที่ 22 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

- ขนาดห้องพักอาศัย

มีขนาดประมาณ 31 ตารางเมตร



ภาพที่ 23 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

5.1.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

โครงการที่สำคัญ มีดังนี้

- โครงการที่การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาใหม่ ไม่มีโครงการอาคารเช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 8

- โครงการเคหะชุมชนส่วนภูมิภาค
บ้านแถว ได้แก่ เลย์ ลพบุรี สิงห์บุรี ขอนแก่น(รับโอน)
อาคารแฟลต 5 ชั้น ได้แก่ กาศสินธุ์ ร้อยเอ็ด นครราชสีมาระยะ 4-5
เชียงใหม่ (ช่างคลาน)



ภาพที่ 24 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

5.1.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

มีอัตราค่าเช่าแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ อัตราค่าเช่าของบ้านแถว 2 ชั้น และอาคารแฟลต ดังนี้

ตารางที่ 22 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	ประเภท	อัตราค่าเช่า/เดือน
8	บ้านแถว 2 ชั้น	650
ปัจจุบัน	บ้านแถว 2 ชั้น	650-3,200
8	อาคารแฟลต 4-5 ชั้น	1,000
ปัจจุบัน	อาคารแฟลต 4-5 ชั้น	1,000-2,000

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 นี้ การเคหะแห่งชาติยังคงดูแลชุมชนเอง ด้วยการมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน และการเคหะแห่งชาติได้ส่งเสริมให้ชุมชนดูแลตนเอง โดยการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อดูแลชุมชน มีบริษัท CEMCO ขึ้นเพื่อบริหารจัดการชุมชนบางโครงการ และจ้างเหมาเอกชนการเคหะแห่งชาติได้จ้างเหมาให้เอกชนเข้ามาดูแลรักษาความสะอาดและจัดเก็บค่าดูแลชุมชนเพื่อลดภาระค่าดำเนินการที่สูงมาก

5.1.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ดังนี้

ตารางที่ 23 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
3	กทม.และ ปริมณฑล	-	-	-	-	-	2,416	-	1,728	-	-
3	ภูมิภาค	246	-	-	545	388	1,617	1,005	414	-	92
รวม		1,179					7,272				

5.2 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (ปี 2545-2549)

5.2.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

การเคหะแห่งชาติได้ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2545 - 2549) พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดจากครอบครัวใหม่และที่เกิดจากการทดแทนที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการรื้อถอน และที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานในทุกระดับรายได้ทั่วประเทศ พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 3.3 ล้านครัวเรือน ในจำนวนนี้เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดประมาณ 1.5 ล้านครัวเรือน และอยู่นอกชุมชนประมาณ 370,000 ครัวเรือน ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนเดือนละไม่เกิน 10,000 บาท ที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดและนอกชุมชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนสูงถึง 650,000 ครัวเรือน ซึ่งประชากรกลุ่มนี้ไม่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดเอกชนได้ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

การคาดการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 จำนวนประชากรในประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงมาโดยตลอด โดยในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 9 (ปี 2549) ประเทศไทยมีประชากรทั้งสิ้น 62.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากช่วงปลายแผนฯ ฉบับที่ 8 (ปี 2544) ซึ่งมีประชากร 62.1 ล้านคน เล็กน้อย คิดเป็นอัตราการขยายตัวของประชากรเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.24 ต่อปี ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2547 กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทยมีการปรับฐานข้อมูลประชากรจากทะเบียนบ้านกลางและนำคนที่ตายแล้วออกไป 2 (กรมการปกครอง, 2551) จำนวนประชากรทั้งประเทศในปี 2545 เท่ากับ 62.8 ล้านคน เป็นประชากรเมืองทั้งสิ้น 18.0 ล้านคน คิดเป็น ร้อยละ 28.6 ของประชากรทั้งประเทศ ประชากรเหล่านี้อาศัยอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑลจำนวน 9.7 หรือคิดเป็นร้อยละ 53.79 ของประชากรเมืองทั้งหมด ซึ่งเมื่อเทียบกับในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 8 แล้ว จะเห็นได้ว่า จำนวนประชากรเมืองที่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับประชากรเมืองที่อาศัยในเขตภูมิภาค ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมืองในเขตภูมิภาคการเคหะแห่งชาติได้ทำการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความจำเป็นพื้นฐาน (Housing need) เพื่อรองรับครัวเรือนที่เกิดใหม่และทดแทนที่อยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอน โดยคาดการณ์ว่าตลอดช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 1,628,726 หน่วยเฉลี่ยปีละ 325,745 หน่วย โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับครอบครัวใหม่จำนวน 1,493,322 หน่วย และเพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยเก่าที่ถูกรื้อถอน จำนวน 135,404 หน่วย

สำหรับในกรุงเทพฯและปริมณฑลจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน 615,371 หน่วย คิดเป็นประมาณ 123,074 หน่วยต่อปี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

ตามแผนพัฒนางานสวัสดิการสังคมและสังคมสงเคราะห์แห่งชาติ ฉบับที่ 4 (ปี 2545-2549) ซึ่งคณะรัฐมนตรีอนุมัติเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2545 ได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนา โดยกำหนดให้รัฐต้องจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนโดยเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการ ผู้ใช้แรงงานและผู้สูงอายุเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และปรับปรุงชุมชนให้น่าอยู่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี มีระบบสาธารณูปโภคและคุณภาพชีวิตที่เหมาะสม โดยส่งเสริมให้องค์กรชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตนเอง รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้แก่ประชาชนที่ประสบปัญหาความทุกข์ยากเดือดร้อนในปี 2544-2549 รัฐบาล พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร ได้ประกาศนโยบายการสร้างแหล่งงานเพื่อขจัดความยากจน เช่น การพักชำระหนี้ให้กับเกษตรกรรายย่อยเป็นเวลา 3 ปี ส่งเสริมให้จัดทำโครงการหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ จัดตั้งกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง แห่งละ 1 ล้านบาท จัดตั้งธนาคารประชาชน จัดตั้งธนาคารวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการธุรกิจรายย่อย รวมถึงการสร้างหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า โดยเสียค่าใช้จ่าย 30 บาทต่อครั้ง 17 สำหรับนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยคือ เร่งรัดและสนับสนุนการสร้างรายได้เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานคร แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างเป็นระบบ และต้องการให้คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยกำหนดจะจัดหาที่อยู่อาศัยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย จำนวน 1 ล้านหน่วย โดยให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการเอื้ออาทร จำนวน 600,000 หน่วย และให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) จัดทำโครงการบ้านมั่นคง จำนวน 400,000 หน่วย เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและคนจนในเมือง โดยคาดหวังว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.2.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

ตามแผนพัฒนางานสวัสดิการสังคมและสังคมสงเคราะห์แห่งชาติ ฉบับที่ 4 (ปี 2545-2549) ซึ่งคณะรัฐมนตรีอนุมัติเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2545 ได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนา โดยกำหนดให้รัฐต้องจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนโดยเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการ ผู้ใช้แรงงานและผู้สูงอายุเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และปรับปรุงชุมชนให้น่าอยู่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี มีระบบสาธารณูปโภคและคุณภาพชีวิตที่เหมาะสม โดยส่งเสริมให้องค์กรชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตนเอง รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้แก่ประชาชนที่ประสบปัญหาความทุกข์ยากเดือดร้อน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.2.3 แผนการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

การเคหะแห่งชาติจึงได้วางแผนการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2546-2549 โดยมุ่งเน้นการถ่ายทอดองค์ความรู้ให้หน่วยงานท้องถิ่น ช่วยในการทำแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมถึงดำเนินการในลักษณะเป็นที่เลี้ยงให้องค์กรท้องถิ่น ในส่วนของการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติจะทำหน้าที่เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการพัฒนาเมืองรวมถึงช่วยสนับสนุนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้หน่วยงานราชการต่างๆ ดังนี้

■ ปี 2540 มีการจัดทำ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2546-2549

1) แผนงานให้บริการหน่วยงานของรัฐ

เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานของรัฐ ให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีเป้าหมายดังนี้

• เป้าหมาย

โครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในที่ดินของรัฐ

จำนวน 10,000 หน่วย โดยหน่วยงานเจ้าของโครงการจะเป็นผู้จัดหางบประมาณสำหรับดำเนินการ

โครงการให้บริการหน่วยงานของรัฐและโครงการบ้านพัก

ข้าราชการประเภทสวัสดิการ

จำนวน 10,000 หน่วย หน่วยงานเจ้าของโครงการจะเป็นผู้จัดหางบประมาณดำเนินการ

โครงการบ้านพักข้าราชการ ประเภทเช่า จำนวน 4,000

หน่วย โดยรัฐจัดงบประมาณอุดหนุนบางส่วนและการเคหะแห่งชาติยืมจากรัฐบางส่วน เพื่อใช้สำหรับดำเนินการ

• รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น เรือนแถวชั้นเดียว เรือนแถว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น

2) แผนงานด้านการจัดหาที่ดิน

การเคหะแห่งชาติมีการขอเช่าที่ดินราชพัสดุในการจัดทำโครงการอาคารเช่าสวัสดิการและจัดทำโครงการในส่วนภูมิภาคบนที่ดินของกคช.เอง(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.2.4 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

เนื่องจากผลการดำเนินงานในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 9 ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร ทำให้ไม่มีเป้าหมายในการดำเนินงานอาคารเช่า แต่เป็นการดำเนินงานตามนโยบายของรัฐ และเป็นผลให้มีผลการดำเนินงานอาคารเช่าน้อยมากดังนี้

5.2.4.1 เงินอุดหนุนอาคารเช่าจากรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

โครงการอาคารเช่าสำหรับข้าราชการ ได้รับเงินอุดหนุนรวมทั้งสิ้น 1,126.82 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารเช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ได้รับการอุดหนุนร้อยละ 58 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็นหน่วยละ 220,000 บาท ส่วน โครงการในเขตภูมิภาค จะได้รับการอุดหนุนร้อยละ 68 ของค่าก่อสร้าง คิดเป็นหน่วยละ 260,000 บาท ต้นทุนส่วนที่เหลือ จำนวน 532.72 ล้านบาท รัฐจะจัดสรรงบประมาณให้การเคหะแห่งชาติยืม โดยใช้คืนภายใน 12 ปี ไม่มีดอกเบี้ย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552)

5.2.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

รวมทั้งหมดจำนวน 952 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

12.เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง

13.ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในส่วนภูมิภาคมีจำนวน 952 หน่วย

5.2.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

รวมทั้งหมดจำนวน 1,793 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

• เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

• ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 1,793 หน่วย

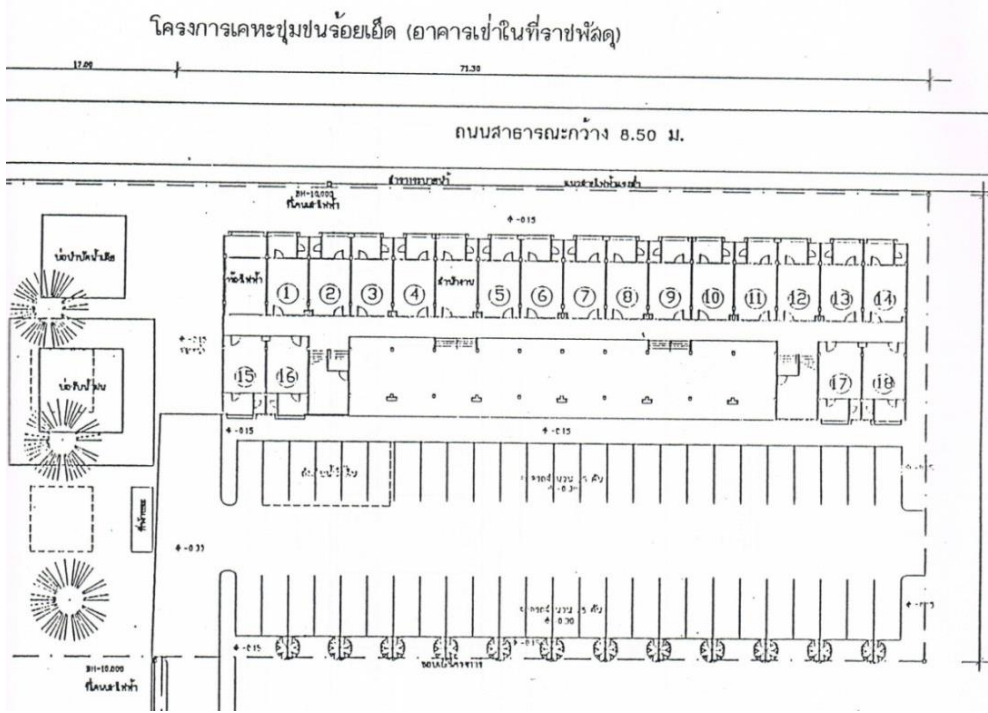
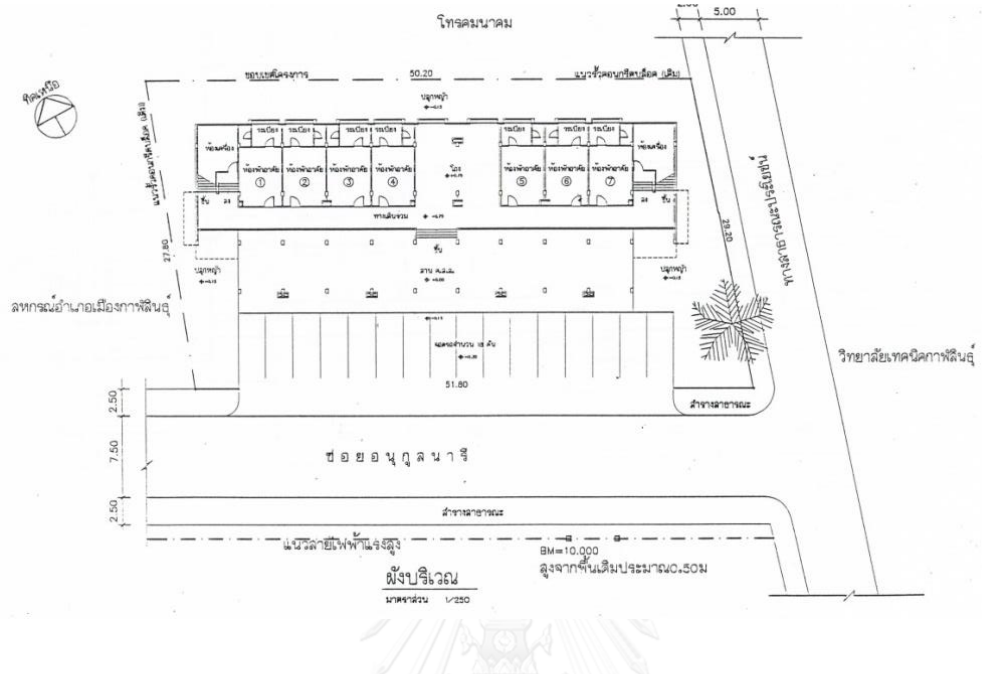
5.2.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

• โครงการมีการจัดทำอาคารเช่ารัฐสวัสดิการสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง และบริเวณชายฝั่งตะวันออก ซึ่งได้จัดสร้างโครงการบนที่ราชพัสดุ

• การวางผังโครงการ

แนวคิด เนื่องจากโครงการอาคารเช่าในแผนฯ นี้ ขอเช่าที่ดินของราชพัสดุ มีอาคารเดียว และมักจะมีอาคารเดิมที่อยู่รอบข้าง จึงต้องออกแบบให้มีผลกระทบน้อยที่สุด

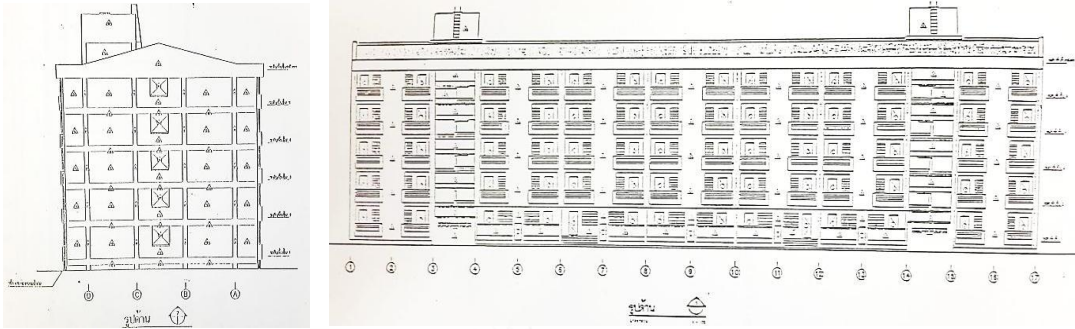
และต้องใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม และวางระบบบำบัดน้ำเสียและระบบเก็บกักน้ำฝน เพื่อเป็นไปตามข้อกำหนดของสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 25 การวางผังโครงการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

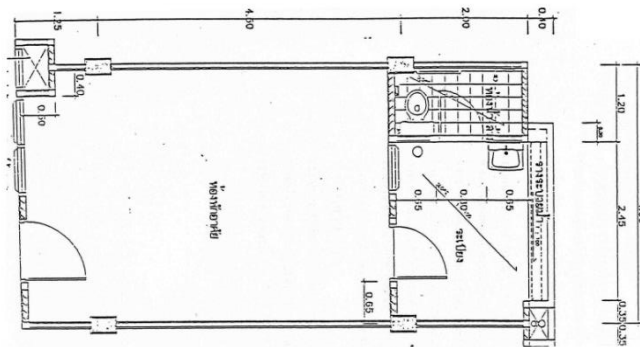
- ลักษณะทางกายภาพ

บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 14-24 ตารางวา (รับโอนมา) และอาคารเช่ารัฐ
สวัสดิการแฟลต 5 ชั้น ขนาด 31 ตารางเมตร



ภาพที่ 26 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

- ขนาดห้องพักอาศัย
มีขนาดประมาณ 31 ตรม.



ภาพที่ 27 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

5.2.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

โครงการที่สำคัญ มีดังนี้

- โครงการที่การเคหะแห่งชาติได้พัฒนาใหม่ ไม่มีโครงการอาคารเช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 9

- โครงการเคหะชุมชนส่วนภูมิภาค
บ้านแถว ได้แก่ สิงห์บุรี บุรีรัมย์ กระบี่
อาคารแฟลต 5 ชั้น ได้แก่ สตูล ตราด อุบลราชธานี 2



ภาพที่ 28 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

5.2.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

ตารางที่ 24 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	ประเภท	อัตราค่าเช่า/เดือน
8	บ้านแถว 2 ชั้น	650
ปัจจุบัน	บ้านแถว 2 ชั้น	650-3,200
8	อาคารแฟลต 4-5 ชั้น	1,000
ปัจจุบัน	อาคารแฟลต 4-5 ชั้น	1,000-2,000

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 นี้ การเคหะแห่งชาติยังดูแลชุมชนเอง ด้วยการมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน และการเคหะแห่งชาติได้ส่งเสริมให้ชุมชนดูแลตนเอง โดยการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อดูแลชุมชน มีบริษัท CEMCO ขึ้นเพื่อบริหารจัดการชุมชนบางโครงการ และจ้างเหมาเอกชนการเคหะแห่งชาติได้จ้างเหมาให้เอกชนเข้ามาดูแลรักษาความสะอาดและจัดเก็บค่าดูแลชุมชนเพื่อลดภาระค่าดำเนินการที่สูงมาก

5.2.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 ดังนี้

ตารางที่ 25 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2545	2546	2547	2548	2549	2545	2546	2547	2548	2549
6	กทม.และ ปริมณฑล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ภูมิภาค	-	134	39	500	279	453	522	-	500	318
รวม				952				1,793			



บทที่ 6

พัฒนาการการดำเนินงานอาคารเช่า ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาล (พ.ศ.2550-2559)

ในช่วงยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาล ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 จะอยู่ในช่วงระยะเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2 ฉบับ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 10 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 11 ซึ่งได้รวบรวมข้อมูล โดยเริ่มจากปี 2550 จนถึงปี 2559 และสรุปข้อมูลแยกตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีหัวข้อดังนี้

6.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 10 (ปี 2550- 2554)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

6.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 11 (ปี 2555- 2559)

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล
- นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐบาล
- การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ผลการดำเนินงานแล้วเสร็จอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ
 - กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - ส่วนภูมิภาค

6.1 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (ปี 2550-2554)

6.1.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2552 แม้จะได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกและผลกระทบจากปัจจัยทางการเมืองในประเทศ แต่ก็ยังคงมีอัตราการเติบโตที่ดีในทุกด้าน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเศรษฐกิจภายในประเทศ มิได้รับผลกระทบโดยตรงจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกตามที่ได้ประเมินไว้ และมาตรการแก้ไขวิกฤตการณ์ของรัฐในหลายๆ ด้าน รวมถึงมาตรการสนับสนุนของรัฐด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการที่อัตราดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งยังคงทรงตัวในอัตราต่ำ และทั้งนี้การที่มาตรการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2553 จึงส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีอัตราเติบโตสูงต่อเนื่อง ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2553 (บุญยัง 2553)

ช่วงปี 2553 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นปีที่มียอดการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนที่อยู่อาศัยและจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน รวมถึงจำนวนที่อยู่อาศัยซึ่งเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดมีจำนวนสูงสุดในรอบ 13 ปี นับแต่วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจปี 2540 เป็นต้นมาและประมาณการได้ว่า ปี 2554 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลน่าจะชะลอตัวลงร้อยละ 15-20 แต่เมื่อเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติจากอุทกภัยขึ้น ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ก็เชื่อได้ว่าการชะลอตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2554 จะลดลงร้อยละ 25-30 และจะกระทบถึงภาวะตลาดปี 2555 ด้วย(บุญยัง 2554)

แนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในอีก 3 ปีข้างหน้า ยังคงมีปัจจัยที่เข้ามามีผลกระทบทั้งในเชิงบวกและลบหลายด้านด้วยกัน อาทิ 1) ปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ 2) ปัจจัยทางการเมืองจะคลี่คลายไปทางใดจะมีข้อยุติหรือไม่ และหลังการเลือกตั้งใหม่ความสงบของสังคมจะกลับมาจริงหรือไม่และที่สำคัญปัจจัยทางการเมืองจะก่อผลกระทบต่อเศรษฐกิจแค่ไหนเพียงใด 3) แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น 4) ระบบขนส่งมวลชนซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ จะชะลอตัวลงหรือไม่รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่จะมีผลกระทบต่อภาวะวิเคราะห์แนวโน้ม ใน 3 ปีข้างหน้า แต่จากข้อมูลที่มีประมวลมาข้างต้นพอจะประเมินได้ดังนี้ คือ

การคาดการณ์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทุกประเภทในปี 2552 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2551 โดยในปี 2551 จำนวน 146,451 หน่วย และปี 2552 จำนวน 160,600 หน่วย แยกเป็นที่อยู่

อาศัยใหม่ 81,900 หน่วย ที่อยู่อาศัยมือสอง 78,700 หน่วย และพบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ 104,500 หน่วย (ร้อยละ 65) และอาคารชุด 56,100 หน่วย (ร้อยละ 35) ซึ่งแยกเป็นอาคารชุดใหม่ 35,900 หน่วย อาคารชุดมือสอง 20,200 หน่วย จากการประมวลผลภาพรวมที่ผ่านมาพอจะประเมินได้ว่า

1. อาคารชุดยังคงมีส่วนแบ่งของตลาดในอัตราประมาณร้อยละ 50 ซึ่งถือเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม ทั้งนี้ อาจเนื่องจากปัจจัยเรื่องราคาน้ำมันค่าใช้จ่ายในการเดินทาง รวมถึงทัศนคติต่อการซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไป ไม่จำเป็นต้องมีบ้านหลังเดียวตลอดชีวิต โดยอาจใช้เป็นบ้านหลังแรกก่อน แล้วเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเมื่อครอบครัวขยายใหญ่ขึ้น หรือการซื้อเพื่อการลงทุน เนื่องจากผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ในอัตราต่ำ

2. อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยแนวราบสำหรับประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดอาคารพาณิชย์จะมีอัตราการหดตัว หรือขยายตัวไม่มากนัก แต่ทว่าทาวน์เฮ้าส์จะมีความต้องการมากขึ้น เนื่องจากจะมีทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้น้อยได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งระดับราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาทออกสู่ตลาดมากขึ้น เนื่องจากช่วงที่ผ่านมาแม้จะมีอุปสงค์ แต่อุปทานทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาทมีจำนวนน้อย

3. อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมือสอง จะมีบทบาทสำคัญในตลาดเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะอาคารชุด ซึ่งเดิมมีราคา 30,000 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่อาคารสร้างใหม่อยู่ที่ระดับราคา 70,000 - 100,000 บาทต่อตารางเมตร ทำให้อาคารชุดมือสองจะมีบทบาทในตลาดมากขึ้น

4. บ้านแนวราบมือสองทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์รวมถึงอาคารประเภทอื่นๆ ก็จะมีบทบาทมากขึ้นต่อเนื่องเช่นเดียวกัน จากปัจจัยเรื่องราคาที่อยู่อาศัยก่อสร้างใหม่ที่มีราคาสูงขึ้นและจากปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งโครงการใหม่ ซึ่งต้องอยู่ไกลเมืองออกไป

5. หากระบบขนส่งมวลชนซึ่งออกสู่เมืองสามารถดำเนินการได้โครงสร้างความต้องการช่วงปี 2555 เป็นต้นไป อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ คือที่อยู่อาศัยแนวราบชานเมืองทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุดอาจมีส่วนแบ่งตลาดสูงขึ้นเนื่องจากระดับราคาที่อยู่อาศัยในเมืองหรือใกล้เมืองจะเกินกว่าความสามารถในการซื้อ (บุญยัง 2553)

และการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ระหว่างวันที่ 29 กันยายนถึง วันที่ 2 ตุลาคม 2554พบว่าระดับราคาซึ่งมีความต้องการซื้อมากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 1 - 2 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 39.49 ความต้องการซื้อบ้านระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีความต้องการร้อยละ 25.86 และความต้องการซื้อระดับราคาที่อยู่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีความต้องการร้อยละ 10.08 ซึ่งหากพิจารณาจากผลสำรวจพบว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยระดับ

ราคา 1-3 ล้านบาท มีสัดส่วนถึงร้อยละ 65.35 ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ (Demand) สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งมีความต้องการซื้อจากการสำรวจความต้องการในงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 25(29 กันยายน - 2 ตุลาคม 2554) พบว่าประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงสุดคือบ้านเดี่ยวร้อยละ 29 อาคารชุดร้อยละ 23 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 21(บุญยัง 2554)

6.1.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 จากคำแถลงนโยบายของคณะรัฐมนตรี โดยนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ นายกรัฐมนตรี ได้แถลงต่อรัฐสภา เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2551 รัฐบาลจะดำเนินนโยบายหลักในการบริหารประเทศนโยบายในด้านสวัสดิการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ มีประเด็นนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติดังนี้

นโยบายสวัสดิการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เร่งรัดปรับปรุงแก้ไขปัญหาคุณภาพการอยู่อาศัย คุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะชุมชนผู้มีรายได้น้อยให้ดียิ่งขึ้น โดยปรับปรุงคุณภาพและขยายการให้บริการสาธารณูปโภคให้ทั่วถึง ปรับปรุงการบริหารจัดการองค์การภาครัฐด้านการเคหะและการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานขององค์กร รวมถึงพิจารณาจัดตั้งองค์กรในลักษณะดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพการดูแลคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยให้ดียิ่งขึ้น (การเคหะแห่งชาติ 2553)

6.1.3 แผนการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 10 ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 3 ฉบับ ดังนี้

- ปี 2551 มีการจัดทำ แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2551-2555

จากการวิเคราะห์เชิงกลยุทธ์ ด้วยการวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกและภายใน กำหนดค่านิยม/ปรัชญาองค์กร กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และภารกิจขององค์กร รวมถึงกำหนดเป้าหมายและทิศทางขององค์กรแล้ว การเคหะแห่งชาติได้กำหนดยุทธศาสตร์เพื่อเกิดการถ่ายทอดเชื่อมโยงและสะท้อนถึงวิสัยทัศน์ พันธกิจ ภารกิจ รวมถึงเป้าหมายและทิศทางขององค์กร การเคหะแห่งชาติได้กำหนดยุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเช่า ดังนี้

ยุทธศาสตร์ที่ 1 บริหารจัดการเพื่อพลิกฟื้นสถานภาพองค์กร

โดยมีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารจัดการภาวะวิกฤตองค์กร จากการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายจากรัฐบาลในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ด้วยการให้ความ

ช่วยเหลือด้านการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัย รวมทั้งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดินดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาชุมชน และดำเนินการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ตลอดจนการดำเนินงานเฉพาะกิจตามนโยบายของรัฐบาล ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติมีการเติบโตทั้งในส่วนรายได้และสินทรัพย์มากกว่า 2 เท่า ในช่วงระยะเวลาจากปี 2548-2550 ซึ่งเริ่มประสบปัญหาด้านการเงินที่มีผลจากการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องเร่งดำเนินการพลิกฟื้นองค์กรโดยกำหนดเป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญและเร่งด่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในช่วงระยะเวลาของปีงบประมาณ 2551-2552 ด้วยกลยุทธ์ที่สำคัญ 3 ด้านคือ การบริหารและแก้ปัญหาด้านการเงิน การเพิ่มประสิทธิภาพในการตลาดและการขาย และเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการภายในองค์กร ดังนี้ (การเคหะแห่งชาติ 2551)

ด้านการเพิ่มประสิทธิภาพในการตลาดและการขาย โดยการเพิ่มรายได้จากการเพิ่มประสิทธิภาพการขาย การเช่า เช่าซื้อ การติดตามหนี้ ตลอดจนการบริหารสินทรัพย์ ทั้งที่เป็นอาคารคงเหลือ ที่ดินและสินทรัพย์อื่นๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด (การเคหะแห่งชาติ 2551)

แผนงานโครงการและกิจกรรม

- กลยุทธ์ คือ เพิ่มรายได้ลดรายจ่าย
 1. โครงการเพิ่มประสิทธิภาพจากการจัดเก็บค่าเช่า และติดตามหนี้ (โครงการทั้งหมดของกคช.)
 2. การลดอาคารคงเหลือเคหะชุมชน

เป้าหมาย

การดำเนินงานในปี 2551-2555

- รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย

โดยมีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและความมั่นคง นอกเหนือจากบทบาทและหน้าที่หลักของการเคหะแห่งชาติแล้ว ยังมีบทบาทเชิงสังคม การเคหะแห่งชาติยังต้องบริหารจัดการโครงการให้อยู่ภายใต้งบประมาณการลงทุนและต้นทุนที่กำหนด เพื่อไม่ให้เกิดภาระทางการเงินองค์กร ด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มีขั้นตอนการตัดสินใจการลงทุนที่เป็นมาตรฐานและสามารถกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบได้อย่างชัดเจน โดยสามารถจัดกลุ่มโครงการลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

กลุ่มโครงการเชิงสังคม ที่ต้องสามารถบริหารจัดการโครงการให้อยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนด ได้แก่ บ้านเอื้ออาทร(ต่อเนื่อง) การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายของกลุ่มรายได้ (การเคหะแห่งชาติ 2551)

แผนงานโครงการและกิจกรรม

- กลยุทธ์ คือ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายของกลุ่มรายได้

1. โครงการบ้านรัฐสวัสดิการ(โครงการอาคารเช่าในที่ดินของรัฐ)

- เป้าหมาย

การดำเนินงานในปี 2551-2555 ซึ่งมีจำนวนหน่วยดังนี้

ปี 2552 จำนวน 600 หน่วย

ปี 2553 จำนวน 600 หน่วย

ปี 2554 จำนวน 600 หน่วย

ปี 2555 จำนวน 600 หน่วย

- รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

- ปี 2553 มีการจัดทำ แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2553-2557

จากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยนอกและปัจจัยภายใน การเคหะแห่งชาติได้กำหนดยุทธศาสตร์และกลยุทธ์ ที่จะนำไปสู่เป้าหมายและทิศทางขององค์กร ภารกิจ และวิสัยทัศน์ขององค์กรมียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ยุทธศาสตร์ที่ 1 บริหารจัดการเพื่อพลิกฟื้นสถานภาพองค์กร

โดยมีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารจัดการภาวะวิกฤตองค์กรมีดังนี้

กลยุทธ์ (การเคหะแห่งชาติ 2553)

แผนงานโครงการและกิจกรรม

- กลยุทธ์ คือ การเพิ่มรายได้และลดรายจ่าย

1. แผนเพิ่มประสิทธิภาพการขาย คือการลดอาคารคงเหลือโครงการเคหะชุมชนและปรับปรุงชุมชน

2. แผนบริหารหนี้ค้างชำระ เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารหนี้ค้างชำระ

3. แผนบริหารทรัพย์สิน การบริหารทรัพย์สินในชุมชนให้เกิดประโยชน์ด้านรายได้

กลยุทธ์ คือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน

1. แผนบริหารทรัพย์สิน จัดลำดับความสำคัญตามศักยภาพของทรัพย์สิน

กลยุทธ์ การเพิ่มรายได้และลดรายจ่าย

การดำเนินงานในปี 2553-2557 ซึ่งมีจำนวนหน่วยดังนี้

1. ปี 2553
2. ปี 2553-2554
3. ปี 2553-2557

กลยุทธ์ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน

1. การบริหารอาคารเช่าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งปัจจุบันการเคหะแห่งชาติมีอาคารเช่า ทั้งในกทม.ปริมณฑล และภูมิภาค และมีการบริหารจัดการทั้งใน 3 ลักษณะ

2. การจัดประโยชน์ในชุมชน โดยการจัดให้มีบริการที่จำเป็นให้แก่ประชาชนที่อยู่อาศัยในโครงการ เช่น ตลาด ร้านค้า ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้า รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถวรับจ้าง เป็นต้น ซึ่งการเคหะแห่งชาติ เปิดโอกาสให้ชุมชนและเอกชนเข้ามาเป็นผู้ดำเนินการ

• รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย

โดยมีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้มี

ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและความมั่นคง (การเคหะแห่งชาติ 2553)

แผนงานโครงการและกิจกรรม

• กลยุทธ์ คือ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายของกลุ่มรายได้

1. โครงการบ้านรัฐสวัสดิการ(โครงการอาคารเช่าในที่ดินของรัฐ)

• เป้าหมาย

กลุ่มประชากรเป้าหมาย ข้าราชการ พนักงานและลูกจ้าง ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจะมีการดำเนินงานในปี 2553-2557

- รูปแบบโครงการ
อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

■ ปี 2554 มีการจัดทำ แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2554-2558 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)

ยุทธศาสตร์ที่ 1 การควบคุมความเสียหายและพลิกฟื้นองค์กร

โดยมีวัตถุประสงค์ คือเพื่อลดความเสียหายและสามารถทำให้องค์กรพลิกฟื้นได้(การเคหะแห่งชาติ 2554)

แผนงานโครงการและกิจกรรม

- *กลยุทธ์ที่ 1* เพิ่มรายได้จากการบริหารโครงการอาคารเช่าให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

1. แผนบริหารโครงการอาคารเช่า

1.1 จัดทำแผนแม่บทการบริหารและฟื้นฟูโครงการอาคารเช่า

1.2 จัดทำแผนปฏิบัติการ การบริหารและฟื้นฟูโครงการอาคารเช่าและดำเนินการตามแผน

- เป้าหมาย มีการดำเนินงานในปี 2554-2558
- รูปแบบโครงการ
อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

■ *กลยุทธ์ที่ 2* เพิ่มรายได้และลดรายจ่ายจากการดำเนินงาน

1. แผนให้เช่า โครงการเคหะชุมชน

- เป้าหมาย มีการดำเนินงานในปี 2554-2557 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2554 จำนวน 1,041 หน่วย

ปี 2555 จำนวน 1,030 หน่วย

ปี 2556 จำนวน 1,024 หน่วย

ปี 2557 จำนวน 1,022 หน่วย

- รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การลงทุนและบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้สอดคล้องกับแต่ละบทบาทขององค์กร

โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อบริหารทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุดศักยภาพของทรัพย์สิน

(การเคหะแห่งชาติ 2554)

แผนงานโครงการและกิจกรรม

- กลยุทธ์ที่ 1 บริหารทรัพย์สินให้เหมาะสมในแต่ละบทบาทและเกิดประโยชน์สูงสุดตามศักยภาพ
- 2. แผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามศักยภาพของสินทรัพย์
 - 2.1 จัดทำโครงการบ้านรัฐสวัสดิการ
 - 2.2 จัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป
- เป้าหมาย มีการดำเนินงานในปี 2554-2558
 1. จัดทำโครงการบ้านรัฐสวัสดิการ ปีละ 2,000 หน่วย
 2. จัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป
 - ปี 2557 จำนวน 2,000 หน่วย
 - ปี 2558 จำนวน 2,000 หน่วย
- รูปแบบโครงการ
 - อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

ยุทธศาสตร์ที่ 6 การเป็นผู้นำในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมือง ที่มีความเป็นเลิศด้านสิ่งแวดล้อมการบริหารชุมชน และการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน(การเคหะแห่งชาติ 2554)

โดยมีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อเป็นผู้นำด้านองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมือง 2. เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและการยอมรับจากสังคมในการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมือง

แผนงานโครงการและกิจกรรม

- กลยุทธ์ที่ 6.2 สร้างเครือข่ายพันธมิตรด้านวิชาการที่อยู่อาศัย
 1. แผนการฟื้นฟูชุมชนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ
 - 1.1 โครงการฟื้นฟูเคหะชุมชน ประเภทเช่า
- เป้าหมาย มีการดำเนินงานในปี 2554-2558
- รูปแบบโครงการ
 - อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

▪ ปี 2554 มีการจัดทำ แผนพลิกฟื้นองค์กร ของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ ประสบกับภาวะขาดทุนจากการดำเนินงานโครงการบ้านเอออาทร โดยมีผลการขาดทุนต่อเนื่องจากปี 2550-2552 เป็นจำนวน 3,259 ล้านบาท และในปี 2552 กคช.ได้รับเงินอุดหนุนพิเศษจากรัฐบาลจำนวน 2358 ล้านบาท ทำให้ผลการดำเนินงานปี 2552 จากขาดทุน

864 ล้านบาท เป็นกำไรสุทธิ 1494 ล้านบาท แต่ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรได้ส่งผลกระทบต่อ กคช. อย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบันและทำให้ฐานะทางการเงินของ กคช. อ่อนแอลงเป็นอย่างมากและมี แนวโน้มที่จะแย่งลงได้อีกหากไม่เร่งดำเนินการอย่างใดเพื่อแก้ไขปัญหา

แผน เพิ่มประสิทธิภาพองค์กร(เพิ่มรายได้/ลดรายจ่าย)

ยุทธศาสตร์ที่ 1.3 การเพิ่มรายได้จากสินทรัพย์ที่การเคหะแห่งชาติ

ในภาวะวิกฤตที่การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องมีการควบคุมความเสียหายที่เกิดจากโครงการบ้านเอื้ออาทรให้อยู่ในวงจำกัด และต้องมีการควบคุมค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นการประคับประคององค์กรให้สามารถเดินต่อไปได้นั้น การเพิ่มรายได้จึงเป็นอีกหนทางหนึ่งที่จะช่วยให้สถานการณ์ต่างๆดีขึ้น โดยการเพิ่มรายได้ดังกล่าว ควรพิจารณาการเพิ่มรายได้จากกิจกรรมหรือสินทรัพย์ที่การเคหะแห่งชาติมีอยู่แล้ว โดยไม่ต้องลงทุนเป็นอันดับแรก เช่นการเพิ่มรายได้จากกิจกรรมหรือสินทรัพย์ที่การเคหะแห่งชาติมีอยู่แล้ว โดยไม่ต้องลงทุนใหม่ซึ่งจะเกิดค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายที่รุนแรงต่อการเคหะแห่งชาติ หากเกิดความผิดพลาดกับแผนการเพิ่มรายได้ดังกล่าว แต่หากการเพิ่มรายได้ในส่วนนี้ยังคงไม่เพียงพอที่จะพลิกฟื้นองค์กรได้ จึงจำเป็นต้องพิจารณาแนวทางการเพิ่มรายได้โดยการลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มเติมและการที่การเคหะชาติมีโครงการอาคารเช่าซึ่งเป็นสินทรัพย์มีค่าที่อยู่เป็นจำนวนมากถึง 51,733 หน่วยแต่ที่ผ่านมามีรายได้ยังไม่สามารถดำเนินการอย่างจริงจังในการที่จะเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่าให้ได้เต็มศักยภาพของสินทรัพย์ หากมีการบริหารจัดการโครงการอาคารเช่าดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ จะสามารถทำให้การเคหะแห่งชาติมีรายได้เพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง

กลยุทธ์ที่ 1.3.1 การเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่า (ที่บริหารโดยบริษัทจ้าง

เหมา)

1 การเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่า ประกอบด้วย 2 แผนงาน ดังนี้

1.1 แผนเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่าที่บริหารโดยการเคหะแห่งชาติ

โดยมีแนวทางการพัฒนา คือ นำโครงการเอื้ออาทรที่มีศักยภาพนำมาเป็นอาคารเช่า ซึ่งเป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยกลุ่มใช้แรงงาน โดยการพัฒนาโครงการอาคารเช่าที่ปรับปรุงจากอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทรภายใต้มาตรฐานการดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า เช่น บริเวณแหล่งงาน ย่านนิคมอุตสาหกรรม หรือชุมชนที่มีความหนาแน่น ซึ่งจะกำหนดอัตราค่า

เช่าตามเกณฑ์อาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ หรือตามความสามารถในการรับภาระของกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อย หรือกลุ่มผู้ใช้แรงงานในพื้นที่เป้าหมาย ดังนี้(การเคหะแห่งชาติ 2554a) โดยมีแผนเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารทรัพย์สินในโครงการเคหะชุมชน โดยการให้เช่าโครงการเคหะชุมชน

- เป้าหมาย

อาคารเช่าจำนวน 25,741 หน่วย เป็นเงิน 320.420 ล้านบาท

- รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

1.2 อาคารเช่าที่บริหารโดยการเคหะแห่งชาติและอาคารเช่าที่บริหาร

โดยบริษัทจ้างเหมา โดยพิจารณาต่อสัญญาเช่าเหมาอาคารและการพิจารณาให้เช่าเหมาอาคารโครงการใหม่ ซึ่งมีวิธีดังนี้ สํารวจข้อมูลและราคาตลาด กำหนดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเบื้องต้น นำเสนอคณะกรรมการเช่าเหมาพิจารณา นำเสนอผู้ว่าการกคช. ประชาสัมพันธ์ข่าวสารการประกวดราคาสรรหาผู้ได้สิทธิ ดำเนินการประกวดราคา และขออนุมัติผู้ได้สิทธิพร้อมจัดทำสัญญา โดยมีเป้าหมายการทำสัญญาใหม่ 4 โครงการ (การเคหะแห่งชาติ 2554)

- เป้าหมาย

ตารางที่ 26 แสดงเป้าหมายประมาณรายรับจากแผนการเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่า

แผนงาน	ปีงบประมาณ					ผู้รับผิดชอบ
	2554	2555	2556	2557	2558	
1.แผนเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่าที่บริหารโดยการเคหะแห่งชาติ	997,895,000	902,291,000	907,646,000	912,842,000	920,561,000	ชช.1-4
2.อาคารเช่าที่บริหารโดยการเคหะแห่งชาติและอาคารเช่าที่บริหารโดยบริษัทจ้างเหมา	1,005,280	70,058,805	45,113,832	48,103,222	45,248,803	ทส.
รวม	998,900,280	976,349,804	952,759,832	960,945,222	965,809,803	

- รูปแบบโครงการ

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

2. แผนการเพิ่มรายได้จากการบริหารและฟื้นฟูโครงการอาคารเช่า

2.1 การเพิ่มรายได้จากการบริหารอาคารเช่า โดย จัดกิจกรรม โครงการ จัดทำแผนแม่บทการเพิ่มรายได้จากการบริหารและฟื้นฟูโครงการ อาคารเช่า ซึ่งมีวิธีการดังนี้ รวบรวมข้อมูลอาคารเช่าและศึกษา ความเป็นไปได้ในการเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่า จัดทำแผน แม่บทการฟื้นฟูโครงการ นำเสนอคณะกรรมการ

- เป้าหมาย

โดยมีขั้นตอนดังนี้ 1. ออกแบบและประมาณราคา 2. ประกวดราคา/จัดหา ผู้รับจ้าง 3.ดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม 4. ขออนุมัติปรับขึ้นราคาค่าเช่า การปรับปรุงซ่อมแซม อาคารเช่า จำนวน 35 โครงการและขออนุมัติปรับขึ้น ค่าเช่าในปี2555 ดังนี้ กลุ่มที่ 1 โครงการอาคารเช่า 8 โครงการ ได้แก่ อาคารเช่าท่าประดู่,ระยอง มาบตาพุด แหลมฉบัง นวมินทร์ บางชัน ปราจีนบุรีระยะที่2 มาตรฐานรองสุขาภิบาล มาตรฐานรองรามอินทรา กลุ่มที่ 2 โครงการอาคารเช่า 6 โครงการ ได้แก่ เคหะชุมชนทุ่งสองห้องเสริม และระยะ3 เคหะชุมชนขอนแก่น เคหะชุมชนมหาสารคาม เคหะชุมชนออเงิน เคหะชุมชนเชียงใหม่(หนองหอย) เคหะชุมชนเชียงรายได้ระยะที่1-2 กลุ่มที่ 3 โครงการอาคารเช่า 6 โครงการ ได้แก่ บ้านพักข้าราชการเช่า จ. ตาก บ้านพักข้าราชการเช่า อ.แม่สอด เคหะชุมชน จ.นครสวรรค์2(เช่า) บ้าน พักจ.อ่างทอง เคหะชุมชนอยุธยา2 ระยะ1 เคหะชุมชน จ.เพชรบูรณ์(เช่า) กลุ่มที่ 4 โครงการอาคารเช่า 15 โครงการ ได้แก่ บ้านพักข้าราชการเทศบาล เมืองทุ่ง2ห้อง จ.นครศรีธรรมราช บ้านพักข้าราชการ(เช่า)จ.สุราษฎร์ธานี ชุมพร เคหะชุมชนจ.ประจวบคีรีขันธ์ จ.ราชบุรี มาตรฐานรองเพชรเกษม อ้อมน้อย เคหะชุมชนเช่าเมืองใหม่บางพลีระยะ2ส่วน2 เคหะชุมชน หาดใหญ่ระยะ1 เช่า เคหะชุมชนหาดใหญ่ระยะ4 เช่า เคหะชุมชนพัทลุง สตูล พะเยา ออเงิน พรพระร่วงประสิทธิ์

- รูปแบบโครงการของการซ่อมแซม

อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น

6.1.4 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติได้ขยายการดำเนินการในเขตพื้นที่ภูมิภาคเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค โดยได้มีการดำเนินการทั้งในส่วนของโครงการอาคารเช่าโดยมีผลการดำเนินงาน ดังนี้

6.1.4.1 เงินอุดหนุน ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

ในช่วงนี้ รัฐบาลให้เงินอุดหนุนอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในเขตกทม. รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 57 ของค่าก่อสร้าง และส่วนเขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 65 ของค่าก่อสร้าง (คุนเมรกา 2558)

6.1.4.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

รวมทั้งหมดจำนวน 3,491 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

14.เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่มีอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

15.ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 730 หน่วย

6.1.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

รวมทั้งหมดจำนวน 1,620 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

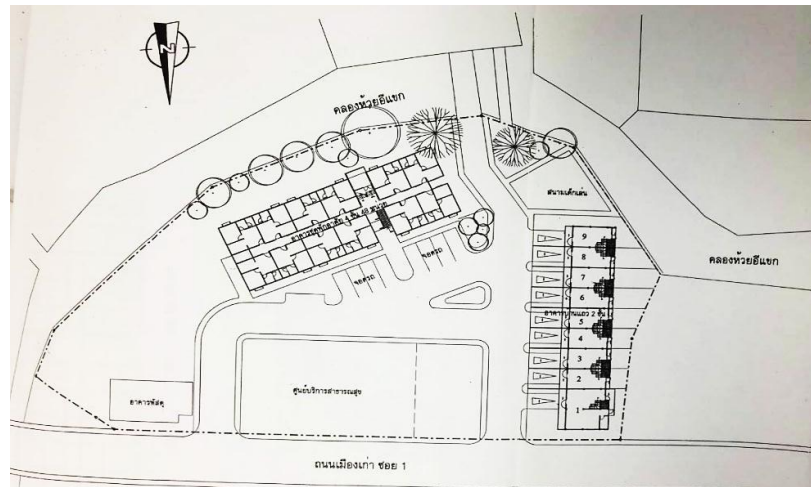
- เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่มีอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

- ส่วนภูมิภาค อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 1,620 หน่วย

6.1.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

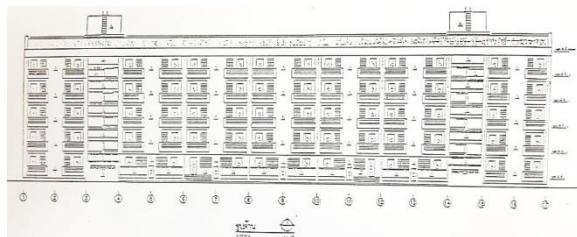
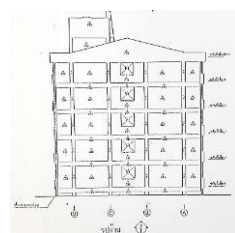
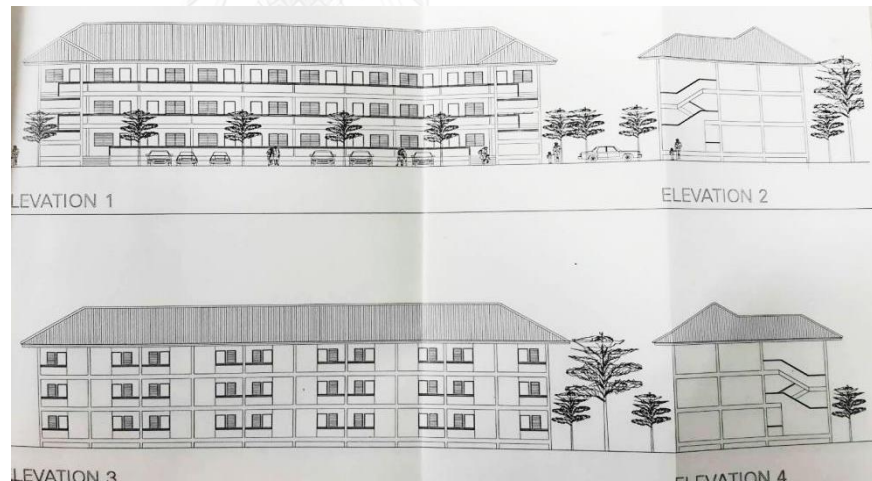
- การจัดทำโครงการโดยการเช่าที่ดินของรัฐและในส่วนภูมิภาคเป็นที่ดินของเทศบาล

- การวางผังโครงการ



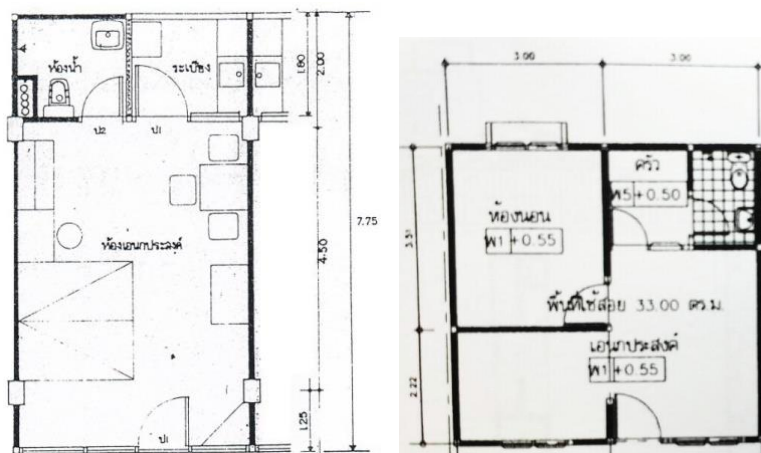
ภาพที่ 29 การวางผังโครงการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

- ลักษณะทางกายภาพ
เป็นอาคารแฟลต 4-5 ชั้น และบ้านแถว



ภาพที่ 30 ลักษณะทางกายภาพในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

- ขนาดห้องพักอาศัยประมาณ 31 และ 33 ตรม.



ภาพที่ 31 ขนาดห้องพักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

6.1.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

โครงการที่สำคัญ มีดังนี้

- โครงการอาคารเช่าสำหรับข้าราชการ ได้แก่ เทศบาลเมืองชุมพร กรมสวัสดิการทหารอากาศ(ทอ.)วัดพระศรีมหาธาตุ ยโสธร1(แพลต) ยโสธร1(บ้านแถว) อุดรธานีส่วนที่2
- โครงการเคหะชุมชนส่วนภูมิภาค ได้แก่ หาดใหญ่6 เทศบาลตำบลหนองไผ่ แก้วจังหวัดชลบุรี อ.พนสนิมจังหวัดชลบุรี กระบี่



ภาพที่ 32 แสดงโครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

6.1.4.5 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

ค่าเช่าเท่ากับ 500 บาทต่อเดือน ในปี 2550-ปัจจุบัน โดยมีอัตรา 571-633 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 27 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
10	500
ปัจจุบัน	500-2,100

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 นี้ การเคหะแห่งชาติจึงแนะนำให้เอกชนมาดูแลชุมชนเพื่อลดภาระการดำเนินการดูแลและชุมชนและ การเคหะแห่งชาติมีรูปแบบการบริหารจัดการด้วยวิธีบริหารจัดการเอง ด้วยการมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะ มีคณะกรรมการที่เข้มแข็งและสามารถดูแลตนเองเพื่อลดภาระของการเคหะ

6.1.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 ดังนี้

ตารางที่ 28 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2550	2551	2552	2553	2554	2550	2551	2552	2553	2554
3	กทม.และปริมณฑล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	ภูมิภาค	265	-	-	465	-	673	282	275	60	330
รวม		730					1,620				

6.2 การพัฒนาอาคารเช่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (ปี 2555-2559)

6.2.1 บริบทแวดล้อม สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และนโยบายรัฐบาล ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

ผลจากอุทกภัยปลายปี 2554 มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 เป็นอย่างมาก จะเห็นได้ว่าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอาคารชุดเข้าสู่ตลาดใหม่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 64 ซึ่งมีผลจากความพร้อมเนื่องจากอาคารชุดส่วนมากอยู่ในเขตเมืองและอยู่ในพื้นที่ซึ่งมีได้ประโยชน์ประกอบกับการเปิดอาคารชุด 1,000 หน่วย อาจใช้ที่ดินเพียง 4 - 5 ไร่ เท่านั้น ในขณะที่บ้านเดี่ยว 1,000 หน่วย ต้องใช้ที่ดินถึง 200 ไร่ การพัฒนาโครงการใหม่ของที่อยู่อาศัยแนวราบจึงขาดความพร้อม ประกอบกับการฟื้นฟูโครงการที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยก็ใช้เวลา 6 - 12 เดือน ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการอาคารชุดมีความมั่นใจว่าหลังอุทกภัยอาคารชุดจะมีความต้องการสูงขึ้นทั้งนี้ ความคืบหน้าของโครงการขยาคมนาคมระบบรางที่ได้เริ่มมีการก่อสร้างและกระจายตัวไปยังจังหวัดปริมณฑล ทั้งนนทบุรี และสมุทรปราการ ทำให้อาคารชุดมีการเติบโตทั้งด้านการเข้าสู่ตลาดใหม่และจำนวนสร้างเสร็จจดทะเบียนอย่างก้าวกระโดด (บุญยัง 2555)

ปี 2557 ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพและปริมณฑลชะลอตัวลง โดยการเปิดตัวโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 116,752 หน่วย ลดลงร้อยละ 10% อาคารชุดเข้าสู่ตลาดใหม่ 73,122 หน่วย ลดลงร้อยละ 14% จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน 131,374 หน่วย ลดลงร้อยละ 1% จำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 170,135 หน่วย ลดลงร้อยละ 7% สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปปล่อยใหม่ 575,637 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8% การชะลอตัวลงของตลาดที่อยู่อาศัยปี 2557 ถือเป็นการปรับตัวตามภาวะการณ์ของปัจจัยด้านการเมือง และเศรษฐกิจในปี 2557 แต่การที่สินเชื่อรายย่อย (Post Finance) เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยจากการที่อาคารชุดซึ่งเปิดตัวมากที่สุดในปี 2555 - 2556 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในปี 2557 ประกอบกับที่อยู่อาศัยแนวราบชะลอตัวไม่มากนัก และเป็นการสะท้อนว่าผู้ซื้อยังคงมีความเชื่อมั่นในปัจจัยทางการเมือง และปัจจัยทางเศรษฐกิจว่าจะคลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น จึงไม่เกิดการทิ้งเงินดาวน์เหมือนกับวิกฤตการณ์ในปี 2540 (บุญยัง 2557)

การคาดการณ์ที่อยู่อาศัย ในปี 2556 หากจะพิจารณาการเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2555 อาคารชุดมีสัดส่วนสูงถึง ร้อยละ 64 ในการเข้าสู่ตลาดใหม่ และยังคงมีการดูดซับที่ดีเช่นเดียวกัน แต่หาก พิจารณาจากการโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ ปี 2555 ยังคงมีสัดส่วนถึงร้อยละ 58 ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการ ที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยังคงมีอยู่สูงและจากปัจจัยเรื่องความมั่นใจในการบริหาร จัดการน้ำของภาครัฐ รวมถึงที่โครงการขยาคมนาคมทั้งระบบล้อและระบบ

รางที่ ขยายตัวสู่ปริมาณพลมากยิ่งขึ้น จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัด ปริมาณพลเพิ่มสูงขึ้น ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด(บุญยัง 2555)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อสำหรับประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งมีความต้องการซื้อ (Demand) จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 31 ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 9 - 12 ตุลาคม 2557 พบว่าประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงสุดคือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 41 และอาคารชุดมีความต้องการร้อยละ 35 ในขณะเดียวกัน หากพิจารณา Demand จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะพบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2557 มีจำนวน 170,135 หน่วยลดจลร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปี 2556 (บุญยัง 2557)

6.2.2 นโยบายด้านการพัฒนาอาคารเช่าของรัฐ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

1) การลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม และสร้างโอกาสการเข้าถึงบริการของรัฐ

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายลดการเหลื่อมล้ำทางสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึง การบริการของรัฐ โดยเฉพาะด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นภารกิจหลักและบทบาทของการเคหะแห่งชาติในการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพื่อให้ ความช่วยเหลือ และขยายโอกาสให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานและสิ่งแวดล้อม ที่เหมาะสม การเคหะแห่งชาติจึงต้องดำเนินการจัดให้มีที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในราคาที่รับภาระได้ ซึ่งไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในตลาดที่เหมาะสมกับฐานะทางเศรษฐกิจของครัวเรือนได้

2) แนวนโยบายผู้ถือหุ้นภาครัฐต่อรัฐวิสาหกิจในภาพรวม เป็นกลไกขับเคลื่อนยุทธศาสตร์

ทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศบนพื้นฐานการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพตามหลักธรรมาภิบาล แนวนโยบายผู้ถือหุ้นภาครัฐที่มีต่อรัฐวิสาหกิจในสาขาสาธารณูปการ คือการตอบสนองความต้องการพื้นฐานและส่งเสริมการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจนเร่งพลิกพื้นฐานทางการเงิน จัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน รวมถึงพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน (การเคหะแห่งชาติ 2558)

6.2.3 แผนการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 11 ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 1 ฉบับ ดังนี้

- ปี 2555 มีการจัดทำ แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2555-2559
วัตถุประสงค์ที่ 4 ลดภาระหนี้สินและเพิ่มรายได้องค์กร
ยุทธศาสตร์ที่ 4 บริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุด
แผนงานโครงการและกิจกรรม
 - กลยุทธ์ที่ 4.2 เพิ่มรายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่
 1. แผนกลยุทธ์เพื่อเพิ่มรายได้จากโครงการอาคารเช่า
 - 1.1 จัดทำแผนการปรับขึ้นค่าเช่าจากโครงการอาคารเช่า
 - 1.2 การจัดอันดับโครงการอาคารเช่าตามศักยภาพ
 - เป้าหมาย
 การดำเนินงานในปี 2555-2559
 - รูปแบบโครงการ
 อาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น

6.2.2 การดำเนินงานโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 11

นโยบายและแนวคิด โดยได้มีการดำเนินการทั้งในส่วนของโครงการอาคารเช่าโดยมีผลการดำเนินงาน ดังนี้

6.2.2.1 เงินอุดหนุน ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 11

ในช่วงนี้ รัฐบาลให้เงินอุดหนุนอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในเขตกทม.รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 57 ของค่าก่อสร้าง และส่วนเขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 65 ของค่าก่อสร้าง (คนเมรกา 2558)

6.2.2.2 จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 11

ไม่จำนวนอาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้าง

6.2.4.3 จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 11

รวมทั้งหมดจำนวน 135 หน่วย แบ่งได้ดังนี้

- *เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล* ไม่จำนวนอาคารเช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- *ส่วนภูมิภาค* อาคารเช่าที่เริ่มก่อสร้างในเขตภูมิภาค 135 หน่วย

6.2.4.4 ลักษณะรูปแบบโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 11

- การจัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติเองทั้งใน และจัดหาที่ดินของรัฐในส่วนภูมิภาค เช่น ที่ดินเทศบาล

- ลักษณะทางกายภาพ เป็นอาคารแฟลต 4-5 ชั้น
- ขนาดห้องพักอาศัยประมาณ 31 ตรม.

6.2.4.5 โครงการที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

ไม่พบโครงการอาคารเช่ารัฐสวัสดิการที่สำคัญตามแผน มีเพียงแต่โครงการที่มาแล้วเสร็จในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11 คือ กระบี่

6.2.4.6 การบริหารจัดการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

- อัตราค่าเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

ค่าเช่าเท่ากับ 650 บาทต่อเดือน ในปี 2555-ปัจจุบัน โดยมีอัตราค่าดูแลชุมชน 571-633 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 29 แสดงอัตราค่าเช่าต่อเดือน

แผนพัฒนาฯ	อัตราค่าเช่า/เดือน
11	650
ปัจจุบัน	650-2,100

(กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

- รูปแบบการบริหารจัดการ ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11 นี้ การเคหะแห่งชาติจ้างเหมาให้ออกชนมาดูแลชุมชนเพื่อลดภาระการดำเนินการดูแลชุมชนและ การเคหะแห่งชาติยังดูแลชุมชนเอง ด้วยการมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะ มีคณะกรรมการที่เข้มแข็งและสามารถดูแลตนเองเพื่อลดภาระของการเคหะ

6.2.5 ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11

สรุปผลการดำเนินงานโครงการอาคารเช่า ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11 ดังนี้

ตารางที่ 30 แสดงจำนวนที่เริ่มก่อสร้างและจำนวนที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค แผนฯฉบับที่ 11

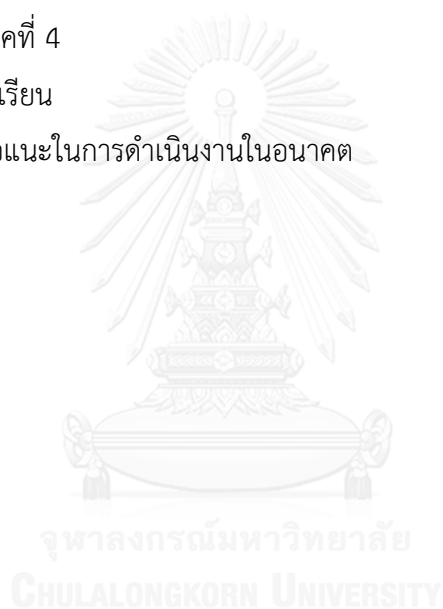
แผนฯ	ที่ตั้ง	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง					จำนวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ				
		2555	2556	2557	2558	2559	2555	2556	2557	2558	2559
6	กทม.และปริมณฑล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ภูมิภาค	-	-	-	-	-	-	135	-	-	-
รวม		0					135				



บทที่ 7

สรุปผลการศึกษา สรุปบทเรียน ข้อเสนอแนะ

- 7.1 สรุปผลการศึกษาในยุคที่ 1-4
- 7.2 สรุปข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรคในแต่ละยุค และปัญหาในการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน
 - ยุคที่ 1
 - ยุคที่ 2
 - ยุคที่ 3
 - ยุคที่ 4
- 7.3 สรุปบทเรียน
- 7.4 ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานในอนาคต



7.1 สรุปผลการศึกษาพัฒนาการการดำเนินอาคารเช่ายุคที่ 1 -4

สรุปได้ว่าในยุคที่ 1-4 นั้น มีพัฒนาการในด้านต่างๆ ดังนี้

1. นโยบายของรัฐบาล

แนวคิดนโยบายจากยุคที่ 1-4 มีการเปลี่ยนแปลงของนโยบาย ดังนี้ ยุคที่ 1 (แผนฯ3-4 ระหว่างปีพ.ศ.2516-2524) มีนโยบายการรื้อล้าง ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและจัดสร้างแฟลตราคา ถูกเพื่อประชาชนผู้มีรายได้น้อยจากชุมชนแออัด ต่อมายุคที่ 2 (แผนฯ5-7 ระหว่างปีพ.ศ.2525-2539) มีแนวคิดที่ว่าที่อยู่อาศัยเป็นการบริการทางสังคม จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในเมืองและ ชนบทในลักษณะชุมชนที่สมบูรณ์ในตัวเองอยู่ และมีนโยบายที่จะกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคเพื่อ ชะลอการอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานคร ยุคที่ 3 (แผนฯ8-9 ระหว่างปีพ.ศ.2540-2549) รัฐบาลมี นโยบายมุ่งเน้นแก้ปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์จึงไม่มีนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอาคารเช่าสำหรับผู้มี รายได้น้อย แต่มีนโยบายกระจายอำนาจสู่องค์กรท้องถิ่น (คุณเมธกา 2558) และในยุคที่ 4 (แผนฯ10- 11 ระหว่างปีพ.ศ.2550-2556) มีนโยบายลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม ให้ความช่วยเหลือและให้ โอกาสกับผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในราคาที่รับภาระได้ ซึ่งไม่สามารถจัดหาที่อยู่ อาศัยประเภทเช่าในตลาดที่เหมาะสมกับฐานะทางเศรษฐกิจของครัวเรือนได้ พบว่านโยบายขาดความ ต่อเนื่อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรัฐบาลบ่อยครั้งและเห็นได้ว่ารัฐบาลให้ความสำคัญในการ พัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าไม่สม่ำเสมอ

2. นโยบายการเคหะแห่งชาติ

แนวคิดนโยบายจากยุคที่ 1-4 มีการเปลี่ยนแปลงของนโยบาย ดังนี้ ยุค 1 อาคารเช่า สำหรับผู้มีรายได้น้อย (แผนฯ3-4 ระหว่างปีพ.ศ.2516-2524) รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด โดย มีนโยบายจะรื้อล้าง ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และจัดสร้างแฟลตราคาถูกเพื่อประชาชนผู้มีรายได้น ้อยจากชุมชนแออัด ยุค 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม(แผนฯ5-7 ระหว่างปีพ.ศ.2525- 2539) ซึ่งมีนโยบายที่จะกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคเพื่อชะลอการอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานคร ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ(แผนฯ8-9 ระหว่างปีพ.ศ.2540- 2549) มีนโยบายมุ่งเน้นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค โดยจะพัฒนาชุมชนเพื่อรองรับการ พัฒนาพื้นที่อนุภาคชุมชนชายแดน และพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ พื้นที่ชายฝั่งตะวันออกและพื้นที่ ชายฝั่งทะเลภาคใต้ และยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาลและหน่วยงานรัฐ (แผนฯ10- 11 ระหว่างปีพ.ศ.2550-2556) ซึ่งนโยบายจัดทำบ้านรัฐสวัสดิการ และมีกลยุทธ์ในการเพิ่ม ประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน โดยมีแผนการนำอาคารเช่าซื้อที่คงเหลือมาให้เช่า แผนบริหาร

หนี้ค้างชำระ แผนปรับปรุงซ่อมแซม และแผนฟื้นฟูอาคารเช่า พบว่านโยบายอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ขาดความต่อเนื่อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรัฐบาลบ่อยครั้ง ส่งผลกระทบทำให้นโยบายของการเคหะไม่ต่อเนื่องตามไปด้วย

3. แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้อง

ในยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย(แผนฯ3-4 ระหว่างปีพ.ศ.2516-2524) มีแผนการดำเนินงานทั้งหมด 4 ฉบับ โดยมุ่งเน้นถึงการจัดสร้างอาคารเช่าเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกทม.เป็นหลัก และจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วนได้มาตรฐาน ทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม(แผนฯ5-7 ระหว่างปีพ.ศ.2525-2539) มีแผนการดำเนินงานทั้งหมด 3 ฉบับ โดยมุ่งเน้นถึงการจัดสร้างอาคารเช่าในกทม.และปริมณฑล เช่น โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง บ้านพักฉุกเฉิน และบ้านพักคนงาน ต่อมาในยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ (แผนฯ8-9 ระหว่างปีพ.ศ.2540-2549) ในยุคนี้มีแผนการดำเนินงานทั้งหมด 2 ฉบับ โดยมุ่งเน้นการจัดสร้างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ใช้แรงงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ โครงการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในที่ดินของรัฐ และโครงการบ้านพักข้าราชการประเภทสวัสดิการต่างๆ และสุดท้ายในยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาลและหน่วยงานรัฐ (แผนฯ10-11 ระหว่างปีพ.ศ.2550-2556) ในยุคนี้มีแผนการดำเนินงานทั้งหมด 5 ฉบับ โดยมุ่งเน้นการจัดทำโครงการบ้านรัฐสวัสดิการ โครงการอาคารเช่าบนที่ดินของรัฐ การบริหารอาคารเช่าที่มีปัญหาด้านการบริหารจัดการในด้านต่างๆ และการบริหารปรับปรุงซ่อมแซม ฟื้นฟูโครงการอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ดังตารางที่

ตารางที่ 31 แสดงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนที่เกี่ยวข้อง

ยุค	แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย
1	มีแผน 4 ฉบับ ดังนี้ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2518-2529 แผนงานโครงการ 5 ปีของการเคหะแห่งชาติ ปี 2519-2523 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2521-2525 แผนเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2522-2525

.2	มีแผน 3 ฉบับ ดังนี้ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2525-2529 แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2531-2534 แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2535-2539
3	มีแผน 3 ฉบับ ดังนี้ แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2540-2544 แผนหลักของการเคหะแห่งชาติ ปี 2546-2549
4	มีแผน 5 ฉบับ ดังนี้ แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2551-2555 แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2553-2557 แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2554-2558 (ปรับปรุง 1) แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี 2555-2559 แผนพลิกฟื้นองค์กร ของการเคหะแห่งชาติ ปี 2554

พบว่าพบว่าการเคหะแห่งชาติได้วางแผนและกำหนดเป้าหมาย มากกว่าจำนวนที่เริ่มก่อสร้าง และจำนวนที่แล้วเสร็จถึง 3.5 เท่าในทั้ง 4 ยุค ซึ่งแสดงให้เห็นถึง 2 เรื่องดังนี้

- การวางแผนและกำหนดเป้าหมายที่เกินประสิทธิภาพการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
- ปัญหาในการดำเนินงานในระหว่างช่วงการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งแสดงดังตาราง

ตารางที่ 32 แสดงการสรุปแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและเป้าหมาย

เรื่อง	แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย	เป้าหมาย	จำนวนที่เริ่มก่อสร้าง	จำนวนที่แล้วเสร็จ	เปรียบเทียบ
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524	• มุ่งเน้นแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขต กทม.เป็นหลัก	• 55,096	• 8,830	• 7,300	
ยุคที่ 2 พ.ศ. 2525-2539	• จัดสร้างอาคารเช่าในเขตปริมณฑล เช่น พัฒนาที่อยู่อาศัยชายฝั่งทะเล ตะวันออก อาคารเช่ามาตรฐานรองบ้านพักคนงาน	• 42,500	• 25,083	• 19,679	
ยุคที่ 3 พ.ศ. 2540-2549	• จัดสร้างบ้านพักข้าราชการ • พัฒนาที่อยู่อาศัยผู้ใช้แรงงาน	• 28,000	• 2,131	• 9,065	
ยุคที่ 4 พ.ศ. 2550-2556	• จัดสร้างบ้านรัฐสวัสดิการ • ปรับปรุงซ่อมแซม พื้นฟู	• 6,000	• 1,755	• 800	
		131,596	37,799	36,844	

4. การดำเนินงาน

■ การจัดรูปองค์กร

ยุคที่ 1 ปีพ.ศ. 2520-24 มีฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน โดยมีกองเช่า มีหน้าที่ดูแลอาคารเช่าทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ

ยุคที่ 2 ในปีพ.ศ. 2525 มีฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน โดยมีกองเช่า มีหน้าที่ดูแลอาคารเช่าทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ต่อมาในปีพ.ศ. 2526 มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็นฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และเคหะชุมชน โดยมีกองเช่า มีหน้าที่ดูแลอาคารเช่าทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ต่อมาในปีพ.ศ. 2530-32 มีฝ่ายเคหะชุมชน โดยเปลี่ยนชื่อจากฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน โดยให้มีภาระหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลชุมชน รวมถึงพัฒนาชุมชน โดยโอนภาระหน้าที่ในส่วนของการให้เช่าไปอยู่ฝ่ายการตลาด และในปีพ.ศ. 2538 ฝ่ายเคหะชุมชน มีการขยายโครงสร้างการดำเนินงาน โดยแบ่งเป็นกองเคหะนครหลวงจำนวน 4 กองและสำนักเคหะชุมชนภูมิภาค 4 เขต เพื่อดูแลในภาพรวมของโครงการเคหะชุมชนทั้งหมด

ยุคที่ 3 ปีพ.ศ. 2546 มีฝ่ายวางแผนและจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเปลี่ยนชื่อจากฝ่ายการตลาดมาเป็นฝ่ายวางแผนและจัดการทรัพย์สิน โดยมีการปรับปรุงโครงสร้างหน่วยงานแต่ยังคงมีภาระหน้าที่ในส่วนของการให้เช่าคงเดิม

ยุคที่ 4 ในปีพ.ศ.2550 มีฝ่ายบริหารงานชุมชน1-4 โดยมีกองบริหารงานชุมชนนครหลวง ภูมิภาค และมีกองการตลาดและบริหารงานชายซึ่งดูแลภาพรวมของอาคารเช่าทั้งหมด ต่อมาในปีพ.ศ.2553 มีศูนย์บริหารทรัพย์สินโดยมีกองจัดการทรัพย์สิน ในปีพ.ศ.2555 ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่าโดยมีกองจัดประโยชน์, กองพัฒนาธุรกิจและสินทรัพย์, กองงานฟื้นฟูและบูรณะอาคารเช่า, กองกลยุทธ์และบริหารอาคารเช่า และปีพ.ศ.2556 มีฝ่ายบริหารสินทรัพย์และอาคารเช่า โดยมีกองจัดประโยชน์, กองพัฒนาธุรกิจและสินทรัพย์, กองประเมินที่ดินและสินทรัพย์, กองงานฟื้นฟูและบูรณะอาคารเช่าและ กองกลยุทธ์และบริหารอาคารเช่า

พบว่ามีฝ่ายที่ดูแลในด้านอาคารเช่ามีน้อยเกินไป เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยที่อยู่ในความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ ทำให้การทำงานไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร แสดงดังตาราง

ตารางที่ 33 แสดงการจัดรูปองค์กรที่ดูแลรับผิดชอบอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ



■ เงินสนับสนุนจากรัฐบาล

เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่ต้องทำภารกิจ ตามนโยบายของรัฐบาลและ มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล เพื่อมาจัดทำที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในจำนวนที่เกินจากความสามารถในการจ่ายของประชาชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งรัฐบาลต้องเป็นผู้รับภาระในส่วนนี้ ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา รัฐบาลได้ให้เงินสนับสนุนกับการเคหะแห่งชาติมาโดยตลอด ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นดังตาราง

ตารางที่ 34 แสดงเงินสนับสนุนจากรัฐบาล

เรื่อง	อาคารเช่าผู้มีรายได้น้อย	อาคารเช่ามาตรฐานรอง	อาคารเช่าข้าราชการ
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524	• 100 %		
ยุคที่ 2 พ.ศ.2525-2539	• กทม. 34 % • ภูมิภาค 36 %	• กทม. 75 % • ภูมิภาค 75 %	
ยุคที่ 3 พ.ศ.2540-2549	• กทม. 57 % • ภูมิภาค 65	• กทม. 50 % • ภูมิภาค 63 %	• กทม. 58 % • ภูมิภาค 68 %
ยุคที่ 4 พ.ศ.2550-2556	• กทม. 57 % • ภูมิภาค 65 %		• กทม. 58 % • ภูมิภาค 68 %

พบว่า รัฐบาลได้มีการให้เงินสนับสนุนกับการเคหะแห่งชาติ มาโดยตลอดตามที่มีการเคหะแห่งชาติ ได้นำเสนอไป แต่ในช่วงหลังพบว่ารัฐไม่ได้สนับสนุนเต็มจำนวนตามที่การเคหะแห่งชาติเสนอไป เนื่องจากรัฐบาลอาจเห็นความสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยลงจากอดีต

■ การจัดหาที่ดิน กรมมหาวิทยาลัย

ในยุคที่ 1 ที่ตั้งโครงการเริ่มจากการพัฒนาบริเวณใจกลางเมืองโดยการเช่าที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินราชพัสดุ ทรัพย์สินฯ การทำเรือแห่งประเทศไทย และค่อยๆกระจายออกไปสู่บริเวณกรุงเทพฯและปริมณฑลในยุคที่ 2 โดยการเช่าที่ดินของรัฐ เช่นที่ดินราชพัสดุ กรมศาสนา ทรัพย์สินฯ การทำเรือแห่งประเทศไทย และจัดทำโครงการในรูปแบบการซื้อโครงการ (Turnkey) ซึ่งการเคหะแห่งชาติซื้อโครงการและที่ดินที่เอกชนนำมาเสนอขายต่อการเคหะแห่งชาติ ต่อมาในยุคที่ 3 มีนโยบายการกระจายอำนาจทำให้การเคหะแห่งชาติมีการพัฒนาอาคารเช่าไปสู่บริเวณส่วนภูมิภาค โดยการเช่าที่ดินของรัฐนำมาพัฒนา เช่น ที่ดินราชพัสดุ และในยุคที่ 4 มีการพัฒนาอาคารเช่าไปสู่บริเวณส่วนภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง โดยการเช่าที่ดินของรัฐนำมาพัฒนา เช่น ที่ดินราชพัสดุและที่ดินของเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ ดังตาราง

ตารางที่ 35 แสดงพัฒนาการของการได้มาซึ่งที่ดินของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ

เรื่อง	ขอเช่าที่ดินของรัฐอื่นๆ	ขอเช่าที่ดินของราชพัสดุ	ขอเช่าที่ดินของเทศบาล	Turnkey
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524	✓	✓		
ยุคที่ 2 พ.ศ.2525-2539	✓	✓		✓
ยุคที่ 3 พ.ศ.2540-2549		✓		
ยุคที่ 4 พ.ศ.2550-2556			✓	

พบว่าในยุคแรก กคช.สามารถขอใช้ขอเช่าที่ดินของรัฐในทำเลที่ดีและเหมาะสมได้ง่าย แต่ในปัจจุบันอาจหาที่ดินที่เหมาะสมได้ยากขึ้น เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจในยุคปัจจุบัน

■ ลักษณะทางกายภาพ

แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

ตารางที่ 36 แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคารเช่า















ประเภทอาคาร	ขนาดห้องพักอาศัย
บ้านแถว 2 ชั้น	14-28 ตารางวา
อาคารแฟลต 4-12 ชั้น	24-67.14 ตารางเมตร

พบว่าม็ห้องพักอาศัยในยุคแรกมีขนาดใหญ่และหลากหลาย เช่น แบบห้องเอนกประสงค์และแบบ 1-3 ห้องนอน เนื่องจากได้รับโอนมาจากหน่วยงานอื่น ซึ่งขนาดห้องพักอาศัยมีขนาดค่อนข้างใหญ่มาก มีขนาดตั้งแต่ 31-67 ตารางเมตร ต่อมาในยุคที่ 2 การเคหะแห่งชาติได้มีการพัฒนาอาคารเช่าเองทำให้ขนาดห้องพักอาศัยมีขนาดที่เล็กลงจากอดีตเพื่อให้เหมาะสมกับมาตรฐานการอาศัยการเคหะแห่งชาติ แต่ก็ยังมีขนาดหลากหลายประเภทเช่น 40 35 31 และ 24 ตารางเมตร เนื่องมาจากมีการพัฒนาอาคารเช่าเพื่อผู้อยู่อาศัยหลายประเภท ต่อมาในยุคที่ 3 มีการพัฒนาอาคารเช่ารัฐสวัสดิการ 2 รูปแบบด้วยกันคือแบบบ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 14-28 ตารางวาและอาคารแฟลต 5 ชั้นมีขนาดห้องพักอาศัย 31 ตารางเมตร และสุดท้ายในยุคที่ 4 รูปแบบมีลักษณะคล้ายกันกับในยุคที่ 3 คือเป็นอาคารแฟลต 5 ชั้นและมีขนาดห้องพักอาศัย 31 ตารางเมตร แสดงดังตาราง

ตารางที่ 37 แสดงพัฒนาการของการได้มาซึ่งที่ดินของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ

เรื่อง	รูปแบบอาคาร	ขนาดห้องพักอาศัย
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524	<ul style="list-style-type: none"> • แฟลต 4-12 ชั้น 	<ul style="list-style-type: none"> • แฟลต 31-67.14 ตรม.
ยุคที่ 2 พ.ศ.2525-2539	<ul style="list-style-type: none"> • แฟลต 4-5 ชั้น • มาตรฐานรอง 5 ชั้น • บ้านพักคนงานแบบรวม 	<ul style="list-style-type: none"> • แฟลต 31-40 ตรม. • มาตรฐานรอง 24 ตรม. • บ้านพักคนงาน 72 ตรม.
ยุคที่ 3 พ.ศ.2540-2549	<ul style="list-style-type: none"> • บ้านแถว 1-2 ชั้น • แฟลต 5 ชั้น 	<ul style="list-style-type: none"> • บ้านแถว 14-28 ตร.วา • แฟลต 31 ตรม.
ยุคที่ 4 พ.ศ.2550-2556	<ul style="list-style-type: none"> • แฟลต 4-5 ชั้น 	<ul style="list-style-type: none"> • แฟลต 31 ตรม.

ตารางที่ 38 แสดงพัฒนาการของรูปแบบอาคารของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ

เรื่อง	บ้านแถว	แฟลต 4-12 ชั้น		
ยุคที่ 1 2516-2524				
ยุคที่ 2 2525-2539				
ยุคที่ 3 2540-2549				
ยุคที่ 4 2550-2556				

ตารางที่ 39 แสดงพัฒนาการของขนาดห้องพักอาศัยของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ

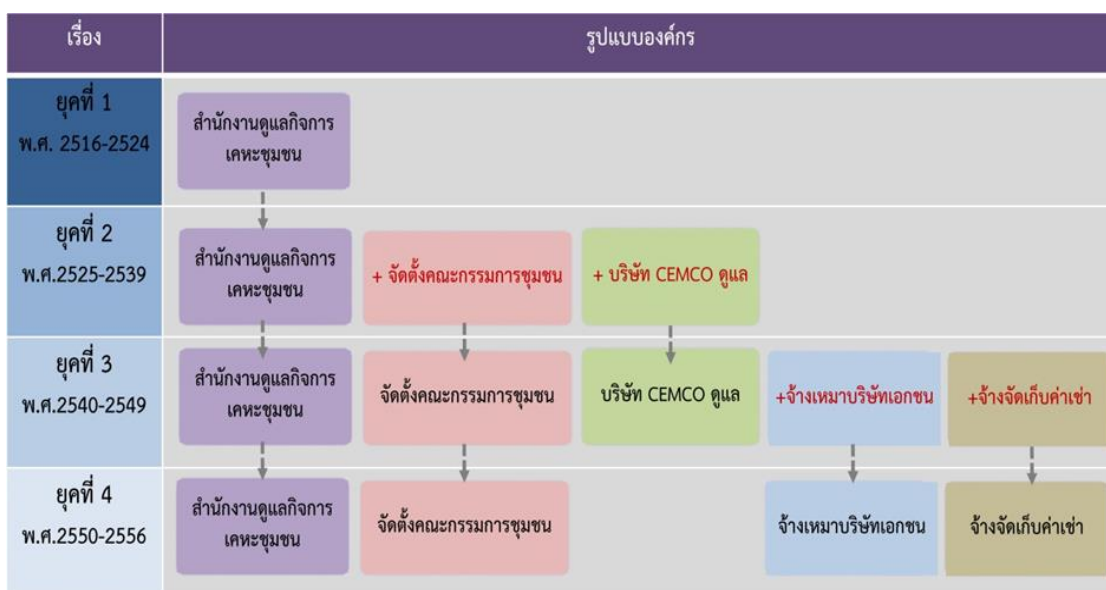
เรื่อง	ขนาด 50 - 67.14 ตรม	ขนาด 40 - 45 ตรม.	ขนาด 33 - 35 ตรม.	ขนาด 31 ตรม.	ขนาด 24 ตรม.
ยุคที่ 1 2516-2524					
ยุคที่ 2 2525-2539					
ยุคที่ 3 2540-2549					
ยุคที่ 4 2550-2556					

■ การบริหารจัดการ

รูปแบบการบริหารจัดการ

มีการบริหารจัดการเอง โดยมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน แบ่งหน้าที่ดูแลตามพื้นที่ที่ได้รับมอบหมาย ต่อมาในยุคที่ 2 มีการบริหารจัดการเอง โดยมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน และรูปแบบการบริหารจัดการที่เพิ่มเข้ามาคือ 1.การจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน 2.บริษัท CEMCO เข้ามาดูแลในบางโครงการ ในยุคที่ 3 ในยุคนี้ยังคงมีรูปแบบการบริหารดังที่กล่าวมาทั้งหมด และเพิ่มรูปแบบการบริหารจัดการคือ 1.การจ้างเหมาเอกชน เข้ามาเพื่อแก้ปัญหาและลดภาระการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ 2.การจ้างจัดเก็บ และยุคที่ 4 จนถึงปัจจุบัน มีรูปแบบการบริหารจัดการคือ 1.การเคหะแห่งชาติมีการบริหารจัดการเอง โดยมีสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชนและคณะกรรมการชุมชน 2.การจ้างจัดเก็บ 3.จ้างเหมาเอกชน

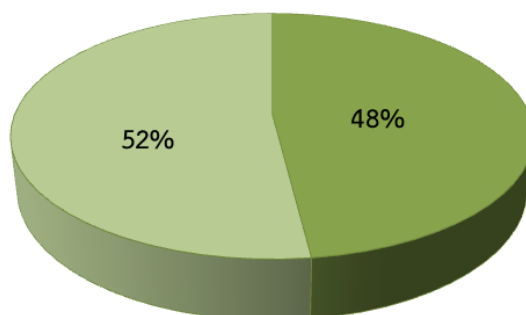
ตารางที่ 40 แสดงพัฒนาการของขนาดห้องพักอาศัยของอาคารเช่าการเคหะแห่งชาติ



พบว่า การเคหะแห่งชาติมีการเพิ่มรูปแบบการบริหารจัดการเข้ามาหลายรูปแบบแต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จ แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทั้งแบบที่ กคช.ดูแลเอง และ ให้บริษัทเอกชนเข้ามาบริหาร

ในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติ ได้แบ่งรูปแบบการบริหารจัดการของการเคหะแห่งชาติออกเป็น 2 รูปแบบ คือการเคหะแห่งชาติบริหารเองและจ้างจัดเก็บค่าเช่า 48% ส่วนเอกชนเช่าเหมา 52% (ฝ่ายนโยบายและแผน 2556) ดังกราฟ

■ กคช.บริหารจัดการเองและจ้างจัดเก็บ ■ เช่าเหมาบริษัทเอกชน



แผนภูมิที่ 6 แสดงจำนวนการบริหารจัดการของการเคหะแห่งชาติ

- อัตราค่าเช่าต่อเดือน

ตารางที่ 41 แสดงอัตราค่าเช่าต่อหน่วยต่อเดือนตั้งแต่ยุคที่1-4

เรื่อง	บ้านแถว 2 ชั้น	แฟลต 4-12 ชั้น
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524		300 – 3,150
ยุคที่ 2 พ.ศ.2525-2539		300 – 3,000
ยุคที่ 3 พ.ศ.2540-2549	650 – 3,200	1,000 - 2,100
ยุคที่ 4 พ.ศ.2550-2556		650 – 2,100
ต่ำสุด-สูงสุด	650 – 3,200	300 – 3,150
เฉลี่ย	1,925	1,725

ตารางที่ 42 แสดงอัตราค่าเช่าต่อหน่วยต่อเดือนตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

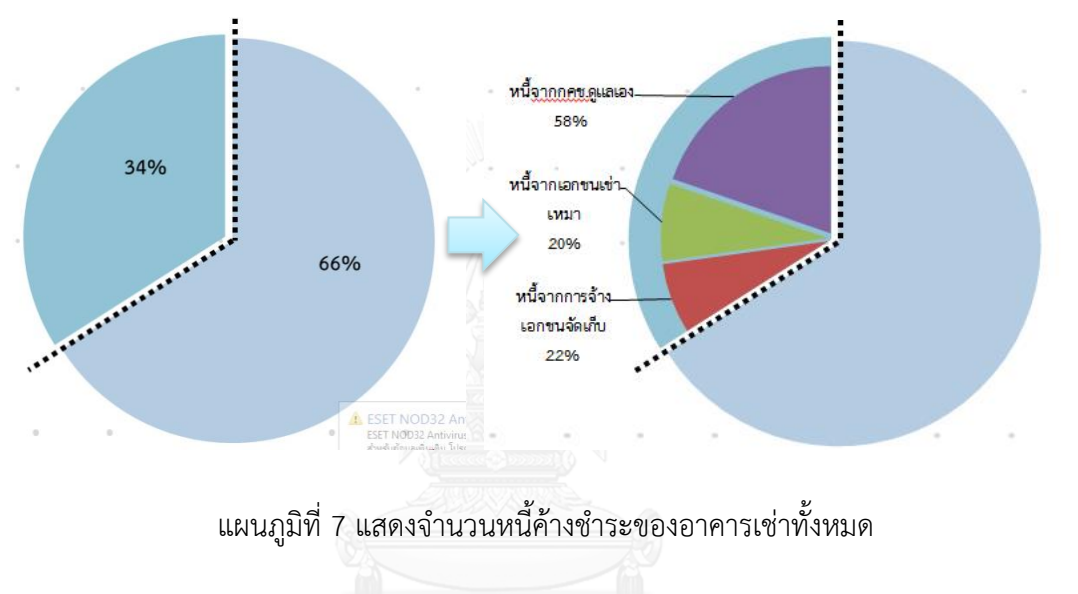
ประเภทอาคาร	อัตราค่าเช่าต่อเดือน
บ้านแถว 2 ชั้น	650-3,200
อาคารแฟลต 4-12 ชั้น	300- 3,150

จากตารางพบว่าอัตรา 300 บาทนี้ มีตั้งแต่ยุคที่ 1 ซึ่งรับโอนมาจากหน่วยงานอื่นและมีการพัฒนาโครงการเพิ่ม เช่น โครงการเคหะชุมชนดินแดง คลองเตย ห้วยขวาง และบ่อนไก่ จนมาถึงปัจจุบันก็ยังคงมีอัตรานี้อยู่ ซึ่งการขึ้นค่าเช่าของโครงการเคหะแห่งชาตินั้น จะสามารถขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนมือผู้เช่า จึงสามารถขึ้นได้ครั้งละ 150 บาทต่อครั้ง และขาดระบบการขึ้นค่าเช่าที่ต่อเนื่อง

- การจัดเก็บไม่ได้และหนี้ค้างชำระ

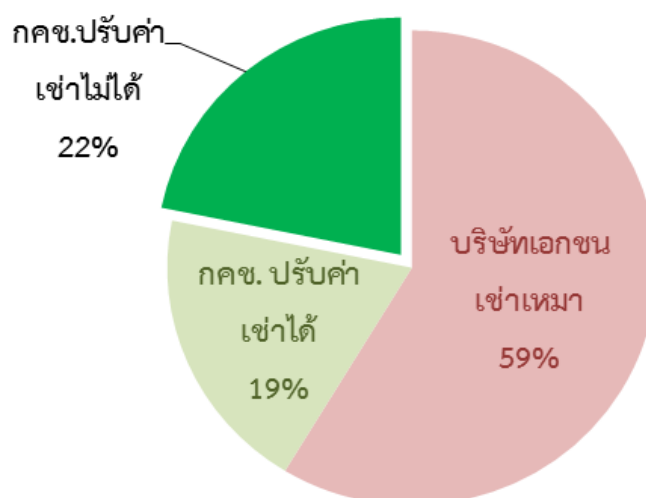
จากการศึกษาพบว่าการจัดเก็บด้วยวิธีทั้ง 3 รูปแบบนี้ ยังคงมีหนี้ค้างชำระ (วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการมหาวิทาลัยขอนแก่นนคร 2553)

โดยพบว่าการเคหะแห่งชาติมีหนี้ค้างชำระถึง 34 % ของรายได้อาคารเช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามรูปแบบการบริหารจัดการดังนี้ 1.การเคหะแห่งชาติดูแลเองประมาณ 58% 2.จ้างจัดเก็บประมาณ 22% 3.เอกชนเช่าเหมาประมาณ 20% ของหนี้ค้างชำระทั้งหมด ดังแผนภูมิ



แสดงให้เห็นว่าการเคหะแห่งชาติไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ และไม่มีแนวทางการปฏิบัติที่มีประสิทธิภาพ และมาตรการที่เข้มงวดในการติดตามหนี้ค้างชำระ

จากการศึกษาพบว่าโครงการที่การเคหะแห่งชาติบริหารจัดการเอง ที่ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ มีทั้งหมด 15 โครงการ รวมทั้งหมด 12,830 หน่วย โดยคิดเป็นร้อยละ 21.81 ของจำนวนหน่วยอาคารเช่าทั้งหมด หรือ คิดเป็นร้อยละ 52.78 ของจำนวนหน่วยอาคารเช่าที่กคช.ดูแลเอง(รายย่อย) ดังกราฟ



แผนภูมิที่ 8 แสดงจำนวนอาคารเช่าที่ไม่สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้

พบว่าการบริหารจัดการรูปแบบที่การเคหะแห่งชาติดูแลเอง ยังขาดระบบการขึ้นค่าเช่าได้ที่สามารถขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และผู้อยู่อาศัยต่อต้านเนื่องจากอาคารมีสภาพทรุดโทรม โดยมีรายชื่อโครงการอาคารเช่าที่ไม่สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้ดังนี้

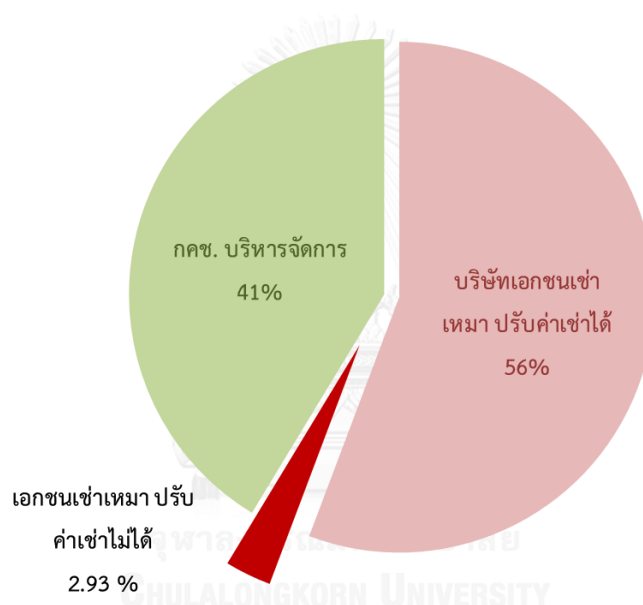
ตารางที่ 43 แสดงรายชื่ออาคารเช่าที่ไม่สามารถขึ้นค่าเช่าได้

ลำดับ	โครงการ	จำนวนหน่วย	ลักษณะอาคาร	อัตราค่าเช่า (บาท/หน่วย/เดือน)
1	ดินแดง 1 (รับโอน)	1,984	แฟลต 5 ชั้น	300-2,400
2	ดินแดง 2 (รับโอน)	2,160	แฟลต 5 ชั้น	300-2,250
3	ดินแดงรุ่น 12 ชั้น	826	แฟลต 12 ชั้น	300-2,500
4	ดินแดง ระยะ 2	676	แฟลต 5 ชั้น	300-2,250
5	ดินแดง 4 ระยะ 1	972	แฟลต 5 ชั้น	300-1,650
6	ดินแดง 4 ระยะ 2	674	แฟลต 5 ชั้น	300-1,800
7	ห้วยขวาง ระยะ 1 (รับโอน)	480	แฟลต 4 ชั้น	300-2,500
8	ห้วยขวาง ระยะ 2	1,120	แฟลต 4 ชั้น	300-1,950
9	ห้วยขวาง ระยะ 3	1,600	แฟลต 5 ชั้น	300-2,950
10	ห้วยขวาง ระยะ 4	160	แฟลต 5 ชั้น	300-2,250
11	บ่อนไก่ (รับโอน)	336	อาคารเอนกประสงค์ 4 ชั้น	เฉลี่ย 1,000
12	บ่อนไก่ ระยะ 1	552	อาคารเอนกประสงค์	เฉลี่ย 1,000

13	บ่อนไก่ ระยะ 2/1	380	อาคารเอนกประสงค์	1,500
14	คลองเตย ส่วน 1	480	อาคารเอนกประสงค์	300-1,700
15	คลองเตย ส่วน 2	430	อาคารเอนกประสงค์	300-1,700
	รวม	12,830		

ที่มา : (กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า 2558)

และในส่วนโครงการอาคารเช่าที่ให้เช่าเหมา ที่ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ มีทั้งหมด 1 โครงการ จำนวน 1,726 หน่วย คือโครงการเคหะชุมชนนวมินทร์ โดยคิดเป็นร้อยละ 2.93 ของจำนวนหน่วยอาคารเช่าทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 5.00 ของจำนวนหน่วยที่ให้เช่าเหมา



แผนภูมิที่ 9 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนอาคารเช่าที่ไม่สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้

พบว่าการบริหารจัดการรูปแบบเช่าเหมาเอกชน ขึ้นไม่ได้เนื่องจากประสิทธิภาพการบริหารจัดการของบริษัทเอกชนเช่าเหมา ผู้อยู่อาศัยในโครงการต่อต้านเนื่องจากอาคารมีสภาพทรุดโทรม

หมายเหตุ โครงการอาคารเช่าทั้งหมด 179 โครงการ รวม 58,814 หน่วย (ปีพ.ศ.2558)
 โครงการที่ให้เช่าเหมา 73 โครงการ รวม 34,509 หน่วย
 โครงการที่ กคช.บริหารเอง 106 โครงการ รวม 24,306 หน่วย

- อัตราค่าดูแลชุมชน

อัตราค่าดูแลชุมชนตั้งแต่ยุคที่ 1-4 มี การเคหะแห่งชาติได้ปรับปรุงระบบการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนมาโดยตลอด โดยแยกค่าดูแลชุมชนออกจากค่าเช่า แต่ยังไม่เพียงพอกับการดูแลชุมชน และในปัจจุบัน จึงได้มีการคิดค่าบริหารชุมชนยี่นราคาในปีที่ 1-3 และปรับเพิ่มค่าบริหารชุมชนในปีที่ 4-6 ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี เพื่อให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน

ตารางที่ 44 แสดงอัตราค่าดูแลชุมชน

เรื่อง	แพลตฟอร์ม ชั้น	เฉลี่ย
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524	210-320	265
ยุคที่ 2 พ.ศ.2525-2539	145-449	297
ยุคที่ 3 พ.ศ.2540-2549	180-550	365
ยุคที่ 4 พ.ศ.2550-2556	571-633	602

CHULALONGKORN UNIVERSITY

พบว่าอัตราค่าดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ยังไม่เพียงพอต่อการบริหารจัดการ ดูแลชุมชน

7.2 สรุป ข้อดี ข้อจำกัด ปัญหาอุปสรรคของการดำเนินงานตามแผนในแต่ละยุค และปัญหาและสาเหตุของปัญหาในการดำเนินงานอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ

ยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)

ข้อดี

1. เนื่องจากอาคารเช่าเป็นภารกิจของรัฐบาล ทำให้การดำเนินงานต่างๆสอดคล้องกับแผนชาติ
2. ทำให้ประชาชนและข้าราชการผู้มีรายได้น้อย มีที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถรับภาระได้
3. มีขนาดห้องพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่รองรับครอบครัวขนาดใหญ่ได้ และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน
4. มีทำเลที่ตั้งโครงการดี เนื่องจากสามารถเช่าที่ดินของหน่วยงานรัฐในเมืองได้
5. ในยุคนี้ไม่มีบริษัทเอกชนจัดทำโครงการประเภทเช่าราคาถูก จึงทำให้ไม่มีคู่แข่ง

ข้อจำกัด

1. เนื่องจากกคช. เพิ่งเริ่มจัดทำโครงการเป็นยุคแรก จึงทำให้ไม่พบข้อจำกัดในยุคนี้

ปัญหาและอุปสรรค

1. การที่การเคหะแห่งชาติไม่สามารถจัดทำโครงการได้ตามความต้องการ เพราะในช่วงแผนฯ 3 ได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น โดยรวมกิจกรรมของหน่วยงานเคหะสงเคราะห์ของรัฐที่กระจัดกระจายอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2516 ปัญหาการดำเนินการที่การเคหะแห่งชาติได้ประสบเมื่อปีแรกๆ จึงมีผลกระทบแก่จำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้น ซึ่งมีความต้องการถึง 17,000 หน่วยต่อปี แต่รัฐบาลจัดสร้างได้ดังนี้

ตารางที่ 45 จำนวนที่อยู่อาศัยในแผนฯ 3 ที่รัฐบาลจัดสร้าง

ปี	จำนวนที่อยู่อาศัย(หน่วย)
2515	1,214
2516	336 (เริ่มจัดตั้งกคช.)
2517	2,004
2518	3,590
2519	24,000
รวม	31,342

2. การดำเนินงานพัฒนา การเคหสงเคราะห์ตามที่เป็นมายังขาดการประสานงานระหว่างหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น หน่วยงานการสาธารณสุขปโค การสาธารณสุขการ หน่วยงานพิจารณาโครงการและจัดเงินอุดหนุน เป็นต้น
3. ตัวเลขความขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นการประมาณการ ไม่มีการสำรวจอย่างแท้จริง เป็นผลให้เกิดอุปสรรคในการกำหนดการสร้างที่อยู่อาศัยแบ่งให้ได้ส่วนตามระดับรายได้ของผู้ที่ขาดแคลน
4. วิกฤตการณ์ด้านพลังงานในปี 2517 ซึ่งทำให้ราคาการก่อสร้างถีบตัวขึ้นสูงกว่าที่เป็นอยู่ถึงร้อยละ 40 ทำให้การดำเนินโครงการต้องล่าช้าลง ผู้รับเหมาหยุดงาน การปรับงบประมาณโครงการตลอดจนการต้องขออนุมัติโครงการซ้ำๆ เป็นต้น (การเคหะแห่งชาติ 2519)

ปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน

ตารางที่ 46 ปัญหาที่พบปัจจุบันและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 1

ลำดับ	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา
1	อาคารและสาธารณสุขปโค	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดบุคลากรดูแลและช่างประจำอาคาร - ขาดงบประมาณ
2	การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น บุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง	<ul style="list-style-type: none"> - บุคลากรไม่มีอำนาจในการตัดสินใจและปฏิบัติงาน - ค่าดูแลชุมชนไม่เพียงพอต่อการบริหาร
3	การค้างชำระและจัดเก็บไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - รูปแบบในการบริหารจัดการจัดเก็บค่าเช่า กคช.ดูแลเอง ยังขาดมาตรการที่เข้มงวดในการจัดการหนี้ที่ค้างชำระจากผู้เช่า
4	ขึ้นค่าเช่าไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - กคช. มีมาตรการการขึ้นค่าเช่าที่ไม่ต่อเนื่อง - ผู้อาศัยมีการต่อต้านเมื่อ กคช. จะขึ้นค่าเช่า - อาคารทรุดโทรม ยังไม่มีการปรับปรุงอาคาร
5	ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น ปัญหาเสาเสตด ไม่มีรปภ. ลักขโมย	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าดูแลชุมชนไม่เพียงพอต่อการดูแลชุมชนได้อย่างทั่วถึง - ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ

ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม (พ.ศ.2530-2539)

ข้อดี

1. มีความสามารถดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ทั่วประเทศ ทั้งในเขตกทม.และปริมณฑล และจังหวัดภูมิภาคใดๆ (การเคหะแห่งชาติ 2531)
2. มีโอกาสได้รับการสนับสนุนทั้งด้านวิชาการ เทคโนโลยี ตลอดจนแหล่งเงินทุนระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างประเทศ ในประเทศและรัฐบาล ซึ่งในยุคนี้การเคหะแห่งชาติยังได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 100 % (การเคหะแห่งชาติ 2531)
3. ได้รับการยกเว้นจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน(ปว.286) จึงมีโอกาสดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มากกว่าภาคเอกชน (การเคหะแห่งชาติ 2531)
4. ประชาชนและคนใช้แรงงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมีที่อยู่อาศัยในราคาถูก
5. มีแนวคิดการจัดทำโครงการที่หลากหลายรูปแบบ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเภท และมีขนาดห้องพักอาศัยที่ขนาดใหญ่สามารถอยู่อาศัยได้หลายคน และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน

ข้อจำกัด

1. ในยุคนี้นขาดการเชื่อมโยงระหว่างแผนของกรมอุตสาหกรรมและการเคหะแห่งชาติ ไม่มีการบูรณาการแผนระหว่างสองหน่วยงาน จึงทำให้อาคารเช่าที่สร้างเสร็จแล้วถูกทิ้งร้างอยู่นาน และมีสภาพทรุดโทรม (คุณภาวิณี 2558)

ปัญหาและอุปสรรค

1. จากผลของการจัดทำโครงการขนาดใหญ่ทั้งของภาครัฐและเอกชน ทำให้ความต้องการแรงงานและวัสดุก่อสร้างจำนวนมากจนเกิดความขาดแคลนค่าจ้างแรงงาน และราคาวัสดุก่อสร้างอาจเพิ่มขึ้นไปอีก โอกาสของผู้มีรายได้น้อยที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยยิ่งลดน้อยลง การเคหะแห่งชาติ อาจจะต้องทำโครงการอาคารเช่าเฉพาะกลุ่มเป้าหมายและเฉพาะพื้นที่มากขึ้น(การเคหะแห่งชาติ 2539)
2. ความเปลี่ยนแปลงทางการเมือง การปรับนโยบายของรัฐบาลมีผลกระทบต่อการบริหารและดำเนินงานภายในองค์กรบ่อยครั้ง(การเคหะแห่งชาติ 2531)

3. การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติต้องมีขั้นตอนอิงกฎระเบียบ ข้อบังคับ ตามระบบราชการ จึงมีศักยภาพในการปรับตัวตามสภาวะตลาดได้ช้ามากเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจจัดสรรของเอกชน (การเคหะแห่งชาติ 2531)

ปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน

ตารางที่ 47 ปัญหาและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 2

ลำดับ	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา
1	อาคารและสาธารณูปโภค ทรุดโทรม	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริหารชุมชนใน ส่วนการดูแลสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสูงและไม่เพียงพอ - ไม่สามารถโอนภาระการดูแลชุมชนให้หน่วยงานท้องถิ่นรับผิดชอบต่อกกช.ได้ตามเป้าหมายจึงประสบปัญหาการขาดบุคลากรดูแลและช่างประจำอาคาร(การเคหะแห่งชาติ 2531) - การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ
2	การบริหารจัดการทางด้าน กายภาพ เช่น ขยะ พื้นที่ส่วนกลางไม่ เรียบร้อย	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่สามารถโอนภาระการดูแลชุมชนให้หน่วยงานท้องถิ่นรับผิดชอบต่อกกช.ได้ตามเป้าหมาย ขณะที่ภาระการดูแลโครงการใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นทุกปี จึงประสบปัญหาการจัดสรรกำลังพนักงาน ที่ทำหน้าที่บริหารดูแลชุมชนซึ่งมีอยู่จำกัด และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต่างๆ (การเคหะแห่งชาติ 2531)
3	การค้างชำระและจัดเก็บไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - รูปแบบในการบริหารจัดการจัดเก็บค่าเช่า กคช.ดูแลเอง ไม่สามารถเร่งรัดติดตามหนี้ค้างชำระที่สะสมให้ลดลงตามเป้าหมาย(การเคหะแห่งชาติ 2531) เนื่องจากยังขาดมาตรการที่เข้มงวดในการจัดการหนี้ที่ค้างชำระจากผู้เช่า
4	ขึ้นค่าเช่าไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - กคช. มีมาตรการการขึ้นค่าเช่าที่ไม่ต่อเนื่อง - อาคารทรุดโทรม ยังไม่มีการปรับปรุงอาคาร
5	มีอาคารคงเหลือ	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดองค์ประกอบที่ทำให้มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพัก เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ระบบรักษาความปลอดภัย - ขาดการประชาสัมพันธ์

ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ (พ.ศ.2540-2549)

ข้อดี

1. การเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุนเพิ่มขึ้น
2. การเคหะแห่งชาติ มีความชำนาญทำให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว
3. เมื่อมีการจัดสร้างในจำนวนมากๆ ทำให้งบประมาณในการดำเนินงานการก่อสร้างน้อยกว่า
4. ข้าราชการผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยในราคาถูกลง
5. มีขนาดห้องพักอาศัยที่ใหญ่ สามารถอยู่อาศัยได้เป็นครอบครัว และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน

ข้อจำกัด

1. มีการเปลี่ยนแปลงของพรบ.ปกครององค์กรส่วนท้องถิ่นปีพ.ศ.2542 ทำให้การดำเนินงานและนโยบายในด้านต่างๆ ไม่ต่อเนื่องกัน (คุณรัศมี 2558) และความไม่ชัดเจนของภาระหน้าที่การดูแลที่อยู่อาศัย ระหว่างการเคหะแห่งชาติกับหน่วยงานท้องถิ่น

อุปสรรค

1. ในยุคนี้การเคหะแห่งชาติได้ประสบปัญหาด้านการบริหารจัดการอาคารเช่า เช่น การจัดเก็บหนี้ค้างชำระ จึงให้บริษัทCEMCO และจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาบริหารจัดการเพื่อเป็นการแก้ปัญหา ซึ่งมีอุปสรรค คือ ในการคัดเลือก บริษัทเช่าเหมา มีความไม่รอบคอบในประเด็นความมั่นคงของบริษัท ทำให้ได้บริษัทที่ไม่มีคุณภาพและคุณสมบัติครบถ้วน เพื่อเข้ามาดูแลโครงการ
2. ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของประชาชน ทำให้มีอาคารคงเหลือและหนี้ค้างชำระจำนวนมาก (การเคหะแห่งชาติ 2544)
3. รัฐมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติ ขะลอกการจัดทำโครงการใหม่และจำกัดการลงทุนด้วยวิธีการกู้เงิน เนื่องจาก กคช.ยังมีอาคารคงเหลือจำนวนมากและมีปัญหาทางการเงินในส่วนของสัดส่วนหนี้สินต่อทุนสูง ทำให้กคช.มีปริมาณงานที่จะดำเนินงานน้อยกว่ากำลังคนที่มีอยู่ (การเคหะแห่งชาติ 2544)
4. เนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย2540 มาตรา 87 ระบุว่า”รัฐต้องสนับสนุนระบบเศรษฐกิจแบบเสรีโดยอาศัยกลไกตลาด กำกับดูแลให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม... และต้องไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชน เว้นแต่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการรักษาความมั่นคงของรัฐ รักษาผลประโยชน์ส่วนรวมหรือการจัดให้มีการสาธารณูปโภค” มี

ผลกระทบให้ กคช.ถูกจำกัดบทบาทการพัฒนาที่อยู่อาศัยในส่วนที่เอกชนสามารถทำได้ (การเคหะแห่งชาติ 2544)

ปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน

ตารางที่ 48 ปัญหาและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 3

ลำดับ	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา
1	อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดบุคลากรดูแลและช่างประจำอาคาร - ขาดงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากไม่ได้เตรียมงบไว้ โดยคิดรวมไปในค่าเช่า
2	การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น พื้นที่ส่วนกลางไม่เรียบร้อย	<ul style="list-style-type: none"> - การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ - ค่าดูแลชุมชนไม่เพียงพอต่อการดูแล
3	การค้างชำระและจัดเก็บไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - รูปแบบในการบริหารจัดการจัดเก็บค่าเช่า <i>เอกชนเช่าเหมา</i> <ul style="list-style-type: none"> • การคัดเลือกไม่มีประสิทธิภาพ • ประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท • ฐานะทางการเงินที่ขาดสภาพคล่องของบริษัท • อาคารมีสภาพทรุดโทรม ส่งผลต่อการจัดเก็บค่าเช่าและขึ้นค่าเช่า
4	ขึ้นค่าเช่าไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - กคช. มีมาตรการการขึ้นค่าเช่าที่ไม่ต่อเนื่อง - อาคารทรุดโทรม ยังไม่ได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม
5	อาคารเช่าคงเหลือ	<ul style="list-style-type: none"> - ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจซึ่งส่งผลต่อฐานะทางการเงินของประชาชนทำให้มีอาคารคงเหลือและหนี้ค้างชำระจำนวนมาก (การเคหะแห่งชาติ 2544) - ขาดองค์ประกอบที่ทำให้มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพัก เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ระบบรักษาความปลอดภัย

ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาลและหน่วยงานของรัฐ (พ.ศ.2550-2556)

ข้อดี

1. การเคหะแห่งชาติ มีความชำนาญทำให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว
2. ข้าราชการและผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยในราคาถูกลง
3. มีขนาดห้องพักอาศัยที่ใหญ่ สามารถอยู่อาศัยได้เป็นครอบครัว และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน (คุณรัศมี 2558)

ข้อจำกัด

1. มีการเปลี่ยนแปลงการบริหารในองค์กรส่วนท้องถิ่น ทำให้การดำเนินงานและนโยบายในด้านต่างๆ ไม่ต่อเนื่องกัน (คุณรัศมี 2558)

อุปสรรค

1. ความไม่พร้อมของหน่วยงานท้องถิ่นในการรับโอนการดูแลชุมชนตาม พรบ.กระจายอำนาจ ทำให้ กคช.ต้องดูแลชุมชนต่อไป
2. การเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ และด้านการเมืองมีผลต่อนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (การเคหะแห่งชาติ 2551) การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐ เช่น การจัดสรรงบประมาณ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เป้าหมายการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานมีผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของ กคช. (การเคหะแห่งชาติ 2553)
3. สภาวะวิกฤตเศรษฐกิจมีผลทำให้เกิดวิกฤตกำลังซื้อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนผู้มีรายได้น้อย (การเคหะแห่งชาติ 2553)
4. กคช.ทุ่มเทแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามแผนฟื้นฟูองค์กรที่ได้รับการอนุมัติในปี 2555-2557 ทำให้ส่งผลกระทบต่อการจัดทำโครงการอื่นๆ (การเคหะแห่งชาติ 2554)
5. รัฐบาลมีนโยบายให้รัฐวิสาหกิจลดภาระการพึ่งพาการอุดหนุนจากภาครัฐ โดยให้พึ่งพาตนเองมากที่สุด ในขณะที่การเคหะแห่งชาติมีภารกิจในการดำเนินงานเชิงสังคมกับผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ส่งผลกระทบต่อการอุดหนุนโครงการอาคารเช่า มีปริมาณลดลง

ปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน

ตารางที่ 49 ปัญหาและสาเหตุของปัญหาในยุคที่ 4

ลำดับ	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา
1	อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดบุคลากรดูแลและช่างประจำอาคาร - ขาดงบประมาณ
2	การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น พื้นที่ส่วนกลางไม่เรียบร้อย	<ul style="list-style-type: none"> - การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ
3	การค้างชำระและจัดเก็บไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพทางเศรษฐกิจปัจจุบันเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ลูกหนี้ของกคช. ประสบปัญหาด้านการเงินในการชำระค่าเช่า ได้ตามงวดเวลา - รูปแบบในการบริหารจัดการจัดเก็บค่าเช่า <i>เอกชนเช่าเหมา</i> <ul style="list-style-type: none"> • การคัดเลือกไม่มีประสิทธิภาพ • ประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท • ฐานะทางการเงินที่ขาดสภาพคล่องของบริษัท • อาคารมีสภาพทรุดโทรม ส่งผลต่อการจัดเก็บค่าเช่าและขึ้นค่าเช่า
4	ขึ้นค่าเช่าไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> - กคช. มีมาตรการการขึ้นค่าเช่าที่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ - อาคารทรุดโทรม ไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม

ข้อดี	ข้อเสีย	ปัญหาและอุปสรรค
การดำเนินงานสอดคล้องกับแผนชาติ	ขาดการเชื่อมโยงระหว่างรัฐบาลกับภาคประชาสังคม	สภาววิกฤตเศรษฐกิจต่างๆ
การได้รับเงินสนับสนุนจากรัฐบาล	การเปลี่ยนแปลงขององค์การส่วนท้องถิ่น ทำให้นโยบายไม่ต่อเนื่อง	การเปลี่ยนแปลงของรัฐบาลบ่อยครั้ง
ทำเลที่ตั้งดี	ความไม่ชัดเจนในภาระหน้าที่ระหว่าง กคช. และส่วนท้องถิ่น	ความไม่แน่นอนของการได้รับเงินสนับสนุนจากรัฐบาล
ขนาดห้องพักอาศัยมีขนาดใหญ่	ความไม่ชัดเจนในภาระหน้าที่ระหว่าง กคช. และส่วนท้องถิ่น	การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมที่มีอย่างจำกัด
องค์ประกอบชุมชนครบถ้วน		ความไม่พร้อมของหน่วยงานส่วนท้องถิ่น
มีความชำนาญในการก่อสร้าง		การคัดเลือกบริษัทเอกชนเข้าמהมาโครงการ
		กฎระเบียบของ กคช. ทำให้ขั้นตอนในการดำเนินงาน การจัดทำโครงการล่าช้า

สรุปปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน ของการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ เกิดขึ้นในทุกยุคตั้งแต่อดีตและในปัจจุบันก็ยังมีปัญหานี้เกิดขึ้นอยู่ สรุปได้ดังตาราง

ตารางที่ 51 สรุปปัญหาและสาเหตุของการบริหารจัดการอาคารเช่าที่พบในปัจจุบัน

ปัญหาที่ค้นพบ	สาเหตุของปัญหา
<ul style="list-style-type: none"> อาคารและสาธารณูปโภค 	<ul style="list-style-type: none"> ขาดงบประมาณ ค่าดูแลชุมชนไม่เพียงพอต่อการดูแล ขาดบุคลากร
<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการกายภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าดูแลชุมชนไม่เพียงพอต่อการบริหารจัดการ ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ พนักงานไม่มีอำนาจในการตัดสินใจ ไม่สามารถโอนภาระหน้าที่ให้หน่วยงานท้องถิ่นได้
<ul style="list-style-type: none"> การค้างชำระจัดเก็บไม่ได้ 	<ul style="list-style-type: none"> กคช. ขาดมาตรการที่เข้มงวดในการจัดเก็บ กคช. ไม่สามารถเร่งรัดติดตามหนี้ค้างชำระให้ลดลงตามเป้าหมาย การคัดเลือกบริษัทเอกชนเช่าเหมา ไม่รอบคอบและไม่มีประสิทธิภาพ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติ
<ul style="list-style-type: none"> ปรับอัตราค่าเช่าไม่ได้ 	<ul style="list-style-type: none"> อาคารทรุดโทรม ยังไม่มีการปรับปรุง มาตรการการปรับค่าเช่าไม่มีประสิทธิภาพตั้งแต่แรก ผู้อยู่อาศัยต่อต้าน ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติ
<ul style="list-style-type: none"> มีอาคารคงเหลือ 	<ul style="list-style-type: none"> ขาดองค์ประกอบที่ทำให้ผลต่อการตัดสินใจเข้าพัก ขาดการประชาสัมพันธ์ วิกฤตเศรษฐกิจส่งผลต่อฐานะทางการเงินของผู้เช่า

7.3 สรุปบทเรียน

ยุคที่ 1 อาคารเช่าเพื่อรองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)

จากการศึกษาพบว่าในยุคนี้มีขนาดห้องพักอาศัยที่ใหญ่และหลากหลายขนาด เนื่องจากบางส่วนการเคหะแห่งชาติได้รับโอนมาจากหน่วยงานอื่น ทำให้ส่งผลต่อการบริหารจัดการ และการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้เหมาะสมต่อขนาดของห้องพักอาศัย

ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม (พ.ศ.2525-2539)

เนื่องจากในยุคนี้การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างอาคารเช่าบริเวณใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม โดยไม่ได้ศึกษาโดยละเอียดถึงผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ทำให้ไม่ทราบว่าบางบริเวณไม่เหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีมลภาวะทางอากาศ และขาดการเชื่อมโยงระหว่างแผนของการนิคมอุตสาหกรรมและการเคหะแห่งชาติ ไม่มีการบูรณาการแผนระหว่างสองหน่วยงาน จึงทำให้อาคารเช่าที่สร้างเสร็จแล้วถูกทิ้งร้างอยู่นาน และมีอาคารสภาพทรุดโทรม

ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและอาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ (พ.ศ.2540-2549)

ในยุคนี้การเคหะแห่งชาติได้ประสบปัญหาด้านการบริหารจัดการอาคารเช่า การเคหะแห่งชาติจึงให้บริษัทCEMCO และจ้างเหมาเอกชนเข้ามาบริหารจัดการเพื่อเป็นการแก้ปัญหาและลดภาระของการเคหะแห่งชาติในด้านต่างๆ เช่น การดูแลชุมชน การจัดเก็บค่าเช่า แต่ก็ยังไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมดและยังคงมีปัญหาเดิมเกิดขึ้นอยู่

ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาล (พ.ศ.2550-2556)

เนื่องจากพรบ.กระจายอำนาจสู่องค์กรส่วนท้องถิ่น ทำให้การเคหะแห่งชาติโอนภาระหน้าที่การดูแลชุมชน ให้หน่วยงานของท้องถิ่น แต่หน่วยงานท้องถิ่นมีความไม่พร้อมในด้านการบริหารจัดการ และบุคลากรไม่เพียงพอในการดูแลชุมชนตาม พรบ.กระจายอำนาจทำให้ กคช.ต้องดูแลชุมชนต่อไป และจากการดำเนินงานที่ผ่านมาทั้ง 3 ยุคนั้น ในยุคนี้ทำให้ทราบว่าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ควรเป็นผู้จัดที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการผู้มีรายได้น้อย และเป็นบทบาทที่ควรทำอย่างต่อเนื่อง

สรุปได้ดังตาราง

ตารางที่ 52 สรุปบทเรียนในยุคที่ 1-4

ยุค	บทเรียน
ยุคที่ 1 พ.ศ. 2516-2524	<ul style="list-style-type: none"> ขนาดห้องพักอาศัยมีหลายขนาด ทำให้ยากต่อการบริหารจัดการ กคช. ไม่ได้คิดค่าการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเช่าเข้าไปในต้นทุนโครงการตั้งแต่แรก
ยุคที่ 2 พ.ศ.2525-2539	<ul style="list-style-type: none"> ขาดการเชื่อมโยงกับรัฐบาลและนิคมอุตสาหกรรม เมื่อสร้างเสร็จทำให้อาคารทิ้งร้างเป็นเวลานาน ส่งผลให้อาคารทรุดโทรม
ยุคที่ 3 พ.ศ.2540-2549	<ul style="list-style-type: none"> การคัดเลือกบริษัทเอกชนเช่าเหมาที่ไม่รอบคอบ
ยุคที่ 4 พ.ศ.2550-2556	<ul style="list-style-type: none"> การกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น ซึ่งไม่มีความพร้อมและขาดบุคลากร การโอนภาระหน้าที่การดูแลชุมชนในองค์กรส่วนท้องถิ่น

และสามารถนำเอา ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรค และสรุปบทเรียน ที่ได้นำมาจำแนกตามขั้นตอนและกระบวนการการพัฒนาอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งแบ่งตามขั้นตอนดังนี้ 1. ขั้นตอนการจัดทำโครงการ 2. ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง 3. ขั้นตอนการบริหารจัดการ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 53 สรุปบทเรียนตามขั้นตอนการดำเนินงาน

ขั้นตอนการ จัดทำโครงการ	ข้อดี	ข้อเสีย	ปัญหาอุปสรรค	สรุปบทเรียน
ขั้นตอนการ จัดทำโครงการ	ขอใช้ขอเช่าที่ดินของรัฐ ซึ่ง เป็นทำเลที่ดี	ขาดการเชื่อมโยงระหว่างรัฐบาล และ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	นโยบายรัฐบาลและสภาพเศรษฐกิจ เงินสนับสนุนจากรัฐบาล	กคช. ไม่ได้ติดตามใช้จ่ายในการ ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเช่า เข้า ไปในต้นทุนโครงการตั้งแต่แรก
		ขาดระบบการจัดทำฐานข้อมูลผู้ เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ	คู่แข่งบริษัทเอกชน	กคช. ขาดการผลักดันให้รัฐบาล เห็นถึงความสำคัญของอาคารเช่า รวมถึงการให้เงินสนับสนุน
ขั้นตอน ก่อสร้าง	กคช. มีความชำนาญใน การจัดทำอาคารเช่า	การดำเนินงานล่าช้าเนื่องจาก มี กฎระเบียบและขั้นตอนมาก	ผู้รับจ้างก่อสร้างล่าช้า	การคัดเลือกบริษัทผู้รับจ้างไม่ รอบคอบ ทำให้มีปัญหา
			การส่งมอบงานล่าช้าไม่ตรงตาม เป้าหมาย	การกำหนดเป้าหมายเกิน ประสิทธิภาพของ กคช.
ขั้นตอนการ บริหารจัดการ	ขนาดห้องพักใหญ่	ความไม่ชัดเจนในภาระหน้าที่ ระหว่างกคช. กับท้องถิ่น	การเปลี่ยนแปลงและความไม่พร้อม ขององค์กรส่วนท้องถิ่น	การคัดเลือกบริษัทเช่าเหมาเอกชน
	องค์ประกอบชุมชน	ขาดระบบการคัดเลือก บรรจผู้ เช่า	อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม	กคช. ไม่สามารถตรวจสอบฐาน รายได้ของผู้อยู่อาศัยได้
	ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่ อาศัยมีคุณภาพดี และ รับภาระได้		ประสิทธิภาพการบริหารจัดการ	กคช. ไม่สามารถโอนภาระหน้าที่ ให้กับองค์กรส่วนท้องถิ่นได้

7.4 ข้อเสนอแนะ

7.4.1 ข้อเสนอแนะต่อรัฐบาล

การเคหะแห่งชาติควรนำเสนอข้อมูลต่อรัฐบาลและชี้แจงให้เห็นถึงความสำคัญในประเด็นดังต่อไปนี้

1. การเคหะแห่งชาติควรผลักดันและชี้แจงกับรัฐบาลให้เห็นความสำคัญว่าเป็นนโยบายระดับชาติ เพื่อให้รัฐบาลมีนโยบายที่ชัดเจนและต่อเนื่อง รวมถึงการมีนโยบายให้เงินอุดหนุนสำหรับประชาชนและข้าราชการผู้มีรายได้น้อยประเภทเช่า

2. การจัดทำนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใดก็ตาม การเคหะแห่งชาติควรมีการประสานงานและผลักดันให้ รัฐบาลมีนโยบายเพื่อเชื่อมโยงกับการเคหะแห่งชาติ ในจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ในที่ดินของรัฐในบริเวณนั้นๆ

3. รัฐบาลควรมีนโยบายในการจัดที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ควบคู่กับแหล่งการค้าชายแดน เมืองที่มีความเติบโตทางเศรษฐกิจสูง และจุดตัดการคมนาคมต่างๆ ควรมีการศึกษากำหนดนโยบาย และข้อกำหนด เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของรัฐในราคาที่เหมาะสม เพื่อเป็นมาตรฐานให้เอกชนสามารถนำเอามาเป็นแบบอย่างในการพัฒนาได้

4. เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการจัดทำอาคารเช่า ดังนั้นควรจะเป็นหน่วยงานที่ทำงานคู่ขนานกับองค์กรส่วนท้องถิ่น ตั้งแต่การศึกษา Demand และ Supply อาคารเช่าในแต่ละท้องถิ่น ว่ามีวิธีอย่างไรบ้าง และควรมีบทบาทร่วมวางแผนกันกับองค์กรส่วนท้องถิ่น และรับพัฒนาอาคารเช่าในรูปแบบที่การเคหะแห่งชาติมีความชำนาญอยู่

7.4.2 ข้อเสนอแนะต่อการเคหะแห่งชาติ

หากการเคหะแห่งชาติจะทำโครงการอาคารเช่าอีกในอนาคต ต้องมีการดำเนินงานดังนี้

1. เงินสนับสนุนจากรัฐบาล

การเคหะแห่งชาติควรมีการจัดทำรายละเอียดความสำคัญและความจำเป็น เสนอต่อรัฐบาล เนื่องจากอาคารเช่าภารกิจที่รัฐบาลต้องดูแลผู้มียรายได้น้อย ซึ่งให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ รัฐบาลจึงจะต้องอุดหนุนงบประมาณในการจัดทำโครงการ หรือจัดหาเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำให้การเคหะแห่งชาติ โดยให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดูแลที่อยู่อาศัยและคุณภาพชีวิต และสร้างความเป็นธรรมให้เสมอภาคกัน

2. ด้านกายภาพโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

- การใช้ที่ดิน
 - ควรกำหนดนโยบายการจัดทำโดยขอใช้ขอเช่าที่ดินของรัฐ ในทำเลที่เหมาะสมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า เพื่อลดต้นทุนโครงการ
 - จัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติเอง ซึ่งจะดำเนินการเฉพาะบริเวณที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง โดยคำนึงถึงต้นทุนที่ดินที่เหมาะสม
- การปรับปรุงพรบ.การเคหะแห่งชาติ เรื่องเวนคืนที่ดินของการเคหะแห่งชาติ
 - ควรนำพรบ.การเคหะแห่งชาติ เรื่องการเวนคืนที่ดินของการเคหะแห่งชาติ มาปรับปรุงให้เหมาะสม ซึ่งในปัจจุบันพรบ.นี้การเคหะแห่งชาติสามารถเวนคืนที่ดินบริเวณทางเข้า-ออก ของที่ดินตาบอดได้เท่านั้น เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สามารถนำใช้สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

2.2 การออกแบบก่อสร้าง

- การก่อสร้าง
 - ควรมีขั้นตอนการคัดเลือกและตรวจสอบผู้รับจ้างที่มีประสิทธิภาพ เข้ามาทำงานเพื่อให้ไม่เกิดปัญหาระหว่างการก่อสร้าง

- ห้องพักอาศัย

- เนื่องจากสถานะตลาดที่อยู่อาศัยและการใช้ชีวิตของคนในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นการเคหะควรมีการศึกษาเพิ่มเติมอีก เพื่อให้ทราบถึงขนาดห้องพักอาศัยในยุคปัจจุบัน ควรมีขนาดห้องพักอาศัยที่พอเหมาะและมีสิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับครัวเรือน และควรมีการออกแบบเพื่อรองรับผู้พิการและผู้สูงอายุที่จะมาเข้าพักในโครงการ

3. ด้านการบริหารจัดการ

3.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง (การจัดทำโครงการ)

- การเคหะแห่งชาติ ควรศึกษาข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการผู้มีรายได้น้อยเพิ่มเติม เพื่อเป็นข้อมูลในการดำเนินงานจัดทำโครงการต่อไปในอนาคต
- การจัดทำฐานข้อมูล
 - การเคหะแห่งชาติ ควรมีระบบการสำรวจและบริหารจัดการ โดยมีการจัดทำฐานข้อมูล เช่น Demand Supply และมีการUpdate ข้อมูลเพื่อการบริหารได้ตลอดเวลาและมีประสิทธิภาพ
- การประชาสัมพันธ์
 - การเคหะแห่งชาติควรมีการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบต่างๆ เช่น Website Social network ป้ายBillboard บริเวณใกล้กับโครงการ เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าทราบถึงข้อดีของอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาติ เช่น ราคาถูก ขนาดห้องพักที่ใหญ่ คุณภาพที่ดี และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน

3.2 ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง (การบริหารจัดการ)

■ การคัดเลือกผู้เช่าอยู่อาศัย

ควรมีระบบWaiting list เพื่อลงทะเบียนแสดงความจำนงเช่าอยู่อาศัย และผู้มีรายได้น้อยได้อยู่อาศัยจริง

■ การบรรจุคน

พิจารณาและปฐมนิเทศผู้อยู่อาศัยก่อนเช่าอยู่อาศัย ถึงกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันต่างๆ

■ การบริหารจัดการชุมชน

- การเคหะแห่งชาติควรให้ความสำคัญเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างการเคหะแห่งชาติ และผู้อยู่อาศัย เพื่อสามารถเข้าถึงผู้อยู่อาศัยได้อย่างใกล้ชิด

- ควรแต่งตั้งผู้จัดการอาคารเช่ารายโครงการ เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ เพื่อดูแลผู้อยู่อาศัยได้อย่างใกล้ชิด บริหารจัดการโครงการ และแก้ปัญหาต่างๆได้อย่างทันท่วงที (คุณสุขุมล 2558)

- กำหนดขอบเขตการดูแลของบุคลากรให้เหมาะสมกับจำนวนที่ดูแล เพื่อที่จะได้ดูแลผู้พักอาศัยได้อย่างใกล้ชิด

- จัดสรรงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในต้นทุนโครงการ ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดทำโครงการ โดยจะต้องจัดทำคู่มือให้ฝ่ายการเงิน เพื่อเป็นการกำหนดข้อมูลเบื้องต้น

■ การจัดเก็บค่าเช่าและการค้างชำระ

- ควรปรับระบบการติดตามหนี้ผู้ค้างชำระ ดังนี้

1. มีการติดตามแบบเข้าถึงตัวผู้อยู่อาศัยเพื่อเจรจา

2. การปรับค่านิยมและเปลี่ยนระบบการติดตามของเจ้าหน้าที่

เพื่อการติดตามหนี้

3. การปรับเปลี่ยนตัวชี้วัดในการทำงานของพนักงาน

- ควรมีวิธีการเพิ่มปฏิสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัย เพื่อเข้าถึงผู้อยู่อาศัยได้อย่างใกล้ชิด

- ควรจัดตั้งสหกรณ์เพื่อมาจ้างเหมา การจัดเก็บค่าเช่าทั้งหมด ให้การเคหะแห่งชาติโดยเฉพาะ เพื่อแก้ปัญหาการจัดเก็บค่าเช่าไม่ได้

■ การปรับอัตราค่าเช่าไม่ได้

- ควรมีระบบในการขึ้นค่าเช่า ที่สามารถขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง
- ควรมีแผนการปรับปรุง ซ่อมแซมอาคารเช่าที่ทรุดโทรม ให้อยู่ในสภาพที่ดีก่อน เพื่อที่สามารถขึ้นค่าเช่าได้
- ควรทำฐานข้อมูล เพื่อตรวจสอบฐานรายได้ของผู้เช่า ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อปรับค่าเช่าตามฐานรายได้แต่ละครัวเรือน โดยดูจากฐานรายได้ของผู้ และพิจารณาจากบริเวณที่ตั้งโครงการเพิ่มเติมอาจมีการลดหลั่นตามราคาประเมินที่ดิน



รายการอ้างอิง

- ฝ่ายนโยบายและแผน, การเคหะแห่งชาติ กองติดตามและประเมินผล. 2556. รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519 - 2556.
- HongKong, PRH. *Overview of Hong Kong's Public Housing Policy* 2557.
- กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า, การเคหะแห่งชาติ. 2558. อัตราค่าเช่าของการเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ. 2518. รายงานประจำปี 2518.
- การเคหะแห่งชาติ. 2519a. แผนงานการเคหะแห่งชาติสำหรับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 4 2520-2524.
- การเคหะแห่งชาติ. 2519b. รายงานประจำปี 2519
- การเคหะแห่งชาติ. 2539. การศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ, หน้า 2-8.
- จันทร์วงศ์, ทศพล. 2534. กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2552. รายงานฉบับสมบูรณ์ 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย : กรณี การเคหะแห่งชาติ.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2557. โครงการพัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย. 2519. นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทย : พัฒนาการและแนวโน้ม.
- ฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน, การเคหะแห่งชาติ. 2544. ประวัติเคหะชุมชนดินแดง.
- ฝ่ายนโยบายและแผน, การเคหะแห่งชาติ กองติดตามและประเมินผล. 2556. รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519 - 2556.
- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์, การเคหะแห่งชาติ. 2528. เปรียบเทียบการบริหารงานเคหะชุมชนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนในปัจจุบัน.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. สารสำคัญของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3.
- แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด, บริษัท. 2556. หลักการบริหารจัดการอาคาร.
- HongKong, P. (2557). "Overview of Hong Kong's Public Housing Policy."
- กองบริหารสินทรัพย์อาคารเช่า, ก. (2558). อัตราค่าเช่าของการเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ (2518). รายงานประจำปี 2518.
- การเคหะแห่งชาติ (2519). แผนงานการเคหะแห่งชาติสำหรับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 4 2520-2524.
- การเคหะแห่งชาติ (2519). รายงานประจำปี 2519
- การเคหะแห่งชาติ (2524). สรุปแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2525-2529.

- การเคหะแห่งชาติ (2531). แผนวิสาหกิจ ปีงบประมาณ 2531-2537.
- การเคหะแห่งชาติ (2533). รายงานประจำปี 2533-2534.
- การเคหะแห่งชาติ (2539). การศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ, หน้า 2-8.
- การเคหะแห่งชาติ (2539). แผนวิสาหกิจ ปีงบประมาณ ฉบับที่ 4 พ.ศ.2540-2544 ส่วนแผนกลยุทธ์.
- การเคหะแห่งชาติ (2544). แผนวิสาหกิจ ปีงบประมาณ ฉบับที่ 4 พ.ศ.2545-2549 ส่วนแผนกลยุทธ์.
- การเคหะแห่งชาติ (2551). แผนยุทธศาสตร์ การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2551-2555. กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.
- การเคหะแห่งชาติ (2553). แผนยุทธศาสตร์ การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2553-2557. กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.
- การเคหะแห่งชาติ (2554). แผนพลิกฟื้นองค์กร การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2554-2556. กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.
- การเคหะแห่งชาติ (2554). แผนยุทธศาสตร์ การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2554-2558(ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1). กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.
- การเคหะแห่งชาติ (2558). โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดมหาสารคาม.
- คุณภาวิณี, ธ. (2558). การประชุมกลุ่ม.
- คุณรัศมี, โ. (2558). การประชุมกลุ่ม.
- คุณสุซุมาล, เ. (2558). การประชุมกลุ่ม.
- คุณเมธกา (2558). การประชุมกลุ่ม.
- จันทรวงศ์, ท. (2534). กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ค. (2552). รายงานฉบับสมบูรณ์ 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย : กรณี การเคหะแห่งชาติ.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ค. (2557). โครงการพัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ผ. (2519). นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทย : พัฒนาการและแนวโน้ม.
- บุญยัง, อ. (2553). "สถานการณ์และทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2553 - 2555." วารสารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 61
- บุญยัง, อ. (2554). "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2554และแนวโน้มปี 2555." วารสารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 67
- บุญยัง, อ. (2555). "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2555และแนวโน้มปี 2556." วารสารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 72.
- บุญยัง, อ. (2557). "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2557 และแนวโน้มปี 2558." วารสารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 80.
- ฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน, ก. (2544). ประวัติเคหะชุมชนดินแดง.

ฝ่ายนโยบายและแผน, ก. ก. (2556). รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519 - 2556.

วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการมหาวิทยาลัยขอนแก่นกรุงเทพมหานคร (2553). โครงการการศึกษาแนวทางการบริหารจัดการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติในอนาคต.

ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์, ก. (2528). เปรียบเทียบการบริหารงานเคหะชุมชนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนในปัจจุบัน.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สาระสำคัญของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3.

แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด, บ. (2556). หลักการบริหารจัดการอาคาร.





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ยุค	ชื่อ	โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ	ขนาดห้อง	ค่าเช่าปัจจุบัน	ที่ดิน	ปัญหาปัจจุบัน	สาเหตุของปัญหา
1	ยุคอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย รองรับการย้ายจากชุมชนแออัด - รับโอนมา ปี 2516-2524 - กศพ.พัฒนาใหม่ ปี 2516-2524	ดินแดงเก่า 1-64	- ที่ตั้งใจกลางเมือง - ใกล้ที่อยู่เดิม อาคารแฟลต 5 ชั้น	42	300 - 2,400	ที่ดินราชพัสดุ	1.อาคารทรุดโทรม	1.ขาดบุคลากร
		ป้อมไถเดิม	อาคารแฟลต 4 ชั้น	56.52	300 - 2,950	สนง.ทรัพย์สินฯ	2.สาธารณูปโภคทรุดโทรม	2.บุคลากรไม่มีอำนาจในการตัดสินใจและปฏิบัติงาน
		หัวขวง ระยะ1	อาคารแฟลต 5 ชั้น	49.50	300 - 2,500	ที่ดินราชพัสดุ	3.การบริหารจัดการทางด้านการกายภาพ	3.กศพ.มีมาตรการในการจัดเก็บ ค่าเช่าและกระทรวงที่แม่เข้มงวด
		แฟลตพิเศษพาณิชย์ (พ)	อาคารแฟลต 5 ชั้น	33	300 - 3,000	ที่ดินราชพัสดุ	4.การบูรณพื้นที่ส่วนกลางในการจัดประโยชน์	
		ดินแดงใหม่ระยะ 1	อาคารแฟลต 5 ชั้น	44.1	300 - 2,250	ที่ดินราชพัสดุ	5.การส่งเสริม	
		ดินแดงใหม่ระยะ 2-3	อาคารแฟลต 5 ชั้น	34	300 - 2,250	ที่ดินราชพัสดุ	6.ขึ้นค่าเช่าไม่ได้และขึ้นได้ในกรณีเปลี่ยนมือเท่านั้น	
		ดินแดง 4 ระยะ 1	อาคารแฟลต 5 ชั้น	34	300 - 3,000	ที่ดินราชพัสดุ	7.ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	
		ป้อมไถ ระยะ 1	อาคาร 5 ชั้น	34	300 - 3,150	สนง.ทรัพย์สินฯ	8.ค้างชำระ	
		ป้อมไถ ระยะ 2	อาคาร 12 ชั้น	56.52	300 - 3,150	สนง.ทรัพย์สินฯ	9.ปัจจัยครุภัณฑ์เพียงพอ	
		หัวขวง ระยะ2	อาคารแฟลต 4 ชั้น	49.50	300 - 1,950	ที่ดินราชพัสดุ	10.ยาเสพติด	
		หัวขวง ระยะ3	อาคารแฟลต 5 ชั้น	49.50	300 - 2,950	ที่ดินราชพัสดุ		
		หัวขวง ระยะ4	อาคารแฟลต 5 ชั้น	34	300 - 2,250	ที่ดินราชพัสดุ		
		คลองเตย1	อาคารแฟลต 5 ชั้น	34	300 - 2,000	ที่ดินราชพัสดุ		
		บางซื่อ 1	แฟลต 5 ชั้น (1-2 ห้องบน)	35-67.14	1,400-2,230	การนิคมอุทรา		

ยุค	ชื่อ	โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ	ขนาดห้อง	ค่าเช่าปัจจุบัน	ที่ดิน	ปัญหาปัจจุบัน	สาเหตุของปัญหา
2	ยุคอาคารเช่าใกล้แหล่งงาน อุตสาหกรรม ปี 2525-2539		ที่ตั้งใกล้แหล่งงาน ปริมณฑล				1.อาคารทรุดโทรม 2.สาขานูโปกทรุดโทรม 3.ความปลอดภัยในโครงการขาดประสิทธิภาพ 4.ค้างชำระ 5.ลี้ภัยและและผู้ลี้ภัย 6.ยาเสพติด 7.เพื่อนบ้าน	1.ขาดบุคลากร 2.การบริหารจัดการโครงการโครงการ 3.กคชมีมาตรการในการ จัดเก็บ,ทางหนี้ไม่เข้มงวด
		ดินแดง 4 ระยะ 2	อาคารแฝด 5 ชั้น	34	2,700-3,000	ที่ดินราชพัสดุ		
		คลองเตย 2-3	อาคารเอนกประสงค์ 5 ชั้น	34	300-2,000	ที่ดินราชพัสดุ		
		รามคำแหง	อาคารแฝด 5 ชั้น	34	1,455	ที่กรมศาสนา		
		บางพลี 2	อาคารแฝด 5 ชั้น		800-1,680	กคช.		
		บางชัน 2	อาคารแฝด 5 ชั้น	35	1,400-2,230	การนิคมอุตสาหกรรม		
		ร่มเกล้า	อาคารแฝด 5 ชั้น	34	1,100	กคช.		
		แหลมฉบัง 1-2	อาคารแฝด 5 ชั้น		965-1,650	กคช.		



ยุค	ชื่อ	โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ	ขนาดห้อง	ค่าเช่าปัจจุบัน	ที่ดิน	ปัญหาปัจจุบัน	สาเหตุของปัญหา
3	ยุคบ้านพักข้าราชการและ อาคารข้าราชการบนที่ราชพัสดุ - รัปโอน	โครงการ อาคารเช่า(รัปโอน) เลข(รัปโอน) อพบุรี(โคกตูม) สิงห์บุรี อาคารสงเคราะห์เพชรบุรี กระบี่ บุรีรัมย์	- ที่ตั้งใกล้สถานที่ราชการ - ในส่วนภูมิภาค บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น		1800-3200 650 1250-2600 1100-1400 1000 400-600 1500	ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ	1.อาคารทรุดโทรม 2.สาธารณูปโภคทรุดโทรม 3.ขึ้นค่าเช่าไม่ได้ 4.ค้างชำระ	1.ขาดบุคลากร 2.กคช.ไม่เข้ามาปรับปรุง และซ่อมแซม 3.กคช.มีมาตรการในการ จัดเก็บ,ทางทั้นไม่เข้มงวด
	- กคช.พัฒนาใหม่	บ้านพักราชการสุราษฎร์รา 3 เชียงใหม่(จังหวัดลาน) นครราชสีมา ระยะ 4-5 อุบลราชธานี 2 สตูล ตราด	อาคารแฟลต 4 ชั้น อาคารแฟลต 4 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น	31 31 31 31 31 31	1800-2000 1000-1450 1500-1900 1600-2100 1600-2000 1700-2000	ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ ที่ดินราคาพัสดุ		

ยุค	ชื่อ	โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ	ขนาดห้อง	ค่าเช่าปัจจุบัน	ที่ดิน	ปัญหาปัจจุบัน	สาเหตุของปัญหา
4	ยุคอาคารเข้าร่วมรัฐบาล ปี 2550-2556 บนที่ดินเทศบาล - กคช. พัฒนาใหม่	บ้านพักข้าราชการแม่สอด บ้านพักข้าราชการลำปาง บ้านพักข้าราชการศรีสะเกษ บ้านพักข้าราชการตาก บ้านพักข้าราชการอ่างทอง บ้านพักข้าราชการพิษณุโลก บ้านพักข้าราชการทาดใหญ่ บ้านพักข้าราชการกาญจนา	ที่ตั้งใกล้ถนนที่ราชการ ในสวนภูมิภา อาคารแฟลต 4 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 4 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารแฟลต 5 ชั้น	31 31 31 31 31 31 31 31	700 1170 1700-2100 795 1400-1600 650 1025 900	ที่ดิน ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินเทศบาล ที่ดินเทศบาล ที่ดินเทศบาล ที่ดินเทศบาล	1.การบริหารจัดการกายภาพ 2.สาขาหมู่บ้าน 3.ยาเสพติด 4.ค่างาชား 5.สัตว์เลี้ยงและสุนัขจรจัด	1.ขาดบุคลากร 2.การบริหารจัดการโครงการขาดประสิทธิภาพ 3.กคช.ไม่มาตรวจการในการ พรงพื้นที่ไม่เข้มงวด



เรื่อง	ยุทที่ 1 อาคารเจ้าท่ารับผู้โดยสารได้น้อย รองรับการรับผู้โดยสารจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)	ยุทที่ 2 อาคารเจ้าท่าแหล่งงานอุตสาหกรรม (พ.ศ.2525-2539)	ยุทที่ 3 บ้านพักข้าราชการและ อาคารรัฐสวัสดิการที่ติดราชพัสดุ (พ.ศ.2540-2549)	ยุทที่ 4 อาคารเจ้าท่าติดกับที่ดินเทศบาล (พ.ศ.2550-2559)
1. นโยบายรัฐบาล	นโยบายจะรอสร้าง ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และจัดสร้างแหล่งราคาถูกเพื่อประชาชนผู้มีรายได้น้อย จากชุมชนแออัด	แนวคิดว่าที่อยู่อาศัยเป็นกิจกรรมทางสังคม ซึ่งมีนโยบายที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในเมืองและชนบทในลักษณะชุมชนที่ผสมผสานในตัวเมือง และมีนโยบายที่จะกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคเพื่อจะลดการอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานคร	มีนโยบายมุ่งเน้นแก้ปัญหาวิกฤตที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ซึ่งไม่มีนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอาคารเจ้าท่ารับผู้โดยสารได้น้อย นโยบายการกระจายอำนาจสู่องค์กรส่วนท้องถิ่น (คู่มือระบกา)	การความเหลื่อมล้ำทางสังคม ให้ความช่วยเหลือและได้โอกาสกับผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในราคา ที่รับภาระได้ ซึ่งไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในตลาดที่เหมาะสมกับฐานะทางเศรษฐกิจของครัวเรือนได้
2. นโยบายศส.	จัดทำอาคารเจ้าท่ารับผู้โดยสารได้น้อย รองรับบริการเรือข้าม จากชุมชนแออัด โดยมีนโยบายจะรื้อถึง ปรับปรุง แหล่งเสื่อมโทรม จัดสร้างแหล่งราคาถูกเพื่อผู้มีรายได้น้อย จากชุมชนแออัด	จัดทำอาคารเจ้าท่าแหล่งงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีนโยบายที่จะ กระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคเพื่อจะลดการอพยพเข้าสู่ กรุงเทพมหานคร	มุ่งเน้นการกระจายความเจริญไปภูมิภาค โดยจะพัฒนาชุมชน เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ภาคเกษตรขนาดกลาง และพื้นที่ เขตเศรษฐกิจพิเศษ ที่ให้ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกและ พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคใต้	นโยบายจัดทำกับบ้านรัฐสวัสดิการ ปรับปรุงซ่อมแซมและเพิ่มผู้อาคารเจ้า
3. แผนการดำเนินงาน	มีแผน 4 ฉบับ ดังนี้ แผนหลักของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2518-2529 แผนงานโครงการ 5 ปีของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2519-2523 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2521-2525 แผนบรรทัดพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรมการเคหะแห่งชาติปี 2522-2525	มีแผน 3 ฉบับ ดังนี้ แผนหลักของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2525-2529 แผนหลักของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2531-2534 แผนหลักของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2535-2539	มีแผน 2 ฉบับ ดังนี้ แผนหลักของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2540-2544 แผนหลักของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2549	มีแผน 5 ฉบับ ดังนี้ แผนยุทธศาสตร์กรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2551-2555 แผนยุทธศาสตร์กรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2553-2557 แผนยุทธศาสตร์กรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2554-2558 (ปรับปรุง 1) แผนยุทธศาสตร์กรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2555-2559 แผนพลิกฟื้นองค์กร ของกรมการเคหะแห่งชาติ ปี 2554
4. การดำเนินงาน 4.1 การจัดรูปองค์กร	- จัดสร้างอาคารเช่าเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกทม.เป็นหลัก และจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วนตามมาตรฐาน ระเบียบอาคารอยู่โมกและอาคารอุปการ	- จัดสร้างอาคารเช่าในกทม.และปริมณฑล โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานของ บ้านพักชุมชน และบ้านพักคนงานของรัฐ โครงการบ้านข้าราชการกรมการเคหะการ	- จัดสร้าง โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ใช้แรงงาน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ โครงการแก้มือเท้าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในที่ดินของรัฐ โครงการบ้านข้าราชการกรมการเคหะการ	- โครงการบ้านรัฐสวัสดิการ โครงการอาคารเช่าแบบที่ดินของรัฐ การบริหารอาคารเช่า การบริหารและฟื้นฟูโครงการอาคารเช่า

เรื่อง	ยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้รับรายได้น้อย รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)	ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม (พ.ศ.2525-2539)	ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและ อาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ (พ.ศ.2540-2549)	ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาล (พ.ศ.2550-2559)
4.2 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	อาคารเช่าสำหรับผู้รับรายได้น้อย รัฐบาลได้มีกรอุดหนุนร้อยละ 100 ของเงินลงทุน	อาคารเช่าสำหรับผู้รับรายได้น้อย เขตกรม. รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 34 ของค่าก่อสร้าง กทช.จะให้การอุดหนุนเพิ่มเติมร้อยละ 8 เขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 36 ของค่าก่อสร้าง กทช.จะให้การอุดหนุนเพิ่มเติมร้อยละ 9 อาคารเช่าตามมาตรฐานของ รัฐบาลให้การอุดหนุน ร้อยละ 75 ของต้นทุนโครงการ กทช.จะให้การอุดหนุนเพิ่มเติม ร้อยละ 25	อาคารเช่าสำหรับผู้รับรายได้น้อย เขตกรม. รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 57 ของค่าก่อสร้าง เขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 65 ของค่าก่อสร้าง โครงการอาคารเช่าตามมาตรฐานของ เขตกรม. รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 50 ของค่าก่อสร้าง เขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 63 ของค่าก่อสร้าง โครงการอาคารเช่าสำหรับข้าราชการ เขตกรม. รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 58 ของค่าก่อสร้าง เขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 68 ของค่าก่อสร้าง	อาคารเช่าสำหรับผู้รับรายได้น้อย เขตกรม. รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 57 ของค่าก่อสร้าง เขตภูมิภาค รัฐบาลอุดหนุนร้อยละ 65 ของค่าก่อสร้าง
4.3 จำนวนหน่วยที่เริ่มก่อสร้าง	8,830	25,083	2,131	730
4.4 จำนวนหน่วยที่ไม่แล้วเสร็จ	7,300	17,411	9,065	1,755
4.5 การได้มาซึ่งที่ดิน	การเช่าที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินราชพัสดุ หรือที่ดินราชการ การทำเรื่องแบ่งเขตที่ดิน	การเช่าที่ดินของรัฐ เช่น กรมชลประทาน ที่ดินราชพัสดุ การทำเรื่องแบ่งเขตที่ดิน จัดทำโครงการในรูปแบบการซื้อโครงการ (Turnkey)	การเช่าที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินราชพัสดุ การจัดบงที่ดินของกทช. : ส่วนภูมิภาค	การเช่าที่ดินของรัฐในส่วนภูมิภาค เช่น ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินของเทศบาล
4.6 แนวคิดการวางผังโครงการ				
4.7 ลักษณะอาคาร	อาคารแฟลตจำนวนตั้งแต่ 4-12 ชั้น	อาคารแฟลต 5 ชั้น อาคารเช่ามาตรฐานของ กรม 24 คสม. และ 34 คสม. กรม 24 คสม. 31คสม. และ 34 คสม.	บ้านแถว 2 ชั้น (รับโอนมา) อาคารเช่ารัฐสวัสดิการแฟลต 5 ชั้น	บ้านแถว 2 ชั้น อาคารเช่ารัฐสวัสดิการแฟลต 4-5 ชั้น
4.8 ขนาดห้องพักอาศัย	ขนาดห้องพักอาศัยประมาณ 34-67.14 คสม.	ขนาดห้องพักอาศัยประมาณ 34-67.14 คสม.	บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 14-24 ตารางวา แฟลต 5 ชั้น ขนาด 31 ตารางเมตร	บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 14-24 ตารางวา แฟลต 5 ชั้น ขนาด 31 ตารางเมตร
4.9 โครงการที่สำคัย	รับโอนมา : โครงการทะเลาะชุมชนเดิมแยก ปอญโปงเดิม ช่วยเหลือประชาชน 1 พัฒนาใหม่ : อาคารพลาซ่าเดิม โครงการทะเลาะชุมชนเดิมใหม่ระยะที่ 1-4 ปอญโปงระยะที่ 1-2 หน่วยราชการระยะที่ 2-4 ตลอดจนระยะที่ 1-3 ตลอดจน คิมแดงระยะ 2-3 คิมแดง 4 บางชั้น	พัฒนาใหม่ กทท. บริเวณเขต : ตลอดจน ฟูลสตอรี่(เสถียร) นครศรี บางพลี โครงการอาคารเช่าใกล้ที่นราชพัสดุจังหวัดบุรีรัมย์ คตคกระบึง พรพชรวงประสิทธิ์ รวมคัมแพน แพร่มบึง อยุธยา ส่วนภูมิภาค : ชิงบุ้เล็ก นครนายก แม่ฮ่องสอน สะลา นราธิวาส ลำปาง	พัฒนาใหม่ กทท. บริเวณเขต : ไม่มีโครงการอาคารเช่า ส่วนภูมิภาค บ้านแถว : เลอ ลพบุรี สิงห์บุรี สุพรรณบุรี กระบี่ ขอนแก่น(รับโอน) อาคารแฟลต 5 ชั้น : กทลลลลล ร้อยเอ็ด นครราชสีมา ระยะ 4-5 สุชล เชียงใหม่ (อ้างผลงาน) ตราด อุบลราชธานี 2	โครงการอาคารเช่าสำหรับข้าราชการ ยุทธราชมี ส่วน 2 เพชรบูรณ์เมืองชุมพร กรมสวัสดิการทหารอากาศ(ขอ) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อีสรา(แฟลต) อีสรา(บ้านแถว) ส่วนภูมิภาค : เพชรบูรณ์บ้านหนองไม่แจ้งจังหวัดชลบุรี หาดใหญ่ อ.พุนพินจังหวัดสุราษฎร์ กระบี่

เรื่อง	ยุคที่ 1 อาคารเช่าสำนักงานผู้รับรายได้น้อย รองรับการซื้อจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)	ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม (พ.ศ.2525-2559)	ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและ อาคารรัฐสวัสดิการบางมิติราชการจัด (พ.ศ.2540-2549)	ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบางมิติเทศบาล (พ.ศ.2550-2559)
5. การบริหารจัดการ	ค่าเช่าตึก 300 บาทต่อเดือน ค่าเช่าปัจจุบัน 300-3,150 บาทต่อเดือน อัตรา 210-320 บาทต่อเดือน	บ้านแถวตึก 300-800 บาทต่อเดือน ค่าเช่าปัจจุบัน 300-3,000 บาทต่อเดือน อัตรา 145-440 บาทต่อเดือน	บ้านแถวตึก 650 บาท, ปัจจุบัน 650-3,200 บาท แฟลตตึก 1000 บาท, ปัจจุบัน 1,000-2,000 บาท อัตรา 00 บาทต่อเดือน	ค่าเช่าตึก 500 บาทต่อเดือน ค่าเช่าปัจจุบัน 500-2,100 บาทต่อเดือน อัตรา 571-633 บาทต่อเดือน
5.3 รูปแบบการบริหารจัดการ	บริหารจัดการด้วยวิธีบริหารจัดการเอง - สำนักงานดูแลกิจการชุมชน	+ บริษัทCEMCO บริหารจัดการด้วยวิธีบริหารจัดการเอง - สำนักงานดูแลกิจการคณะ และคณะกรรมการชุมชน + จัดตั้งคณะกรรมการชุมชน	+ บริษัทCEMCO + จ้างเหมาให้ออก บริหารจัดการด้วยวิธีบริหารจัดการเอง - สำนักงานดูแลกิจการคณะ และคณะกรรมการชุมชน - จ้างจัดเก็บ	+ จ้างเหมาให้ออก บริหารจัดการด้วยวิธีบริหารจัดการเอง - สำนักงานดูแลกิจการคณะ และคณะกรรมการชุมชน - จ้างจัดเก็บ
6. การสำรวจเพิ่มเติม	โครงการชุมชนดินแดง บ่อนไก่ ห้วยขวาง คลองเตย	โครงการคณะชุมชนรวมคำแดง บางพลี ริมเกล้า บางเขน	รับโอนมา : พัฒนาใหม่ : อุตสาหกรรม2	โครงการคณะชุมชนมหาไถ่ใหญ่ ทุ่งนุ้ยไกล
6.2 ปัญหา	1.อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม 2.การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น บุคลากรที่มีส่วนกลาง 3.ค่าเช่าและจัดเก็บไม่ได้ 4.เก็บค่าเช่าไม่ได้ 5.ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1.อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม 2.การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น และ พหุส่วนกลาง 3.ค่าเช่าและจัดเก็บไม่ได้ 4.เก็บค่าเช่าไม่ได้ 5. มีอาคารคงเหลือ	1.อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม 2.การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น และ พหุส่วนกลาง 3.ค่าเช่าและจัดเก็บไม่ได้ 4.เก็บค่าเช่าไม่ได้	1.อาคารและสาธารณูปโภคทรุดโทรม 2.การบริหารจัดการทางด้านกายภาพ เช่น ลอกปรก 3.ค่าเช่าและจัดเก็บไม่ได้ 4.เก็บค่าเช่าไม่ได้
6.3 สภาพ	1.ขาดบุคลากรและช่างประจำอาคาร 2.บุคลากรไม่มีงานในการดูแลสิ่งใดและปฏิบัติงาน 3.รูปแบบในการบริหารการจัดเก็บค่าเช่า กศ.ดูแลเอง ซึ่งขาดบุคลากรที่เข้มงวด ในการจัดการที่มี ช่างประจำตึก 4.กศ.มีอาคารขึ้นค่าเช่าที่ไม่สม่ำเสมอ 5.ค่าดูแลชุมชนไม่เพียงพอต่อการดูแลชุมชน	1.ขาดบุคลากรและช่างประจำอาคาร 2.การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ 3.รูปแบบในการบริหารการจัดเก็บค่าเช่า กศ.ดูแลเอง ซึ่งขาดบุคลากรที่เข้มงวด ในการจัดการที่มี ช่างประจำตึก 4.กศ.มีอาคารขึ้นค่าเช่าที่ไม่สม่ำเสมอ 5.ขาดองค์ประกอบที่ทำให้มีตลาดอาคารดีไม่เข้า เช่น แอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น ระบบรักษาความปลอดภัย	1.ขาดบุคลากรและช่างประจำอาคาร 2.การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ 3.รูปแบบในการบริหารการจัดเก็บค่าเช่า 4.กศ.ดูแลเอง - ประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท - ฐานะทางการเงินที่ขาดสภาพคล่องของบริษัท - อาคารมีสภาพทรุดโทรม ส่งผลต่อการจัดเก็บและขึ้นค่าเช่า 4.กศ.มีอาคารขึ้นค่าเช่าที่ไม่สม่ำเสมอ	1.ขาดบุคลากรและช่างประจำอาคาร 2.การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ 3.รูปแบบในการบริหารการจัดเก็บค่าเช่า 4.กศ.ดูแลเอง - ประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท - ฐานะทางการเงินที่ขาดสภาพคล่องของบริษัท - อาคารมีสภาพทรุดโทรม ส่งผลต่อการจัดเก็บและขึ้นค่าเช่า 4.กศ.มีอาคารขึ้นค่าเช่าที่ไม่สม่ำเสมอ

เรื่อง	ยุคที่ 1 อาคารเช่าสำหรับผู้เช่ารายได้น้อย รองรับการรื้อย้ายจากชุมชนแออัด (พ.ศ.2516-2524)	ยุคที่ 2 อาคารเช่าใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม (พ.ศ.2525-2539)	ยุคที่ 3 บ้านพักข้าราชการและ อาคารรัฐสวัสดิการบนที่ดินราชพัสดุ (พ.ศ.2540-2549)	ยุคที่ 4 อาคารเช่ารัฐสวัสดิการบนที่ดินเทศบาล (พ.ศ.2550-2559)
6.4 แนวทางที่ กค. แก้ไข	<ol style="list-style-type: none"> 1. ยังไม่ได้เตรียมการแก้ไข 2. ออกกฎระเบียบแบบฉบับแต่ยังไม่ออกใช้ 3. แจ้งและผ่อนผัน 4. แจ้งกับทางผู้เช่ารายได้น้อยที่สามารถทำได้เพราะเงินต้นด้อย 5. เพิ่มค่าดูแลชุมชนเพื่อให้เช่าพอต่อรายจ่าย 	<ol style="list-style-type: none"> 1. สข. เป็นผู้ซ่อมแซมเองในการมีสิทธิ์เช่ารายได้น้อย 2. ออกกฎระเบียบแบบฉบับแต่ยังไม่ออกใช้ 3. ออกกฎระเบียบและจัดตั้งศูนย์ดูแลและจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนที่ดูแลตั้งแต่ 3. กคช. ได้จัดตั้ง บริษัท CEMCO ขึ้นในการบริหารชุมชน 4. ไม่พบวิธีอื่นแก้ไข 5. ปรับปรุงค่าดูแลชุมชนเพื่อให้เช่าพอต่อรายจ่าย 	<ol style="list-style-type: none"> 1. สข. เป็นผู้ซ่อมแซมเองในการมีสิทธิ์เช่ารายได้น้อย 2. กคช. ได้ส่งเสริม ให้ชุมชนดูแลตนเอง โดยจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน และ ช่างหมวกเอานให้เอกชนเข้ามาดูแลรักษาความสะอาดและจัดตั้งศูนย์ดูแลชุมชน 3. กคช. ได้จัดตั้ง บริษัท CEMCO ขึ้นในการบริหารชุมชน และเข้ามาดำเนินการเป็นบางโครงการ และจ้างหมวกเอานเข้ามาดูแลศูนย์ดูแลทางต่างๆ 4. ไม่พบวิธีอื่นแก้ไข 	<ol style="list-style-type: none"> 1. แผนปรับปรุงซ่อมแซมและแผนฟื้นฟูอาคารเช่า 2. จ้างหมวกเอานมาดูแลชุมชนเพื่อลดภาระ 3. จ้างหมวกเอานเข้ามาเช่าอาคาร หรือจ้างเอกชนมาจัดเก็บค่าเช่าให้ 4. แผนปรับอัตราเช่า โครงการปรับปรุงซ่อมแซม 15 โครงการ
7. ข้อค้นพบ				
8. การสัมภาษณ์				
8.1 ข้อดี	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจากเป็นการกิจของรัฐ และการดำเนินงานสอดคล้องกับแผนชาติ 2. ประชาชนและข้าราชการผู้เช่ารายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย ในราคาที่สามารถจ่ายได้และมีที่อยู่อาศัยที่ตรงส่วน 3. ทำเลที่ตั้งโครงการดี 4. ไม่มีโครงการที่โครงการจึงทำให้มีคู่แข่งเอกชน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 100 % 2. ประชาชนและแรงงานในบริเวณอุตสาหกรรมมีที่อยู่อาศัยในราคาถูก 3. มีขนาดห้องพักอาศัยที่ใหญ่สามารถอยู่อาศัยได้หลายคน และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้งบประมาณในการก่อสร้างน้อยกว่า 2. กคช. มีความชำนาญทำให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว 3. ข้าราชการผู้เช่ารายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยในราคาถูก 4. มีขนาดห้องพักอาศัยที่ใหญ่สามารถอยู่อาศัยได้หลายคน และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้งบประมาณในการก่อสร้างน้อยกว่า 2. กคช. มีความชำนาญทำให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว 3. ข้าราชการผู้เช่ารายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยในราคาถูก 4. มีขนาดห้องพักอาศัยที่ใหญ่สามารถอยู่อาศัยได้หลายคน และมีองค์ประกอบของชุมชนที่ครบถ้วน
8.2 ข้อจำกัด	ไม่พบ	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดการเชื่อมโยงระหว่างแผนอุตสาหกรรมและกคช. ซึ่งไม่สัมพันธ์กัน ทำให้อาคารที่สร้างเสร็จแล้วก็ว่างอยู่ระยะหนึ่ง - ไม่มีแนวทางแผนแต่การดำเนินงานไม่เป็นที่คาดหวัง 	<ul style="list-style-type: none"> - การเปลี่ยนแปลงขององค์การส่วนท้องถิ่น ทำให้การดำเนินงานและนโยบายในทิศทางที่ไม่ต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> - การเปลี่ยนแปลงขององค์การส่วนท้องถิ่น ทำให้การดำเนินงานและนโยบายในทิศทางที่ไม่ต่อเนื่อง
9. สรุปบทเรียน	<ul style="list-style-type: none"> - ในยุคมีเงินอุดหนุนหลายปี เนื่องจากงบส่วนได้รับโอนมา ทำให้มีเงินอุดหนุนบริหารจัดการ มีข้อดีคือมีผู้เช่าที่สนใจ 	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากต้องเช่าอาคารจากบริษัทในเครือของอุตสาหกรรม โดยไม่ได้ศึกษาโดยตรงแล้วจึงเช่าอาคารแบบเดิม ทำให้บางบริษัทไม่เหมาะสมที่จะเป็นที่ยอมรับ เนื่องจากลักษณะทางอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาวะขาดแคลนที่ดินของรัฐ ทำให้รัฐมีนโยบายที่ชัดเจนต่อเนื่องและต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ยุคมีเงินอุดหนุนทำให้เช่ารายได้น้อย - ภาวะขาดแคลนที่ดินของรัฐ ทำให้รัฐมีนโยบายที่ชัดเจนต่อเนื่องและต่อเนื่อง
10. ข้อเสนอแนะ	<ul style="list-style-type: none"> - ควรมีขนาดที่เหมาะสมของครัวเรือน ตามมาตรฐานกคช. มีรูปแบบขนาดห้อง 1-2 แบบ เพื่อลดความต้องการบริหารจัดการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดทำนิคมอุตสาหกรรมที่ดี รัฐควรควรต้องมีนโยบายเพื่อเชื่อมโยงกับกคช. ในที่ดินของรัฐในบริเวณนั้นๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาวะขาดแคลนที่ดินของรัฐ ทำให้รัฐมีนโยบายที่ชัดเจนต่อเนื่องและต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาวะขาดแคลนที่ดินของรัฐ ทำให้รัฐมีนโยบายที่ชัดเจนต่อเนื่องและต่อเนื่อง

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ประวัติการศึกษา

พ.ศ.2545 สำเร็จการศึกษาระดับอุดมศึกษา โรงเรียนขอนแก่นวิทยายน

พ.ศ.2552 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาบัณฑิต มหาวิทยาลัยขอนแก่น

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมหลัก

ประวัติการทำงาน

พ.ศ.2555-ปัจจุบัน ทำงานที่การเคหะแห่งชาติ ตำแหน่งสถาปนิก

