

สถานการณ์และแนวโน้มการเติบโตของเมืองกับความต้องการที่อยู่อาศัย

ภาพรวมการเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1. การขยายตัวด้านกายภาพ

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525-2529) และฉบับที่ 6 (2530-2534) ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา และการตัดถนนใหม่ ในปี 2522 พื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นในและชั้นกลาง มีการพัฒนาเป็นเมืองเกือบจะเต็มพื้นที่อยู่แล้ว พื้นที่เมืองส่วนใหญ่กระจุกตัวตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนสายหลักที่ต่อเนื่องกับสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ สะพานพระราม 6 สะพานกรุงธนบุรี สะพานพระปิ่นเกล้าเจ้าอยู่หัว สะพานพระพุทธยอดฟ้า และสะพานกรุงเทพ ส่วนพื้นที่พัฒนาใหม่อยู่บริเวณถนนพระราม 3 ซึ่งเลียบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยา ระหว่างสะพานกรุงเทพฯ มายังคลองเตย

ในปี 2525 รูปแบบการขยายเมืองทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ ยังคงไม่เปลี่ยนแปลง แต่ความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งขยายพื้นที่เมืองไปในบริเวณที่ทิ้งร้างมากขึ้น ส่วนทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ มีการขยายพื้นที่เมืองรุกเข้าไปตามส่วนมากขึ้น ในช่วงนี้มีสะพานสาทรซึ่งเพิ่งสร้างเสร็จเป็นปัจจัยเร่งการพัฒนาพื้นที่ทางฝั่งธนบุรี ด้านใต้ในเขตคลองสานและภาษีเจริญ

ปัจจุบัน โครงการสาธารณูปโภคที่มีผลต่อการพัฒนาเมืองอย่างมาก คือ การสร้างทางด่วนชั้นที่ 1 สะพานพระราม 9 และทางด่วนชั้นที่ 2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวถนนสายต่าง ๆ ในเขตเมืองรอบนอก และเขตชานเมือง สรุปได้ดังนี้

1) ถนนรามคำแหง เป็นย่านการศึกษาตั้งแต่ระดับมัธยมศึกษาจนถึงอุดมศึกษาทำให้เกิดความต้องการหอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า ในย่านนี้เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีบ้านจัดสรรใหญ่ยังช่วยให้เกิดกำลังซื้อในย่านนี้ จึงมีห้างสรรพสินค้าหลายแห่งเกิดขึ้นบนถนนสายนี้ รวมทั้งอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้ถนนสายนี้เป็นย่านธุรกิจ การค้า และการบริหารแห่งใหม่ที่ขยายจากใจกลางเมือง

2) ถนนสุขาภิบาล 1, 2 และ 3 เป็นย่านพักอาศัยความหนาแน่นน้อยที่เป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมาก่อน ในขณะที่มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว และอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง

3) ถนนรามอินทรา เป็นบริเวณที่มีการจัดสรรที่ดิน บ้านจัดสรร แพลต และขณะนี้มีอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยขยายตัวในบริเวณนี้ รวมทั้งบ้านและที่ดินจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางค่อนข้างสูง เนื่องจากยังมีที่ดินว่างเปล่าเหลืออยู่อีกมากตามถนนย่อยต่าง ๆ ทางด้านเหนือของถนนรามอินทรา อีกทั้งมีโครงการทางด่วนช่วงที่ 2 มาถึงถนนสายนี้เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินในย่านนี้เพิ่มสูงขึ้น

4) ถนนแจ้งวัฒนะ การที่รัฐย้ายหน่วยงานด้านโทรคมนาคม ได้แก่ ศูนย์การคมนาคม เอเชียแปซิฟิก กรมไปรษณีย์โทรเลข องค์การโทรศัพท์ การสื่อสารแห่งประเทศไทย ทำให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องในแขนงนี้ ย้ายมาตั้งบนถนนสายนี้ และยังมีโครงการเมืองใหม่ ซึ่งจัดสร้างโดยเอกชนคือ เมืองทองธานี มีเนื้อที่ 4,000 ไร่ ประกอบด้วยส่วนอาคารชุดสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า โรงแรม โรงพยาบาล โรงเรียน ฯลฯ ถนนสายนี้กำลังเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นเมืองสูงมาก โดยมีโครงการด่วนบางโคล่-แจ้งวัฒนะ เป็นปัจจัยเร่งที่สำคัญ

5) ถนนกรุงเทพฯ - นนทบุรี ถนนติวานนท์ พัฒนาเป็นย่านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถว และอาคารชุด สำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง-รายได้สูง

6) ถนนพหลโยธิน มีการพัฒนาเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง เนื่องจากพื้นที่ส่วนหนึ่งอยู่ในเขตอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งห้ามการก่อสร้างอาคารพาณิชย์-อุตสาหกรรม ย่านการค้าขนาดใหญ่ โรงงานอุตสาหกรรม ฯลฯ

7) ถนนพระราม 2 มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางและอาคารชุดซึ่งหนาแน่นอยู่ในช่วงต้นของถนน โดยอาศัยข้อได้เปรียบของทางด่วนคลองเตย-ธนบุรี (ปากท่อ) โดยมีสะพานพระราม 9 เชื่อมสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

นอกจากการขยายตัวในแนวราบแล้ว กรุงเทพฯ ยังมีการขยายตัวในแนวสูงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว การพัฒนาอาคารสูงเกิดจากการขยายตัวในระบบเศรษฐกิจ การลงทุนจากภายนอกประเทศ ธุรกิจการท่องเที่ยว การส่งออก ฯลฯ ทำให้เกิดความต้องการอาคารสำนักงาน ขณะเดียวกันพัฒนาการของที่อยู่อาศัยก็อยู่ในรูปอาคารสูงเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และที่ดินในเมืองเริ่มหมดไป

อาคารสูงส่วนใหญ่อยู่ในเขตสัมพันธวงศ์ บางรัก คลองเตย พญาไท พระโขนง ปทุมวัน และ บางเขน การใช้ประโยชน์อาคารสูงส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า ได้แก่ แพลต อพาร์ทเมนท์ หอพัก รองลงมาเป็นอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย โรงแรม สถาบัน การศึกษา หน่วยงานราชการ

อาคารสูงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่น ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากมีจำนวนรถยนต์มาก เกิดปัญหาแอ่งส่าขารูปโศก และสาขารูปการในย่านนั้น ทั้งการใช้ไฟฟ้า ประปา โทรทัศน์ การกำจัดขยะ การระบายน้ำ นอกจากนี้ยังทำให้เกิดความเดือดร้อนกับอาคารแนวราบข้างเคียง ในด้านการบังคับทัศนียภาพ การบังคับสีทางลมและแสงแดด การรบกวนคลื่นวิทยุ ฯลฯ

2. การขยายตัวทางเศรษฐกิจ

2.1 การขยายตัวทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กรุงเทพมหานครนอกจากจะเป็นเมืองหลวงแล้ว ยังเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งในสาขาการผลิตภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการกว่าครึ่งหนึ่งของการผลิตของประเทศเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยภาคอุตสาหกรรมมีสัดส่วนร้อยละ 78 และภาคบริการร้อยละ 53 ของการผลิตทั้งประเทศ เป็นแหล่งที่ตั้งโรงงานที่จดทะเบียนและได้รับการส่งเสริมการลงทุนเกือบร้อยละ 60 และการลงทุนจากต่างประเทศประมาณร้อยละ 70 รวมตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งสามารถสร้างงานได้เป็นจำนวนมากคือกว่าร้อยละ 60 ของการจ้างงานในโรงงานอยู่ในพื้นที่

การขยายตัวทางเศรษฐกิจของกทม. และปริมณฑลในช่วงปี 2524-2530 มีการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด (GDP) เฉลี่ยร้อยละ 6.4 ต่อปี ในเขตกทม. และร้อยละ 7.7 ต่อปี ในจังหวัดปริมณฑล (ตารางที่ 3-1) นอกจากตัวชี้วัดการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ดูจาก GDP แล้ว อัตราค่าจ้างขั้นต่ำก็สามารถบ่งชี้ได้เช่นกัน โดยในปี 2530 ในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล มีอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ 73 บาท/วัน ได้เพิ่มขึ้นเป็น 90 บาท/วัน ในปี 2533 และเป็น 125 บาท/วัน ในปี 2536 ค่าจ้างขั้นต่ำในเขตกทม. และปริมณฑลนี้สูงกว่าจังหวัดอื่น ๆ ของประเทศ และมีอัตราการจ้างคนงานจำนวนมาก จึงเป็นเสมือนแม่เหล็กดึงดูดแรงงานจากชนบทให้เคลื่อนย้ายสู่ กทม. ส่งผลให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีผลต่อการขยายตัวเมืองทางกายภาพ

ตารางที่ 3-1 แสดงกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขต กทม. แยกตามรายจังหวัดในช่วงปี
พ.ศ. 2524, 2526, 2530 ตามค่าคงที่เงินบาทในปี พ.ศ. 2515

จังหวัด	2524	อัตราส่วนของกทม. 2526		อัตราส่วนของกทม. 2530		อัตราส่วนของกทม. การเพิ่มขึ้นรายปี	
		และปริมาณ		และปริมาณ		และปริมาณ	
		(ร้อยละ)		(ร้อยละ)		(ร้อยละ)	
							2524-2530
							(ร้อยละ)
กทม.	121,939	82.7	132,818	82.4	177,140	81.7	6.4
นนทบุรี	2,065	1.4	2,461	1.5	3,477	1.6	9.1
ปทุมธานี	5,149	3.5	6,125	3.8	8,230	3.8	8.1
สมุทร-							
ปราการ	12,467	8.5	13,874	8.6	19,050	8.8	7.3
สมุทรสาคร	2,589	1.8	2,569	1.6	4,450	2.1	9.4
นครปฐม	3,315	2.2	3,433	2.1	4,365	2.0	4.7
รวม	147,524	100.0	161,280	100.0	216,712	100.0	6.6

ที่มา : บัญชีผลิตภัณฑ์รวมของภาคและจังหวัดกรุงเทพมหานคร ปี 2524-2530

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 แนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2535 ขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากปี 2534 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกฟื้นตัวช้าและปัญหาภายในประเทศ อาทิ การขาดเสถียรภาพทางการเมืองและเหตุการณ์ไม่สงบทางการเมืองเมื่อเดือนพฤษภาคม การปรับตัวของธุรกิจต่อภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้ได้ส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวที่ชะลอตัวอยู่แล้วกลับทรุดลงอีก หรือทางด้านการลงทุนก็ตาม โดยเฉพาะการลงทุนของภาคเอกชนที่ยังรอดูท่าที่อยู่ที่รัฐบาลอยู่ อีกครั้งคลื่นการลงทุนของต่างประเทศที่เข้ามามากในช่วงปี 2530-2533 เริ่มอืดตัว ตลอดจนการขาดแคลนสาธารณูปโภคพื้นฐาน ส่วนในด้านสินเชื่อและเงินฝากในปี 2535 ยังมีการขยายตัวต่ำลง สาเหตุสืบเนื่องมาจากช่วงความไม่สงบทางการเมือง อย่างไรก็ตาม ในส่วนของอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความต้องการใช้จ่ายที่ชะลอการขยายตัว ขณะที่แรงกดดันจากทางด้านต้นทุนการผลิตไม่สูงมากนัก เพราะราคาน้ำมันและต้นทุนสินค้าเข้าลดลงมาก รวมทั้งการดำเนินมาตรการตามนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังของรัฐบาลเพื่อจะคลายเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

สำหรับภาวะเศรษฐกิจในปี 2536 มีแนวโน้มว่าน่าจะดีขึ้นกว่าปี 2535 เนื่องจากสภาพแวดล้อมต่างๆ ได้เอื้ออำนวยประโยชน์และส่งผลดีต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มมากขึ้น โดยเศรษฐกิจและการค้าโลกมีการขยายตัวดีขึ้น ในขณะที่ระดับราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยโลกมีเสถียรภาพทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ อีกทั้งปัจจัยภายในประเทศก็มีทิศทางที่ดีขึ้น การส่งออกจะยังคงเป็นตัวนำทางเศรษฐกิจ ส่วนการนำเข้าจะมีการขยายตัวเล็กน้อยตามปริมาณการลงทุนที่อืดตัว ในขณะที่ปัญหาเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ ภาวในการควบคุมของทางการ นอกจากนั้นปัญหาทางการเมืองก็คลี่คลายลงจนเป็นที่แน่ใจว่าไม่น่าจะเกิดปัญหาขึ้นอีก

การขยายตัวที่ดีของเศรษฐกิจดังกล่าวจะทำให้วงการอสังหาริมทรัพย์เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ดีเกิดขึ้น โดยเฉพาะกำลังการผลิตของโรงงานต่าง ๆ ที่ผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกเริ่มก่อสร้างเสร็จและมีกำลังผลิตเต็มที่ คาดว่าจะทำให้เกิดการส่งออกที่ดี มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงจากการใช้ประกาศใช้กฎปีไอเอสของธนาคารแห่งประเทศไทย นอกจากนั้นปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวขึ้นถึง 20 เปอร์เซ็นต์ และยังมีเงินกู้จากสถาบันการเงินต่างประเทศที่มีดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเข้ามาสนับสนุนอีกด้วย ทำให้สภาพคล่องทางการเงินในปี 2536 มีสูงมาก ซึ่งจะทำให้ปัญหาการขาดดุลการค้าและดุลบัญชีเดินสะพัดที่เป็นปัญหาเรื้อรังของไทยมีแนวโน้มลดลง จนไม่น่าวิตกอีกต่อไป

ด้วยปัจจัยดังกล่าวนี้เองจึงคาดว่า จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยประการแรกประชาชนทั่วไปมีแนวโน้มกำลังซื้อสูงขึ้น จากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงอัตราเงินเฟ้อต่ำ และรายได้ของประชากรภายในประเทศมีแนวโน้มสูงขึ้นโดยเฉพาะในเขตเมือง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่จะได้รับประโยชน์จากกำลังซื้อของประชาชนที่สูงขึ้นจะเป็นเฉพาะประเภทที่ประชาชนมีความต้องการที่แท้จริงเท่านั้น ประการที่สอง ต้นทุนของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มต่ำลง เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดต่ำ ต้นทุนที่ค่อนข้างคงที่ ราคาวัสดุก่อสร้างก็ชะลอตัวและมีแนวโน้มราคาต่ำลงในบางตัว เนื่องจากมีปริมาณและกำลังการผลิตที่สูงมากจากปีที่ผ่านมา และการที่สถาบันการเงินให้ความสำคัญกับการอำนวยการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี แม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นในปี 2536 นี้ แต่การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศไทยยังไม่มีแนวโน้มว่าจะดีขึ้น หลังจากที่มีการชะลอตัวลงมาตั้งแต่ปี 2534 โดยเฉพาะกับประเทศญี่ปุ่นและสหรัฐ เนื่องจากความอ่อนแอของเศรษฐกิจในประเทศญี่ปุ่นและสหรัฐ และจากการที่ประเทศไทยได้เคย อีกประการหนึ่งที่จะพิจารณาโดยเฉพาะกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็คือ ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจด้านนี้มีการเจริญเติบโตเร็วมากทำให้หลายโครงการได้เริ่มสร้างเสร็จแล้ว และจากปริมาณที่เห็นได้ชัดในตอนนี้ก็คือ เกินความต้องการแล้วหรือยัง ซึ่งบางโครงการยังมีพื้นที่ว่างอีกมาก เช่น ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัยระดับสูง นิคมอุตสาหกรรม รวมถึงสนามกอล์ฟ

ดังนั้นถ้าจะกล่าวโดยรวมแล้ว ปัจจัยทางเศรษฐกิจจะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2536 มีแนวโน้มดีขึ้นในบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ต่ำ ซึ่งยังมีไม่เพียงพอความต้องการ ขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่ในระดับราคาสูงดังที่กล่าวแล้วก็ยังคงมีแนวโน้มที่ไม่ดีนัก เช่นเดียวกับปี 2535 ที่ผ่านมา

3. การขยายตัวด้านประชากร

3.1 จำนวนประชากรและการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในอดีตที่ผ่านมาประชากรในเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครได้เคยขยายตัวอย่างรวดเร็ว และเติบโตด้วยอัตราที่สูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับ การขยายตัวของประชากรทั้งประเทศ ซึ่งขยายตัวจาก 34.4 ล้านคนเป็น 44.8 ล้านคน หรือขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.03 ต่อปี ในช่วงเวลาระหว่าง พ.ศ. 2513-2523 ประชากรของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวจาก 3,077,336 คน เป็น 4,697,071 คน หรือเติบโตเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 5.26 ในขณะที่ในพื้นที่ปริมณฑลทั้ง 5 จังหวัด ประชากรได้ขยายตัวจาก 1,452,111 คน เป็น 1,947,354 คน หรือขยายตัวเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 3.41 ในช่วงเวลาดังกล่าวประชากรได้ขยายตัวต่อเนื่องกันระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครกับสมุทรปราการ โดยเห็นได้จากอัตราการขยายตัวของประชากรที่สูงใกล้เคียงเชื่อมโยงกัน คือ ร้อยละ 5.26 และ 4.72 ส่วนประชากรในพื้นที่ตอนเหนือในจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี ขยายตัวปานกลาง ด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.74 และ 3.67 ตามลำดับ สำหรับจังหวัดสมุทรสาครและนครปฐม ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกในปริมณฑลของกรุงเทพมหานครนั้น มีอัตราการขยายตัวปานกลางค่อนข้างต่ำเฉลี่ยร้อยละ 2.33 และ 2.54 ตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงประชากรในช่วง ระหว่าง พ.ศ. 2526-2533 นั้นพบว่าจำนวนประชากรในเขตปกครองของกรุงเทพมหานคร ขยายตัวในอัตราที่ลดลงจากเดิมมาก โดยจะเห็นได้จากจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร 5,018,327 คนในปีต้นขยายตัวเป็น 5,546,937 คนในปีท้าย หรือขยายตัวเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 1.50 ในขณะที่ประชากรในพื้นที่ปริมณฑล 5 จังหวัด ขยายตัวจาก 2,320,556 คน เป็น 2,991,673 คน หรือขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 4.13 ต่อปี สูงกว่าอัตราการขยายตัวของกรุงเทพมหานครเกือบ 3 เท่า ปรากฏการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนถึงการขยายตัวของประชากรอย่างรวดเร็วในพื้นที่ปริมณฑลที่เกิดจากการล้นของประชากรออกจากเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าจำนวนประชากรของมหานครแห่งนี้ยังขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาหลายทศวรรษที่ผ่านมา สำหรับทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานครสู่พื้นที่ปริมณฑลในระยะหลังนี้ มีความชัดเจนและรุนแรงขึ้นในการขยายเมืองขึ้นไปทางเหนือและตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีการขยายตัวของการตั้งถิ่นฐานประชากรในจังหวัดนนทบุรีต่อเนื่องขึ้นไปยังจังหวัดปทุมธานี ด้วยอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 6.64 และ 3.79 ต่อปีตามลำดับ ส่วนหนึ่งกับการขยายตัวของประชากรในจังหวัด

สมุทรปราการด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.30 ต่อปีอีกส่วนหนึ่ง ส่วนการขยายตัวเมืองออกไปทาง
ด้านตะวันตกนั้น มีการขยายตัวมากขึ้นกว่าเดิมเล็กน้อยในจังหวัดสมุทรสาครด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ
2.96 ในขณะที่การขยายตัวในจังหวัดนครปฐม ซึ่งตั้งอยู่ในทิศตะวันตกเฉียงเหนือ มีอัตราการ
ขยายตัวที่ลดลงจากเดิมโดยขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 1.74 ต่อปี

เป็นที่น่าสังเกตในด้านการกระจายการขยายตัวของประชากรกรุงเทพมหานครออกไป
ในพื้นที่ปริมณฑลนั้น พบว่าการขยายตัวของจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อปีในช่วงเวลาหลัง (ระหว่าง
2526-2533) ในพื้นที่ปริมณฑลขยายตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 96,000 คน สูงกว่าการขยายตัวของ
ประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประมาณ 96,000 คน ถึง 20,000 คน หรือร้อยละ
26.32 ของประชากรที่เพิ่มในกรุงเทพมหานคร ทั้ง ๆ ที่ในช่วงเวลาแรก (ระหว่าง 2513-2532)
นั้น ประชากรที่เพิ่มเฉลี่ยต่อปีในเขตกรุงเทพมหานครมีถึงประมาณ 160,000 คน สูงกว่าการ
เพิ่มในช่วงหลังกว่า 2 เท่า และสูงกว่าประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตปริมณฑลในระยะเวลาเดียวกัน
ซึ่งเพิ่มเฉลี่ยต่อปีเพียงประมาณ 50,000 คน กว่า 3 เท่าตัว การขยายตัวอย่างรวดเร็วของ
การตั้งถิ่นฐานของประชากรในพื้นที่ปริมณฑลในช่วง 5 ปีหลังดังกล่าว ทำให้สัดส่วนของประชากร
ปริมณฑลที่มีต่อกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวม สูงขึ้นจากร้อยละ 31.62 เป็น 35.04 หรือ
ทำให้สัดส่วนจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครที่มีต่อประชากรรวมในเขตกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑลลดลงจากร้อยละ 68.38 เป็น 64.96 (ดูตารางที่ 3-2 ประกอบ)

3.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงและการคาดการณ์จำนวนประชากรในอนาคต

จากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรปี พ.ศ. 2534 ปรากฏว่ากรุงเทพ-
มหานครและทุกจังหวัดในปริมณฑล มีอัตราการขยายตัวของประชากรจาก พ.ศ. 2533 ต่ำกว่า
ค่าเฉลี่ยของอัตราการขยายตัวประชากรระหว่าง พ.ศ. 2526-2533 โดยมีจังหวัดนนทบุรี
ขยายตัวในอัตราสูงสุดร้อยละ 5.15 ติดตามมาด้วยจังหวัดสมุทรปราการ ปทุมธานี สมุทรสาคร
กรุงเทพมหานครและนครปฐม ด้วยอัตราร้อยละ 3.19, 2.93, 1.99, 1.33 และ 1.07
ตามลำดับ การขยายตัวประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเฉพาะพื้นที่ปริมณฑล
ต่างต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงเวลาที่ผ่านมามีอัตราร้อยละ 1.91 และ 2.96 ตามลำดับ ขณะ
เดียวกันการขยายตัวประชากรของประเทศก็ลดต่ำลงด้วย โดยมีอัตราการขยายตัวเพียงร้อยละ 1.17
อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการกระจายและการขยายตัวประชากร
ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะพบว่ายังมีลักษณะคล้ายคลึงกับรูปแบบเดิม แต่มีรายละเอียด

ของความแตกต่างของการขยายตัวประชากรในพื้นที่มากขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวที่สูงกว่าของ การตั้งถิ่นฐานของประชากรด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เมื่อเปรียบเทียบกับ การขยายตัวใน ทิศทางอื่น ๆ อันทำให้สัดส่วนของขนาดประชากรต่อประเทศของจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานีขยาย ตัวจากปี 2533 จากร้อยละ 1.19 และ 0.80 เป็น 1.23 และ 0.82 ในปี 2534 ใน ขณะที่การขยายตัวในสัดส่วนประชากรของจังหวัดสมุทรปราการ ขยายตัวรองลงมาโดยขยายจาก ร้อยละ 1.52 เป็น 1.55 ส่วนจังหวัดสมุทรสาครและนครปฐมในพื้นที่ปริมณฑลด้านตะวันตก มีการขยายตัวในสัดส่วนประชากรต่อประเทศคงเดิมคือร้อยละ 0.64 และ 1.17 ตามลำดับ

ความแนวโน้มดังกล่าวประกอบกับการพิจารณาศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาที่จะเกิดขึ้น ในอนาคต ซึ่งประกอบด้วยโอกาสในการขยายพื้นที่เพื่อการตั้งถิ่นฐาน การพัฒนาการคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภค อันได้แก่ โครงการขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าขลุ่ยสูง โครงการก่อสร้างทางด่วน ระยะที่ 2 และต่อ ๆ ไป โครงการรถไฟยกระดับ โครงการตัดถนนวงแหวนรอบนอก โครงการตัดถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ โครงการสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 ที่หนองงูเห่าและ โครงการขยายกำลังการผลิตน้ำประปา และการกำจัดน้ำเสีย เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้พิจารณา ถึงอิทธิพลที่จะเกิดขึ้นจากความเชื่อมโยงของแรงดึงดูดระหว่างภายนอกกับภายในโดยเฉพาะโครงการพัฒนาในภูมิภาคข้างเคียงซึ่งได้แก่โครงการอีสท์เทอร์นซีบอร์ดและโครงการพัฒนาภาคกลางตอน บน สระบุรี-แก่งคอย จึงคาดว่าในอนาคตระยะ 10 ปีแรก คือ ใน พ.ศ. 2543 การขยายตัว ของกรุงเทพมหานครออกไปยังบริเวณชานเมืองในปริมณฑลจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องจากปัจจุบันไป ทางทิศเหนือต่อไปมากที่สุด ทั้งนี้คาดว่าบริเวณดังกล่าวจะได้รับผลกระทบจากโครงการทางด่วน ระยะที่ 2 บางโคล่-แจ้งวัฒนะ โครงการคอนเมืองโทลล์เวย์ โครงการขยายทางหลวงแผ่นดิน สายประธานและโครงการปรับปรุงรถไฟชานเมือง รองลงมาได้แก่การขยายตัวบริเวณชานเมือง ด้านทิศตะวันออก และการขยายตัวล่าสุดได้แก่การขยายตัวบริเวณชานเมืองด้านทิศตะวันตก ส่วนในระยะอีก 10 ปี ค่อยไปนั้น คาดว่าการขยายตัวของประชากรบริเวณชานเมืองด้านตะวันออก จะขยายตัวมากและเชื่อมโยงกับการขยายตัวของการตั้งถิ่นฐานด้านเหนือ ด้วยผลกระทบของ โครงการสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 ที่หนองงูเห่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่เริ่ม ใช้งานร่วมกับสนามบินนานาชาติและสนามบินภายในประเทศเดิมที่ดอนเมือง โครงการขย้ายการขนส่ง ที่เชื่อมโยงทั้งทางหลวงแผ่นดิน กรุงเทพฯ-ชลบุรี สายใหม่ ถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก บางพลี-ลำลูกกา-บางปะอิน และโครงการขย้ายถนนสายอื่น ๆ ที่จะเชื่อมโยงพื้นที่ด้านตะวันออกเข้า กับพื้นที่ด้านเหนือหรือการเชื่อม สนามบินหนองงูเห่าเข้ากับสนามบินดอนเมือง รวมทั้งโครงการ

ระบบรถไฟฟ้ามหานครและรถไฟฟ้ากระดุม (Hopewell) และโครงการเมืองใหม่ในจังหวัด
 ฉะเชิงเทรา เพื่อรองรับการโยกย้ายหน่วยงานราชการและการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร
 (โครงการของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย) ส่วนการขยายตัวของประชากรในปริมณฑล
 ด้านตะวันตก จะเริ่มขยายตัวชัดเจนขึ้น โดยคาดว่าจะการขยายตัวของที่พักอาศัยจะขยายตัวมากใน
 พื้นที่จังหวัดนนทบุรี-ปทุมธานี ด้านตะวันตกต่อเนื่องกับพื้นที่จังหวัดนครปฐมและการขยายตัว
 ของกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกต่อเนื่องเข้าไปในจังหวัดสมุทรสาคร เนื่องจากโครงการทาง
 คว่นระยะที่ 3 และโครงการปรับปรุงการคมนาคมขนส่งเพื่อเชื่อมพื้นที่พัฒนาบริเวณชานฝั่งทะเล
 ภาคใต้ หรือเข้าเทอร์มินัลที่เข้ากับกรุงเทพมหานคร ประชากรในพื้นที่ปริมณฑลโดยรวมจึง
 คาดว่าจะขยายตัวมากในปี 2543 ด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.59 ต่อปี หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2533
 กว่า 750,000 คน และจะขยายตัวมากยิ่งขึ้นในปี 2553 ด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.61 ต่อปีหรือ
 มีประชากรเพิ่มขึ้นจากปี 2543 กว่า 900,000 คน และมีขนาดประชากรถึงร้อยละ 57.35
 ของประชากรกรุงเทพมหานครในปีเดียวกัน สำหรับในพื้นที่กรุงเทพมหานครเองในช่วงเวลา
 เดียวกัน คาดว่าจะมีการขยายตัวขึ้นสูงกว่าเดิมเล็กน้อย คือในช่วงต้นของ 10 ปีแรก คาดว่า
 อัตราการเติบโตของประชากรจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.46 ต่อปี แล้วจะลดลงในช่วงอีก 10
 ปีต่อไปเหลือร้อยละ 1.17 ซึ่งคาดว่าจะมีประชากร 6,912,351 คนในปี 2543 และ
 7,721,110 คนในปี 2553 ทั้งนี้เนื่องจากในช่วง 10 ปีแรกนั้นคาดว่าจะมีการขยายตัวภายใน
 พื้นที่กรุงเทพมหานครมากกว่าในช่วง 10 ปีหลัง เนื่องจากสภาพปัญหาการเดินทางจากชานเมือง
 เข้ามาในกรุงเทพมหานครต้องใช้เวลานานขึ้นด้วยจรรยาบรรณที่ดี โครงการที่จะมาแก้ไขปัญห
 จรรยาบรรณต่าง ๆ ก็คาดว่าจะยังไม่แล้วเสร็จ หรือบางโครงการก็อาจจะยังไม่ได้เริ่มลงมือก่อสร้าง
 ประกอบกับมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสะสมมาแต่เดิมจนถึงปัจจุบันไว้มาก ทั้งในรูปของทาวน์เฮาส์
 ห้องเช่า อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม ที่สามารถจะรองรับประชากรเข้าอยู่อาศัยได้เป็นจำนวน
 มาก ส่วนในช่วง 10 ปีหลัง เมื่อโครงการด้านการขนส่งที่ส่วนใหญ่เชื่อมพื้นที่ชานเมืองใน
 ปริมณฑลเข้ากับย่านศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครแล้วเสร็จ จะทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น จึง
 คาดว่าการขยายตัวของประชากรภายในเขตกรุงเทพมหานครจะลดลงแต่จะไปเติบโตในเขตชาน
 เมือง และปริมณฑล อย่างไรก็ตาม จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดย
 รวม คาดว่าจะมีประมาณ 10.68 ล้านคนในปี 2543 ก็จะเพิ่มขึ้นเป็น 12.85 ล้านคน หรือ
 ร้อยละ 18.06 ของประชากรทั้งประเทศในปี 2553 รายละเอียดได้จากตารางที่ 3-3

ตารางที่ 3-2 ขนาดและการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระดับ
จังหวัด ระหว่าง พ.ศ. 2513-2523 และ 2526-2533

เขตการปกครอง (จังหวัด)	จำนวนประชากรจากสำมะโน				จำนวนประชากรทะเบียนราษฎร				อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย	
	2513		2523		2526		2533		2513-2523	2526-2533
	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%	% ปี	% ปี
1. กรุงเทพมหานคร	3,077,336	67.94	4,697,071	70.69	5,018,327	68.38	5,546,937	64.96	5.26	1.50
2. สมุทรปราการ	329,404	7.27	484,829	7.30	623,514	8.50	854,883	10.01	4.72	5.30
3. นนทบุรี	269,067	5.94	369,777	5.57	456,588	6.22	668,760	7.83	3.74	6.64
4. ปทุมธานี	233,861	5.16	319,674	4.81	357,809	4.88	452,693	5.30	3.67	3.77
5. สมุทรสาคร	200,460	4.43	247,168	3.72	296,714	4.04	358,155	4.19	2.33	2.96
6. นครปฐม	419,317	7.26	525,706	7.91	585,931	7.98	657,182	7.70	2.54	1.74
7. ปริมณฑล (2-6)	1,452,111	32.06	1,947,354	29.31	2,320,556	31.62	2,991,673	35.04	3.41	4.13
8. กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	4,529,447	100.00	6,644,425	100.00	7,338,883	100.00	8,538,610	100.00	4.61	2.34

ที่มา : สำมะโนประชากรและการเคหะ พ.ศ. 2513 และ 2523 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ข้อมูลทะเบียนราษฎร 2526 และ 2533 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3-3 ขนาดและการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระดับ
จังหวัด ระหว่าง พ.ศ. 2533-2534 และ คำนวณถึงปี พ.ศ. 2553

เขตการปกครอง (จังหวัด)	จำนวนประชากรจากทะเบียนราษฎร				จำนวนประชากรที่คาดการณ์				คาดการณ์โดย TDRI			
	2533		2534		2543		2553		2543		2553	
	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%	คน	%
1. กรุงเทพมหานคร	5,546,937	9.85	5,620,591	9.87	6,912,351	10.788	7,721,110	10.86	7,149,299	11.15	7,977,499	11.22
3. นนทบุรี	668,760	1.19	703,187	1.23	890,687	1.39	1,263,964	1.78	824,460	1.29	1,092,258	1.54
2. สมุทรปราการ	854,883	1.52	882,164	1.55	1,061,412	1.66	1,466,870	2.06	999,779	1.56	1,280,021	1.80
4. ปทุมธานี	452,693	0.80	465,968	0.82	610,597	0.75	935,916	1.32	600,498	0.94	756,986	1.06
5. สมุทรสาคร	358,155	0.64	365,274	0.64	447,694	0.70	546,187	0.77	416,679	0.65	501,411	0.71
6. นครปฐม	657,182	1.17	664,190	1.17	755,759	1.18	912,957	1.28	814,076	1.27	944,475	1.33
7. ปริมณฑล (2-6)	2,991,673	5.31	3,080,783	5.41	3,766,149	5.88	5,125,894	7.21	3,655,492	5.70	4,575,151	6.43
8. กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	8,538,610	15.17	8,701,374	15.28	10,678,500	16.66	12,847,004	18.06	10,804,791	16.86	12,552,650	17.65
9. ประเทศไทย	56,303,273	100.00	56,961,030	100.00	64,100,000	100.00	71,118,000	100.00	64,100,000	100.00	71,118,000	100.00

ที่มา : ศูนย์กลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และ

สถานการณ์และการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

ในรอบทศวรรษที่ผ่านมา พ.ศ. 2526-2536) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ส่วนใหญ่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติของกลไกตลาด หรือเงื่อนไขทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป แต่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลายอย่างนั้นเป็นผลมาจากการริเริ่มผลักดันของนโยบายของรัฐด้วย การเปลี่ยนแปลงในหลายด้านนั้น ที่สำคัญควรแก่การพิจารณาได้แก่

1. สถานการณ์และการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

เป็นที่น่าสังเกตว่าในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นของประชากร (population growth) ของประเทศไม่น่าจะเป็นปัญหาสำคัญของที่อยู่อาศัยอีกต่อไป เนื่องจากมีการขยายตัวในอัตราที่ค่อนข้างต่ำในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.6 ต่อปีเท่านั้น แต่ที่น่าสังเกต คือ การขยายตัวของประชากรเมือง (urban population) ที่รวดเร็วมากขึ้นในอัตราประมาณร้อยละ 3-4 ต่อปี จึงทำให้ระดับของความเป็นเมือง (urbanization level) เพิ่มขึ้นตามลำดับจนถึงประมาณมากกว่าร้อยละ 30 ในปัจจุบัน ซึ่งหมายความว่าความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองต่างๆ จะมีมากขึ้นเช่นเดียวกันโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีประชากรเมืองกว่าร้อยละ 40 ของประชากรเมืองทั้งประเทศ (ดูตารางที่ 3-4 และแผนภูมิที่ 3-1)

1.1 การขยายตัวของที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี 2517-2527 และปี 2527-2531 โดยการเคหะแห่งชาติ (คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย 2533 : 7-14) พบว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2531 มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,376,829 หน่วย ปี 2527 มีจำนวน 998,434 หน่วย และปี 2517 มีจำนวน 585,162 หน่วย และจำนวนการเปลี่ยนแปลงในช่วงปี 2527 - 2531 มีจำนวนเพิ่มสูงกว่าช่วงปี 2517 - 2527 กล่าวคือ ในช่วงปี 2527-2531 มีจำนวนการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 95,000 หน่วย หรือมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 8.36 ต่อปี ในขณะที่ช่วงปี 2517 - 2527 นั้น มีจำนวนการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 39,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.49 ต่อปี

ตารางที่ 3-4 ระดับของความเป็นเมือง (Level of Urbanization) ในประเทศไทยปี 2518-2543

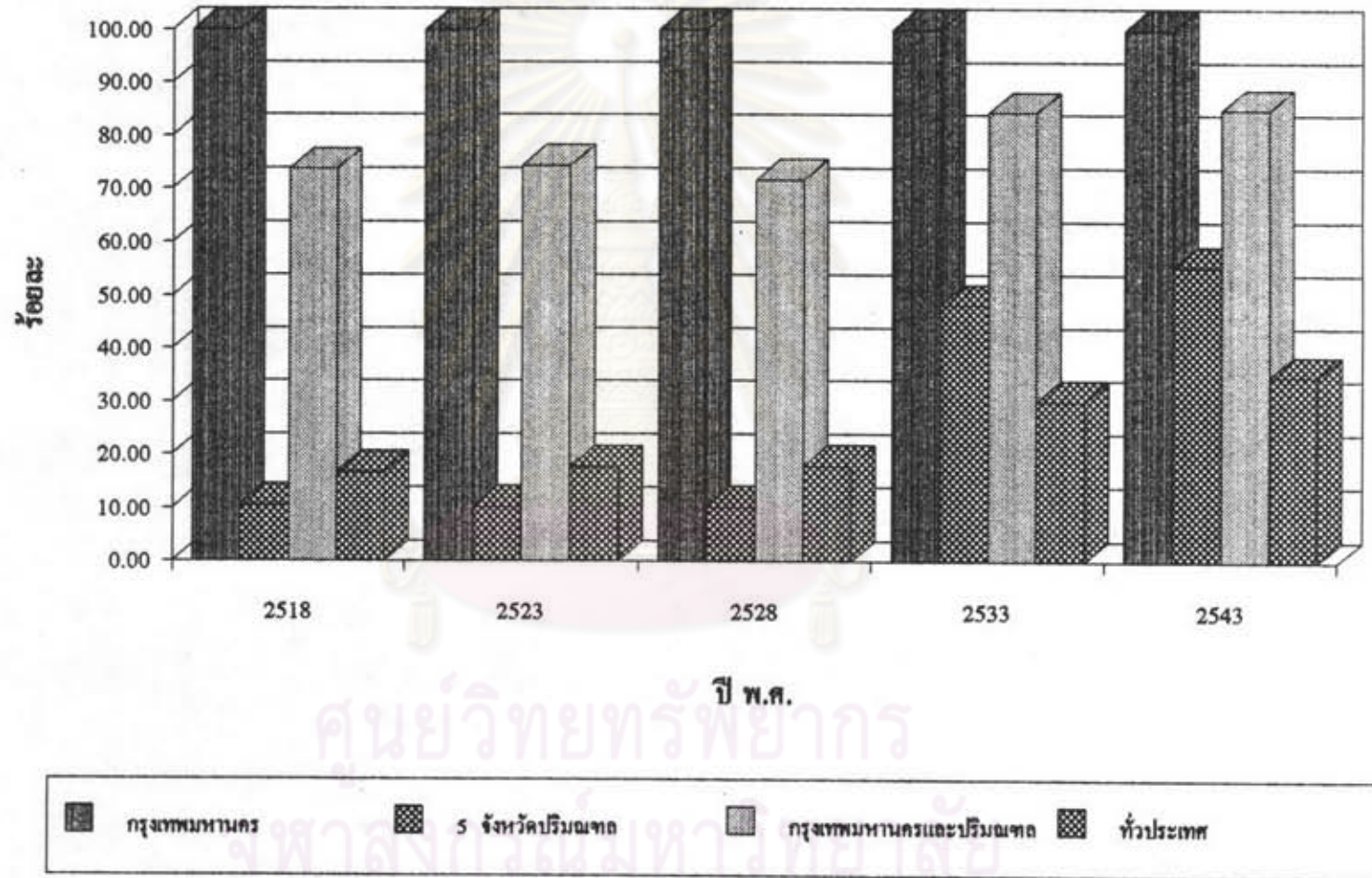
พื้นที่	ระดับของความเป็นเมือง (%)*					สัดส่วนต่อ ประชากรเมืองทั่วประเทศ	อัตราการขยายตัว ของประชากรเมืองเฉลี่ยต่อปี	
	2518	2523	2528	2533	2543		2533	2523-33
	เฉพาะเขตเทศบาล							
กรุงเทพมหานคร	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	36.60	1.80	1.50
5 จังหวัดปริมณฑล	10.60	10.20	10.20	48.20	55.40	7.70	19.80	4.60
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	73.70	74.30	71.70	84.30	84.90	44.30	3.30	2.10
ทั่วประเทศ	16.70	17.60	17.80	30.00	34.70	-	7.40	2.80
รวมเขตเมืองทั้งหมด**								
กรุงเทพมหานคร	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	34.00	1.80	1.50
5 จังหวัดปริมณฑล	31.50	34.60	36.30	55.20	67.30	8.40	8.00	4.70
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	80.00	81.40	80.00	86.00	88.90	42.40	2.80	2.20
ทั่วประเทศ	24.00	26.50	27.70	32.30	39.00	-	3.80	3.30

ที่มา : สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย 2533

* : ระดับของความเป็นเมือง (%) = (สัดส่วนของประชากรเมือง x 100/ประชากรทั้งหมด)

** : หมายถึงเขตเมืองทางภูมิศาสตร์ (Geographic definition) พื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคาร โดยเฉพาะพื้นที่อยู่อาศัยและ/หรือพื้นที่อุตสาหกรรมที่มีประชากรมากกว่า 5,000 คน และมีความหนาแน่นไม่น้อยกว่า 1,000 คนต่อตารางกิโลเมตร

แผนภูมิที่ 3-1 ระดับความเป็นเมือง (Level of Urbanization) ในประเทศไทยปี 2518-2543



อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมีอัตราสูงยิ่งกว่าอัตราการขยายตัวของประชากรในเขตเมือง เช่น ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี 2528-2531 การขยายตัวของประชากรมีอัตราค่อนข้างสูงประมาณร้อยละ 3.7 ต่อปี แต่การขยายตัวของปริมาณที่อยู่อาศัยทั้งหมด (housing stock) ยิ่งสูงกว่าคือขยายตัวประมาณร้อยละ 8.4 โดยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) มีจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมเพิ่มขึ้นประมาณ 1.5 ล้านหน่วย กว่าครึ่งเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชน (ดูตารางที่ 3-5 และ 3-6)

นอกจากนี้ ในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ได้ขยายตัวในอัตราที่สูงมากเฉลี่ยประมาณร้อยละ 25 ต่อปี แม้ว่าจะมีอัตราการขยายตัวที่ชะลอลงในปัจจุบันก็ตาม) โดยมีที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และ 3 จังหวัดปริมณฑล จำนวน 432,948 หน่วย หรือเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 86,572 หน่วย ในขณะที่มีการประมาณความต้องการของที่อยู่อาศัยเพียง 250,000 หน่วย หรือเฉลี่ยมีความต้องการปีละ 50,000 หน่วยเท่านั้น ซึ่งการขยายตัวอย่างมากของที่อยู่อาศัยนี้แสดงให้เห็นถึงอุปทานด้านที่อยู่อาศัยโดยส่วนรวมดีขึ้นอย่างน่าพอใจ (ดูแผนภูมิที่ 3-2)

1.2 ระบบการผลิตที่อยู่อาศัยและตลาดที่อยู่อาศัย

ในรอบทศวรรษที่ผ่านมา ระบบการผลิตที่อยู่อาศัยได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างขนานใหญ่ จากการสร้างเพื่ออยู่อาศัยเอง (individual-built) มาเป็นการจัดสร้างโดยผู้จัดสรร (developers) โดยเฉพาะอย่างยิ่งของผู้ประกอบการในภาคเอกชน ในลักษณะการสร้างเพื่อการค้า (commercially-built) ดังจะเห็นได้ชัดมากขึ้นในเมืองใหญ่ ๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สัดส่วนการผลิตที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการจัดสรรได้เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 57 ในปี 2530 เป็นร้อยละประมาณ 78 ในปัจจุบัน โดยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 ผู้ประกอบการจัดสรรสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้จำนวน 314,138 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละ 62,828 หน่วย ในขณะที่บ้านสร้างเองมีจำนวน 118,720 หน่วย และในปี 2535 ผู้ประกอบการสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้อีก 84,284 หน่วย ขณะที่บ้านสร้างเองมีเพียง 23,717 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3-3)

ตารางที่ 3-5 ปริมาณที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2517-2531

ประเภท	2517		2527		2531		อัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปี	
	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ	2517-27	ร้อยละ
1) ห้องแถว	134,766	23.0	247,553	24.8	256,551	18.6	6.3	0.9
2) บ้านจัดสรรเอกชน	20,193	3.5	113,755	11.4	204,620	14.9	18.9	15.8
3) ที่ดินจัดสรร	31,393	5.4	70,466	7.1	88,670	6.4	8.4	2.3
4) บ้านที่บุคคลสร้างเอง	209,084	35.7	271,266	27.2	454,658	33.0	2.6	5.3
5) บ้านที่สร้างโดยภาครัฐ	9,377	1.6	74,708	7.5	99,915	7.3	23.1	7.3
6) ชุมชนแออัด	139,326	23.8	160,145	16.0	173,740	12.6	1.4	7.5
7) อาคารชุด	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	58,645	4.3	N.A.	2.1
8) ที่อยู่อาศัยอื่น ๆ	41,024	7.0	61	6.1	40,000	2.9	3.9	-9.8
รวมทั้งหมด	585,163	100.0	998,436	100.0	1,376,799	100.0	5.5	8.4

ที่มา : คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2533



ตารางที่ 3-6 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยในเขต กทม.และปริมณฑล (ณ ธันวาคม 2533)

ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนร้อยละ
1. ประชาชนสร้างเอง	338,464	22
2. ภาคธุรกิจเอกชน	851,966	57
3. ภาครัฐโดยการเคหะแห่งชาติ	77,830	5
4. ชุมชนแออัด*	191,009	13
5. อื่น ๆ (อาคารพาณิชย์, หอพัก บ้านพักใน หน่วยราชการและหน่วยทหาร)	40,000	3
รวม	1,499,269	100

- ที่มา : - รายงานผลการศึกษาเรื่อง "สถานการณ์ตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในเมือง"
กันยายน 2533 โดย PADCO และมูลนิธิสถาบันที่ดิน
- รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย
 - ข้อมูลชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานคร 1 สิงหาคม 2533
 - ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์

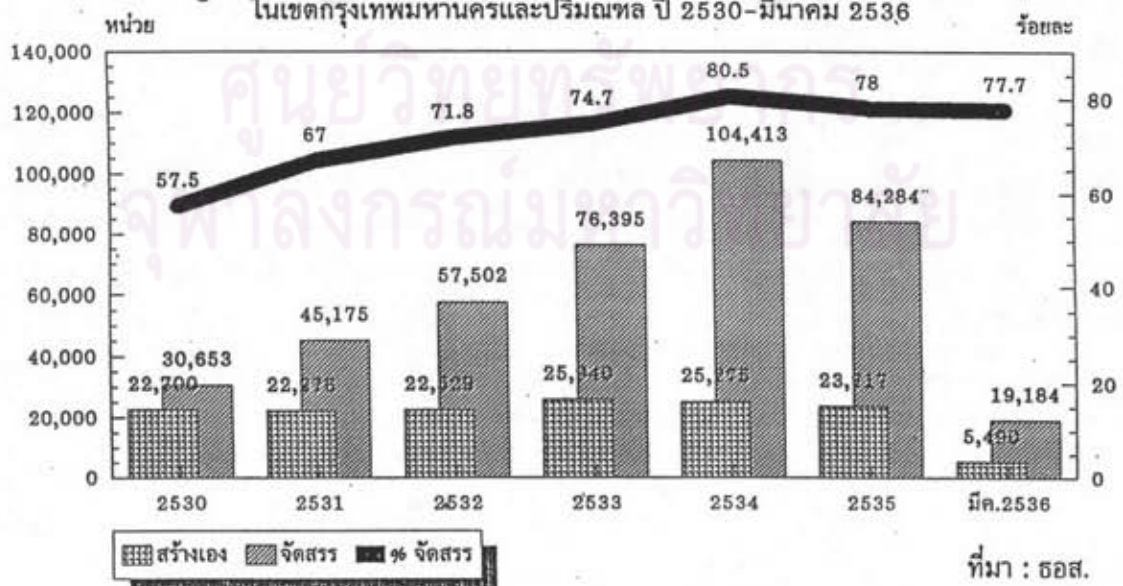
หมายเหตุ * ชุมชนแออัดจำนวนรวม 191,009 หน่วย จำแนกเป็น

- (1) ชุมชนแออัดที่ได้รับการดำเนินการปรับปรุงทางกายภาพรวมการจัดหาที่อยู่ใหม่
โดยการเคหะฯ กรุงเทพมหานคร เทศบาลเมือง และกรมการปกครอง แล้ว
จำนวน 82,000 หน่วย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 และ 6
- (2) ชุมชนแออัดที่ยังมิได้รับการดำเนินการปรับปรุงอีก 121,306 หน่วย

แผนภูมิที่ 3-2
จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2530 - พฤษภาคม 2536



แผนภูมิที่ 3-3
จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น แยกตามลักษณะการจัดสร้าง
 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2530-มีนาคม 2536



นอกจากรูปแบบอาคารก็ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมาก จากลักษณะของบ้านเดี่ยว มาเป็นอาคารชุดมากขึ้นตามลำดับ จากที่มีเพียงประมาณร้อยละ 3 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 34 ในสิ้นปี 2535 แต่บ้านเดี่ยวกลับมีสัดส่วนลดลงอย่างชัดเจนจากร้อยละ 65 ในปี 2530 เหลือเพียง ร้อยละ 32 เมื่อสิ้นปี 2535 (ดูแผนภูมิที่ 3-4)



อย่างไรก็ตามปัญหาที่สำคัญก็ยังคงอยู่ ได้แก่ การขาดผังเมืองที่ดี และการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคของรัฐ ทำให้ราคาที่ดินในหลายพื้นที่สูงขึ้นกว่าที่ควรจะเป็นมาก และทำให้ต้นทุนการผลิตยังสูงอยู่ นับเป็นสาเหตุที่สำคัญที่สุดที่ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นกว่าที่ควร นอกจากนี้ การขาดข้อมูลข่าวสารที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและทันสมัยยังทำให้เกิดการไร้ประสิทธิภาพของตลาดด้วย กล่าวคือ ผู้ประกอบการได้ผลิตที่อยู่อาศัยมากเกินไป หรือผู้ซื้อได้หลงซื้อเพราะเข้าใจว่าราคาจะพุ่งสูงขึ้นอีก จึงทำให้เกิดการซื้อเพื่อเก็งกำไร หรืออุปสงค์ที่เข้มข้นจำนวนมาก ส่งผลให้เกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาดหรือมีบ้านว่างเกิดขึ้นในหลายพื้นที่ ดังที่เห็นกันอยู่ในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา

2. พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย

ในปี 2534 พื้นที่กรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดในปริมณฑล มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวน 129,688 หน่วย โดยเพิ่มใน กทม. จำนวน 89,851 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 17,800 หน่วย ในเขต กทม. ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในปีนั้นมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ จำนวน 10,754 หน่วย และเพิ่มระหว่าง 5,000-10,000 หน่วย ได้แก่ เขตบึงกุ่ม ภาษีเจริญ บางเขน คอนเมือง และเขตประเวศ ส่วนใน 3 จังหวัดปริมณฑลเพิ่มขึ้น จำนวน 39,837 หน่วย เป็นการเพิ่มใน จ.สมุทรปราการมากที่สุด จำนวน 24,144 หน่วย รองลงมา ได้แก่ นนทบุรี 12,755 หน่วย และปทุมธานี 2,938 หน่วย ตามตารางที่ 3-7 แผนภูมิที่ 3-5

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวในปี 2536 นั้นมีจำนวนมากถึง 113,159 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2535 เกือบเท่าตัวและมีจำนวนมากกว่าเป้าหมาย ที่อยู่อาศัยของแผนพัฒนาประเทศกว่า 40,000 หน่วยดังนั้นหลายโครงการจึงประสบปัญหาเรื่องยอดขายไม่ถึงครึ่ง โดยโครงการที่อยู่อาศัยที่ขายได้ดีที่สุด คือทาวน์เฮ้าส์ราคาไม่เกินหลังละ 900,000 บาท และ คอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 400,000 บาท ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองด้านเหนือและตะวันออก

รูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2536 เริ่มปรับตัวให้สอดคล้องกับราคาที่ดิน และความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของคนกรุงเทพฯ กล่าวคือที่อยู่อาศัยมีขนาดเล็กลง โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 43.3 เป็นทาวน์เฮ้าส์ ขณะที่คอนโดมิเนียมเริ่มลดความสำคัญลง จากที่เคยมีสัดส่วนถึงร้อยละ 58.5 ในปี 2535 ก็ลดลงเหลือร้อยละ 41.3 ในปี 2536 เนื่องจากทัศนคติคิดเงินมากกว่าลอยฟ้า แม้จะอยู่ไกลกว่าก็ตาม ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จก็ประสบปัญหาเรื่องการบริหารงานอาคารชุดที่ขาดคนดูแลหรือไม่ค่อยจะมีผู้จ่ายค่าบริการอาคารชุดมากนัก จึงเป็นบทเรียนสำหรับผู้ซื้อรุ่นใหม่ที่ได้มีใจจะซื้อทาวน์เฮ้าส์มากกว่าคอนโดมิเนียม (ดูตารางที่ 3-8)

ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2536 โซนตะวันออก ได้แก่ มีนบุรี สุวินทวงศ์ บางนา-ตราด อุดมสุข กิ่งแก้ว ยังเป็นทำเลนิยมของโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 28.06 ของโครงการทั้งหมด แต่ก็เริ่มลดความสำคัญลงเมื่อเทียบกับที่เคยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 34.68 ในปี 2535

พื้นที่โซนเหนือ ได้แก่ งามวงศ์วาน แจ้งวัฒนะ รามอินทรา วัชรพล สายไหม รังสิต-นครนายก และลำลูก เป็นทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญเป็นอันดับสามคือมีสัดส่วนร้อยละ 25.71 ในขณะที่ปี 2535 มีสัดส่วนร้อยละ 22.48

ตารางที่ 3-7 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดในปริมณฑล

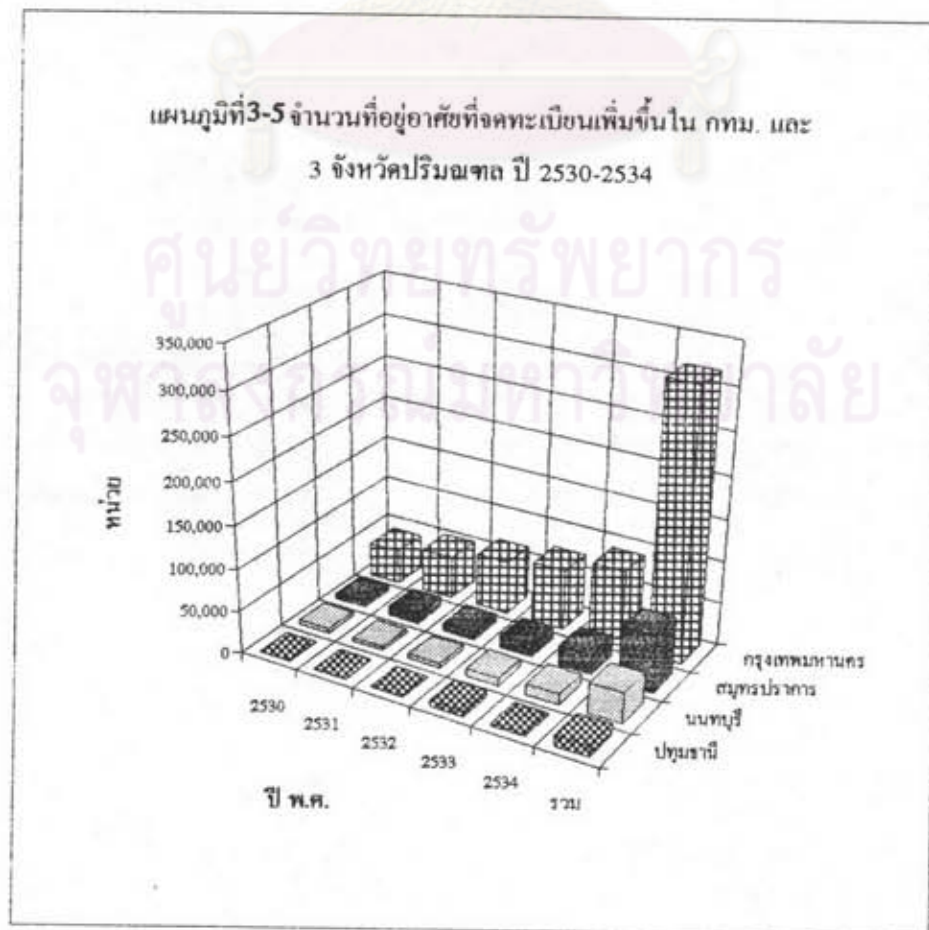
จังหวัด	ช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6						% การเปลี่ยนแปลง	
	2530	2531	2532	2533	2534	รวม	33-34	30-34
กรุงเทพมหานคร	40,762	51,142	63,262	72,051	89,851	317,068	24.7	21.9
สมุทรปราการ*	6,726	10,960	10,133	14,593	24,144	66,556	65.4	37.6
นนทบุรี**	5,116	4,387	5,184	8,914	12,755	36,356	43.1	25.7
ปทุมธานี***	749	962	1,452	6,777	2,938	12,878	-56.6	40.7
รวม	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	432,858	26.7	24.9

ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535

* ได้แก่ อ.เมือง อ.พระประแดง และ อ.บางพลี

** ได้แก่ อ.เมือง อ.บางกรวย และ อ.ปากเกร็ด

*** ได้แก่ อ.เมืองปทุมธานี



ในช่วงปี 2536 ที่ผ่านมาปรากฏว่าทำเลที่มีโครงการเกิดขึ้นมากที่สุดคือโซนตะวันออก โดยมีโครงการเกิดขึ้นมากถึง 31,757 หน่วย หรือประมาณ 28.06% ของโครงการทั้งหมดที่เกิดขึ้นในกทม. ส่วนทางโซนเหนือมีโครงการเกิดขึ้นจำนวน 29,091 หน่วย หรือประมาณ 25.71 % ตัวเลขดังกล่าวสามารถชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มในอนาคตว่าการขยายตัวของเมืองทางด้านเหนือ และตะวันออกเป็นจุดที่มีศักยภาพที่สุด (ดูตารางที่ 3-9)

ส่วนโซนตะวันตก ได้แก่บริเวณบางบัวทอง รัตนาธิเบศร์ ปทุมธานี พุทธมณฑล ได้เพิ่มความสำคัญขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง จากสัดส่วนร้อยละ 18.17 ในปี 2535 เป็นร้อยละ 27.68 ในปี 2536 เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดินและความพร้อมของระบบถนนและบริการสาธารณูปโภค

ราคาที่อยู่อาศัยของโครงการที่เปิดตัวในปี 2536 เริ่มสอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริงของคนกรุงเทพฯ และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับปัจจุบัน โดยโครงการที่เปิดตัวใหม่ร้อยละ 56.38 มีราคาต่ำกว่าหลังละ 800,000 บาทลงมา และอีกร้อยละ 35.28 เป็นราคาหลังละ 800,000-2,000,000 บาท ส่วนที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยราคาเกินกว่าหลังละ 2 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว หรือถ้าเป็นคอนโดมิเนียมก็เป็นประเภทเดอลุกซ์ ขนาดพื้นที่มากกว่า 80 ตารางเมตร

จากการศึกษาและวิจัย ความต้องการบ้านและที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดย ดร.กิตติ ลิมสกุล (ผู้จัดการรายสัปดาห์ กพ.2537 : 43-44) ผู้อำนวยการโครงการพัฒนาศาสตร์ด้านแบบจำลองและพยากรณ์เศรษฐกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าจุดที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยนับจากนี้ไป โดยเฉพาะประเภทบ้านจัดสรรนั้นจะมีอยู่เพียง 2 โซนเท่านั้นคือทางด้านทิศเหนือ และทางด้านทิศใต้

โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านทิศเหนือ ซึ่งอยู่บริเวณด้านเหนือของสนามบินดอนเมืองขึ้นไปริมถนนคลองรังสิต และกินพื้นที่ถึงช่วงตลาดรังสิตแล้ว เลี้ยวซ้ายเข้าไปในตลาดบางพูน จะอยู่ในเขตที่ดีมาก เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านสนับสนุนไม่ว่าจะเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วรวมถึงธุรกิจในภาคอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่จะขยายตัวไปพร้อม ๆ กับความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย

ปัจจัยสำคัญที่สุดที่จะเกื้อหนุนให้บริเวณด้านทิศเหนือ เป็นมีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็คือโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของรัฐบาลที่คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดบริการได้ภายในปี 2537 นี้เป็นส่วนใหญ่ ทำให้นักลงทุนเริ่มเข้าไปปักก้านซื้อที่ดินเปล่าเพื่อนำมาพัฒนาแล้ว

ตารางที่ 3-8 โครงการที่เปิดตัวในเขต กทม.และปริมณฑลปี 2534-2536 ตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	ปี 2534		ปี 2535		ปี 2536	
	ยูนิต	สัดส่วน	ยูนิต	สัดส่วน	ยูนิต	สัดส่วน
บ้านเดี่ยว	11,205	13.27	5,400	9.23	11,194	9.89
ทาวน์เฮ้าส์	20,660	25.30	15,353	26.25	48,998	43.30
อาคารพาณิชย์	3,233	3.96	2,345	4.01	4,136	3.66
บ้านแฝด	244	0.30	410	0.70	664	0.59
อาคารชุด	43,185	52.89	34,220	58.50	47,222	41.73
ที่ดินเปล่า	3,130	3.83	769	1.31	623	0.55
อื่น ๆ	-	-	-	-	313	0.28
รวม	81,657	100.00	58,497	100.00	113,159	100.00

ที่มา : ผู้จัดการรายสัปดาห์ 14-20 ก.พ. 2537

ตารางที่ 3-9 โครงการที่เปิดตัวในเขต กทม.และปริมณฑลปี 2534-2536 ตามทำเลที่ตั้ง

ประเภท	ปี 2534		ปี 2535		ปี 2536	
	ยูนิต	สัดส่วน	ยูนิต	สัดส่วน	ยูนิต	สัดส่วน
เขตศูนย์ธุรกิจกลางเมือง	4,338	5.31	6,227	10.64	9,255	8.18
โซนใต้	13,367	16.37	8,202	14.02	9,897	8.75
โซนเหนือ	15,021	18.40	13,151	22.48	29,091	25.71
โซนตะวันตก	35,609	43.61	10,631	18.17	31,318	27.68
โซนตะวันออก	13,322	16.31	20,286	34.68	31,757	28.06
อื่น ๆ	-	-	-	-	1,832	1.62
รวม	81,657	100.00	58,497	100.00	113,159	100.00

ที่มา : ผู้จัดการรายสัปดาห์ 14-20 ก.พ. 2537

สำหรับโครงการในทิศเหนือที่เริ่มดำเนินการแล้วและคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายใน
ปลายปี 2537 นี้เป็นส่วนใหญ่ เช่น โครงการทางด่วนชั้นที่ 2 ระยะที่ 1 สายแจ้งวัฒนะ-พระ
รามที่เก้า โครงการทางยกระดับดินแดง-ดอนเมือง โครงการก่อสร้างถนนสายรังสิต-สะพาน
โครงการก่อสร้างถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก 340 สายคลังชัน-บางบัวทอง โครงการก่อสร้าง
ถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก บางบัวทอง 311 โครงการก่อสร้างถนนสายรองนนทบุรี
โครงการก่อสร้างถนนสายรองลาดพร้าว-รามอินทรา

ส่วนโครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จตามสัญญาภายในปี 2539 นั้น ประกอบด้วย โครงการ
ทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ระยะทาง 13 กม. (เชื่อมทิศเหนือและทิศตะวันออก)
โครงการก่อสร้างถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก) โครงการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษก-สุขาภิบาล 1-
รามอินทรา (เชื่อม กทม. และทิศตะวันออก) โครงการก่อสร้างถนนพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์
โครงการปรับปรุงและขยายซอยศรีสัมพันธ์ และโครงการก่อสร้างถนนฝั่งตะวันออกเพิ่ม

นอกจากนั้นยังเป็นผลมาจากอัตราค่าที่ดินยังคงต่ำทำให้ต้นทุนผลิตบ้านต่ำด้วย และที่ดินใน
บริเวณนี้ยังมีเหลืออีกมากถ้าเปรียบเทียบกับแหล่งอื่นเช่นย่านงามวงศ์วาน แจ้งวัฒนะ นนทบุรี
ซึ่งล้วนแต่เป็นย่านที่เริ่มหนาแน่นและที่ดินก็เริ่มกับตัวสูงขึ้นเป็นเงาตามตัวเช่นกัน สิ่งเกิดได้จาก
ขณะนี้ โครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากที่เปิดตัว ส่วนใหญ่แล้วมักจะตั้งอยู่ในช่วงถนนรังสิต-
องครักษ์ เป็นจำนวนมาก ไล่เรียงตั้งแต่คลอง 1 ไปตลอดสองข้างทาง ตลอดจนราคาขายต่อ
หน่วยยังอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สูงมากนัก เนื่องจากจะเจาะกลุ่มเป้าหมายระดับกลางลงล่างเป็นหลัก
และยังอยู่ไกลจากกทม. มาก ประกอบกับย่านรังสิตนี้ มีความพร้อมที่จะกลายเป็นศูนย์กลางของ
ทางด้านเหนือ ด้วยสาเหตุที่ว่าถูกล้อมรอบด้วยถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก
โดยมีถนนพหลโยธินซึ่งเป็นถนนสายหลักในการนำพาความเจริญมาสู่บริเวณนี้อยู่ตรงกลาง

ส่วนพื้นที่อีกแห่งที่จะกลายเป็นทำเลทองต่อไปอีก บริเวณทิศตะวันออก ซึ่งจะครอบคลุม
ถึงถนนหลัก ๆ เช่น ถนนบางนา-ตราด ถนนศรีนครินทร์ ถนนเทพารักษ์ สมุทรปราการ ซึ่งมี
ศักยภาพอยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนบางนา-ตราด ที่จะกลายเป็นถนนหน้าด่านไปสู่
โครงการพัฒนาชายฝั่งภาคพื้นตะวันออก อีสเทอร์นซีบอร์ด ชลบุรี ทำให้ถนนสายนี้มีศักยภาพใน
เชิงเศรษฐกิจค่อนข้างสูง

ในปัจจุบันนี้ ถึงแม้ว่าจะมีการพัฒนาที่ดินโครงการจัดสรรต่างๆ ในย่านนี้เป็นจำนวนมาก
แล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีพื้นที่เหลืออีกเป็นจำนวนมากที่รอการพัฒนาในอนาคต ซึ่งส่วนใหญ่แล้วที่ดินผืน
งามหลายแห่งจะตกอยู่ในมือของเอกชนและนักพัฒนาที่ดินเป็นจำนวนมาก โครงการที่เกิดขึ้นในขณะ

นี้ล้วนเป็นโครงการที่เจาะกลุ่มเป้าหมายในระดับกลางถึงสูงผิดกับทำเลในบริเวณทิศเหนืออย่างรังสิตที่จะเจาะกลุ่มเป้าหมายระดับกลางลงล่างเป็นหลัก จึงทำให้ที่ดินในย่านนี้ค่อนข้างต่ำกว่าที่ดินในย่านบางนา-ตราด ประกอบกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะมารองรับกับความเจริญของแหล่งชุมชนนี้ ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า หรือแหล่งบันเทิงอย่างเสวีเซ็นเตอร์ ซีคอนสแควร์ บนถนนศรีนครินทร์ ห้างเซ็นทรัล อิมพีเรียล โรงพยาบาลบางนา โรงพยาบาลไทยนครินทร์ บนถนนบางนา-ตราด จะยิ่งช่วยทำให้ชุมชนในย่านนี้มีความพร้อมมากยิ่งขึ้น

ส่วนระบบโครงข่ายถนนในทิศตะวันออกนี้ ก็จะเป็นส่วนเสริมให้การสัญจรไปมาสะดวกมากยิ่งขึ้น ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินงานหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าโครงการที่จะแล้วเสร็จตามสัญญาในปี 2538 ประกอบด้วย โครงการขยายถนนศรีนครินทร์ บางนา-ตราด สมุทรปราการ โครงการก่อสร้างถนนเกษตร-สุขาภิบาล 1 (เชื่อมทิศเหนือกับทิศตะวันออก) โครงการปรับปรุงขยายซอยลาซาล 105 โครงการปรับปรุงขยายซอยแบริ่ง-เชื่อมลาซาล โครงการก่อสร้างถนนกรุงเทพ-ชนบุรีสาธิตใหม่ โครงการก่อสร้างถนนพระรามที่เก้า-ศรีนครินทร์ โครงการถนนวัดกิ่งแก้ว-รัตนโกสินทร์ 200 โครงการต่อขยายถนนพัฒนาการ-อ่อนนุช โครงการถนนศรีนครินทร์-บางปะกง

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. นโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

เดิมรัฐยังไม่ให้ความสำคัญในเรื่องนโยบายที่อยู่อาศัยมากนัก จะมีบ้างเพียงการกล่าวถึงจำนวนการผลิตที่อยู่อาศัยบ้าง ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับต่าง ๆ ความสนใจในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (National Housing Development Policy) อย่างจริงจังและเป็นระบบเริ่มเกิดขึ้น เมื่อคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้แต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยขึ้นในปี 2525 และต่อมาคณะกรรมการดังกล่าวก็เริ่มจัดทำเอกสารนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติขึ้นมาเป็นครั้งแรกในปี 2526 ซึ่งก็ได้ใช้เป็นแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

นอกจากการริเริ่มจัดทำเอกสารนโยบายที่อยู่อาศัยแล้ว คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยดังกล่าว ยังมีบทบาทอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งที่ผ่านมาก็เห็นว่ามีส่วนช่วยในการส่งเสริมและผลักดันให้เกิดความก้าวหน้าในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มากพอสมควรที่เป็นผลเป็นรูปธรรม ได้แก่ การผลักดันให้รัฐกำหนดมาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย การนำดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยหักลดหย่อนภาษีเงินได้ การผลักดันให้มีสัญญามาตรฐานในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค การผลักดันให้จัดตั้งกองทุนพัฒนาคนจนเมือง การปรับปรุงแก้ไขกฎหมายการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น นอกจากนี้คณะกรรมการฯ ยังได้จัดให้มีการประชุมสัมมนาเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยหลายครั้ง เพื่อหาทางเสนอแนะข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่รัฐบาล รวมทั้งการมุ่งพัฒนาโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย และการเผยแพร่ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน เช่น การจัดพิมพ์รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยเป็นประจำทุกปี ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา

อย่างไรก็ตามแม้คณะกรรมการฯ จะได้ริเริ่มและดำเนินกิจการหลายอย่าง แต่เนื่องจากคณะกรรมการฯ ยังไม่มีฐานะเป็นองค์กรถาวร ที่มีบุคลากรประจำทำให้การผลิตนโยบายต่าง ๆ หรือการติดต่อประสานงานกับบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่ประสบผลสำเร็จมากเท่าที่ควร งานริเริ่มบางอย่างก็ไม่สามารถจะดำเนินการได้อย่างจริงจังและต่อเนื่อง

4. ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในการจัดร่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2535-2539) คณะทำงานทำศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้ทำการศึกษาและคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้ (ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ : 2535)

1) ในช่วงปี 2534-2539 คาดว่า จะมีอัตราการขยายตัวของประชากรในระดับร้อยละ 1.9 ดังนั้น จึงคาดได้ว่าในช่วงต้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2535) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีประชากรประมาณ 9.2 ล้านคน และจะเพิ่มเป็น 10 ล้านคน ในปลายแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2539)

2) ประชากรในวัยเด็กจะมีสัดส่วนลดลง และประชากรในวัยหนุ่มสาวและวัยกลางคน (อายุ 15-59) จะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 64.1 ในปี 2539

3) การคาดประมาณครัวเรือน ในช่วงปี 2535-2539 คาดว่า จะมีครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 369,321 ครัวเรือน โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 71,000-77,000 ครัวเรือน ในจำนวนนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นครัวเรือนเดี่ยวและเป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกพร้อม (Intact Household) ซึ่งมีถึงร้อยละ 68 มีขนาดของครัวเรือนประมาณ 4.5 คน รองลงมาเป็นลักษณะครัวเรือนสมาชิกคนเดียวประมาณร้อยละ 13 และยังมีแนวโน้มว่าครัวเรือนขาดคู่ครองจะมีเพิ่มขึ้น (รายละเอียดตามตารางที่ 3-10)

4) การกระจายรายได้ของครัวเรือน ได้มีการคาดประมาณโดยได้ใช้รายได้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และภาวะเงินเฟ้อจะมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.5 ต่อปี จึงคาดประมาณว่า อัตราการเพิ่มของรายได้จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8-13 ต่อปี และมีแนวโน้มที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น (รายละเอียดตามตารางที่ 3-11)

ตารางที่ 3-10 แสดงจำนวนครัวเรือนที่ได้จากการประมาณการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7
แยกตามประเภทของครัวเรือน

ปี	1	2	3	4	รวม
2535	53,404	7,725	9,208	1,812	72,149
2536	53,242	7,338	8,910	1,702	71,192
2537	54,998	8,064	9,314	2,424	74,800
2538	53,249	7,853	9,523	3,036	73,661
2539	55,828	8,158	10,032	3,501	77,519
รวม	270,721	39,138	46,987	12,475	369,321

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

หมายเหตุ ครัวเรือนประเภทที่ 1 หมายถึง ครัวเรือนที่มีคู่สมรสพร้อมสมาชิกอยู่อาศัย
 ครัวเรือนประเภทที่ 2 หมายถึง ครัวเรือนที่มีคู่สมรสเป็นหม้าย
 ครัวเรือนประเภทที่ 3 หมายถึง ครัวเรือนคนเดี่ยว
 ครัวเรือนประเภทที่ 4 หมายถึง ครัวเรือนประเภทอื่น ๆ

ตารางที่ 3-11 แสดงระดับรายได้ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผน ฯ
ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

บาท / ครัวเรือน / เดือน

ปี	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
2535	4,284	6,663	9,055	12,328	15,911	27,113	42,839	56,473	67,640	103,057
2536	4,675	7,246	9,956	13,749	18,043	30,614	47,974	62,518	73,400	111,762
2537	5,094	7,862	10,926	15,307	20,427	34,506	53,634	69,093	79,514	121,006
2538	5,556	8,527	11,993	17,054	23,140	38,912	59,997	76,404	86,185	131,102
2539	6,054	9,227	13,139	18,674	26,174	43,810	67,013	84,358	93,273	141,828

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5) ความต้องการที่อยู่อาศัย การพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) เฉพาะที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ได้พิจารณาจากความหนาแน่นของครัวเรือน โดยเฉลี่ย 1 ครัวเรือนต่อ 0.8 หน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบกับการคาดการณ์เพิ่มขึ้นของประชากร ที่อยู่อาศัยทรุดโทรมที่ต้องขึ้นทดแทนในช่วงปี 2535-2539 พบว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนใหม่ จำนวน 301,304 หน่วย และความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อทดแทนที่รื้อถอนไป จำนวน 75,216 หน่วยต่อปี รวมเป็นความต้องการที่อยู่ทั้งสิ้น 376,520 หน่วย หรือประมาณ 75,000 หน่วยต่อปี โดยแยกเป็นสัดส่วนความต้องการตามระดับรายได้ของครัวเรือนที่แตกต่างกัน (รายละเอียดตามตารางที่ 3-12 และ 3-13)

ตารางที่ 3-12 แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

ปี	จำนวนครัวเรือนใหม่เพิ่มขึ้น	ความต้องการที่อยู่อาศัย		ความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (HOUSING NEEDS)
		ครัวเรือนใหม่	สร้างทดแทน	
2535	72,149	58,742	13,772	72,514
2536	71,192	58,020	14,398	72,418
2537	74,800	61,022	15,024	76,046
2538	73,661	60,153	15,682	75,835
2539	77,519	63,367	16,340	79,707
รวม	369,321	301,304	75,216	376,520

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

ตารางที่ 3-13 แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) จำแนกตาม
ระดับราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

ราคาที่อยู่อาศัย (พันบาท)	จำนวนความต้องการ (หน่วย)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
ต่ำกว่า 300	91,674	24.35	24.35
301 - 500	128,907	34.24	58.58
501 - 700	67,754	17.99	76.58
701 - 900	35,871	9.53	86.11
901 - 1,200	17,864	4.74	90.85
1,201 - 1,500	15,612	4.15	95.00
1,501 - 2,000	12,602	3.35	98.34
2,001 - 3,000	5,883	1.56	99.91
มากกว่า 3,001	353	0.09	100.00
รวม	376,520	100.00	

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing
Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted
to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

6) ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับชุมชนแออัด สำหรับความต้องการในส่วนนั้นนี้ใช้เกณฑ์พิจารณาจากความเร่งด่วนของปัญหาแต่ละชุมชนเป็นสำคัญ ดังปรากฏว่าชุมชนแออัดในกทม. และปริมณฑล และเมืองในภูมิภาค ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นการเร่งด่วนมีจำนวนประมาณ 73,000 หน่วย ทั้งนี้รูปแบบในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยจะแบ่งออกเป็น 2 วิธีการใหญ่ ๆ ด้วยกัน คือ การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งในรูปของการจัดสร้างบ้านเช่า และบ้านเช่าซื้อ และปรับปรุงสภาพทางกายภาพในที่ดินเดิม

5. ชีตความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาชิตความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ ได้พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบคือ

1) รายได้และความพอใจของครัวเรือนในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย จากการสำรวจทางเศรษฐกิจและสังคมของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า การจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ครัวเรือน แต่จากการสำรวจของการเคหะ ฯ เมื่อสิงหาคม 2533 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง จ่ายเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ถึงร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าของผู้มีรายได้สูง แต่ในการใช้เป็นสมมติฐานในการคิด โดยปกติใช้ร้อยละ 25-30

2) เงินชำระล่วงหน้า โดยเฉลี่ยร้อยละ 25 ของราคาขาย

3) ระยะเวลาผ่อนชำระ 20-25 ปี

4) อัตราดอกเบี้ย โดยเฉลี่ยร้อยละ 15

จากสมมติฐานดังกล่าวพบว่า ชิตความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มรายได้ในปี 2535 ซึ่งเป็นปีแรกของแผน ฯ ฉบับที่ 7 จะเป็นดังตารางที่ 3-14

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า คอนโดมิเนียมราคาต่ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย 26 ตารางเมตร ซึ่งจะมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 340,000 บาท/หน่วย ในปี 2535 ผู้ที่มีชิตความสามารถซื้อได้จะต้องเป็นผู้มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป (Percentile ที่ 50 ขึ้นไป) หรือมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนเกินกว่า 12,800 บาท)

สำหรับทาวน์เฮ้าส์ราคาต่ำ ราคาบ้านพร้อมที่ดินขนาด 19 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 48 ตารางเมตร ราคาขายจะเป็น 466,000 บาท/หน่วย ซึ่งครัวเรือนที่มีขีดความสามารถซื้อได้จะต้องอยู่ที่ระดับเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 55 ขึ้นไป หรือมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 14,000 บาทขึ้นไป

ประเด็นพิจารณาคือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวดีหรือน่าพอใจหรือไม่ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าดี เพราะทำให้ระบบการผลิตมีประสิทธิภาพมากขึ้น (increased efficiency) เนื่องจากมีผู้ประกอบการเข้ามาทำธุรกิจมากขึ้น มีการแข่งขันกันมากขึ้น ทำให้การตลาดมีประสิทธิภาพสูงขึ้นและทำให้ประชาชนมีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของคนมากขึ้น ทั้งนี้จะเห็นได้จากความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ค้ำขึ้นโดยลำดับ (more affordable housing) จากไม่สามารถซื้อได้ ร้อยละ 85 ในปี 2523 ลดลงเหลือร้อยละ 45 ในปี 2529 ร้อยละ 20 ในปี 2532 และร้อยละ 17 ในปี 2536 (ดูแผนภูมิที่ 3-5)

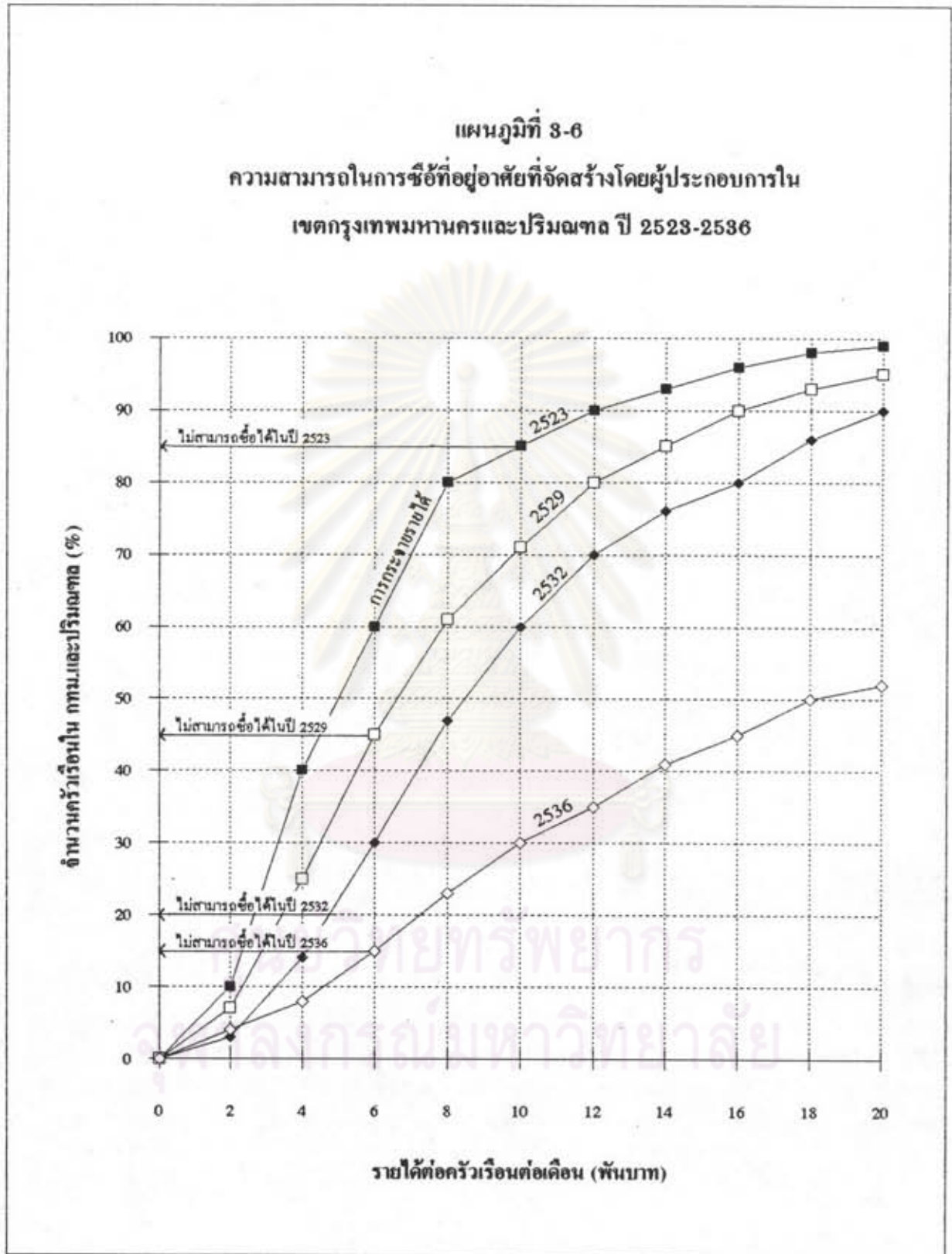
สำหรับประเภทที่อยู่อาศัย ราคา และรายได้ครัวเรือน จากการศึกษาของการเคหะฯ เมื่อสิงหาคม 2533 พบว่า ประเภทของที่อยู่อาศัยและราคากับรายได้ครัวเรือนนั้น มีความสัมพันธ์กัน ดังนี้ (ดูตารางที่ 3-15)

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3-14 แสดงระดับรายได้และการคาดประมาณราคาที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจะสามารถจ่ายได้ และจำนวนความต้องการ ในปี 2535 (ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล)

เปอร์เซ็นต์ไทล์	รายได้เฉลี่ย/เดือน ของครัวเรือน (บาท)	ราคาที่อยู่อาศัย ที่สามารถซื้อได้ (บาท)	จำนวนความต้องการ (หน่วย)
0-10	4,218	196,410	3,205
10-20	6,180	155,906	10,390
20-30	8,272	208,608	13,941
30-40	10,803	272,533	15,523
40-50	12,893	325,259	14,447
50-60	21,965	585,881	8,897
60-70	34,735	926,500	3,386
70-80	45,986	1,320,732	1,469
80-90	55,113	1,582,863	767
90-100	80,981	2,325,800	123
			72,148

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาคูสมชนแออัด ในช่วงแผนว
ฉบับที่ 7 (2535-2539) 2534, หน้า 1-16



ที่มา : BANGKOK LAND MANAGEMENT STUDY 2530 , กช. 2532

- * ข้อมูลการกระจายรายได้ปี 2536 จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) โดยคณะทำงานศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 3-15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและราคาบ้านกับรายได้อัตราเงิน

ประเภท	ราคาบ้านในปี 2533	รายได้อัตราเงิน ต่อเดือน (บาท)	ระดับรายได้ เปอร์เซ็นต์ไทล์
ชุมชนแออัด	6,200- 218,400	900- 14,000	10-60
คอนโดมิเนียม			
ราคาต่ำ	280,000 - 480,000	4,200 - 9,200	10-40
ราคาปานกลาง	480,000 - 600,000	9,900 - 15,000	40-70
ราคาสูง	600,000 - 1,350,000	16,200 - 100,000	70-100
บ้านจัดสรร			
ราคาต่ำ	230,000 - 400,000	8,000 - 12,000	30-50
ราคาปานกลาง	400,000 - 700,000	12,000 - 20,000	50-80
ราคาสูง	700,000 - 2,175,000	21,000 - 103,000	80-100
บ้านสร้างเอง			
บ้านเช่า	ชุมชนแออัด	32 บาท/ตารางเมตร	
(ราคา	บ้านจัดสรร	30-50 บาท/ตารางเมตร	2,000-20,000 10-80
ค่าเช่า	อพาร์ทเมนต์	40-120 บาท/ตารางเมตร	
ต่อเดือน)	คอนโดมิเนียม	40-250 บาท/ตารางเมตร	

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ