

# ผลของนโยบายรัฐกับการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

## THE IMPACTS OF THAILAND GOVERNMENT POLICY TO INCREASE HOUSING DEMAND

### อนพัทธ์ หนองคู

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

E-mail: anapat.no@spu.ac.th

### บทคัดย่อ

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์สำคัญ 2 ประการ ประการแรก เพื่อศึกษานโยบายที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ ซึ่งจะนำมาประกอบการวิเคราะห์นโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย และประการที่สอง เพื่อศึกษาประสิทธิผลของการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐในประเทศไทย โดยวิเคราะห์จากเอกสารทฤษฎีที่ปรากฏผลการศึกษา

ในส่วนของการศึกษานโยบายที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ พบว่า แต่ละประเทศ (ฮ่องกง เกาหลีใต้ มาเลเซีย และไทย) มีนโยบายที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ถึงแม้ว่าจะมีความมุ่งหมายของนโยบายเหมือนกัน คือ การกระจายความเป็นเจ้าของ การกำหนดบทบาทของรัฐบาลในที่อยู่อาศัยแตกต่างกันจึงมีผลให้รัฐเลือกใช้วิธีอุดหนุนอุปทานและอุปสงค์ที่แตกต่างกัน และเมื่อเปรียบเทียบกับนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทย พบว่า แตกต่างกันในส่วนของนโยบายการเพิ่มกำลังซื้อให้ผู้อยู่อาศัย

ผลการศึกษารวบรวมนโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย พบว่า รัฐบาลในแต่ละสมัยได้ให้ความสำคัญกับด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสามารถสะท้อนได้จากแผนในระดับมหภาค โดยที่ผ่านมาพบว่า มีการกำหนดนโยบายตามกลุ่มประชาชนเป้าหมายใน 2 กลุ่ม ได้แก่ 1) นโยบายการลงทุนมูลค่าสูงในการสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน มีวัตถุประสงค์ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย โดยจากการศึกษาพบว่านโยบายที่ผ่านสามารถตอบสนองอุปสงค์ของประชาชนได้ในจำนวนที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับอุปสงค์ทั้งหมด รวมถึงประสบปัญหาในการดำเนินงานให้บรรลุตามเป้าหมายและแผนงานที่วางไว้ และ 2) นโยบายที่มุ่งกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ปานกลาง โดยเน้นการใช้เครื่องมือด้านอัตราดอกเบี้ยและสิทธิในการลดหย่อนภาษี ซึ่งผลการดำเนินโครงการดังกล่าวพบว่ากลุ่มผู้ได้ประโยชน์ค่อนข้างจำกัด จึงส่งผลให้มาตรการเหล่านี้ไม่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเท่าที่ควร

ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษารูปได้ว่า การดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ควรมีการเสนอช่องทางเพิ่มกำลังซื้อเป็นกรณีพิเศษเพื่อส่งเสริมการออมเงินแก่ประชาชนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง รวมทั้ง การกำหนดนโยบายส่งเสริมภาคเอกชนให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้

**คำสำคัญ:** นโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ที่อยู่อาศัย นโยบายบ้านหลังแรก

## ABSTRACT

The study had two main objectives. The first objective was to study housing policy in overseas as a reference for the analysis of housing policy in Thailand. The second objective was to analyze the effectiveness of the Government's implementation on housing policy in the country. The analysis used secondary data and found that each individual country (Hong Kong, South Korea, Malaysia and Thailand) had different housing policies although the objectives of implementing policies were similar. Basically, the objective of the government in an individual country is to expand house ownership in nationwide scale.

Due to different ways of policy implementation, the government in each country had selected different ways to subsidize supply and demand. In a comparison to other countries, it was found that Thai government always took the living of the people into a consideration when implementing measures.

The government's mega project was seen to focus on building houses for low-income people. However, the study has found that the feedback of the stated project was relatively low when compared to the actual demand. Therefore, the project was not successful. Another important policy was to focus on middle-class people, by implementing interest rate and tax reduction. It was found that not many people have benefits from the project. As a consequence, such project did not have a strong impact on increasing demand for houses in the country.

It is suggested that the government should focus on increasing savings of the populations and enhancing capability of private sectors to serve the requirement of the market in order to increase demand for houses in the country.

**KEYWORDS:** Domestic residential Policy, Residential houses, First-home policy

## บทนำ

ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในความจำเป็นพื้นฐานและมีความหมายต่อมนุษย์อย่างมากโดยที่  
อยู่อาศัยช่วยตอบสนองการดำรงชีวิตที่จำเป็นใน  
หลายมิติ ได้แก่

(1) เป็นมิติที่รองรับการใช้ชีวิตให้มีสุข  
ภาวะที่ดี กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยต้องมีบริการ  
สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็นอย่างไม่ความ  
อึดอัด และมีทำเลที่ตั้งเอื้อแก่การดำรงชีวิตของผู้  
อาศัย

(2) เป็นมิติที่เชื่อมโยงถึงการลงหลักปักฐาน การตั้งถิ่นฐานเชิงถาวร โดยมีความต้องการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานต่ำ ที่อยู่อาศัยในมิตินี้รองรับวิถีชีวิตของมนุษย์ด้านสังคมความสัมพันธ์ การรวมตัวกันเป็นชุมชน นำไปสู่การมีส่วนร่วมพัฒนากฎระเบียบที่ยึดมั่นร่วมกันภายในสังคมนั้นระยะยาว (ฉันทนา บรรพศิริโชติ, 2546, หน้า 36-42)

นอกจากที่อยู่อาศัยจะมีความสำคัญในด้านสังคมตามเหตุผลที่แสดงข้างต้นแล้ว ที่อยู่อาศัยยังถือเป็นภาคส่วนที่มีผลสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศอย่างยิ่ง โดยจะเห็นได้จากข้อมูลผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น (GDP) ของประเทศไทยพบว่าที่อยู่อาศัยมีความเกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจที่สำคัญ 2 ส่วน ได้แก่ สาขาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate, Renting and Business Activities) และสาขาก่อสร้าง (Construction) ซึ่งถือเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลสืบเนื่องจากการขยายตัวของสาขาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2555 พบว่าสาขาอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าเท่ากับ 183,156 ล้านบาท (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2555) หรือคิดเป็นสัดส่วน 4% ของผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น (GDP) ณ ราคาคงที่ปี 2531 ซึ่งถือว่าเป็นสาขาธุรกิจที่มีมูลค่าสูงลำดับที่ 7 ของสาขาธุรกิจทั้งหมด และในส่วนของสาขาก่อสร้างพบว่ามีมูลค่าเท่ากับ 96,875 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 2.11% หรือเป็นสาขาที่มีมูลค่าสูงเป็นอันดับที่ 13 ของสาขาธุรกิจทั้งหมด กล่าวคือ ทั้ง 2 สาขาจะมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนถึงประมาณ 10% ของผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น

ในขณะที่ เมื่อพิจารณาในส่วนของการบริโภคภาคครัวเรือนจะพบว่าค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยถือเป็นค่าใช้จ่ายที่มีมูลค่าสูงเป็นอันดับ 2 รองจากค่าใช้จ่ายด้านอาหาร/เครื่องดื่ม/ยาสูบ โดย

ข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2554 พบว่าค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าบ้าน/ซ่อมแซมของครัวเรือนมีมูลค่า 3,722 บาทต่อเดือน หรือ 44,664 บาท (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2554) โดยคิดเป็นสัดส่วน 21% จากค่าใช้จ่ายครัวเรือนทั้งหมด และเนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ดังนั้น ผู้บริโภคส่วนใหญ่จึงจำเป็นต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเห็นได้จากมูลค่าหนี้สินในครัวเรือนจากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เมื่อจำแนกจำนวนหนี้สินเฉลี่ยครัวเรือนตามวัตถุประสงค์ในการกู้ยืม พบว่าหนี้สินเพื่อใช้จ่ายในครัวเรือน ส่วนของการซื้อ/เช่าซื้อบ้านและ/ที่ดิน มีมูลค่าสูงที่สุด โดยมีมูลค่าเท่ากับ 49,645 บาทต่อเดือนหรือ 595,740 บาทต่อปี โดยคิดเป็นสัดส่วนถึง 36% ของมูลค่าหนี้สินครัวเรือนทั้งหมด

ดังนั้น จึงถือได้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อทั้งภาคเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างมาก ซึ่งที่ผ่านมาภาครัฐได้ให้ความสำคัญกับนโยบายด้านที่อยู่อาศัยอย่างมาก ทั้งนโยบายที่กระตุ้นด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน โดยในด้านอุปทานนั้น รัฐบาลมีเหตุผลเข้ามาแทรกแซงตลาดที่อยู่อาศัย 2 เหตุผล (วศินี คันฉ่อง, 2551, หน้า 2) คือ เหตุผลด้านความเที่ยงธรรม เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของผู้คนและถือเป็น 1 ในปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิต แต่ในปัจจุบันประเทศไทยยังคงประสบปัญหาการเกิดตลาดจัดสรรที่อยู่ที่ไม่สมบูรณ์โดยมีกลุ่มคนขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ รัฐบาลจึงวางนโยบายด้านอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคมขึ้น และเหตุผลด้านประสิทธิภาพ ซึ่งในปัจจุบันถึงแม้ว่าตลาดที่อยู่

อาศัยมีแนวโน้มเคลื่อนเข้าสู่ตลาดสมบูรณ์ได้ด้วยตนเอง แต่รัฐบาลยังคงมีความจำเป็นในการแทรกแซงเพื่อหวังผลภายนอกอื่นๆ เช่น การกระตุ้นการบริโภค-การลงทุนในที่อยู่อาศัย การจัดภูมิทัศน์เมืองให้เป็นระเบียบ ส่งเสริมความสมดุลในการเติบโตของเมืองใหญ่

ทั้งนี้ จะเห็นว่าที่ผ่านมาภาครัฐได้ใช้นโยบายที่แตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาจึงเป็นที่น่าสนใจที่จะศึกษานโยบายของภาครัฐเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาและผลของการใช้นโยบายดังกล่าว รวมทั้งการศึกษานโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางนโยบายหรือมาตรการที่มีประสิทธิภาพต่อไป

## สรุปผล

ผลการศึกษา จะแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ผลการศึกษานโยบายรัฐเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของ

ต่างประเทศ และ นโยบายรัฐด้านที่อยู่อาศัยของไทยที่ผ่านมาและผลการดำเนินนโยบายดังกล่าว

### 1. นโยบายรัฐเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ

การจัดนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในแต่ละประเทศนั้น พบว่าส่วนใหญ่จะแตกต่างกันตามวัฒนธรรมด้านที่อยู่อาศัยของแต่ละประเทศ โดยในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะกล่าวถึงนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศในภูมิภาคเอเชียซึ่งมีพัฒนาการของนโยบายด้านที่อยู่อาศัยคล้ายคลึงกับประเทศไทย ได้แก่ ฮังการี เกาหลีใต้ มาเลเซีย โดยสามารถเปรียบเทียบกับนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในแต่ละประเด็น ดังนี้

ตารางที่ 1 การเปรียบเทียบนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยกับต่างประเทศ

ประเด็น	ประเทศ			
	ฮ่องกง	เกาหลีใต้	มาเลเซีย	ไทย
1. ความมุ่งหมายในการอุดหนุนที่อยู่อาศัย	กระจายความเป็นเจ้าของผ่าน การแทรกแซงและควบคุมของรัฐอย่างเข้มงวด เพื่อให้เกิดความเที่ยงธรรม	กระจายความเป็นเจ้าของโดยรัฐปล่อยให้กลไกตลาดเป็นหลักในการจัดสรรทรัพยากรแต่รัฐเข้าแทรกแซงเพิ่มเติมเฉพาะส่วนที่ขาดไป	กระจายความเป็นเจ้าของโดยรัฐจูงใจผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะเชื้อชาติมาเลย์ แต่ไม่แทรกแซงเพื่อรับรองความเสมอภาคในการบริโภคที่อยู่อาศัย	กระจายความเป็นเจ้าของและอุดหนุนต้นทุนการจัดอุปทานที่อยู่อาศัย และอุดหนุนอัตราดอกเบี้ย
2. วิธีการอุดหนุนอุปทานที่อยู่อาศัย				
2.1 การอุดหนุนโดยตรงผ่านจัดทำโครงการเคหะรัฐ	มีทั้งเสนอเช่าและขายในราคาอุดหนุนที่ช่วยเหลือครอบครัวตั้งแต่ระดับผู้มีรายได้น้อยถึงผู้มีรายได้ปานกลาง	มีทั้งเสนอเช่าและขาย โดยตั้งราคาตามความเหมาะสมของแต่ละกลุ่มรายได้ซึ่งครอบครัวตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อยถึงผู้มีรายได้น้อย	จัดทำในฐานะเป็นการแสวงหากำไรของบริษัท เคหะรัฐและเพิ่มอุปทานที่อยู่อาศัยต้นทุ่นต่ำแก่ผู้มีรายได้น้อย	รัฐบาลอุดหนุนต้นทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย และกำหนดราคาขายต่อหน่วยของที่อยู่อาศัย คงที่ (โครงการบ้านเอื้ออาทร) ตายตัวโดยอุดหนุนสินเชื่อบางส่วน (โครงการบ้านมั่นคง)

ประเด็น	ประเทศ			
	ฮ่องกง	เกาหลีใต้	มาเลเซีย	ไทย
2.2 การอุดหนุนทางอ้อมผ่านเอกชนให้เข้ามาร่วมจัดอุปทานแก่ผู้ที่ขาดแคลน	มีการอุดหนุนทางอ้อมบางส่วน	มีการอุดหนุนทางอ้อมบางส่วน	มีการอุดหนุนทางอ้อมบางส่วน	มีการอุดหนุนทางอ้อมบางส่วน
3. ลักษณะการอุดหนุนอุปสงค์ที่อยู่อาศัย				
3.1 การอุดหนุนผ่านการให้ส่วนลดในราคาขายเคหะรัฐแก่ผู้มีรายได้น้อยเป็นกรณีพิเศษ	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
3.2 จัดตั้งกองทุนปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่อุดหนุนอัตราดอกเบี้ยคงที่หรือต่ำกว่าอัตราตลาด	มี	มี	มี	ไม่มี
3.3 อุดหนุนผ่านการลดหย่อนภาษีในค่าใช้จ่ายของอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี (โครงการบ้านหลังแรก)
3.6 อนุญาตให้ลูกจ้างได้ถอนเงินออมในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพก่อนกำหนดเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
3.7 จัดทำโครงการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยโครงการเคหะรัฐเพื่อช่วยเพิ่มกำลังซื้อ	ไม่มี	มี	ไม่มี	ไม่มี

กล่าวโดยสรุป คือ แต่ละประเทศข้างต้นมีนโยบายที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ซึ่งถึงแม้ว่าจะมีระดับความมุ่งหมายของนโยบายเหมือนกัน คือ การกระจายความเป็นเจ้าของ แต่การกำหนดบทบาทของรัฐบาลในที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ซึ่งสิ่งนี้มีผลให้รัฐเลือกใช้วิธีอุดหนุนอุปทานและอุปสงค์แตกต่างกัน โดยในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้าน

กำลังซื้อในที่อยู่อาศัยมีจุดร่วมอยู่อย่างหนึ่ง คือ มีการเสนอช่องทางเพิ่มกำลังซื้อเป็นกรณีพิเศษ เช่น การจัดทำโครงการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยโครงการเคหะรัฐสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยเฉพาะ และมีการอุดหนุนสินเชื่อแก่ผู้มีรายได้น้อยผ่านสหกรณ์ที่อยู่อาศัย โดยปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มียุทธศาสตร์การ

เพิ่มกำลังซื้อให้ผู้อยู่อาศัยเช่นเดียวกับประเทศ  
ข้างต้น

**2. นโยบายรัฐด้านที่อยู่อาศัยของไทย  
ที่ผ่านมาและผลการดำเนิน  
นโยบายดังกล่าว**

**2.1 นโยบายรัฐด้านที่อยู่อาศัยใน  
ระดับประเทศ**

ที่ผ่านมารัฐบาลในแต่ละสมัยได้ให้  
ความสำคัญกับด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่าง

ต่อเนื่อง ซึ่งสามารถสะท้อนได้จากแผนในระดับมห  
ภาค อาทิ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ  
แผนบริหารราชการแผ่นดิน ทั้งนี้ สามารถแสดง  
นโยบายด้านที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับ  
นโยบายในปัจจุบันได้ดังนี้

ตารางที่ 2 มาตรการ/นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย  
ภายใต้แผนระดับชาติระหว่างปี 2550 - 2555

	ฉบับที่ 10 (พ.ศ.2550 – 2554)	ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2555 – 2559)
<b>แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</b>	ยุทธศาสตร์ที่ 1 การพัฒนาคุณภาพคนและสังคมไทยสู่สังคมแห่งภูมิปัญญาและการเรียนรู้ (3.การเสริมสร้างคนไทยให้อยู่ร่วมกันในสังคมได้อย่างสันติสุข โดยสร้างโอกาสในการเข้าถึงแหล่งทุน ส่งเสริมการค้าวิถีที่มีความปลอดภัย นำอยู่ บนพื้นฐานของความยุติธรรมในสังคม)	ยุทธศาสตร์ที่ 1 การสร้างความเป็นธรรมในสังคม (2. การจัดบริการทางสังคมให้ทุกคนตามสิทธิขั้นพื้นฐาน และเน้นการสร้างภูมิคุ้มกันระดับปัจเจก และสร้างการมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจในการพัฒนาประเทศ โดยสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและการเข้าถึงระบบสาธารณสุขโลก)
<b>แผนการบริหารราชการแผ่นดิน</b>	พ.ศ.2552 – 2554 นโยบายที่ 1 นโยบายเร่งด่วนที่จะเริ่มดำเนินการในปีแรก (1.2 การรักษาและเพิ่มรายได้ของประชาชน ข้อ1.2.4 , 1.2.6 , 1.2.10) นโยบายที่ 3 สังคมและคุณภาพชีวิต (3.5 นโยบายสวัสดิการสังคม และความมั่นคงของมนุษย์)	พ.ศ. 2555 - 2558 นโยบายที่ 1 นโยบายเร่งด่วนที่จะเริ่มดำเนินการในปีแรก (1.7 แก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนและผู้ประกอบการเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อและราคาน้ำมันเชื้อเพลิง) นโยบายที่ 3 นโยบายเศรษฐกิจ (3.4 นโยบายโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาระบบรางเพื่อขนส่งมวลชนและการบริหารจัดการระบบขนส่งสินค้าและบริการ) นโยบายที่ 4 นโยบายสังคมและคุณภาพชีวิต (4.5 นโยบายความมั่นคงของชีวิตและสังคม)

**2.2 นโยบายด้านที่อยู่อาศัยสู่การปฏิบัติ**

จากส่วนที่แล้วซึ่งกล่าวถึงแผนระดับประเทศในด้านที่อยู่อาศัยแล้วนั้น แผนฯดังกล่าวได้ถูกนำมาสู่ภาคปฏิบัติผ่านนโยบายหรือมาตรการต่างๆ โดยถือเป็นเครื่องมือสำคัญของภาครัฐในการกระตุ้นหรือส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวและส่งผลดีต่อผู้ประกอบการและ

ผู้บริโภค โดยที่ผ่านมารัฐบาลได้ใช้เครื่องมือที่แตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาตามวัตถุประสงค์และกลุ่มเป้าหมายที่จะได้รับผลจากนโยบายหรือมาตรการเหล่านั้น ซึ่งมีนโยบาย/มาตรการที่สำคัญดังนี้

## โครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการดำเนินงานภายใต้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ช่างราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ โดยกำหนดรูปแบบของที่พักอาศัย ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยและอาคารแนวราบ ทั้งนี้กลุ่มเป้าหมายดังกล่าวต้องมีระดับรายได้ครัวเรือนในปี 2546-2547 ไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน และมีการปรับคุณสมบัติระดับรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนถึงปี 2552 ระดับรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน

### เป้าหมายดำเนินการ

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี 2546 – 2550 รวม 5 ปี จำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วยตามมติคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติ โดยกรอบวงเงินลงทุนทั้งสิ้น 273,209.125 ล้านบาท (ศรีธนย์ สุทธิสารีย์, 2550, หน้า 16) และมีการปรับจำนวนหน่วยก่อสร้างเป็นระยะเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรเหลือหน่วยดำเนินการ 281,556 หน่วย

### ราคาที่พักอาศัยในโครงการ

กำหนดราคาเสนอขายแก่ประชาชนที่ 390,000 บาทต่อหน่วยในทุกรูปแบบที่อยู่อาศัย โดยต้นทุนต่อหน่วยเท่ากับ 470,000 บาท ประกอบด้วยค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน 75% และ ค่าใช้จ่ายส่วนของการเคหะแห่งชาติ เท่ากับ 50,000 บาท 25% และได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 80,000 บาทต่อหน่วย

### ผลจากการดำเนินนโยบาย

- **ผลกระทบต่อภาคประชาชน** พบว่าการดำเนินโครงการสามารถตอบสนองอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ได้ทั้งสิ้น 281,556 หน่วย

(ตามมติคณะรัฐมนตรี พ.ศ.2553) ซึ่งเมื่อเทียบกับผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยจากการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Need Estimates) สำหรับครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยเพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมายในโครงการบ้านเอื้ออาทร (กรุงเทพมหานคร ปริมาณพลและเขตเทศบาลทั่วประเทศ) พบว่ามีจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,342,682 หน่วย (ศรีธนย์ สุทธิสารีย์, 2550, หน้า 14) ซึ่งค่อนข้างแตกต่างกันมากหรือคิดเป็นสัดส่วนเพียง 21%

ในทางกลับกัน พบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรในบางพื้นที่มีจำนวนคงเหลือสะสมเป็นจำนวนมาก (จรรยาพร ธรณินทร์, 2555) เนื่องจากการดำเนินโครงการโดยการรับซื้อโครงการนั้นกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินการให้ประชาชนจองสิทธิโครงการล่วงหน้า ทำให้เกิด “อุปสงค์เทียม” ซึ่งมีผู้จองส่วนหนึ่งไม่ได้มีความต้องการบ้านในโครงการอย่างแท้จริง อีกส่วนหนึ่งมาจากจำนวนผู้ลงทะเบียนคนจนซึ่งมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนว่าเป็นการให้เปล่า จึงทำให้ในบางพื้นที่ประสบภาวะอุปทานเกินกว่าความต้องการ อีกทั้งผู้ได้สิทธิ์ (ผู้จะซื้อ) มีคุณสมบัติไม่ตรงตามเงื่อนไขของธนาคาร และผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรไม่สามารถรับภาระอัตราผ่อนชำระที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงเวลาได้

- **ผลกระทบต่อภาครัฐ** เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีเงินลงทุนมูลค่าสูงมาก (273,209.125 ล้านบาท) โดยวงเงินลงทุนดังกล่าวประกอบด้วยเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและเงินกู้จากสถาบันการเงินประมาณ 83% ซึ่งที่ผ่านมาโครงการบ้านเอื้ออาทรประสบปัญหาขาดทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เกิดจากโครงการต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยซึ่งมีมูลค่าสูงตามวงเงินกู้ รวมถึง ภาระดอกเบี้ยจากหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ซึ่งมีจำนวน

มาก เนื่องจากคุณสมบัติของลูกค้ำในการขออนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยและการเพิ่มขึ้นของอัตราผ่อนชำระทำให้จำนวนผู้ผ่านการขออนุมัติสินเชื่อค่อนข้างน้อยและผู้ผ่อนชำระไม่สามารถแบกรับภาระดังกล่าวได้จึงจำเป็นต้องคืนบ้านเอื้ออาทรให้กับโครงการ

นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานยังพบว่าไม่บรรลุเป้าหมายและแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี โดยโครงการมีปัญหาการก่อสร้างล่าช้า ซึ่งสาเหตุเกิดจากการขาดประสิทธิภาพในการบริหารโครงการ การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ปัญหาการแทรกแซงการดำเนินงานกลั่นกรองโครงการต่างๆ (สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง, 2551, หน้า 3-25) ทั้งหมดนี้มีผลให้จำนวนอุปทานที่ผลิตขึ้นมาไม่ตรงตามเป้าหมาย และมีผลให้เงินอุดหนุนให้เปล่าที่รัฐบาลจ่ายให้กับโครงการถูกนำมาใช้อย่างไม่มีประสิทธิภาพ และโครงการได้รับผลกระทบจากการแบกรับภาระต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น

### โครงการบ้านมั่นคง

ความมุ่งหมายของโครงการบ้านมั่นคงเป็นการจัดสวัสดิการแก่ผู้มีรายได้น้อยโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) (พอช.) เป็นการกระจายความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยด้วยการที่รัฐจ่ายเงินช่วยเหลือการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยในเมือง โดยกำหนดคุณสมบัติของกลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองที่รวมตัวกันเป็นชุมชน โดยครัวเรือนส่วนใหญ่ในกลุ่มต้องมีรายได้ไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน

### เป้าหมายดำเนินการ

ตามแผนงานปี พ.ศ. 2547 - 2551 ของโครงการบ้านมั่นคงมีเป้าหมายสนับสนุนการจัดอุปทานที่อยู่อาศัยจำนวนครัวเรือน 300,000

ครัวเรือน แต่เมื่อดำเนินงานไปแล้วรัฐบาลลดภาระค่าใช้จ่าย และสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและชุมชนร่วมรับภาระมากขึ้น ดังนั้น เมื่อปี พ.ศ.2550 มีการปรับเป้าหมายดำเนินการเป็นจำนวนครัวเรือน 215,218 ครัวเรือน (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2549, หน้า 34)

### ต้นทุนโครงการ

เมื่อพิจารณาถึงด้านต้นทุน พบว่า 1 ยูนิตของโครงการบ้านมั่นคงในส่วนที่รัฐบาลรับผิดชอบคิดเป็นราคาต้นทุนเท่ากับ 345,000 บาท แบ่งเป็นราคาที่ดินจากวงเงินสินเชื่อที่กำหนดเพดานไม่เกิน 3 แสนบาท และรัฐอุดหนุนให้เปล่า 4.5 หมื่นบาท

### ผลจากการดำเนินนโยบาย

#### - ผลต่อภาคประชาชน

จากการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงนั้น ถือว่าเป็นนโยบายที่กระตุ้นทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยสำหรับด้านอุปสงค์ ตามที่ พอช. จัดทำกองทุนหมุนเวียนปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนรับสวัสดิการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย 4 % ต่อปี ในส่วนนี้รัฐจะอุดหนุนอัตราดอกเบี้ย 2% ต่อปี ทำให้ชุมชนรับสวัสดิการรับภาระอัตราดอกเบี้ยเหลือเพียง 2% ต่อปี ซึ่งภายในเงื่อนไขมีเพดานสินเชื่อไม่เกิน 3 แสนบาท ต่อ 1 ครัวเรือน ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 15 ปี จะได้เงินค่างวดไม่เกิน 2,000 บาทต่อเดือน ซึ่งรัฐจ่ายเงินอุดหนุนอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน 45,000 บาทต่อครัวเรือน และด้านอุปทาน โดยภาครัฐได้อุดหนุนงบประมาณในการปรับปรุงพัฒนาชุมชน โดยผลการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงตั้งแต่ปี 2546 - มกราคม 2555 พบว่าสามารถอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินและสร้างบ้านไปแล้ว 5,188 ล้านบาท (ไม่ปรากฏชื่อผู้แต่ง, 2555) สำหรับ 29,541 ครัวเรือนใน 1,375 ชุมชน ซึ่งถือเป็นการตอบสนองอุปสงค์ของผู้บริโภคได้ส่วนหนึ่ง แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอุปสงค์ทั้งหมด



(ครัวเรือนที่เข้าร่วมโครงการ 95,032 ครัวเรือน จาก 1,664 ชุมชนแออัด) พบว่าสามารถตอบสนองอุปสงค์ได้เพียง 31% และหากเปรียบเทียบกับจำนวนชุมชนแออัดในประเทศไทยทั้งสิ้น 6,334 ชุมชน มีผู้อยู่อาศัยรวม 4.2 ล้านครัวเรือน เป็นครัวเรือนที่มีรายได้น้อย 1.6 ล้านครัวเรือน ครัวเรือนที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย 728,639 ครัวเรือน (พอช.และชบวนองค์กรชุมชน, 2551) พบว่าโครงการฯ ดังกล่าวสามารถแก้ปัญหาได้เพียง 4% เท่านั้น

นอกจากนี้ ผลกระทบต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2554) รวมถึงหนี้สินที่เกิดขึ้น และภาระการผ่อนชำระรายเดือนของครัวเรือน พบว่า จากประมาณการราคาซื้อและขายบ้านซึ่งคนในชุมชนประเมินเองพบว่าเพิ่มขึ้นมากกว่าหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการสร้างบ้านกว่าเท่าตัว โดยราคาขายเพิ่มขึ้น 718,458 บาท และราคาซื้อของบ้านเพิ่ม 518,272 บาท ในขณะที่หนี้สินบ้านเพิ่มขึ้น 229,938 บาท หากคิดผลตอบแทนจากค่าเช่าบนพื้นฐานของประเมินราคาขายและราคาซื้อผลตอบแทนจะอยู่ที่ 4.8% และ 6.2% ตามลำดับ จะเห็นว่า ราคาประเมินในมิติต่างๆ มีความสอดคล้องกัน และการลงทุนในที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างครัวเรือน ในโครงการเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า แต่การมีหนี้สินค่าบ้านเพิ่มขึ้นทันที และภาระการผ่อนชำระทุกเดือนในระยะยาว ทำให้กลุ่มเป้าหมายบางรายไม่เข้าร่วมโครงการ

- **ผลต่อภาครัฐ** โครงการบ้านมั่นคงถือเป็นโครงการที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงเช่นเดียวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยอนุมัติงบประมาณสนับสนุนการปรับปรุงสาธารณูปโภค อุดหนุนที่อยู่อาศัย การบริหารจัดการและการพัฒนากระบวนการชุมชนในเมืองรวม 4,973 ล้านบาทและอนุมัติสินเชื่อ

เพื่อซื้อที่ดินและสร้างบ้านไปแล้ว 5,188 ล้านบาท โดยเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของภาครัฐสำหรับโครงการฯ ซึ่งมีกลไกการกระจายอำนาจโดยการจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลไกเมืองที่ประกอบด้วยตัวแทนจากชุมชนแออัด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษา หน่วยงานเจ้าของที่ดิน และองค์กรพัฒนาเอกชน เข้ามามีส่วนร่วมตัดสินใจในกระบวนการจัดสรรสวัสดิการ และกระจายภาระต้นทุนการจัดสวัสดิการ ทำให้รัฐบาลไม่ใช่ผู้เหมาจ่ายต้นทุนการจัดโครงการที่อยู่อาศัยนี้ แต่เพียงผู้เดียว แต่มีภาคีต่างๆช่วยแบ่งเบาภาระซึ่งกลไกกระจายอำนาจเหล่านี้มีส่วนช่วยลดภาระต้นทุนของรัฐบาลในการก่อสร้างโครงการฯ ในภาพรวม

นอกจากนั้น พบว่า โครงสร้างทางการเงินที่ใช้ดำเนินโครงการบ้านมั่นคงเป็นเงินสนับสนุนของรัฐบาลเป็นหลัก ไม่ใช่เป็นลักษณะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาหมุนเวียน ดังนั้น เมื่อดำเนินโครงการล่าช้าไม่ได้ตามเป้าหมาย พอช.จึงไม่มีภาระต้นทุนโดยตรงจากอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายเพิ่มไปกับการล่วงเวลานี้ ซึ่งทั้งหมดมีส่วนให้รัฐบาลจ่ายเงินอุดหนุนอุปทานแก่โครงการบ้านมั่นคงโดยเฉลี่ย 45,000 บาทต่อครัวเรือนน้อยกว่าโดยเปรียบเทียบกับโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ใช้แนวคิดรวมศูนย์ในการดำเนินการที่จ่ายเงินอุดหนุนให้เปล่า 80,000 บาทต่อครัวเรือน แต่อย่างไรก็ตามในภาพรวมแล้วโครงการบ้านมั่นคงจ่ายเงินอุดหนุนให้แก่ผู้รับสวัสดิการมากกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยอุดหนุนทางอุปสงค์ด้านสินเชื่อไม่เกิน 45,000 บาทและอุดหนุนทางอุปทานเฉลี่ย 45,000 บาท รวมเป็น 90,000 บาทต่อครัวเรือน

จากนโยบายทั้ง 2 โครงการข้างต้นจะพบว่าเป็นนโยบายที่มุ่งช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยรายได้

น้อยเป็นหลัก ซึ่งนอกจากนี้ รัฐบาลยังออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยมุ่งหวังให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความเชื่อมโยงธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจนวนมากเป็นกลไกขับเคลื่อนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งส่วนใหญ่มาตรการดังกล่าวนี้จะเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีความพร้อมทางการเงินหรือเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ โดยเป็นมาตรการชั่วคราวที่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2553) เช่น ภายใน 1 ปี เป็นต้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์มาอย่างต่อเนื่อง เช่น ปี 2550 รัฐบาลได้เพิ่มค่าหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับดอกเบี้ยกู้ยืมที่อยู่อาศัย จาก 50,000 บาท เป็นไม่เกิน 100,000 บาท การออกมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้แก่ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะบ้านใหม่ ภายในปี พ.ศ. 2552 ได้รับการยกเว้นภาษีไม่เกิน 300,000 บาท ซึ่งสิ้นสุดปี 2552 และมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่สิ้นสุดปี 2553 เป็นต้น โดยในระยะหลังนั้น เครื่องมือที่รัฐบาลนิยมใช้ในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ได้แก่ เครื่องมือด้านภาษีและด้านการเงิน โดยนโยบายที่สำคัญ ได้แก่

#### **นโยบายบ้านหลังแรก**

นโยบายดังกล่าวนี้ได้ผ่านมติเห็นชอบตามข้อเสนอของกระทรวงการคลังเกี่ยวกับมาตรการภาษี เพื่อช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเมื่อช่วงเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 - 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งผลประโยชน์หลัก คือ "การหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา" ซึ่งประกอบด้วย

เงื่อนไขหลักๆ ทั้งในส่วนของผู้ซื้อและตัวบ้าน เพื่อการรับสิทธิ ประโยชน์จากการหักลดหย่อนภาษี (ไม่ปรากฏชื่อผู้แต่ง, 2554) ดังนี้

**เงื่อนไขด้านตัวบ้าน** ต้องเป็นบ้านใหม่เท่านั้น ไม่รวมบ้านมือสองหรือบ้านดัดแปลง ดังนั้นบ้านที่ตรงคุณลักษณะ คือ เป็นบ้านจัดสรรหรือคอนโดมิเนียม ทั้งที่สร้างเสร็จแล้วหรือกำลังจะสร้างเสร็จ และพร้อมโอนได้ภายในสิ้นปีหน้า นอกจากนี้ราคาบ้านต้องไม่เกินกว่า 5 ล้านบาท

**เงื่อนไขด้านระยะเวลา** ต้องมีการซื้อและโอนตั้งแต่ปัจจุบัน ไปจนถึงสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 หรือประมาณ 15 เดือน และเมื่อซื้อแล้วต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นต่อไปไม่น้อยกว่า 5 ปี

**สิทธิประโยชน์ที่ผู้ซื้อจะได้** ผู้ซื้อสามารถนำจำนวนเงิน 10% ของราคาบ้านไปหักลดหย่อนก่อนการคำนวณภาษีเงินได้ประจำปี ติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี จำนวนเงินที่นำไปหักลดหย่อนให้ปีละเท่ากัน

#### **ผลของนโยบาย**

- **ผลต่อผู้ประกอบการ** พบว่าจำกัดสิทธิเฉพาะที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการจัดสรร โดยไม่นับรวม "บ้านมือสอง-บ้านสร้างเอง" ซึ่งจากข้อมูลผู้ประกอบการบ้านมือสองระบุว่า ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านมือสองเมื่อปี 2553 สูงถึง 6.5 หมื่นหน่วยหรือครึ่งหนึ่งของตลาดเท่ากับยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านใหม่ จึงทำให้ผู้ประกอบการดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากมาตรการของภาครัฐ

- **ผลต่อผู้ซื้อบ้าน** พบว่าผู้ที่ได้รับประโยชน์ต้องเป็นผู้ที่เสียภาษี ซึ่งปัจจุบันมีผู้ที่ยื่นแบบภาษีบุคคลธรรมดา ภ.ง.ด.90 และ 91 ประมาณ 10 ล้านคน แต่มีผู้ที่ยื่นแบบและเสียภาษีประมาณ

2.1 ล้านคน (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2554) และเนื่องจากการหักลดหย่อนนี้เป็นการหักลดหย่อนก่อนการคำนวณภาษีเงินได้ ซึ่งประโยชน์ที่ได้จึงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก 2 ประการ คือ ฐานภาษีที่ต้องเสีย และราคาบ้านที่ซื้อ ดังนั้น หากรายได้ยิ่งสูง ย่อมทำให้ฐานภาษีหรืออัตราภาษีสูงขึ้น เมื่อมีการหักลดหย่อนจึงหักลดหย่อนได้ในจำนวนเงินที่มากขึ้นตาม % ที่กำหนด (แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท) เช่น คนที่ได้รับผลจากการมาตรการดังกล่าวต้องเป็นคนที่มียาได้สุทธิเกิน 150,000 บาทต่อปี แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับฐานภาษีที่จ่ายด้วย หากรายได้สุทธิอยู่ที่ 150,000 - 500,000 บาท หรือเฉลี่ยรายได้ต่อเดือนอยู่ที่ 50,000 บาท จะเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในอัตรา 10% ดังนั้น หากบ้านราคา 2 ล้านบาท ก็จะลดหย่อนได้ 200,000 บาท ในระยะเวลา 5 ปี หรือเท่ากับปีละ 40,000 บาท ซึ่งเท่ากับว่าได้ลดภาษีประมาณ 4,000 บาทต่อปีเท่านั้น หรือหากซื้อบ้านราคา 5 ล้านบาท เท่ากับนำมาหักลดหย่อนปีละ 100,000 บาท ซึ่งคนระดับนี้จะต้องมีรายได้สุทธปีละประมาณ 4 ล้านบาทขึ้นไป และต้องจ่ายภาษีปีละประมาณ 37% ของเงินได้พึงประเมิน หรือสามารถหักภาษีได้ 37,000 บาท

ดังนั้น มาตรการนี้จึงไม่ได้ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในภาพรวมเท่าที่ควร ประกอบกับ มาตรการดังกล่าวไม่รวมบ้านมือสอง และบ้านปลูกสร้างเอง ซึ่งคนที่อาศัยอยู่ต่างจังหวัดนิยมปลูกสร้างบ้านเองจำนวนมาก และไม่ให้สิทธิผู้มีเงินได้ที่เคยเป็นผู้ที่กู้ร่วม และใช้สิทธิหักลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัย จึงทำให้มาตรการดังกล่าวมีผลต่อประชาชนในวงจำกัด

### **โครงการบ้าน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก**

กระทรวงการคลังมีนโยบายช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยแห่งแรกเป็น

ของตนเอง และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ผ่าน "โครงการบ้าน ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก" โดยผลประโยชน์หลัก ได้แก่ ผู้กู้จะได้รับการยกเว้นการเสียดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งโครงการนี้มีเงื่อนไขในหลายส่วน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2555) ได้แก่

#### **เงื่อนไขด้านตัวบ้าน ได้แก่**

- ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดที่เป็นบ้านใหม่ หรือทรัพย์สินรอการขายของธอส.
- ราคาที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารหรือห้องชุด หรือราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง ไม่เกิน 1 ล้านบาท (ราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายและ/หรือค่าก่อสร้างไม่เกิน 1 ล้านบาท)
- ต้องเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของผู้กู้ ตามวัตถุประสงค์ของมาตรการฯ และอยู่อาศัยจริงในที่อยู่อาศัยที่ขอกู้ตามโครงการ รวมทั้ง ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

#### **เงื่อนไขด้านระยะเวลา ต้องยื่นคำขอกู้**

ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555 และทำนิติกรรมกับธนาคารเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555

#### **สิทธิประโยชน์ที่ผู้ซื้อได้รับ คือ ได้รับ**

สิทธิผ่อนชำระโดยได้รับการยกเว้นการเสียดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 3 ปี

#### **ผลของนโยบาย ( ASTV ผู้จัดการออนไลน์, 2555)**

- **ผลต่อผู้ประกอบการ** พบว่าจำกัดสิทธิเฉพาะที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการจัดสรร โดยไม่นับรวม "บ้านมือสอง-บ้านสร้างเอง" เช่นเดียวกับนโยบายบ้านหลังแรก
- **ผลต่อผู้ซื้อบ้าน** จากผลการดำเนินโครงการฯ ในระยะ 3 - 4 เดือนตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการ พบว่าสามารถปล่อยสินเชื่อได้เพียง 2,000 ล้านบาท จากวงเงินโครงการ 20,000

ล้านบาท ซึ่งอาจเกิดจากผลกระทบจากเหตุอุทกภัย หรือเงื่อนไขของโครงการซึ่งระบุมูลค่าบ้าน/ที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งพบว่าที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลจะมีราคา มากกว่า 1 ล้านบาท ซึ่งข้อมูลของ ธอส. (เมตตา ทับทิม, 2554) จากการใช้มาตรการยกเว้นดอกเบี้ยระยะเวลา 2 ปี พบว่าสินเชื่อเฉลี่ยจะอยู่ที่ค่าขอซื้อบ้านราคา 1.4-1.5 ล้านบาท ทำให้ผลของมาตรการต่อผู้ได้รับผลประโยชน์อยู่ในวงจำกัด

และเมื่อเปรียบเทียบนโยบายดังกล่าวกับนโยบายของรัฐบาลชุดก่อน พบว่ามีเงื่อนไขการได้รับผลประโยชน์ใกล้เคียงกันโดยมีกลุ่มเป้าหมายกลุ่มเดียวกัน คือ ผู้ที่ต้องการมีบ้านหรือที่อยู่อาศัยหลังแรก และใช้เครื่องมือด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องมือหลักในการกระตุ้นอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย แต่แตกต่างกันในส่วนในเรื่องการลดค่าธรรมเนียมการโอน และระยะเวลาที่ได้รับการยกเว้นดอกเบี้ย รวมทั้ง กลุ่มเป้าหมายที่ทางรัฐบาลปัจจุบันจำกัดเฉพาะที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่นโยบายของรัฐบาลชุดก่อนจะครอบคลุมถึงบ้านมือสอง โดยผลของนโยบายรัฐบาลชุดก่อน (ฐานเศรษฐกิจ, 2554) นั้น ที่ได้ว่าเป็นนโยบายที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง โดยในช่วงระยะเวลาเดือนแรก วงเงินดังกล่าวก็มีผู้สนใจยื่นขอวงเงินดังกล่าวหมด โดยมีลูกค้ายื่นกู้ทั้งสิ้น 18,583 ราย วงเงินเฉลี่ยรายละ 1.35 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนลูกค้า เขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 45% ที่เหลือเป็นลูกค้าในส่วนภูมิภาค อีก 55% และรวมทั้งโครงการพบว่ามีการณ์อนุมัติไปแล้วถึง 17,000 ล้านบาท (สรวิชัย ธรรมะลาภา, 2554)

#### มาตรการ LTV

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value) สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวสูง หรือ คอนโดมิเนียม กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันที่ 90% ซึ่ง มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 สำหรับส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันที่ 95% ซึ่งจะมีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555

ทั้งนี้ จุดมุ่งหมายของการออกมาตรการดังกล่าวนี้ เพื่อรักษาสมดุลระหว่างความต้องการซื้อและสินค้าในตลาดให้มีเสถียรภาพ และเพื่อชะลอความรุนแรงในการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์รวมทั้ง อาจชะลอการเปิดตัวโครงการของผู้ประกอบการที่อาจนำไปสู่ปัญหาอุปทานส่วนเกินในอนาคต ซึ่งที่ผ่านมาผู้ประกอบการได้เร่งเปิดโครงการใหม่ ซึ่งส่งผลให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานก็ในบางทำเล (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2553)

อย่างไรก็ตาม ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เลื่อนการใช้มาตรการ LTV ออก ไปเป็นวันที่ 1 มกราคม 2556 นั้น เนื่องมาจากวิกฤติน้ำท่วมที่มีความรุนแรง ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างหนัก โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 2,000 แห่ง ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ที่ต้องถูกน้ำท่วม ซึ่งบางโครงการน้ำท่วมสูงมากกว่า 1 เมตร ทำให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าวต้องหยุดชะงักลงขณะที่ในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมมีอันต้องชะลอลงเช่นกัน (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2554)

นอกจากนโยบายหรือมาตรการที่ภาครัฐออกมาเพื่อกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยโดยตรงแล้วนั้น ยังมีนโยบายหรือมาตรการที่ส่งผลทางอ้อมต่อตลาดที่อยู่อาศัย เช่น

- **การประกาศใช้ “ราคาประเมินที่ดิน”** ที่มีผล 1 มกราคม 2555 ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้น 10-50 % ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ซื้อจะต้องจ่ายเพิ่มสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยในบางประเภท

- **นโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ** ซึ่งน่าจะส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้น โดยคาดว่าต้นทุนก่อสร้างจะปรับสูงขึ้น 2-5% (ฐานเศรษฐกิจ, 2554) และหากเงินเฟ้อทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นเกินกว่า 6% ประกอบกับนโยบายการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น อาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยภาวะถดถอย โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำ

- **การพัฒนาาระบบขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล** เช่น โครงการรถไฟฟ้า ซึ่งส่งผลให้ที่อยู่อาศัยบริเวณดังกล่าวมีราคาสูงขึ้น เช่น คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าอยู่ในระดับราคา 2-5 ล้านบาท เป็นต้น

- **นโยบายรัฐบาลที่ต้องการช่วยเหลือผู้ที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัยปี 2554**

โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อลดภาระแก่ประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้จัดสรรวงเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือซอฟต์โลน จำนวน 6,000 ล้านบาท ภายใต้โครงการ Soft Loan BOT โดยให้กู้เพื่อซื้อ ปลูกสร้าง ต่อเติม ใต้ถุน ชำระหนี้ที่อยู่อาศัย ซ้ำอุปกรณฯ และลดดอกเบี้ย วงเงินให้กู้ต่อรายไม่เกิน 3 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3% ต่อปี นาน 5 ปีแรก โดยระยะเวลาโครงการสิ้นสุด 30 ธันวาคม 2556

#### ผลของนโยบาย

- **ผลต่อผู้ประกอบการ** โดยนโยบายดังกล่าวได้ส่งผลให้สถาบันการเงินได้นำนโยบายดังกล่าวไปจัดเป็นกิจกรรมโปรโมชันแก่ผู้ขอสินเชื่อ เช่น ธนาคารไทยพาณิชย์ได้จัดโปรโมชัน “SCB Home Loan 555” ธนาคารกรุงไทย ได้จัดโปรโมชัน “กรุงไทยช่วยผู้ประสบอุทกภัย” ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดกิจกรรม “โครงการบ้านธอส. – ธปท. เพื่อผู้ประสบอุทกภัย” โดยผลการดำเนินโครงการพบว่าสถาบันการเงินบางแห่งได้มียอดการขอสินเชื่อเต็มวงเงินแล้ว ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าเป็นนโยบายที่ตรงตามความต้องการของประชาชน แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากนโยบายดังกล่าวมีกลุ่มเป้าหมายเป็นประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยในพื้นที่ประสบอุทกภัย จึงไม่ส่งผลต่อการขยายตัวของภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมเท่าที่ควร

- **ผลต่อผู้ซื้อบ้าน** ผลการดำเนินนโยบายแก่ประชาชน ส่งผลให้ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยประสบอุทกภัยได้ลดค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระ โดยปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยสำหรับที่อยู่อาศัยจะแปรผันตามลูกค้าย่อยขั้นดี (MRR) ซึ่งอยู่ระหว่าง 7-8% ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ยสำหรับที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินแต่ละแห่งจะต่ำกว่า MRR ประมาณ 1-2% หากเข้าร่วมโครงการดังกล่าวจะเสียอัตราดอกเบี้ยเพียง 3% โดยในระยะแรกของการดำเนินโครงการนั้น กำหนดวงเงินสินเชื่อไม่เกินรายละ 1 ล้านบาท ซึ่งราคาตลาดของที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลนั้นส่วนใหญ่จะมีมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาท จึงทำให้นโยบายดังกล่าวไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร โดยในระยะหลังได้ขยายวงเงินให้สินเชื่อเป็นไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อราย ซึ่งส่งผลให้มีประชาชนสนใจเข้าร่วมโครงการอย่างมาก

#### สรุปและวิจารณ์ผล

จากผลของนโยบายรัฐที่ใช้ในการกระตุ้นภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่ผ่านมาพบว่า มีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายของประชาชนใน 2 กลุ่ม โดยนโยบายการลงทุนมูลค่าสูงในการสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนนั้น มีวัตถุประสงค์ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย โดยจากบทความนี้พบว่าทั้ง 2 โครงการ สามารถตอบสนองอุปสงค์ของประชาชนได้ในจำนวนที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับจำนวนอุปสงค์ทั้งหมด และเนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่จึงทำให้ประสบปัญหาไม่สามารถดำเนินงานได้บรรลุตามเป้าหมายและแผนงานที่วางไว้ซึ่งอาจเกิดจากระยะเวลาที่ใช้ในการวางแผนและดำเนินโครงการสั้น ดังนั้น ในขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ จึงขาดความรัดกุมทำให้ขาดประสิทธิภาพของนโยบายและแผนงานในการปฏิบัติ ในขณะที่นโยบายที่มุ่งกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ปานกลาง โดยเน้นการใช้เครื่องมือด้านอัตราดอกเบี้ยและสิทธิในการลดหย่อนภาษี โดยผลการดำเนินโครงการดังกล่าวพบว่าค่อนข้างจำกัดในกลุ่มผู้ได้รับประโยชน์ เช่น สิทธิด้านการลดหย่อนภาษี ซึ่งผู้ได้รับประโยชน์จะต้องเป็นผู้มีสิทธิเสียภาษี รวมทั้งการกำหนดมูลค่าที่อยู่อาศัยในวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งไม่สอดคล้องกับราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยในปัจจุบันเท่าที่ควร จึงส่งผลให้มาตรการเหล่านี้ไม่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเท่าที่ควร

### ข้อเสนอแนะ

1. การวางแผนโครงการด้านที่อยู่อาศัยควรเน้นการใช้ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่หลากหลาย ควบคู่กับการให้ความสำคัญแก่ความถูกต้องของข้อมูลและใช้เทคนิคทางวิชาการในการใช้ข้อมูลเพื่อประมาณการตัวแปรที่เกี่ยวข้อง อาทิ ตัว

แปรด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการศึกษาข้อมูลของกลุ่มเป้าหมายและสภาพปัจจุบันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อมาตรการดังกล่าวส่งผลต่อกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. การส่งเสริมการออมเงินแก่ประชาชนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เช่น ประเทศเกาหลีซึ่งรัฐบาลสนับสนุนให้ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยการสร้างแรงจูงใจให้สิทธิประโยชน์ในการรับการจัดสรรที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ตามลำดับระยะเวลาที่มีการออมเงิน , รัฐบาลประเทศมาเลเซียอนุญาตให้ลูกจ้างสามารถได้ถอนเงินออมก่อนครบกำหนดของตนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพไม่เกิน 30% เพื่อซื้อหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ควรศึกษาผลสำเร็จและปัญหาของการใช้นโยบายที่อยู่อาศัยของต่างประเทศเพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงมาตรการให้สอดคล้องกับลักษณะพื้นฐานของประเทศไทยต่อไป

3. การกำหนดนโยบายส่งเสริมภาคเอกชนให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนหรือ Enabling policy โดยการอำนวยความสะดวกให้กลไกตลาดสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน โดยรัฐบาลไม่ต้องแบกรับภาระซึ่งอาจส่งผลต่อประสิทธิภาพของการใช้จ่ายงบประมาณรัฐอย่างเช่นโครงการที่ผ่านมา

### เอกสารอ้างอิง

กอง บก. ฐานเศรษฐกิจ. 2554. "อสังหาฯ 54 ปีแห่งความพลิกผัน." **หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ**, ฉบับที่ 2 สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก [http://www.thanonline.com/index.php?option=com\\_content&v](http://www.thanonline.com/index.php?option=com_content&v)

iew=article&id=99471:-54-  
&catid=129:2009-02-08-11-47-  
38&Itemid=479.

จรวายพร ธรณินทร. 2555. “เปิดรายงาน สตง.  
ข้าแหละ”บ้านเอื้ออาทร”. “ไม่ปรากฏชื่อ  
วารสาร, สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.  
2555, จาก  
<http://www.charuaypontorranin.com/index.php?lay=show&ac=article&Id=538687668&Ntype=5>

ฉันทนา บรรพศิริโชติ. 2546. **บันทึกใจเบิร์ก ความ  
เป็นธรรมในโลกที่เปราะบาง บันทึก  
ช่วยจำเสนอต่อการประจำชุมสุดยอดว่า  
ด้วยการพัฒนาที่ยั่งยืน.** กรุงเทพฯ: ศูนย์  
ศึกษาการพัฒนาสังคม คณะรัฐศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ณัฐญา เนตรหิน. 2554. “ปิ่น!กำแพงดอกเบี๋ย-ที่ดิน  
ทะยาน-ราคาบ้านพุ่ง ทวงสัญญาใจรัฐบาล’  
ปู้จ่า’สถานฝัน...อยากมีบ้าน.” **หนังสือพิมพ์  
ฐานเศรษฐกิจ,** ฉบับที่ 1 สืบค้นเมื่อวันที่  
13 มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก  
[http://www.thanonline.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=78204:-2-&catid=173:2009-05-19-15-25-04&Itemid=532](http://www.thanonline.com/index.php?option=com_content&view=article&id=78204:-2-&catid=173:2009-05-19-15-25-04&Itemid=532)

ประชาไท. 2554. “ที่ตีอาร์ไอเผย โครงการบ้านมั่นคง  
ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตคนจนเมือง.  
ประชาไท.” **หนังสือพิมพ์ประชาไท,**  
สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก  
<http://prachatai.com/journal/2011/04/34058>

ผู้จัดการออนไลน์. 2555. “บ้าน ทรส.ไม่สำเร็จ! สรุป  
ปัญหาเสนอล้าง มี.ค.นี้..” **ASTV ผู้จัดการ  
ออนไลน์.** สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.  
2555, จาก  
<http://www.manager.co.th/Home/ViewNews.aspx?NewsID=9550000025856>.

พอช.และขบวนการองค์กรชุมชน, “ผลการสำรวจชุมชน  
แออัดในประเทศไทยปี 2551.”  
**หนังสือพิมพ์มติชน,** สืบค้นเมื่อวันที่ 15  
มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก  
[http://www.matichon.co.th/news\\_detail.php?newsid=1330500570&grpId=03&catid=03](http://www.matichon.co.th/news_detail.php?newsid=1330500570&grpId=03&catid=03)

เมตตา ทับทิม. 2554. “เทียบฟอร์ม บ้านหลังแรก  
มาตรการ "ภาษี-ดอกเบี๋ย" ใครเจ๋งกว่ากัน  
!!.” **ประชาชาติธุรกิจออนไลน์,** สืบค้น  
เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก  
<http://www.108acc.com/index.php?lite=article&qid=41916826>.

ไม่ปรากฏผู้แต่ง. 2555. “พอช.9 ปีโครงการบ้าน  
มั่นคงแก่ชุมชนแออัดได้ 13%.”  
**หนังสือพิมพ์มติชน,** สืบค้นเมื่อวันที่ 15  
มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก  
[http://www.matichon.co.th/news\\_detail.php?newsid=1330500570&grpId=03&catid=03](http://www.matichon.co.th/news_detail.php?newsid=1330500570&grpId=03&catid=03).

วดีนิ คันฉ่อง. 2551. “นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มี  
รายได้น้อย: ศึกษาเปรียบเทียบกรณี  
โครงการบ้านเอื้ออาทร กับ โครงการบ้าน  
มั่นคง.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย.

EconAnalysis/Pages/ViewSummary.as  
px?docid=26088 .

ศรัณย์ วิฑูรย์. 2550. “การนำนโยบายสร้างที่อยู่  
อาศัยผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ : กรณีศึกษา  
โครงการ บ้านเอื้ออาทร.” *ดุชนิพนธ์*  
ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสน  
ศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2555. เลื่อนมาตรการ LTV เป็น  
วันที่ 1 มกราคม 2556 ... ลดปัจจัยกดดัน  
การเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี  
2555. **กระแสรศน์** ฉบับที่ 2272,  
สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555,  
จาก [http://www.kasikornresearch.com  
/th/K-EconAnalysis/Pages  
/ViewSummary.aspx?docid=27926](http://www.kasikornresearch.com/th/K-EconAnalysis/Pages/ViewSummary.aspx?docid=27926)

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2553. “ความต้องการที่อยู่อาศัย  
ของคนกรุงเทพฯ : ยังมีปัจจัยหนุน...แม้  
มาตรการอสังหาฯจะหมดลง.” **กระแสรศน์**  
ฉบับที่ 2203, สืบค้นเมื่อวันที่ 15  
มีนาคม พ.ศ. 2555, จาก [http://www.kasikornresearch.com/th/K-  
EconAnalysis/Pages/ViewSummary.as  
px?docid=24810](http://www.kasikornresearch.com/th/K-EconAnalysis/Pages/ViewSummary.aspx?docid=24810)

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. 2550. **ผลการ  
ดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของ  
คนจน โดยองค์กรชุมชนตามโครงการ  
บ้านมั่นคง พ.ศ.2546-2549.** กรุงเทพฯ:  
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การ  
มหาชน).

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2554. “แนวโน้มตลาด  
อสังหาริมทรัพย์โค้งสุดท้ายปี 2554...  
มาตรการบ้านหลังแรกช่วยเพิ่มสีสันใน  
ตลาด.” **มองเศรษฐกิจ** ฉบับที่ 3178,  
สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555,  
จาก  
[http://www.kasikornresearch.com/th/K-  
EconAnalysis/Pages/ViewSummary.  
aspx?docid=27503.](http://www.kasikornresearch.com/th/K-EconAnalysis/Pages/ViewSummary.aspx?docid=27503)

สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง. 2551.  
**รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ (Final  
Report) โครงการศึกษาแนวทาง แก้ไข  
ปัญหาทางการเงิน บ้านเอื้ออาทรของ  
การเคหะแห่งชาติ เสนอ การเคหะ  
แห่งชาติ (เอกสารไม่ตีพิมพ์).** กรุงเทพฯ:  
สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง.

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2553. มาตรการชะลอความ  
ร้อนแรงอสังหาริมทรัพย์.” **มองเศรษฐกิจ**  
ฉบับที่ 2985, สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม  
พ.ศ. 2555, จาก  
<http://www.kasikornresearch.com/th/K->

สรรเสริญ สมะลาภา, 2554 “ลดภาษีบ้านหลังแรก  
ใครได้ประโยชน์ ประชาชนผู้มีรายได้น้อย  
หรือบริษัทยักษ์ใหญ่?” **ไม่ปรากฏชื่อ  
วารสาร**, สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ.  
2555, จาก  
[http://www.facebook.com/note.php?not  
e\\_id=275407999144871.](http://www.facebook.com/note.php?note_id=275407999144871)



สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม  
แห่งชาติ. 2555. “ผลิตภัณฑ์มวลรวม  
ภายในประเทศปี 2555.” **ไม่ปรากฏชื่อ  
วารสาร**, สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.  
2555, จาก  
[http://www.nesdb.go.th/Default.aspx?ta  
bid=95](http://www.nesdb.go.th/Default.aspx?tabid=95)

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2554. **สรุปผลที่สำคัญ  
การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม  
ของครัวเรือน ในช่วง 6 เดือนแรก ของ  
ปี 2554**. กรุงเทพฯ: สำนักงานสถิติ  
แห่งชาติ.