

เป้าหมายของอาจารย์

คือ เรื่อง “บ้าน”





บ้าน



สำคัญยังไง

ความหมายของ

“บ้าน”

House Home Housing

“บ้าน” เป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัว



บ้าน

และที่อยู่อาศัย
เป็น 1 ในปัจจัย 4

ที่อยู่อาศัย

เป็นการลงทุน
ครั้งสำคัญที่สุดในชีวิต
ของทุกคนรอบครัว



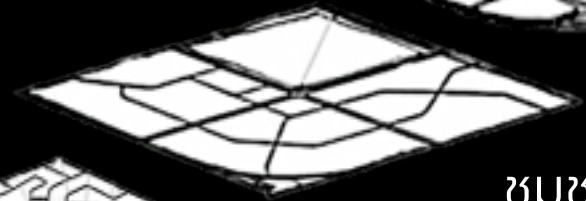
ที่อยู่อาศัย = เมือง
เมือง = ที่อยู่อาศัย



บ้าน



ละแวกบ้าน



ชุมชน



ย่าน



เมือง



3/4

ของเมืองเป็นที่อยู่อาศัย



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

“บ้าน” คือ อสังหาริมทรัพย์ ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ

Multiplier Effect

สร้างบ้าน หนึ่งหลัง ก่อให้เกิดการจ้างงาน เป็นทวีคูณ



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ผู้มีรายได้น้อยในเมือง

คือใคร และสำคัญอย่างไร



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

คุณคิดว่า มีใครบ้าง
ที่อยู่เบื้องหลังความสวยงามของ

“ศูนย์การค้า”

เหล่านี้





80%

เป็นผู้มีรายได้น้อย

- พนักงานขาย
- พนักงานตรวจเช็คสินค้า
- พนักงานต้อนรับ
- พนักงานทำความสะอาด
- ช่างซ่อมบำรุง
- คนส่งสินค้า
- สปก.
- ฯลฯ

คุณทราบไหมว่า

60%

ของคนในเมือง เป็น
“ผู้มีรายได้น้อย”

เมืองจิ้งหาลผู้มีรายได้น้อย
ไม่ได้



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

แล้วบ้าน?

ของเขาค่านั้นเป็นอย่างไร



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017



<http://www.borgenmagazine.com/bangkoks-klong-toey-slum/>



<http://www.npr.org/2013/01/15/169439486/bangkok-a-city-of-glitz-a-city-of-desperation>



<http://www.everystockphoto.com/photo.php?Imageld=2146749>



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ทำไมจึงเป็นอย่างนั้น?



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

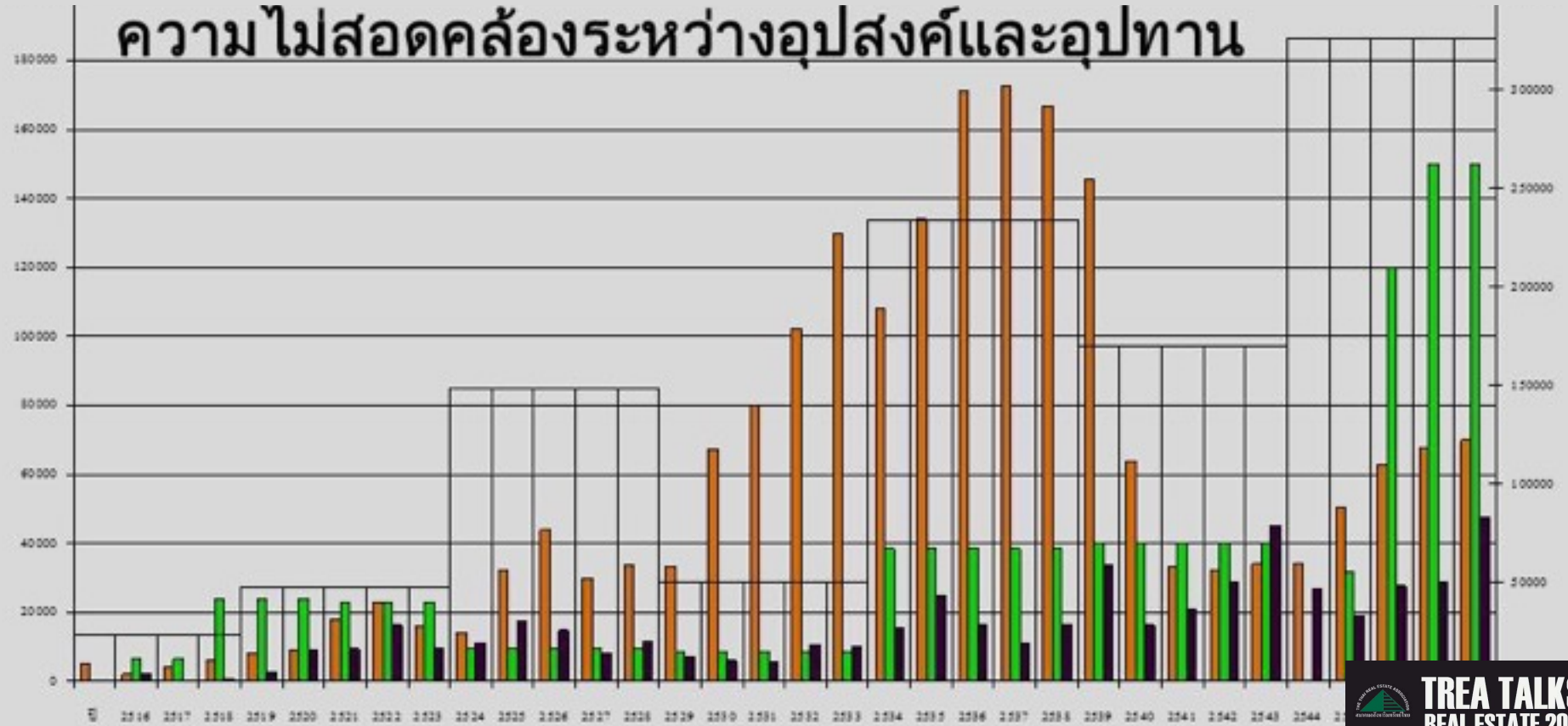
สถานการณ์ตลาด ที่อยู่อาศัยของไทย



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ภาคเอกชนคือผู้ผลิตสำคัญของตลาด

ความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์และอุปทาน



ร้อยละ 60 ของครัวเรือนในประเทศไทย
รายได้น้อยกว่า 24,500 บาท ต่อเดือน
ค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัย 3,400 บาท/เดือน
ซื้อบ้านได้ในราคาไม่เกิน **450,000** บาท *
(อัตราดอกเบี้ย 7% ระยะเวลาผ่อน 30 ปี)

Demand

แต่ราคาที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ

ภาครัฐ **600,000** บาท

ภาคเอกชน **1,000,000** บาทขึ้นไป

Supply

ความไม่สมดุลของอุปสงค์ อุปทาน ในตลาดที่อยู่อาศัยของไทย

Supply

• บ้านราคาสูง **มีมาก**

• บ้านราคาต่ำ **มีน้อย**

อุปทาน



อุปสงค์



Demand

ผู้มีรายได้สูง **มีน้อย**

ผู้มีรายได้ต่ำ **มีมาก**

เมื่ออุปสงค์และอุปทาน
ไม่สอดคล้องกัน
จะเกิดปัญหาอะไร



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ปัญหาที่อยู่อาศัย ของประเทศไทย



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ขาดแคลน ที่อยู่อาศัย เกิดชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก



**TREA TALKS
REAL ESTATE 2017**

ชุมชนแออัดตามแนวตั้ง อาคารเช่าที่ต่ำกว่ามาตรฐาน



ส่งผลกระทบต่อ

สภาพแวดล้อมและ

คุณภาพชีวิต



ที่อยู่อาศัย ไกลจากแหล่งงาน



ที่อยู่อาศัย

ขาดแคลน

สาธารณูปโภค



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

เป็นที่อยู่อาศัยที่

ขาดสุขภาวะ

กันทั่วเมือง



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

การพัฒนาที่อยู่อาศัย ของประเทศไทยที่ผ่านมา



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

“ต่างคนต่างทำ”

ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
รัฐ ดำเนินงานแต่ฝ่ายเดียว



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

LOOK FOR THE
▶▶ FUTURE



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ทศวรรษ ที่จะมาถึง

- Globalization : อัตราความเป็นเมืองสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว
- คนนานาชาติจำนวนมากจะเข้ามาอยู่อาศัยร่วมกันในเมือง
- 60% จะเป็นผู้มีรายได้น้อย ที่ไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยในระบบตลาดแบบปัจจุบัน
- เมืองของเรา บ้านของเราจะเป็นอย่างไร

Good things will happen



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ปฏิญญาสากล ของโลก



World Habitat III

2030 Agenda for **Sustainable Development**

“NO ONE LEFT BEHIND”

การพัฒนาเมืองที่ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ยุทธศาสตร์ชาติ
การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี
(พ.ศ.2560 - 2579)

มุ่งเน้นให้คนไทยทุกคนเข้าถึงสิทธิในการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง
มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตที่มีคุณภาพ

และ

การประสานการทำงานจากทุกภาคส่วน

สมัชชาสุขภาพแห่งชาติ

นโยบายการจัดการและพัฒนา
ที่อยู่อาศัย ชุมชน เมือง
เพื่อสุขภาวะ

“นโยบายสาธารณะ จากภาคประชาชน
ผ่านเวทีความร่วมมือของภาคีทุกภาคส่วนเพื่อการพัฒนาเมือง”



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

บริษัทพัฒนาเมือง

- พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
- สร้างเมืองน่าอยู่
- พัฒนาเมืองโดยยึดโยงภาคประชาชน
- ปลอดภัยรอบงำของกลุ่มผลประโยชน์
ทางการเมือง

Challenge for everyone?



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

ถ้ายังทำแบบเดิม
ต่างคนต่างทำ ต่างเป้าหมาย
บ้านเมืองของเราจะเป็นอย่างไร ?



เป็นแบบ บราซิล?

ถ้าเรา มาเปลี่ยน เป้าหมายใหม่
ไปสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัย
ชุมชนและเมือง เพื่อสุขภาวะ
แบบไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง

เราทำอะไรได้บ้าง



พัฒนา

[พัฒน-]ก. ทำให้เจริญ.

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน

Developer

นักพัฒนา

คือผู้ที่ทำให้เกิดความเจริญ (มีใช้แค่ ผู้ที่ทำกำไรสูงสุด)



Developer

เป็นผู้มีศักยภาพสูงและมีบทบาทนำ
ในการพัฒนาเมืองในปัจจุบัน

ปัจจุบันเป็น ยุคแห่ง
“การปฏิรูป”

มาร่วมกันปฏิรูป

“ระบบการจัดการ ที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมือง”

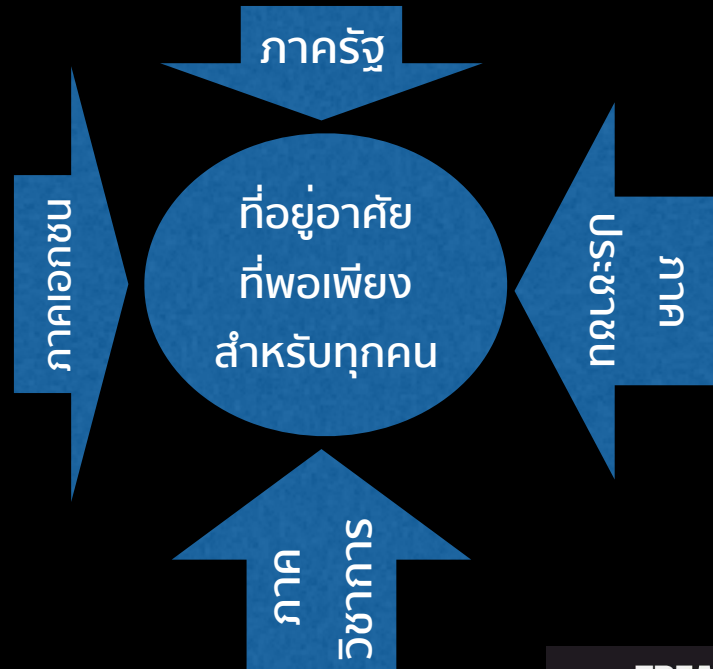
ด้วย บริษัทพัฒนาเมืองของเรา



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017

บริษัทพัฒนาเมือง ที่เกิดจากการเป็นหุ้นส่วนร่วมกัน ของทุกภาคส่วน

- ภาครัฐ
- ภาคเอกชน
- ภาคประชาชน
- ภาควิชาการ



บริษัทพัฒนาเมือง
ที่เปลี่ยนจาก “เป้าหมายของฉัน”
ไปเป็น “เป้าหมายของเรา”
เปลี่ยนจาก “กำไรของฉัน”
ไปเป็น “กำไรของเรา”

เปลี่ยนจาก “เป้าหมายของอาจารย์” ไปสู่ “เป้าหมายของพวกเรา”

เป้าหมาย

การมีที่อยู่อาศัยที่พอเพียงสำหรับทุกคน

และ

เป้าหมาย

การพัฒนาเมือง ที่ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง



TREA TALKS
REAL ESTATE 2017