

นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย*

PUBLIC POLICY ON HOUSING IN THAILAND

ฐิตพล น้อยจาต¹, วิวัฒน์ หมั่นการ², จุมพล นิมพานิช³ และ เพ็ญศรี จิรินัง⁴

Titapol Noijad¹, Wipat Mankan², Jumpol Nimpanich³ and Pensri Chirinang⁴

¹⁻⁴วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

¹⁻⁴College of Innovation Management Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Corresponding Author's Email: noijadtitapol@hotmail.com

บทคัดย่อ

บทความนี้นำเสนอการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนานโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยติดตามวิวัฒนาการตั้งแต่เริ่มแรกจนถึงปัจจุบัน การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียทางประวัติศาสตร์ บทความทางวิชาการ และรายงานและเอกสารนโยบายของรัฐบาล เพื่อสำรวจปัจจัยขับเคลื่อนหลัก ความท้าทาย และการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลต่อนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย บริบททางประวัติศาสตร์เผยให้เห็นถึงความคิดริเริ่มในช่วงแรกๆ ที่มุ่งแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งนำไปสู่การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (กคช.) และการเกิดขึ้นของนโยบายด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการ บทความนี้อธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงในการมุ่งเน้นนโยบาย ตั้งแต่ที่อยู่อาศัยราคาประหยัดไปจนถึงที่อยู่อาศัยทางสังคม ซึ่งได้รับอิทธิพลจากกระบวนการเมืองและแนวทางชุมชน แม้จะประสบความสำเร็จในการขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและเสริมสร้างศักยภาพให้กับชุมชน แต่ความท้าทายที่ยังคงมีอยู่ เช่น การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการ ข้อจำกัดด้านความสามารถในการจ่าย และปัญหาด้านความยั่งยืนยังคงมีอยู่ แนวโน้มปัจจุบันเน้นย้ำถึงการบูรณาการเทคโนโลยี การเน้นความยั่งยืน และแนวทางที่ครอบคลุมในการกำหนดและการดำเนินนโยบายที่อยู่อาศัย บทความนี้สรุปโดยเน้นถึงความสำคัญของนวัตกรรมอย่างต่อเนื่อง ความร่วมมือ และการปฏิรูปนโยบายเพื่อสร้างระบบที่อยู่อาศัยที่ยืดหยุ่น ครอบคลุม และยั่งยืน ซึ่งตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของประชากรไทยที่เพิ่มขึ้น

คำสำคัญ: นโยบายสาธารณะ, นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัย, การพัฒนานโยบาย

* Received 12 February 2024; Revised 14 February 2024; Accepted 29 February 2024

Abstract

This article provides a study of the development of public housing policy in Thailand, tracing its evolution from its inception to the present day. The analysis draws upon historical documents, scholarly articles, government reports, and policy documents to explore the key drivers, challenges, and transformations that have shaped public housing policy in Thailand. The historical context reveals early initiatives aimed at addressing housing shortages, leading to the establishment of the National Housing Authority (NHA) and the emergence of formal housing policies. The article discusses shifts in policy focus, from low-cost housing to social housing, influenced by political regimes and community-based approaches. Despite successes in expanding access to affordable housing and empowering communities, persistent challenges such as rapid urbanization, informal settlements, affordability constraints, and sustainability issues remain. Current trends highlight the integration of technology, emphasis on sustainability, and inclusive approaches to housing policy formulation and implementation. The article concludes by emphasizing the importance of continued innovation, collaboration, and policy reform to create resilient, inclusive, and sustainable housing systems that meet the diverse needs of Thailand's growing population.

Keywords: Public policy, Housing public policy, Policy development

บทนำ

ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย เป็นปัญหาที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงและการพัฒนาประเทศ ซึ่งปัญหาหลักของการอยู่อาศัย คือ การขาดแคลนหรือความไม่เพียงพอต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ปัญหาของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน และความไม่มั่นคงในที่ดิน หรือการไม่มีกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัย เมื่ออัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจยิ่งสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็ยิ่งมากขึ้น ราคาของที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้ส่งผลให้เกิดปัญหา ชุมชนแออัด ชุมชนบุก

รุกรณะจัดกระจายไปในเมืองต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และเมืองในภูมิภาคทั่วประเทศ (ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ, 2566)

นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีการพัฒนาที่สำคัญซึ่งสะท้อนถึงการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศและภูมิทัศน์เมืองที่เปลี่ยนแปลงไป ด้วยการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วและการเติบโตของจำนวนประชากร ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพียงพอจึงกลายเป็นเรื่องเร่งด่วนมากขึ้น สิ่งนี้เน้นย้ำถึงความสำคัญของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพเพื่อสวัสดิการสังคมและการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืน ซึ่งหากจะกล่าวถึงการพัฒนานโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทยก็สามารถย้อนกลับไปในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ซึ่งความคิดริเริ่มในช่วงแรกมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ของชุมชนที่มีรายได้ต่ำที่ดำเนินการโดยรัฐบาลในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาประหยัดในเขตเมืองเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น (Rithisorn, et al., 2018) โดยนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยมีความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาประเทศไทย โดยมีหลายปัจจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้ คือ 1) การเจริญเติบโตของเมือง (city growth) ส่งผลให้เกิดความแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม และชุมชนแออัดที่อยู่กระจายในเมือง การจัดการด้านที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญในการแก้ปัญหานี้ 2) การสร้างสิทธิขั้นพื้นฐานร่วมกัน (creating basic rights) การสร้างระบบการอยู่อาศัยร่วมกันที่ไม่ใช่เฉพาะแต่เรื่องที่อยู่ที่นอน แต่เป็นการสร้างสิทธิขั้นพื้นฐานร่วมกัน ทำให้มีสวัสดิการ มีสังคมร่วมกัน ช่วยเหลือกัน ชุมชนเป็นรากฐานของการสร้างเมือง 3) การให้ประชาชนมีส่วนร่วม (Involving the public) การเชื่อมโยง วางแผน และมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ร่วมกันเป็นสิ่งสำคัญ การพัฒนานโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างสังคมที่ยั่งยืนและมีความครอบคลุมในประเทศไทย โดยนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยเริ่มเป็นรูปเป็นร่างอย่างเป็นทางการเมื่อมีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ในปี พ.ศ. 2516 ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในภาคการเคหะของประเทศไทย ซึ่งแสดงถึงความมุ่งมั่นของรัฐบาลในการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยและส่งเสริมความเท่าเทียมทางสังคม (National Housing Authority, 2003)

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีการพัฒนาเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจและสังคม การเปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยราคาประหยัดแบบเดิมๆ มาเป็นแนวทางแบบองค์รวมมากขึ้น เช่น ที่อยู่อาศัยเพื่อสังคมและการพัฒนาโดยอาศัยชุมชน สะท้อนให้เห็นถึงการรับรู้ในวงกว้างมากขึ้นถึงความท้าทายด้านที่อยู่

เมื่อพิจารณาจากภูมิหลังที่กล่าวมาเหล่านี้ การทำความเข้าใจบริบทและพลวัตของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจึงถือเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการประเมินความสำเร็จในอดีตและระบุโอกาสในการแก้ไขปัญหาในอนาคต ดังนั้น การตรวจสอบปัจจัยขับเคลื่อนหลัก ความท้าทาย และการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลต่อนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัย จะทำให้ได้แนวทางเกี่ยวกับการกำหนดและพัฒนากฎเกณฑ์การดำเนินการตามนโยบายเพื่อจัดการกับความท้าทายและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

บริบททางพัฒนาการของนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีความเกี่ยวพันอย่างลึกซึ้งกับวิถีการพัฒนาของประเทศหลังสงครามโลกครั้งที่สองและแนวโน้มการขยายตัวของเมืองหลังสงคราม ประเทศไทยประสบกับการเติบโตของจำนวนประชากรและการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว ซึ่งนำไปสู่ความกดดันที่เพิ่มขึ้นต่อทรัพยากรที่อยู่อาศัยและโครงสร้างพื้นฐาน (Yoshitake, 2003) โดยภายหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ประเทศไทยประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยอย่างมาก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งผู้อพยพจากพื้นที่ชนบทแห่กันไปแสวงหาโอกาสในการจ้างงาน ทำให้รัฐบาลตระหนักถึงความจำเป็นในการแทรกแซงเพื่อแก้ไขปัญหาความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยและปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ของชุมชนผู้มีรายได้น้อย (Phengpirom & Srisaeng, 2019) ในช่วงเวลานี้ ความคิดริเริ่มในช่วงต้นของการเคหะสาธารณะมุ่งเน้นไปที่การก่อสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยราคาประหยัดเป็นหลักเพื่อรองรับจำนวนประชากรในเมืองที่เพิ่มขึ้น ความคิดริเริ่มเหล่านี้ได้รับแรงผลักดันจากหน่วยงานของรัฐเป็นส่วนใหญ่ และมีเป้าหมายเพื่อสร้างที่พักพิงขั้นพื้นฐานให้กับชุมชนชายขอบ (Rithisorn, et al., 2018)

ช่วงเวลาสำคัญในวิวัฒนาการของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย คือ การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (National Housing Authority: NHA) ในปี พ.ศ. 2516 ที่ถือเป็นก้าวสำคัญ ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของรัฐบาลในการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยและส่งเสริมความเท่าเทียมทางสังคม ทำให้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการ (National Housing Authority, 2003) กรอบการทำงานของรัฐบาล ตลอดช่วงเวลาที่ผ่านมามีกำหนดนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยตามพลวัตทางสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง รวมถึงการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การพัฒนาอุตสาหกรรม และการรวมอำนาจของรัฐเข้าด้วยกัน การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของรัฐบาลมักสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การพัฒนาที่กว้างขึ้น เช่น การลดความยากจนและการเติบโตทางเศรษฐกิจ (Phengpirom & Srisaeng, 2019)

อย่างไรก็ตาม โครงการริเริ่มการเคหะสาธารณะในยุคแรกๆ ยังข้อจำกัดและความท้าทายที่เกี่ยวข้องหลายประการ แม้จะมีความพยายามที่จะขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัย แต่ความแตกต่างในการจัดหาที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับชุมชนเมือง อย่างในกรุงเทพมหานคร ที่ประชากรแออัดจำนวนมากทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการ การมุ่งเน้นไปที่เป้าหมายเชิงปริมาณจึงมักบดบังการพิจารณาเรื่องคุณภาพที่อยู่อาศัย ความสามารถในการจ่ายได้ และความยั่งยืน (Hassan, 2017)

ดังนั้น ในระยะแรกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสาธารณะ จึงเน้นที่การจัดหาที่พักขึ้นพื้นฐานสำหรับชุมชนผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภูมิทัศน์เมืองของประเทศไทยพัฒนาไปและความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยมีความซับซ้อนมากขึ้น จึงมีการรับรู้มากขึ้นถึงความจำเป็นในการใช้แนวทางนโยบายที่อยู่อาศัยแบบองค์รวม (Rithisorn, et al., 2018) โดยการเปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยราคาประหยัดแบบเดิมๆ ไปเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อสังคม ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของนโยบาย ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นที่กว้างขึ้นในการส่งเสริมความเท่าเทียมทางสังคมและการพัฒนาเมืองที่ครอบคลุม (Hassan, 2017) โครงการริเริ่มที่อยู่อาศัยเพื่อสังคมมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาไม่เพียงแต่ความสามารถในการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ยังรวมถึงประเด็นด้านการเข้าถึง คุณภาพ และการเสริมสร้างศักยภาพของชุมชนด้วย (Phengpirom & Srisaeng, 2019)

นอกจากนี้ นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระบอบการเมืองและโครงสร้างการปกครอง รัฐบาลชุดต่างๆ ได้ดำเนินแนวทางที่แตกต่างกันในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งกำหนดทิศทางตามอุดมการณ์ ลำดับความสำคัญของ

นโยบาย และการจัดสรรทรัพยากร (Yoshitake, 2003) ภายใต้ระบอบเผด็จการ นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยมักทำหน้าที่ในวาระทางการเมืองที่กว้างขึ้น โดยมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการตกแต่งเมือง (Hassan, 2017) ในทางตรงกันข้าม ช่วงเวลาของการเปลี่ยนแปลงทางประชาธิปไตยเน้นไปที่การวางแผนแบบมีส่วนร่วม การกระจายอำนาจ และการริเริ่มที่ขับเคลื่อนโดยชุมชนมากขึ้น (Rithisorn, et al., 2018)

แนวโน้มที่โดดเด่นอย่างหนึ่งในวิวัฒนาการของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย คือการนำแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยชุมชนมาใช้เพิ่มมากขึ้น ด้วยตระหนักถึงความสำคัญของความรู้ท้องถิ่น เครือข่ายทางสังคม และแนวปฏิบัติด้านวัฒนธรรม ผู้กำหนดนโยบายจึงพยายามส่งเสริมชุมชนในการวางแผน การดำเนินการ และการจัดการโครงการบ้านจัดสรร (Phengpirom & Srisaeng, 2019)

โครงการริเริ่มสำคัญที่ขับเคลื่อนโดยชุมชน เช่น บ้านมั่นคง (Baan Mankong) หรือ Secure Housing มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมการเป็นเจ้าของชุมชน ความสามัคคีทางสังคม และการพัฒนาที่ยั่งยืน (Hassan, 2017) ด้วยการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจและส่งเสริมความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐ องค์กรพัฒนาเอกชน และองค์กรระดับรากหญ้า โครงการริเริ่มเหล่านี้ได้ช่วยตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะที่ครอบคลุมและมีส่วนร่วมมากขึ้น

โดยสรุป วิวัฒนาการของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยสะท้อนให้เห็นถึงอิทธิพลที่มีอิทธิพลซึ่งกันและกันของปัจจัยทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคม แม้ว่าความคิดริเริ่มในอดีตจะสร้างความก้าวหน้าครั้งสำคัญในการขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัย แต่ก็ยังมีความท้าทายที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เช่น การขยายตัวของเมือง ความไม่เท่าเทียมกัน และความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ที่จำเป็นต้องมีนวัตกรรมและความร่วมมืออย่างต่อเนื่องในนโยบายและแนวปฏิบัติด้านที่อยู่อาศัย

นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

ประเทศไทยต้องเผชิญกับความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยต่างๆ ได้แก่ การขาดแคลนที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง การตั้งถิ่นฐานนอกระบบ และแรงกดดันจากการขยายตัวของเมือง ทำให้มีการริเริ่มนโยบายสาธารณะเพื่อแก้ไขปัญหาเหล่านี้ ประเด็นสำคัญบางประการของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีหลายมุมมองและมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่

ต่างกันในแต่ละยุคและระยะเวลา ดังนี้ (ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ, 2566; สัมมา คีตสิน, 2564)

1. การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (กคช.) (Establishment of National Housing Authority: NHA) การเคหะแห่งชาติ (กคช.) มีบทบาทสำคัญในการกำหนดและดำเนินนโยบายการเคหะในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นที่การจัดหาทางเลือกที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โครงการริเริ่มของ กคช. ได้แก่ การพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรราคาประหยัด โครงการที่พักให้เช่า และโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2. นโยบายการเคหะแห่งชาติ (National Housing Policy) ประเทศไทยมีนโยบายการเคหะแห่งชาติที่มุ่งตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของพลเมือง นโยบายดังกล่าวเน้นการจัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและราคาไม่แพงสำหรับทุกกลุ่มรายได้ กรอบนโยบายประกอบด้วยกลยุทธ์ในการส่งเสริมการเป็นเจ้าของบ้าน ปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ในการตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการ และสนับสนุนการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืน

3. โครงการริเริ่มที่อยู่อาศัยที่นำโดยชุมชน (Community-led Housing Initiatives) มีการมุ่งเน้นเพิ่มมากขึ้นในโครงการริเริ่มที่อยู่อาศัยที่นำโดยชุมชน ซึ่งช่วยให้ชุมชนท้องถิ่นสามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของพวกเขาผ่านโครงการช่วยเหลือตนเอง โครงการบ้านจัดสรรแบบมีส่วนร่วม และกระบวนการวางแผนแบบมีส่วนร่วมโครงการริเริ่มเหล่านี้มักได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานภาครัฐ องค์กรพัฒนาเอกชน (NGO) และพันธมิตรด้านการพัฒนาระหว่างประเทศ

4. โครงการการเงินและเงินอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัย (Housing Finance and Subsidy Programs) รัฐบาลไทยได้ริเริ่มโครงการสินเชื่อและเงินอุดหนุนเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โปรแกรมเหล่านี้อาจได้แก่ เงินอุดหนุนสำหรับการชำระเงินดาวน์ เงินอุดหนุนอัตราดอกเบี้ย และการค้ำประกันการจำนอง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ซื้อบ้านที่มีคุณสมบัติผ่านโครงการสินเชื่อต่างๆ

5. การยกระดับการตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการ (Informal Settlement Upgrading) รัฐบาลตระหนักถึงความจำเป็นในการจัดการกับการตั้งถิ่นฐานและสลัมอย่างไม่เป็นทางการในเขตเมือง ความพยายามอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อยกระดับโครงสร้างพื้นฐานให้บริการขั้นพื้นฐาน และทำให้การถือครองที่ดินเป็นไปตามข้อกำหนดในการตั้งถิ่นฐานที่ไม่เป็น

ทางการ โครงการบ้านมั่นคง (ที่อยู่อาศัยที่มั่นคง) ซึ่งริเริ่มโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (CODI) เป็นหนึ่งในโครงการสนับสนุนการยกระดับการมีส่วนร่วมในการตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการทั่วประเทศไทย

6. ระเบียบการวางผังเมืองและการใช้ที่ดิน (Urban Planning and Land Use Regulations) กฎระเบียบด้านการวางผังเมืองและการใช้ที่ดินมีบทบาทสำคัญในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยและรับมือกับความท้าทายด้านการขยายตัวของเมือง รัฐบาลพยายามที่จะส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่มีขนาดกะทัดรัดและยั่งยืน ในขณะเดียวกันก็รับประกันการเข้าถึงที่อยู่อาศัยและโครงสร้างพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน

7. กรอบกฎหมายเพื่อสิทธิที่อยู่อาศัย (Legal Framework for Housing Rights) ประเทศไทยมีกฎหมายและข้อบังคับที่มุ่งปกป้องสิทธิที่อยู่อาศัยและป้องกันการถูกบังคับขับไล่ รัฐธรรมนูญแห่งประเทศไทยยอมรับสิทธิในการมีที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอเป็นสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน

8. ความเป็นหุ้นส่วนพันธมิตรและความร่วมมือระหว่างประเทศ (International Partnerships and Cooperation) ประเทศไทยมีความร่วมมือกับองค์กรระหว่างประเทศ เช่น โครงการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์แห่งสหประชาชาติ (UN-Habitat) และหน่วยงานผู้บริจาคเพื่อจัดการกับความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยและเสริมสร้างขีดความสามารถของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งในปัจจุบัน ประเทศไทย มีนโยบายและยุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ซึ่งมุ่งเน้นให้ประชาชนทุกคนมีสิทธิในการมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และสามารถใช้ชีวิตประจำวันได้อย่างสมศักดิ์ศรี โดยมีความเป็นมนุษย์ อย่างพอเพียงตามควร และมีความเป็น “เจ้าของ” ที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจเป็นเจ้าของที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือเป็นเจ้าของที่มีกรรมสิทธิ์ในการเช่าระยะยาวหรือระยะสั้น หรือเป็นเจ้าของที่ได้รับสวัสดิการดูแลจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่กำลังดำเนินการเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัย และสร้างโอกาสให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยเข้าถึงที่อยู่อาศัย โดยมุ่งหมายให้มีที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามากขึ้น อย่างน้อยปีละ 100,000 หน่วย ในระยะเวลา 5 ปี (2564–2568) ตามแผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2560-2570 (การเคหะแห่งชาติ, 2565)

ความท้าทายและปัญหาสำคัญ

แม้จะมีความพยายามอย่างมากในการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย แต่นโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายและความซับซ้อนมากมาย การทำความเข้าใจความท้าทายเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญสำหรับการกำหนดกลยุทธ์และการแทรกแซงที่มีประสิทธิภาพเพื่อประกันความมั่นคงของที่อยู่อาศัยและส่งเสริมการมีส่วนร่วมทางสังคม

1. การขยายตัวของเมืองและการเติบโตของประชากรอย่างรวดเร็ว (Urbanization and Rapid Population Growth) หนึ่งในความท้าทายที่สำคัญที่สุดที่นโยบายด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยต้องเผชิญ คือ การขยายตัวของเมืองที่เกิดจากประชากรการที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในชนบทแห่กันไปที่ใจกลางเมืองเพื่อค้นหาโอกาสการจ้างงานและสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงจึงเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก (Kusuma & Kim, 2020) เขตเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร และเมืองใหญ่อื่นๆ ต้องเผชิญกับความแออัดยัดเยียด การตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการ และโครงสร้างพื้นฐานที่ไม่เพียงพอ การไหลเข้าของผู้ย้ายถิ่นทำให้สต็อกที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ลดลง และทำให้ความแตกต่างทางเศรษฐกิจและสังคมรุนแรงขึ้น ก่อให้เกิดความท้าทายที่สำคัญสำหรับการวางแผนเมืองและการพัฒนา (Phengpirom & Srisaeng, 2019)

2. การตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการและพื้นที่สลัม (Informal Settlements and Slum Areas) ความแออัดของการตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการและพื้นที่สลัมยังคงเป็นความท้าทายอย่างต่อเนื่องในภูมิทัศน์เมืองของประเทศไทย ชุมชนนอกระบบมักขาดการเข้าถึงบริการขั้นพื้นฐาน เช่น น้ำ สุขาภิบาล และไฟฟ้า ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีความเสี่ยงด้านสุขภาพและความเปราะบางทางเศรษฐกิจและสังคม (Rithisorn, et al., 2018) ความพยายามในการจัดการกับการตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการจำเป็นต้องมีแนวทางแบบองค์รวมที่สร้างสมดุลระหว่างมาตรการด้านกฎระเบียบกับกลยุทธ์การพัฒนาเมืองที่ครอบคลุม โครงการริเริ่มที่มุ่งยกระดับพื้นที่สลัมและจัดหาการถือครองที่ดินที่ปลอดภัยสามารถช่วยปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่และส่งเสริมการรวมกลุ่มทางสังคมในหมู่ชุมชนที่ขาดโอกาสเหล่านี้ (ชนกาญจน์ พันธุ์เดิมวงศ์, 2559)

3. ความสามารถในการเข้าถึงและการจ่ายสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัยสาธารณะ (Accessibility and Affordability of Public Housing Units) แม้ว่าโครงการการเคหะ

สาธารณะมีเป้าหมายที่จะขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง แต่ความท้าทายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าถึงและความสามารถในการจ่ายยังคงมีอยู่ ความพร้อมของหน่วยที่อยู่อาศัยที่จำกัด รายการรอที่ยาวนาน และเกณฑ์คุณสมบัติเป็นอุปสรรคต่อครัวเรือนที่มีรายได้น้อยที่ต้องการความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการ (Yoshitake, 2003) นอกจากนี้ ราคาที่ดินที่สูงขึ้นและต้นทุนการก่อสร้างยังส่งผลต่อข้อจำกัดด้านความสามารถในการจ่าย โดยเฉพาะในเขตเมืองที่ความต้องการมีมากกว่าอุปทาน ความไม่ตรงกันระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยตอกย้ำถึงความจำเป็นสำหรับกลไกทางการเงินที่เป็นนวัตกรรมใหม่ กลยุทธ์การวางแผนการใช้ที่ดิน และการปฏิรูปกฎระเบียบเพื่อให้ที่อยู่อาศัยเข้าถึงได้มากขึ้นและราคาไม่แพงสำหรับทุกส่วนของสังคม (Phengpirom & Srisaeng, 2019)

4. การบำรุงรักษาและความยั่งยืนของโครงการบ้านจัดสรร (Maintenance and Sustainability of Housing Projects) การดูแลให้โครงการที่อยู่อาศัยสาธารณะมีการบำรุงรักษาในระยะยาวและยั่งยืนถือเป็นความท้าทายที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่ผู้กำหนดนโยบายในประเทศไทยต้องเผชิญ การพัฒนาที่อยู่อาศัยจำนวนมากประสบปัญหาจากการบำรุงรักษาที่ไม่เพียงพอ การเสื่อมสภาพของโครงสร้างพื้นฐาน และการมีส่วนร่วมของชุมชนไม่เพียงพอ (Kusuma & Kim, 2020) การจัดการที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนจึงต้องใช้แนวทางหลายมิติที่ผสมผสานการพิจารณาด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจเข้าด้วยกัน การเสริมสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชน โครงการริเริ่มเสริมสร้างขีดความสามารถ และการใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีสามารถช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นและความยั่งยืนของโครงการบ้านจัดสรร เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการเหล่านี้ยังคงดำรงอยู่ได้และตอบสนองต่อความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป (Rithisorn, et al., 2018)

โดยสรุป การจัดการกับความท้าทายที่สำคัญเหล่านี้ต้องใช้แนวทางที่ครอบคลุมและประสานงาน ซึ่งใช้ประโยชน์จากความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐ องค์กรภาคประชาสังคม และภาคเอกชน ด้วยการจัดลำดับความสำคัญของความเท่าเทียมทางสังคม ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม และการพัฒนาที่ครอบคลุม ผู้กำหนดนโยบายสามารถมุ่งมั่นที่จะสร้างชุมชนที่มีความยืดหยุ่นและน่าอยู่สำหรับผู้อยู่อาศัยในประเทศไทยทุกคน

การดำเนินมาตรการและโครงการของรัฐบาล

รัฐบาลไทยได้ดำเนินมาตรการและโครงการต่างๆ ที่มุ่งตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ส่งเสริมความเท่าเทียมทางสังคม และส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืน โครงการริเริ่มเหล่านี้ครอบคลุมระดับต่างๆ ของรัฐบาล และเกี่ยวข้องกับความร่วมมือกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ อันได้แก่ หน่วยงานภาครัฐ องค์กรภาคประชาสังคม และภาคเอกชน โดยมีมาตรการและโครงการสำคัญ ๆ ดังนี้

1. การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (กคช.) (Establishment of the National Housing Authority: NHA) หัวใจสำคัญของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยคือ การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ในปี พ.ศ. 2516 กคช. มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัย การดำเนินโครงการด้านที่อยู่อาศัย และการประสานงานเพื่อแก้ไขปัญหาความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ (National Housing Authority, 2003) ในฐานะหน่วยงานรัฐบาลหลักที่รับผิดชอบด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย กคช. จะดูแลการวางแผนและการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยสาธารณะ บริหารจัดการสินเชื่อที่อยู่อาศัยและเงินอุดหนุน และให้ความช่วยเหลือด้านเทคนิคแก่หน่วยงานท้องถิ่นและองค์กรชุมชน (Hassan, 2017) การดำเนินการดังกล่าวครอบคลุมทั้งในพื้นที่เมืองและชนบท ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของรัฐบาลในการสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยสำหรับพลเมืองทุกคน

2. การดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัยหลัก (Implementation of Flagship Housing Programs) ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รัฐบาลไทยได้เปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยหลักหลายโครงการ โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ของครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โปรแกรมเหล่านี้ครอบคลุมมาตรการต่างๆ ได้แก่ การอุดหนุนที่อยู่อาศัย การจัดสรรที่ดิน และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (Kusuma & Kim, 2020) โครงการริเริ่มที่โดดเด่นประการหนึ่งคือ โครงการ “บ้านเอื้ออาทร” (Baan Ua-Athorn) หรือ Decent Home ซึ่งมุ่งให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยแก่ครอบครัวที่มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในสภาพที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน ครัวเรือนที่มีคุณสมบัติเหมาะสมจะได้รับการสนับสนุนทางการเงิน ให้ความช่วยเหลือด้านเทคนิค และการเข้าถึงบริการต่างๆ จากชุมชนผ่านโครงการนี้ เพื่อปรับปรุงมาตรฐานการครองชีพและคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น (Rithisorn, et al., 2018)

3. ความร่วมมือกับองค์กรระหว่างประเทศและองค์กรพัฒนาเอกชน (NGO) (Collaboration with International Organizations and NGOs) นอกเหนือจากความคิด

ริเริ่มในประเทศแล้ว รัฐบาลไทยยังร่วมมือกับองค์กรระหว่างประเทศและองค์กรพัฒนาเอกชน (NGO) เพื่อจัดการกับความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยและใช้ประโยชน์จากความรู้และความเชี่ยวชาญและทรัพยากรจากชุมชนโลก ความร่วมมือกับองค์กรต่างๆ เช่น โครงการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์แห่งสหประชาชาติ (United Nations Human Settlements Programme: UN-Habitat) ธนาคารโลก (World Bank) และที่อยู่อาศัยเพื่อมนุษยชาติ (Habitat for Humanity) ซึ่งองค์กรเหล่านี้ได้อำนวยความสะดวกในการแลกเปลี่ยนความรู้ การเสริมสร้างขีดความสามารถ และแนวทางใหม่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Phengpirom & Srisaeng, 2019) ความร่วมมือเหล่านี้ครอบคลุมกิจกรรมที่หลากหลาย อาทิเช่นการวิจัยและการรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์นโยบาย ความช่วยเหลือด้านเทคนิค และการดำเนินโครงการ ด้วยการมีส่วนร่วมกับพันธมิตรระหว่างประเทศ รัฐบาลไทยพยายามที่จะเพิ่มประสิทธิภาพและความยั่งยืนของมาตรการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันก็ส่งเสริมแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดในพื้นที่ที่ได้รับจากประสบการณ์ระดับโลก (Yoshitake, 2003)

โดยสรุป การดำเนินมาตรการและโครงการของรัฐบาลมีบทบาทสำคัญในการกำหนดภูมิทัศน์ที่อยู่อาศัยสาธารณะของประเทศไทย ตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และส่งเสริมการไม่แบ่งแยกทางสังคม ด้วยการใช้แนวทางหลายมิติที่บูรณาการการกำหนดนโยบาย การดำเนินโครงการ และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้กำหนดนโยบายสามารถทำงานเพื่อสร้างชุมชนที่มีความยืดหยุ่นและน่าอยู่สำหรับผู้อยู่อาศัยในประเทศไทยทุกคน

ความสำเร็จ ความล้มเหลว และบทเรียนที่ได้รับ

ความสำเร็จและความล้มเหลวของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะของความท้าทายด้านที่อยู่อาศัยที่หลากหลายและความซับซ้อนที่มีอยู่ในการกำหนดนโยบายและการดำเนินการ แม้ว่าความคิดริเริ่มบางอย่างจะบรรลุผลในเชิงบวกและมีส่วนทำให้สภาพที่อยู่อาศัยดีขึ้น แต่ก็ยังมีโครงการอื่นๆ ที่เผชิญกับอุปสรรคสำคัญและให้ผลลัพธ์ที่หลากหลาย

ความสำเร็จ (Successes)

1. ปรับปรุงการเข้าถึงที่อยู่อาศัย (Improved Housing Accessibility) นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐบาลประสบความสำเร็จในการขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงสำหรับครัวเรือน

ที่มีรายได้น้อย โดยให้ที่พักพิงและความปลอดภัยแก่ชุมชนที่ขาดโอกาส (marginalized communities) (Rithisorn, et al., 2018)

2. การเพิ่มขีดความสามารถให้กับชุมชน (Community Empowerment) โครงการริเริ่มต่างๆ เช่น โครงการบ้านมั่นคง ได้เพิ่มศักยภาพให้กับชุมชนในการมีส่วนร่วมในการวางแผน การก่อสร้าง และการจัดการโครงการที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการทำงานร่วมกันและความยืดหยุ่นทางสังคม (Hassan, 2017)

3. ความร่วมมือระหว่างประเทศ (International Collaboration) ความร่วมมือกับองค์กรระหว่างประเทศและองค์กรพัฒนาเอกชนได้อำนวยความสะดวกในการแลกเปลี่ยนความรู้ การสร้างขีดความสามารถ และการนำแนวทางที่เป็นนวัตกรรมมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพิ่มประสิทธิภาพและความยั่งยืนของการแทรกแซงของรัฐบาล (Phengpirom & Srisaeng, 2019)

ความล้มเหลว (Failures)

1. การตั้งถิ่นฐานนอกระบบอย่างต่อเนื่อง (Persistent Informal Settlements) แม้ว่าจะพยายามจัดการกับการตั้งถิ่นฐานนอกระบบและพื้นที่สลัม แต่ความแพร่หลายของที่อยู่อาศัยนอกระบบยังคงเป็นความท้าทายอย่างต่อเนื่อง โดยสะท้อนให้เห็นถึงความไม่เท่าเทียมกันทางเศรษฐกิจและสังคมที่ยังรากลึกและอุปสรรคเชิงโครงสร้างต่อการพัฒนาเมืองที่ครอบคลุม (Yoshitake, 2003)

2. ข้อจำกัดด้านความสามารถในการจ่าย (Affordability Constraints) ข้อจำกัดด้านความสามารถในการจ่ายยังคงเป็นอุปสรรคต่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองซึ่งราคาที่ดินและค่าก่อสร้างสูง ความพร้อมของยูนิตที่อยู่อาศัยที่จำกัดและคิวรอที่ยาวนานทำให้ความท้าทายด้านความสามารถในการจ่ายรุนแรงขึ้น ส่งผลให้ครัวเรือนจำนวนมากเสี่ยงต่อความไม่มั่นคงด้านที่อยู่อาศัย (Kusuma & Kim, 2020)

3. การบำรุงรักษาและความยั่งยืน (Maintenance and Sustainability) โครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการประสบปัญหาจากการบำรุงรักษาที่ไม่เพียงพอ การเสื่อมสภาพของโครงสร้างพื้นฐาน และการมีส่วนร่วมของชุมชนไม่เพียงพอ ส่งผลให้ความยั่งยืนและความอยู่รอดในระยะยาวลดลง (Rithisorn, et al., 2018)

บทเรียนที่ได้รับ (Lessons Learned)

บทเรียนอันมีค่าที่ได้รับจากความสำเร็จและความล้มเหลวของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยสำหรับผู้กำหนดนโยบายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ประกอบด้วย

- ความสำคัญของการมีส่วนร่วมของชุมชนและการเสริมสร้างศักยภาพในโครงการริเริ่มการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- ความจำเป็นสำหรับแนวทางที่ครอบคลุมและมีส่วนร่วมโดยคำนึงถึงความต้องการและความชอบที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย
- ความสำคัญของทางเลือกที่อยู่อาศัยแบบองค์รวมและยั่งยืน ซึ่งไม่เพียงแต่คำนึงถึงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่ยังรวมถึงการเข้าถึง คุณภาพ และความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมด้วย

โดยสรุป แม้ว่านโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยประสบความสำเร็จในการขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและเพิ่มศักยภาพให้กับชุมชน แต่ความท้าทายยังคงมีอยู่ ด้วยการเรียนรู้จากประสบการณ์ที่ผ่านมา การเปิดรับแนวทางที่เป็นนวัตกรรม และการส่งเสริมความร่วมมือระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้กำหนดนโยบายสามารถทำงานเพื่อสร้างชุมชนที่เท่าเทียม ยืดหยุ่น และน่าอยู่มากขึ้นสำหรับผู้อยู่อาศัยในประเทศไทยทุกคน

บทวิเคราะห์แนวโน้มปัจจุบันและทิศทางในอนาคต

ภาพรวมของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยถูกกำหนดโดยแนวโน้มที่เกิดขึ้นใหม่และลำดับความสำคัญที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งสะท้อนถึงลักษณะที่พลวัตของการพัฒนาเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัย การทำความเข้าใจแนวโน้มเหล่านี้และการคาดการณ์ทิศทางในอนาคตถือเป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้กำหนดนโยบายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการตอบสนองต่อความท้าทายและโอกาสที่เกิดขึ้นใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ

1. การบูรณาการเทคโนโลยีและนวัตกรรม (Integration of Technology and Innovation) แนวโน้มที่โดดเด่นประการหนึ่งในนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยคือ การบูรณาการเทคโนโลยีและนวัตกรรมในการออกแบบที่อยู่อาศัย การก่อสร้าง และการจัดการความก้าวหน้าในเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น การสร้างแบบจำลองข้อมูลอาคาร (Building Information Modeling: BIM) เทคนิคการสร้างขึ้นส่วนสำเร็จรูป และวัสดุก่อสร้างที่ยั่งยืน มอบโอกาสในการเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุน และปรับปรุงคุณภาพของโครงการบ้านจัดสรร

(Kusuma & Kim, 2020) นอกจากนี้ การนำระบบบ้านอัจฉริยะ อุปกรณ์ประหยัดพลังงาน และทางเลือกพลังงานหมุนเวียนมาใช้ สามารถนำไปสู่ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมและลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาวของการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเปิดรับนวัตกรรมและการควบคุมศักยภาพของเทคโนโลยีสามารถช่วยรับมือกับความท้าทายด้านที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกันก็ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจและการดูแลสิ่งแวดล้อม (สัมมา คีตสิน, 2564; Phengpirom & Srisaeng, 2019)

2. เน้นความยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม (Emphasis on Sustainability and Environmental Considerations) แนวโน้มสำคัญอีกประการหนึ่งคือ การให้ความสำคัญกับความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อมมากขึ้นในการพิจารณานโยบายและการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการสูญเสียทรัพยากรที่ความรุนแรงมากขึ้น จึงมีการรับรู้เพิ่มขึ้นถึงความจำเป็นในการปรับใช้ทางเลือกที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและยืดหยุ่น ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยเพิ่มความสามารถในการฟื้นตัวต่ออันตรายทางธรรมชาติ (Hassan, 2017) มาตรฐานอาคารสีเขียว เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) และการรับรองอาคารสีเขียวของประเทศไทย ส่งเสริมประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การอนุรักษ์น้ำ และการลดของเสียในโครงการที่อยู่อาศัย ด้วยการจัดลำดับความสำคัญของหลักการออกแบบที่ยั่งยืนและโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ผู้กำหนดนโยบายจะสามารถสร้างชุมชนที่มีสุขภาพดีและน่าอยู่มากขึ้น พร้อมรับมือกับความท้าทายด้านสิ่งแวดล้อม (Rithisorn, et al., 2018)

3. แนวทางที่ครอบคลุมในการกำหนดและการดำเนินนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัย (Inclusive Approaches to Housing Public Policy Formulation and Implementation) เพื่อตอบสนองต่อความไม่เท่าเทียมทางสังคมที่เพิ่มขึ้นและความไม่เสมอภาคในเมือง มีการเน้นย้ำอีกครั้งเกี่ยวกับแนวทางที่ครอบคลุมในการกำหนดและการดำเนินการนโยบายสาธารณะที่อยู่อาศัย ด้วยตระหนักถึงความต้องการและความชอบที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย ผู้กำหนดนโยบายจึงมีส่วนร่วมกับชุมชน องค์กรประชาสังคม และกลุ่มทางสังคมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการตัดสินใจมากขึ้น (Yoshitake, 2003) ผ่านกลไกการวางแผนแบบมีส่วนร่วม (Participatory planning mechanisms) ในโครงการริเริ่มที่ขับเคลื่อนโดยชุมชน (Community-driven initiatives) และโมเดลที่อยู่อาศัยเพื่อสังคม ส่งเสริมความเสมอภาค (social housing models promote equity) การทำงานร่วมกันทาง

สังคม (Social cohesion) และการเสริมสร้างศักยภาพของพลเมือง (Citizen empowerment) ด้วยการจัดลำดับความสำคัญของการรวมกลุ่มทางสังคมและตอบสนองความต้องการของประชากรกลุ่มเปราะบาง ผู้กำหนดนโยบายจะสามารถสร้างระบบที่อยู่อาศัยที่เท่าเทียมและยืดหยุ่นมากขึ้น ซึ่งจะช่วยยกระดับความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยทุกคน (Kusuma & Kim, 2020)

โดยสรุปแล้ว ในขณะที่ประเทศไทยยังคงขยายตัวของเมืองและเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างรวดเร็ว อนาคตของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยก็มีทั้งความท้าทายและโอกาส ด้วยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ จัดลำดับความสำคัญของความยั่งยืนและการดูแลสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบมีส่วนร่วม ผู้กำหนดนโยบายจะสามารถสร้างชุมชนที่มีความยืดหยุ่น น่ายั่งยืน และครอบคลุมมากขึ้น ซึ่งตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของประชากรไทยที่กำลังเติบโต

สรุป

วิวัฒนาการของนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยสะท้อนให้เห็นถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจสังคม การเมือง และสิ่งแวดล้อม ที่มีอิทธิพลในการกำหนดภูมิทัศน์เมืองและพลวัตของที่อยู่อาศัยของประเทศ จากความคิดริเริ่มในช่วงแรกๆ ที่มุ่งแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ไปจนถึงความพยายามล่าสุดที่มุ่งเน้นไปที่ความยั่งยืนและการไม่แบ่งแยกทางสังคม นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทยได้พัฒนาไปเพื่อตอบสนองความต้องการและลำดับความสำคัญที่เปลี่ยนแปลงไป

ด้วยความร่วมมือความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐ องค์กรภาคประชาสังคม และภาคเอกชน มีความก้าวหน้าครั้งสำคัญในการขยายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง เพิ่มศักยภาพให้กับชุมชน และส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืน โครงการริเริ่มต่างๆ เช่น การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ (NHA) โครงการที่อยู่อาศัยหลัก และความร่วมมือระหว่างประเทศ ได้มีส่วนทำให้สภาพที่อยู่อาศัยดีขึ้นและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นสำหรับผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก

อย่างไรก็ตาม ความท้าทายยังคงมีอยู่ เช่น การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การตั้งถิ่นฐานอย่างไม่เป็นทางการ ข้อจำกัดด้านความสามารถในการจ่าย และความเสี่ยงโทรมของสิ่งแวดล้อม ความท้าทายเหล่านี้เน้นย้ำถึงความจำเป็นในการสร้างสรรค์นวัตกรรมอย่างต่อเนื่อง

การทำงานร่วมกัน และการปฏิรูปนโยบายเพื่อสร้างระบบที่อยู่อาศัยที่ยืดหยุ่น ครอบคลุม และยั่งยืน ซึ่งตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของประชากรไทยที่เพิ่มขึ้น

ในขณะที่ประเทศไทยเปิดรับเทคโนโลยีและนวัตกรรม ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน และการดูแลสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบมีส่วนร่วม จึงมีโอกาที่จะสร้างชุมชนที่เท่าเทียม น่ายอยู่ และฟื้นตัวได้สำหรับผู้อยู่อาศัยทุกคน ด้วยการเรียนรู้จากประสบการณ์ที่ผ่านมา การส่งเสริมการสนทนาและความร่วมมือ และการยอมรับแนวทางที่มีหลักฐานเชิงประจักษ์ ผู้กำหนดนโยบายสามารถกำหนดแนวทางสู่อนาคตที่เจริญรุ่งเรืองและยั่งยืนยิ่งขึ้นสำหรับภาคที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

โดยสรุป แม้ว่าเส้นทางข้างหน้าอาจท้าทาย แต่ก็เต็มไปด้วยความมั่นใจสัญญาและโอกาส ด้วยการใช้ประโยชน์จากภูมิปัญญาและความเชี่ยวชาญร่วมกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การลงทุนในทางเลือกที่เป็นนวัตกรรม และการทำให้ผู้คนเป็นศูนย์กลางในการตัดสินใจเชิงนโยบาย ประเทศไทยสามารถสร้างระบบที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงคุณค่าของความยุติธรรมทางสังคม ความยั่งยืนของสิ่งแวดล้อม และศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์อย่างแท้จริง

เอกสารอ้างอิง

การเคหะแห่งชาติ. (2566). แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2560-2570 (ฉบับปรับปรุง ปี 2565). เรียกใช้เมื่อ 26 ธันวาคม 2566, จาก <https://www.nha.co.th/wp-content/uploads/2022/08/ยุทธศาสตร์-ฉบับปรับปรุง.pdf>

ชนกาญจน์ พันธุ์เดิมวงศ์. (2559). กระบวนการและการมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนนโยบายสาธารณะด้านที่อยู่อาศัยของเครือข่ายสลัมสี่ภาค. วารสารวิจัยสังคม, 39(1), 73–108.

ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ. (2566). นโยบายและยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย. เรียกใช้เมื่อ 26 ธันวาคม 2566, จาก

<https://nhic.nha.co.th/archives/category/dataset/housing-policy-strategy>
สัมมา คีตสิน. (2564). แนวนโยบายด้านที่อยู่อาศัย. เรียกใช้เมื่อ 26 ธันวาคม 2566, จาก <https://www.terra bkk.com/articles/199477>

- Hassan, A. (2017). Social housing in Thailand: A perspective of urban development. *International Journal of Built Environment and Sustainability*, 4(1), 49-60.
- Kusuma, H. and Kim, M. J. (2020). A review of housing policies and housing development in Bangkok, Thailand. *Sustainability*, 12(24), 1-17.
- National Housing Authority. (2003). Interesting Housing Studies Development Projects. Retrieved on June 26, 2023, from <https://www.nha.co.th/en/>
- Phengpirom, S. and Srisaeng, P. (2019). The role of national housing policy in sustainable urban development: A case study of Thailand. *Habitat International*, 91, 1-9.
- Rithisorn, T.; Sekprathai, P. and Yu, S. (2018). Assessing the affordability of public housing in Thailand: Case study of low-income earners in Bangkok. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(3), 379-395.
- Yoshitake, N. (2003). Thailand's housing policy in the past two decades: Challenges and responses. *Habitat International*, 27(2), 241-263.