

ประเด็นการเมือง ฉบับที่ E12	31 ม.ค. 68	วิทยาลัยการทัพบก
ประเด็น นโยบาย "บ้านเพื่อคนไทย" ล้าหลัง และผลกระทบต่อสังคมไทย	บทวิเคราะห์เชิงวิชาการ	
ประเด็นสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความเป็นมาของโครงการบ้านเพื่อคนไทย</li> <li>- เป้าประสงค์ของโครงการบ้านเพื่อคนไทย</li> <li>- มุมมองเชิงนโยบายของรัฐบาล</li> <li>- ผลกระทบของโครงการบ้านเพื่อคนไทย</li> <li>- การเปรียบเทียบโครงการบ้านเพื่อคนไทย กับโครงการบ้านเอื้ออาทร</li> <li>- ประเด็นที่ต้องจับตามอง</li> <li>- ประโยชน์ของโครงการ: พรรคการเมืองหรือประชาชนได้ประโยชน์มากกว่ากัน</li> </ul>	



## นโยบาย "บ้านเพื่อคนไทย" ล้าหลัง และผลกระทบต่อสังคมไทย

### ความเป็นมาของโครงการบ้านเพื่อคนไทย

โครงการ "บ้านเพื่อคนไทย" ล้าหลัง เป็นนโยบายที่ริเริ่มโดยรัฐบาลเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โครงการนี้เกิดขึ้นจากปัญหาความเหลื่อมล้ำด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้ประชาชนจำนวนมากไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมได้ รัฐบาลจึงมีแนวคิดนำที่ดินของรัฐที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย มาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในราคาที่ประชาชนสามารถเข้าถึงได้ โดยมีการกำหนดมาตรการทางการเงิน เช่น การให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ เพื่อสนับสนุนการเป็นเจ้าของบ้านของประชาชน

แนวคิดของโครงการนี้มีพื้นฐานจากนโยบายที่เคยดำเนินมาก่อน เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทรของพรรคแห่งชาติ แต่มีการปรับเปลี่ยนแนวทางการบริหารให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการ และมุ่งเน้นการใช้ประโยชน์จากที่ดินของรัฐให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ ยังมีเป้าหมาย



ในการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมก่อสร้าง ตลอดจนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างมีระบบและยั่งยืน

## เป้าประสงค์ของโครงการบ้านเพื่อคนไทย

โครงการ "บ้านเพื่อคนไทย" ล้ำหลัง เป็นนโยบายของรัฐบาลที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนรายได้น้อยและปานกลาง โดยมุ่งเน้นการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถเข้าถึงได้ สนับสนุนการเป็นเจ้าของบ้าน และลดความเหลื่อมล้ำด้านที่อยู่อาศัย

## มุมมองเชิงนโยบายของรัฐบาล

รัฐบาลพิจารณาโครงการนี้ในฐานะมาตรการสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยมีประเด็นหลักในการดำเนินการดังนี้ การ **ใช้ที่ดินรัฐให้เกิดประโยชน์สูงสุด**: โดยนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์มาใช้ในโครงการ เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยในทำเลที่ดีขึ้น **ลดภาระค่าใช้จ่ายของ**



**ประชาชน** โครงการนี้มุ่งเน้นการให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำและลดต้นทุนการพัฒนาเพื่อทำให้ราคาบ้านอยู่ในระดับที่เข้าถึงได้ **กระตุ้นเศรษฐกิจ** การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ช่วยกระตุ้นอุตสาหกรรมก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ และส่งเสริมการจ้างงาน รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานควบคู่กัน: รัฐบาลมีแผนสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งและบริการสาธารณะเพื่อให้โครงการสามารถรองรับการอยู่อาศัยระยะยาว

## ผลกระทบของโครงการบ้านเพื่อคนไทย

ผลกระทบเชิงบวก ส่งผลให้ **ประชาชนมีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านมากขึ้น** โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่เคยประสบปัญหาในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย **ลดปัญหาสลัมและที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน** ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในระยะยาว **ส่งเสริมการพัฒนาเมือง** โดยมีการใช้ที่ดินของรัฐให้เกิดประโยชน์ และพัฒนาระบบคมนาคมให้เชื่อมโยงกับพื้นที่อยู่อาศัย และ **กระตุ้นอุตสาหกรรมก่อสร้างและการจ้างงาน** ทำให้เกิดการหมุนเวียนของเศรษฐกิจภายในประเทศ



ผลกระทบเชิงลบ **ทำเลที่ตั้งอาจไม่สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน** ส่งผลให้ประชาชนไม่สนใจเข้าร่วมโครงการหากพื้นที่ห่างไกลจากแหล่งงาน **ปัญหาด้านการถือครองสิทธิ์ที่ดิน** หากเป็นที่ดินเช่าของรัฐ อาจทำให้ประชาชนไม่มั่นใจในความมั่นคงของการอยู่อาศัย **ผลกระทบต่อภาคเอกชน** โครงการอาจลดความสามารถในการแข่งขันของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชน ทำให้เกิด

การชะลอตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ และการเพิ่มภาระงบประมาณภาครัฐ การดำเนินโครงการขนาดใหญ่อาจต้องใช้งบประมาณสูงและต้องมีมาตรการกำกับดูแลที่เข้มงวด

## การเปรียบเทียบโครงการบ้านเพื่อคนไทย กับโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเด็น	โครงการบ้านเพื่อคนไทย	โครงการบ้านเอื้ออาทร
เป้าหมาย	ขยายโอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง	สร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย
ที่มาของที่ดิน	ใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินของการรถไฟฯ	รัฐบาลจัดสรรที่ดินใหม่และพัฒนาโครงการ
การบริหารโครงการ	รัฐบาลร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาโครงการ	การเคหะแห่งชาติดำเนินการเป็นหลัก
รูปแบบการถือครอง	อาจเป็นการเช่าระยะยาวหรือซื้อขาดขึ้นอยู่กับนโยบายที่ดิน	การซื้อขาดและเป็นกรรมสิทธิ์ของประชาชน
ผลกระทบทางเศรษฐกิจ	กระตุ้นการพัฒนาเมืองและโครงสร้างพื้นฐานโดยรวม	เน้นการสร้างบ้านราคาถูกเป็นหลัก ไม่ได้รวมโครงสร้างพื้นฐานมากนัก
ปัญหาที่พบ	ทำเลอาจไม่สอดคล้องกับความต้องการ ปัญหาสิทธิถือครองที่ดิน	คุณภาพการก่อสร้างต่ำ และมีปัญหาการทิ้งโครงการบางแห่ง

**ประเด็นที่ต้องจับตามอง** ในการดำเนินนโยบายนี้ของรัฐบาล ได้แก่

**ความโปร่งใสในการดำเนินโครงการ** ในอดีตโครงการที่คล้ายกัน เช่น บ้านเอื้ออาทร เคยมีปัญหาการทุจริตและการจัดสรรโครงการที่ไม่เป็นธรรม ทำให้เกิดความล่าช้าและบ้านถูกขายต่อเพื่อเก็งกำไร

**คุณภาพของโครงการก่อสร้าง** โครงการบ้านเอื้ออาทรเคยพบปัญหาวัสดุก่อสร้างไม่มีคุณภาพ ทำให้เกิดปัญหาโครงสร้างเสียหายในระยะยาว รัฐบาลจึงต้องมีมาตรการตรวจสอบมาตรฐานอย่างเข้มงวด

**การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ:** หลายโครงการที่ผ่านมาถูกสร้างในพื้นที่ที่ห่างไกลจากแหล่งงาน ส่งผลให้ประชาชนไม่สนใจซื้อ และเกิดปัญหาบ้านร้าง จึงต้องมีแผนพัฒนาคมนาคมควบคู่กัน

**ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม** การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่เคยส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำท่วม การบุกรุกพื้นที่สีเขียว และการบริหารจัดการขยะที่ไม่มีประสิทธิภาพ รัฐบาลต้องมีมาตรการป้องกันผลกระทบล่วงหน้า

**ความยั่งยืนทางเศรษฐกิจของผู้ซื้อ** หลายโครงการในอดีตพบปัญหาผู้ซื้อขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้เกิดปัญหานี้เสียในระบบ ควรมีมาตรการช่วยเหลือและเงื่อนไขสินเชื่อที่เหมาะสม



## ประโยชน์ของโครงการ พรรคการเมืองหรือประชาชนได้ประโยชน์มากกว่ากัน

**ประโยชน์ต่อพรรคการเมือง** นโยบายที่อยู่อาศัยมักถูกใช้เป็นเครื่องมือทางการเมืองในการสร้างฐานเสียง โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย การดำเนินโครงการอาจช่วยเพิ่มความนิยมให้กับพรรครัฐบาล และเป็นจุดขายสำคัญในการหาเสียงเลือกตั้ง

**ประโยชน์ต่อประชาชน** โครงการนี้ช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยลดภาระค่าใช้จ่าย อย่างไรก็ตาม ประชาชนจะได้รับประโยชน์จริงหรือไม่ขึ้นอยู่กับคุณภาพโครงการ มาตรการสนับสนุน และการบริหารจัดการของรัฐบาล

**ความสมดุลของผลประโยชน์** หากดำเนินโครงการอย่างโปร่งใสและมีประสิทธิภาพ ประชาชนจะได้รับประโยชน์มากกว่าพรรคการเมือง แต่หากมีปัญหาทางการบริหารหรือการทุจริต อาจกลายเป็นเพียงเครื่องมือทางการเมืองที่ไม่ได้ช่วยเหลือประชาชนจริง ๆ

โครงการ "บ้านเพื่อคนไทย" ล้าหลัง เป็นนโยบายที่สามารถช่วยให้ประชาชนมีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่จำเป็นต้องพิจารณาถึงการเลือกทำเลที่ตั้ง สิทธิในการถือครองที่ดิน และการกำกับดูแลโครงการให้มีคุณภาพและความยั่งยืน นอกจากนี้ รัฐบาลควรมีมาตรการสนับสนุนเพิ่มเติมสำหรับภาคเอกชน และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองเพื่อให้โครงการนี้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างแท้จริง



อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จของโครงการไม่ได้ขึ้นอยู่กับเพียงแค่การจัดหาที่อยู่อาศัยในราคาที่เอื้อถึงเท่านั้น แต่ยังต้องคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ระบบขนส่งสาธารณะ ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน และบริการสาธารณสุขในพื้นที่โครงการ หากไม่มีการวางแผนที่ครอบคลุมเพียงพอ โครงการอาจกลายเป็นเพียงการสร้างบ้านโดยปราศจากชุมชนที่มีชีวิตชีวา รัฐบาลจึงควรมีมาตรการกำกับดูแลและสนับสนุนระยะยาว เพื่อให้โครงการนี้ไม่เพียงช่วยให้ประชาชนมีบ้าน แต่ยังสร้างสังคมที่น่าอยู่อย่างแท้จริง

พ.อ.หญิง จันทิรา นาคบุญนำ  
อจ.ทก.สมย.วทป.

ที่มา

**กรุงเทพธุรกิจ** บทวิเคราะห์ “บ้านเพื่อคนไทย” ผ่านมุมมองความเป็นไปได้ ของ “อิสระ บุญยัง” ประธานคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ออกแบบและก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และนายกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร หากรัฐบาลเดินหน้า โครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ล้าหลัง  
อ่านข่าวต้นฉบับได้ที่ : <https://www.bangkokbiznews.com/property/1162880>

**SPRING** เรื่อง รู้จักโครงการ "บ้านเพื่อคนไทย" ผ่อน 4,000/เดือน ไม่ต้องดาวน์ ได้อยู่ยาว 99 ปี  
อ่านข่าวต้นฉบับได้ที่ : <https://www.springnews.co.th/news/hot-issue/854701>

**MATCHON ONLINE** ข่าวเศรษฐกิจ เรื่อง อัปเดต บ้านเพื่อคนไทย เช็กคุณสมบัติผู้ซื้อ-แบบบ้าน ก่อนจอง 20 ม.ค. ผ่อนเดือนละ 4,000 บาท วันที่ 4 มกราคม 2568 - 09:44 น.  
อ่านข่าวต้นฉบับได้ที่ : [https://www.matchon.co.th/economy/news\\_4983666](https://www.matchon.co.th/economy/news_4983666)[https://www.matchon.co.th/economy/news\\_4983666](https://www.matchon.co.th/economy/news_4983666)