

# สิทธิประโยชน์กองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนทุกระดับรายได้



■ **ฐาปนา นุชประวีตร**  
นายกสมาคมการผังเมืองไทย (thapana.asia@gmail.com)



ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ถูกจัดให้เป็นค่าใช้จ่ายครัวเรือน 1 ใน 5 อันดับของประชากรทั่วโลก ในหลายประเทศค่าใช้จ่ายการลงทุนที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ปัจจัยด้านมหภาคที่ส่งผลให้ครัวเรือนต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมากเพื่อการมีที่อยู่อาศัยมีหลายประการ เฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมือง ได้แก่ ปัจจัยความบกพร่องในการวางแผนพัฒนาเมืองหรือความไร้ประสิทธิภาพของการผังเมือง (Unplanned City) ซึ่งเห็นได้จากการกระจายตัวของเมือง (Urban Sprawl) ที่ทำให้เมืองกระจายแนวราบ ขาดศูนย์กลาง ไม่สามารถกำหนดย่านพาณิชย์กรรมผสมผสานที่อยู่อาศัยที่เดินชัดได้

ปัจจัยที่เป็นผลของการกระจายตัวของเมืองอีกประการคือ นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ขาดการบูรณาการกับเกณฑ์การวางผังเมือง ที่เห็นได้ชัดเช่น

สัดส่วนของพื้นที่อนุญาตการจัดสรรบ้านเดี่ยวมีมากเกินไปทำให้เกิดภาระของเมืองในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการเดินทางในพื้นที่หนาแน่น ขาดความคุ้มค่าการใช้ที่ดินและการใช้ประโยชน์โครงสร้างพื้นฐาน เป็นการสร้างภาระค่าใช้จ่ายแก่ประชาชนในการเดินทางไกลเพื่อเข้ามายังสถานที่ทำงาน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยด้านราคาที่ดินในพื้นที่ใจกลางเมือง (downtown) ที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้อันดับกลางและระดับต่ำ ซึ่งปัจจัยนี้มีผลกระทบต่อโอกาสและความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยของประชาชน

ด้วยเหตุดังกล่าว รัฐบาลในหลายประเทศจึงคิดค้นนโยบายและมาตรการขึ้นเพื่อสร้างโอกาสในการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยพุ่งเป้าไปที่การกำหนดยุทธศาสตร์การผังเมืองให้มีศักยภาพระดับ

สูงในการชี้ทิศทางการเติบโตของเมือง ซึ่งจะสามารถกำหนดพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพิ่มความสามารถของประชาชนรายได้อันดับกลางและต่ำในการซื้อหาหรือครอบครองที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันกับสถานที่ทำงานหรืออยู่ใกล้สถานที่

นโยบายการพัฒนาเมือง (Planning Incentives Policy) ด้านมาตรการผังเมือง (Ordinance Strategic Incentives) และสิทธิประโยชน์จกมาตรการด้านต่างๆ เพื่อจูงใจให้หน่วยงานภาครัฐ ผู้ประกอบการเอกชน และนักลงทุนหันมาพัฒนาโครงการตาม



ที่ทำงาน หรืออยู่ในพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนมายังสถานที่ทำงาน หนึ่งในมาตรการที่ถูกนำมาใช้ได้แก่ กองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับรายได้อุดหนุนหรือ Affordable Housing Fund (AHF) บทบาทหลักของกองทุนได้แก่ การกระตุ้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนรายได้อันดับกลางและระดับล่าง โดยกำหนดกลยุทธ์เป็นสิทธิประโยชน์ด้านต่างๆ เช่น ด้านการเงิน (Financial Incentives) ด้าน

เจตนาารมณ์และเป้าหมายของกองทุน AHF สำหรับสิทธิประโยชน์ด้านการเงิน ส่วนใหญ่จะเป็นมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ (Developer Incentives) ได้แก่ การสนับสนุนด้านการเงินรูปแบบต่างๆ (Financial Subsidies) เช่น การให้สิทธิประโยชน์สำหรับการลงทุนที่อยู่อาศัยของประชาชนทุกระดับรายได้อุดหนุน (Affordable Incentives) การลดค่าธรรมเนียม (Fee Reduction) การงดเว้นค่าธรรมเนียม (Fee Waiver) การ

ลดการจ่ายภาษีการพัฒนาในพื้นที่เฉพาะ (Tax Abatement) การอนุญาตให้พัฒนาในพื้นที่เฉพาะ (Growth Control Exemption) การสร้างกระบวนการเฉพาะเพื่อความเร็ว (Fast Track Processing) หรือการให้สิทธิประโยชน์ด้านความหนาแน่น (Density Bonus) เป็นต้น

ส่วนสิทธิประโยชน์ด้านการพัฒนาเมืองและมาตรการด้านผังเมือง เป็นมาตรการสำหรับหน่วยงานราชการและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การให้สิทธิตามนโยบายที่หน่วยงานกำหนดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย (Incentives Policy) การให้สิทธิในการได้รับงบประมาณลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่งมวลชนและการปรับปรุงย่านการใช้ที่ดิน (Development & Infrastructure Policy) หรือการออกข้อกำหนดสิทธิประโยชน์สำหรับการลงทุนให้มีปริมาณที่อยู่อาศัยประเภท affordable housing ขั้นต่ำ (Regulatory Incentives Planned) หรือการกำหนดสิทธิประโยชน์จากการลดขนาดที่จอดรถในพื้นที่บางบริเวณ (Parking Incentives) เป็นต้น รายละเอียดในแต่ละมาตรการจะกล่าวถึงในบทความต่อไป ■