

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานครและพัฒนาการที่อยู่อาศัย

3.1 พัฒนาการของกรุงเทพมหานคร3.1.1 รูปแบบการขยายตัวของเมือง

การขยายตัวของเมืองในแต่ละบริเวณ ขึ้นอยู่กับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ราคาที่ดิน การเป็นย่านศูนย์กลาง และพื้นที่ว่างที่ยังเหลืออยู่ ลักษณะการขยายตัวของเมืองแตกต่างกันดังนี้ คือ

3.1.1.1 การขยายตัวในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่เกี่ยวเนื่อง
กรุงรัตนโกสินทร์ครอบคลุมบริเวณส่วนใหญ่ของเขตพระนคร การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นวัง วัด สถานที่ราชการ สถานศึกษา และตึกแถวเพื่อพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยซึ่งมีความสูง 2 - 4 ชั้น ในบริเวณดังกล่าวห้ามการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารใหญ่ สภาพการขยายตัวของบริเวณนี้ไม่มีลักษณะอ้อมตัวไม่เปลี่ยนแปลงนัก เป็น บริเวณที่มีประชากรย้ายถิ่นออกเนื่องจากความแออัดของการใช้ที่ดิน

1. บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน

เป็นพื้นที่ที่เมืองเก่าซึ่งมีอายุมากกว่า 200 ปี ควรค่าแก่การอนุรักษ์ไว้เป็นอาคารและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ดังกล่าวอยู่ตั้งแต่บริเวณริมน้ำเจ้าพระยาจนกระทั่งถึงคลองหลอด มีเนื้อที่ประมาณ 2 ตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่วัง วัด สถาบันราชการ สถานศึกษา

สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2524 โดยมติคณะรัฐมนตรีกำหนดแนวนโยบายการใช้ที่ดินบริเวณรัตนโกสินทร์ชั้นใน ห้ามการประกอบอาคารอุตสาหกรรม จำกัดขนาดบริเวณพาณิชย์กรรม ห้ามการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภท ให้มีการปรับปรุงอาคารที่มีตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 อาคารที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่สูงไม่เกิน 16 เมตร กำหนดเนื้อที่ว่างเว้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 โดยในส่วนนั้นจะต้องเป็นพื้นที่สีเขียวไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50

2. บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

เป็นพื้นที่ระหว่างแนวคลองหลอดถึงแนวคลองโอรังอ่าง โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 10 บริเวณย่อย ห้ามการก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม กิจกรรมที่อาจเป็นที่รังเกียจหรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ สถานบริการ โรงแรม

โรงแรมสรรพ ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า ตึกแถว ห้องแถว ควบคุมความสูงของอาคารมิให้เกิน 16 เมตร เป็นต้น ซึ่งแต่ละบริเวณย่อยมีความเข้มงวดต่างกัน

3. บริเวณตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์

บริเวณดังกล่าวอยู่ตรงข้ามกับกรุงรัตนโกสินทร์ อีกฟากหนึ่งของแม่น้ำเจ้าพระยา ในท้องที่แขวงบางยี่ขัน แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี และแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด

3.1.1.2 การขยายตัวในเขตเมืองชั้นเก่า

เขตเมืองเก่าชั้นในได้แก่ พื้นที่ระหว่างคลองเรืออ่างกับคลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เขตพระนคร ส่วนที่อยู่นอกกรุงรัตนโกสินทร์ บิ่อมปราบ และสัมพันธวงศ์ เป็นเขตชุมชนหนาแน่นใจกลางเมือง (CBD) ซึ่งพัฒนามาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ถึงรัชกาลที่ 7 การไร้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการพาณิชย์กรรม และพักอาศัยหนาแน่นมาก อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่าสูงไม่เกิน 4 ชั้น มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นย่านที่ชัดเจนโดยแต่ละย่านมีกิจกรรมเศรษฐกิจหลักเฉพาะของตัวเอง เป็นพื้นที่ที่มีการจราจรหนาแน่นที่สุด เพราะมีการไร้พื้นที่ค่อนข้างเต็มประสิทธิภาพแล้วในปัจจุบัน

3.1.1.3 การขยายตัวในเขตเมืองชั้นใน

เขตเมืองชั้นในในที่นี้หมายถึง พื้นที่ในเขตปทุมวัน ดุสิต บางซื่อ ราชเทวี บางรัก สาทร คลองเตย บางคอแหลม ยานนาวา ห้วยขวาง จตุจักร คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ เป็นเขตชุมชนหนาแน่นที่อยู่ใกล้ใจกลางเมือง พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกไร้จนเกือบหมด การไร้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยพาณิชย์กรรม สถาบันราชการ วัดและสถานศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงการไร้ที่ดินที่เข้มข้นมากขึ้น โดยเปลี่ยนจากอาคารแนวราบเป็นอาคารสูงประเภทสำนักงานและที่พักอาศัย เนื่องจากยังคงมีที่ดินว่างเปล่าอยู่มากนัก เป็นบริเวณที่ราคาที่ดินเพิ่มสูง การจราจรแออัด อาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงจึงอยู่ในเขตนี้ โดยกระจายไปตามถนนและซอยที่มีสาธารณูปโภคสมบูรณ์ อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ได้แก่ ย่านถนนสุขุมวิท ถนนรัชดาภิเษก ถนนรามคำแหง ถนนจรัลสนิทวงศ์

3.1.1.4 การขยายตัวในเขตเมืองชั้นกลาง

เขตเมืองชั้นกลางในที่นี้ ได้แก่พื้นที่ในเขตลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม บางเขน ดอนเมือง ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ บางพลัด ประเวศและ

พระโขนง การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นและเป็นบริเวณที่มีบ้านจัดสรรมากที่สุด ซึ่งกระจายตามสองข้างถนนหลักและในซอย

3.1.1.5 การขยายตัวในเขตเมืองชั้นนอก

เขตเมืองชั้นนอกานที่น้ำได้แก่พื้นที่ในเขต มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง ดลิ่งชัน หนองแขม และบางขุนเทียน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ทางด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ เป็นเกษตรกรรมประเภทข้าว ส่วนพื้นที่สวนผัก สวนผลไม้และดอกไม้อยู่ทางด้านตะวันตกซึ่งส่วนหนึ่งถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตรกรรม ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมกระจายไปตามแนวคูคลอง ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่จะหนาแน่นตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก ซึ่งเป็นการพัฒนาเป็นทางยาว (Ribbon Development) ส่วนพื้นที่ด้านหลังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่รกร้าง

ปัญหาของพื้นที่นี้คือ ไม่สามารถที่จะรักษาความเป็นพื้นที่สีเขียวไว้ได้ แม้ว่ามิถุนายนควบคุมการก่อสร้างอาคารก็ตาม แต่ก็มีข้อยกเว้นผ่อนผันและการลักลอบการก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาต อีกทั้งมูลค่าที่ดินได้สูงขึ้น ซึ่งทำให้ผลตอบแทนจากการเกษตรมีมูลค่าต่ำที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับกิจกรรมอื่น ๆ เป็นเหตุจูงใจให้เกษตรกรขายที่ดินทำกิน

3.1.2 การขยายตัวเมืองในแนวราบ

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา ในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 5 ถึงฉบับที่ 6 โดยข้อมูลจากภาพถ่ายดาวเทียมแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่า การสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาและการตัดถนนสายใหม่เป็นแกนนำในการพัฒนาเมือง

ในปี พ.ศ. 2522 พื้นที่กรุงเทพฯชั้นในและชั้นกลางมีการพัฒนาเป็นเมืองเกือบจะเต็มพื้นที่อยู่แล้ว ส่วนพื้นที่พัฒนาใหม่อยู่ที่บริเวณถนนพระราม 3 ซึ่งเสียบบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างสะพานกรุงเทพ มายังคลองเตย พื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำยังมี การพัฒนาเป็นเมืองไม่มากนัก โดยที่พื้นที่เมืองส่วนใหญ่กระจุกตัวตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนสายหลักที่ต่อเนื่องกับสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ สะพานพระราม 6 สะพานกรุงธนบุรี สะพานพระปิ่นเกล้าเจ้าอยู่หัว สะพานพระพุทธยอดฟ้าและสะพานกรุงเทพ

ในปี พ.ศ. 2525 รูปแบบการขยายเมืองทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ ยังคงไม่เปลี่ยนแปลงแต่ความหนาแน่นเพิ่มขึ้น รวมทั้งขยายพื้นที่เมืองไปนบริเวณที่ทิ้งร้างมากขึ้น ส่วนทางฝั่งตะวันตกของ กทม. กำลังมีการขยายพื้นที่เมืองรุกเข้าไปตามสวน

มากขึ้น ในช่วงนี้มีสะพานสาครซึ่งเพิ่งสร้างเสร็จเป็นปัจจัยเร่งการพัฒนาพื้นที่ทางฝั่งธนบุรี ด้านใต้ในเขตคลองสาน และภาษีเจริญ ส่วนบริเวณธนบุรีด้านเหนือ ก็เริ่มการสร้างถนน วงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกแต่ยังไม่แล้วเสร็จ

ในปัจจุบัน โครงการสาธารณูปโภคที่มีผลต่อการพัฒนาเมืองอย่างมากคือ การสร้างทางด่วนคลองเตย-ธนบุรี (ปากท่อ) โดยมีสะพานพระราม 9 เชื่อมกรุงเทพฯ ๓ ทั้ง 2 ฝั่ง ทว่าพื้นที่เมืองขยายรุกเข้าไปในสวนฝั่งตะวันตกมากขึ้นในขณะเดียวกัน โครงข่ายถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตกซึ่งสร้างเสร็จเกือบสมบูรณ์ ซึ่งก็เป็นแกนนำ การพัฒนาเป็นเมืองโดยเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากสวนผสมเป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในเขตตลิ่งชัน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามถนนสายต่าง ๆ ในเขตเมืองรอบนอกและ เขตชานเมือง สรุปได้ดังนี้

1. ถนนรามคำแหง พัฒนาเป็นย่านการศึกษาตั้งแต่ระดับมัธยมศึกษาจนถึง อุดมศึกษา ทว่าให้เกิดความต้องการหอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า ในย่านนี้เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ จึงทว่าให้เกิดกำลังซื้อในย่านนั้น ด้วยเหตุนี้ห้างสรรพสินค้า หลายแห่งจึงพัฒนาขึ้นในถนนสายนี้ รวมทั้งอาคารสำนักงานซึ่งจะทำให้ถนนสายนี้เป็นย่าน ธุรกิจ การค้าและการบริหารแห่งใหม่ที่ขยายจากใจกลางเมือง

2. ถนนสุขาภิบาล 1 2 และ 3 เป็นย่านพักอาศัยความหนาแน่นน้อยที่เป็น บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมาก่อนในขณะที่มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวและ อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง

3. ถนนรามอินทรา เป็นบริเวณที่มีการจัดสรรที่ดิน บ้านจัดสรร แพลต และขณะนี้มีการจัดสรรที่พักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยขยายตัวในบริเวณนี้ รวมทั้งบ้านและ ที่ดินจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง เนื่องจากยังมีที่ดินว่างเปล่าเหลืออยู่อีก มากตามถนนย่อยต่าง ๆ ทางด้านเหนือของถนนรามอินทรา อีกทั้งมีโครงการทางด่วนช่วง ที่ 2 มายังถนนสายนี้ เป็นปัจจัยที่ทว่าให้ราคาที่ดินในย่านนี้เพิ่มสูงมาก

4. ถนนแจ้งวัฒนะ การที่รัฐย้ายหน่วยงานด้านโทรคมนาคม ได้แก่ ศูนย์ การคมนาคมเอเชียแปซิฟิก กรมไปรษณีย์โทรเลข องค์การโทรศัพท์ การสื่อสารแห่งประเทศไทย ทว่าให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องงานแขนงนี้ย้ายมาตั้งบนถนนสายนี้และยังมีโครงการเมือง ใหม่อื่นซึ่งจัดสร้างโดยเอกชน คือเมืองทองธานี มีเนื้อที่ 4,000 ไร่ ประกอบด้วยส่วน อาคารชุดสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัยอาคารชุด อุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า โรงแรม โรงพยาบาล โรงเรียน ฯลฯ ถนนสายนี้กำลังเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นเมืองสูงมากโดยมี

โครงการทางด่วนบางโคล่-แจ้งวัฒนะ เป็นปัจจัยเร่งที่สำคัญ

5. ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนติวานนท์ พัฒนาเป็นย่านพักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว และอาคารชุด สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง-รายได้สูง

6. ถนนพุทธมณฑล มีการพัฒนาเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับ ผู้มีรายได้สูง เนื่องจากพื้นที่ส่วนหนึ่งอยู่ในเขตอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมซึ่งห้ามการ ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรม ย่านการค้าขนาดใหญ่ โรงงานอุตสาหกรรม ฯลฯ

7. ถนนพระราม 2 มีโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มี รายได้สูง รวมทั้งบ้านแถวและอาคารชุดซึ่งหนาแน่นอยู่ในช่วงต้นของถนน โดยอาศัยข้อได้ เปรียบของทางด่วนคลองเตย-ธนบุรี (ปากท่อ) โดยมีสะพานพระราม 9 เชื่อมสองฝั่ง แม่น้ำเจ้าพระยา

3.1.3 การขยายตัวเมืองในแนวสูง

การพัฒนาอาคารสูงเกิดจากการพัฒนาของห้องแถวในอดีต เดิมทีเดียว กรุงเทพมหานครยังเป็นเมืองขนาดเล็ก การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างผสมผสาน มีการใช้ พื้นที่เพื่อการค้าและทำงานที่เดียวกับที่อยู่อาศัย เป็นการพัฒนาเป็นรูปแบบ "ห้องแถว" ซึ่งมีข้อดีคือ ที่ตั้งของแหล่งงานและแหล่งที่อยู่อาศัยอยู่ที่เดียวกัน เป็นการลดปัญหาการเดินทาง และลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางเมื่อเศรษฐกิจมีการเจริญเติบโตขึ้น การลงทุนจากภายนอก ประเทศ ธุรกิจการท่องเที่ยว การส่งออก ฯลฯ ทำให้เกิดความต้องการอาคารสำนักงาน บริเวณที่เป็นห้องแถวซึ่งมักอยู่ย่านการค้าของเมือง ที่ดินมีราคาสูงขึ้นและที่ดินในเมือง เริ่มหมดไปทำให้การพัฒนาที่ดินเพื่อธุรกิจต้องออกมาในรูปแบบอาคารสูง

อาคารสูงส่วนใหญ่อยู่ในเขตสัมพันธวงศ์ บางรัก คลองเตย พญาไท พระโขนง ปทุมวัน และบางเขน การใช้ประโยชน์อาคารสูงส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ประเภทให้เช่า ได้แก่ แฟลต อพาร์ทเมนต์ หอพัก รองลงมาเป็นอาคารสำนักงาน ที่พัก อาศัย โรงแรม สถาบันการศึกษา หน่วยราชการ

อาคารสูงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่น ทำให้เกิดปัญหาการ จราจรติดขัดเนื่องจากมีจำนวนรถยนต์มาก ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการในย่านนั้น ทั้งการใช้ไฟฟ้า ประปาโทรศัพท์ การกำจัดขยะ การระบายน้ำ นอกจากนี้ยังทำให้เกิดความเดือดร้อนกับอาคารแนวราบข้างเคียง ในด้านการบดบังทัศนียภาพ การบังทิศทางลมและแสงแดด การรบกวนคลื่นวิทยุ ฯลฯ

ในส่วนของ การควบคุมอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงอยู่ในความดูแลของกรม

โยธาธิการซึ่งกำลังจะออกกฎกระทรวงในเร็ว ๆ นี้ สำคัญาคัญคาดว่าอาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่เกิน 20,000 ตารางเมตร จะต้องอยู่ติดถนนที่กว้างไม่ต่ำกว่า 12 เมตร ที่มีความยาวต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยมีการร่นระยะด้านหน้า 12 เมตร และโดยรอบ 6 เมตร ส่วนอาคารที่มีพื้นที่ 10,000-20,000 ตารางเมตร ให้สร้างติดถนนที่มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร ระยะดอยร่นด้านหน้า 8 เมตร และโดยรอบ 8 เมตร โดยมีข้อยกเว้นเฉพาะกาล 180 วัน ส่วนเรื่องอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio, F.A.R.) จะออกเป็นกฎกระทรวงอีกฉบับหนึ่งซึ่งจะมีเนื้อหาครอบคลุมถึงความสูงของอาคารที่จะสร้างได้ในแต่ละโครงการ ซึ่งเป็นปัญหาที่ยังไม่สามารถยุติได้ระหว่างนักพัฒนาที่ดินและหน่วยงานของรัฐ อย่างไรก็ตามรัฐควรให้ความสำคัญในเรื่องนี้อย่างมาก เนื่องจากระบบสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการในกรุงเทพมหานคร มิได้จัดไว้สำหรับการใช้งานของอาคารใหญ่ ระดับเพลิงสามารถดับไฟได้ในความสูง 7-10 ชั้น เท่านั้นขนาดท่อประปา กาลังไฟฟ้า ฯลฯ การอนุญาตให้อาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นอย่างกระจัดกระจายย่อมเป็นปัญหาแก่รัฐในด้าน การจัดการสาธารณสุขโรคอย่างมาก

3.2 การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่เติบโตอย่างรวดเร็วจากการวางแผนการใช้ที่ดิน ขาดการควบคุมทางผังเมือง การใช้ที่ดินจึงผสมปนเปกันในแต่ละบล็อก การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครแบ่งเป็นประเภทใหญ่ที่สำคัญคือ

3.2.1 ย่านพาณิชยกรรมและการบริการ

การใช้ที่ดินประเภทนี้กระจุกตัวในส่วนใจกลางเมือง อาศัยความสะดวกในการคมนาคม ความได้เปรียบในแง่ที่ตั้งซึ่งเป็นแหล่งรวมของสินค้านานาชาติ อาคารพาณิชยกรรมอยู่ในรูปแบบของตึกแถว ห้องแถว ซึ่งพัฒนามานานแล้ว ย่านการค้าในเมืองแยกเป็น 2 ส่วนคือ

1. ย่านค้าส่งหรือสินค้าพิเศษ เป็นย่านการค้าที่อยู่นอกเขตเมืองเก่าหรือเมืองชั้นใน ได้แก่ ย่านค้าของเก่าที่คลองถม ย่านค้าเครื่องใช้ไฟฟ้าที่วัดศึก ย่านค้าอะไหล่รถยนต์ที่วรจักร ย่านค้าเครื่องยนต์เก่าที่เชียงกง ย่านค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่ประตูน้ำ รมีเปี ย่านค้าผ้าที่สาเพ็ง และพาหุรัด ย่านการค้ารองเท้า กระเป๋าที่บางลำพู ส่วนย่านค้าส่งประเภทอาหารสดอยู่ที่ท่าเตียน ปากคลองตลาดและคลองเตย

2. ย่านค้าปลีก มักมีตลาดสดเป็นองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ เยาวราช บางรัก สะพานควาย สะพานใหม่ รังสิต พระโขนง ตลาดสะพาน 2 (รัชชชัย 4)

บางกะปิ วงเวียนใหญ่ สะพานกรุงธนฯ พรานนก เป็นต้น

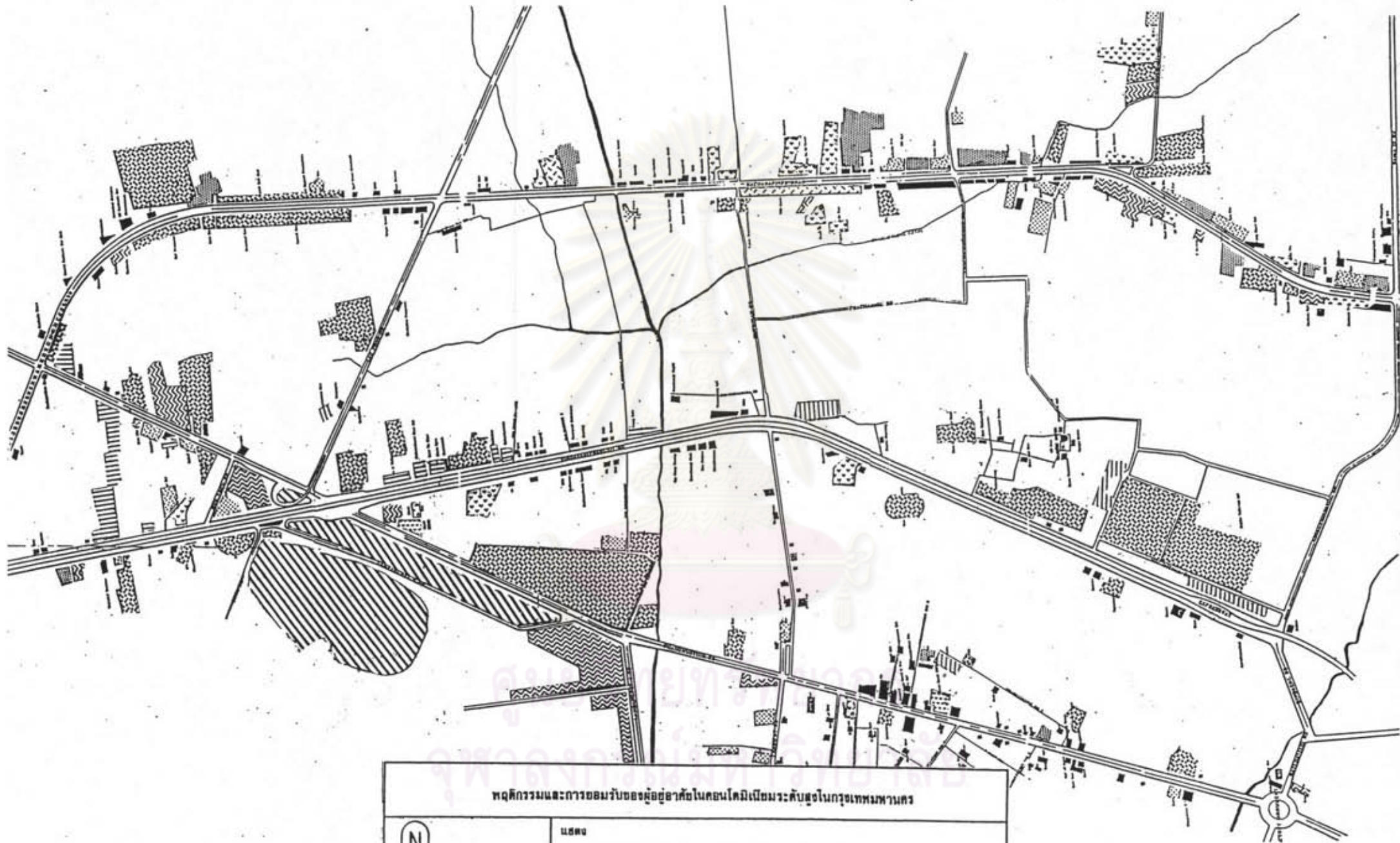
3.2.2 ย่านธุรกิจ

รูปแบบของอาคารแบบเก่าในย่านธุรกิจเป็นตึกแถวสูง 2 - 4 ชั้น ส่วนอาคารสูงเริ่มพัฒนาขึ้นในภายหลัง สีส้มยังคงเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานครมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่พัฒนาขึ้นมากบนถนนสายนี้ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่ ธนาคาร ประกันภัย การเงิน การค้าระหว่างประเทศ การเดินเรือ สายการบิน โรงแรมชั้นหนึ่ง เมื่อถนนสีลมเกิดการอ้อมตัวเนื่องจากไม่มีที่ดินว่างเปล่าที่จะพัฒนาได้อีก จึงเกิดย่านธุรกิจบริเวณภาคีเสียดังนี้ ซึ่งยังมีที่ดินว่างเปล่าและราคาที่ดินต่ำกว่า ได้แก่ ถนนวิฑู ถนนพระราม 4 ถนนสุขุมวิท ถนนอรุณ การที่เศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศขยายตัว ทำให้มีความต้องการสำนักงานเพิ่มขึ้นมาก จึงเกิดย่านธุรกิจใหม่บริเวณเมืองชั้นกลาง ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง และถนนศรีนครินทร์

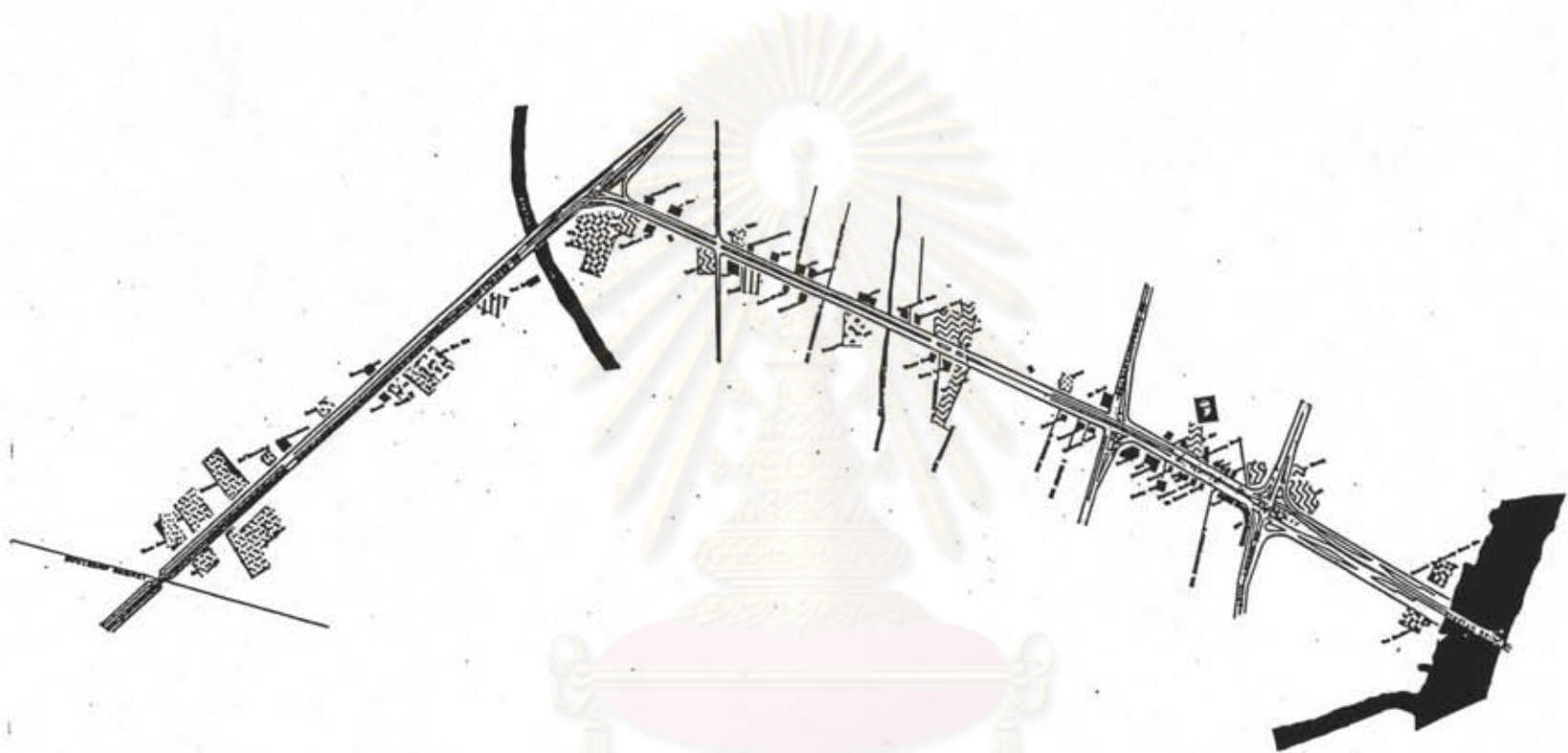
3.2.3 ย่านที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวในเขตเมืองชั้นใน ประกอบไปด้วยย่านการค้าและอุตสาหกรรมไปในตัวในอาคารตึกแถว ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมักอยู่ในเขตที่มีความหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย นอกจากนี้ยังมีที่อยู่อาศัยในสภาพทรุดโทรมในชุมชนแออัดซึ่งกระจายไปทั่วกรุงเทพมหานคร การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรรเริ่มพัฒนาขึ้นมากในระยะ 15 ปีที่ผ่านมา โดยแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยผู้ซื้อเป็นผู้ดำเนินการให้มีการปลูกสร้างบ้าน ในช่วงต่อมาบ้านจัดสรรได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่าจ่ายต่ำกว่าการสร้างบ้านเองและได้รับความสะดวกมากกว่า การพัฒนาบ้านจัดสรรมีมากในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นนอกและบริเวณชานเมือง ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน-ถนนรามคำแหง ถนนสุขาภิบาล 1 2 และ 3 ถนนรามอินทรา ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ ถนนประชาชื่น ฯลฯ ในปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นขณะที่ขนาดพื้นที่เล็กลง ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย แบบบ้านเดี่ยวจึงอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้สูงเท่านั้น รูปแบบของที่อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนเป็นบ้านแถวซึ่งมีที่ว่างด้านหน้า ซึ่งเรียกว่า ทาวน์เฮาส์ ส่วนอาคารชุด แบ่งออกเป็น 7 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ อาคารชุดของผู้มีรายได้สูงอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทและริมแม่น้ำเจ้าพระยา และอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อยจะอยู่บริเวณชานเมือง ได้แก่ ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนรามอินทรา บางนา รังสิต สุขสวัสดิ์ เทพารักษ์ เพชรเกษม ซึ่งเป็นแหล่งงานอุตสาหกรรม

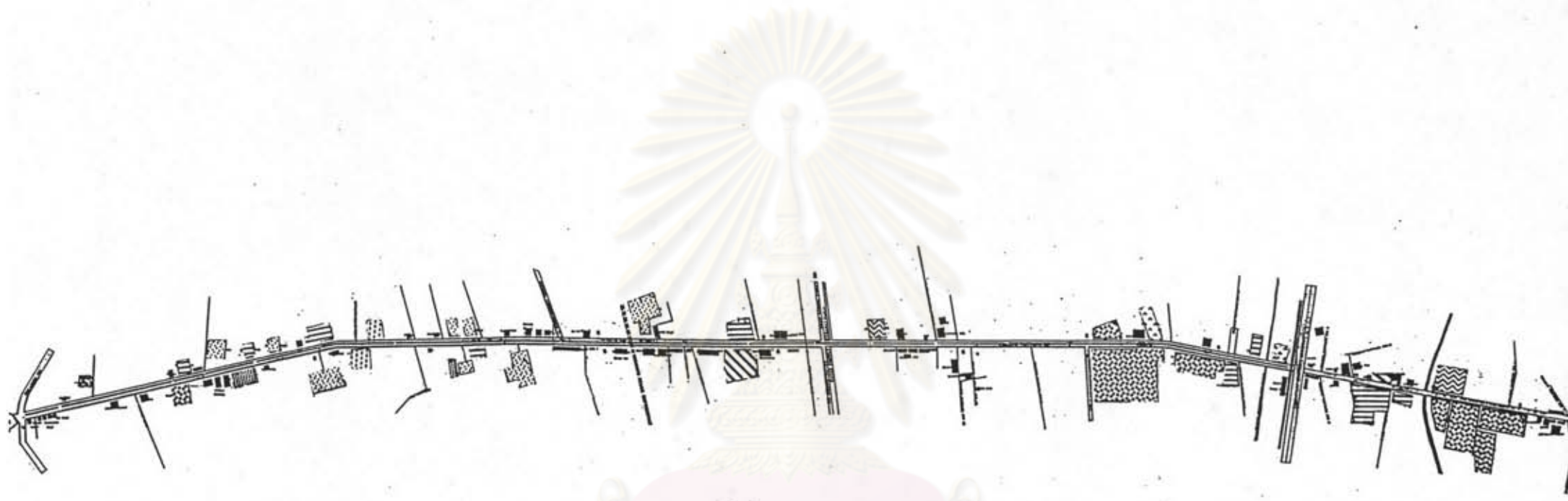
ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตอย่างรวดเร็ว ในปี พ.ศ.



พหุศักรวมและการยอมรับของผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร		
	แสดง การขยายตัวบริเวณถนนรัชดาภิเษก, วิทยาคี-รังสิต, ถนนพหลโยธิน	
	ที่มา	แผนที่ 3.1 หน้า 42



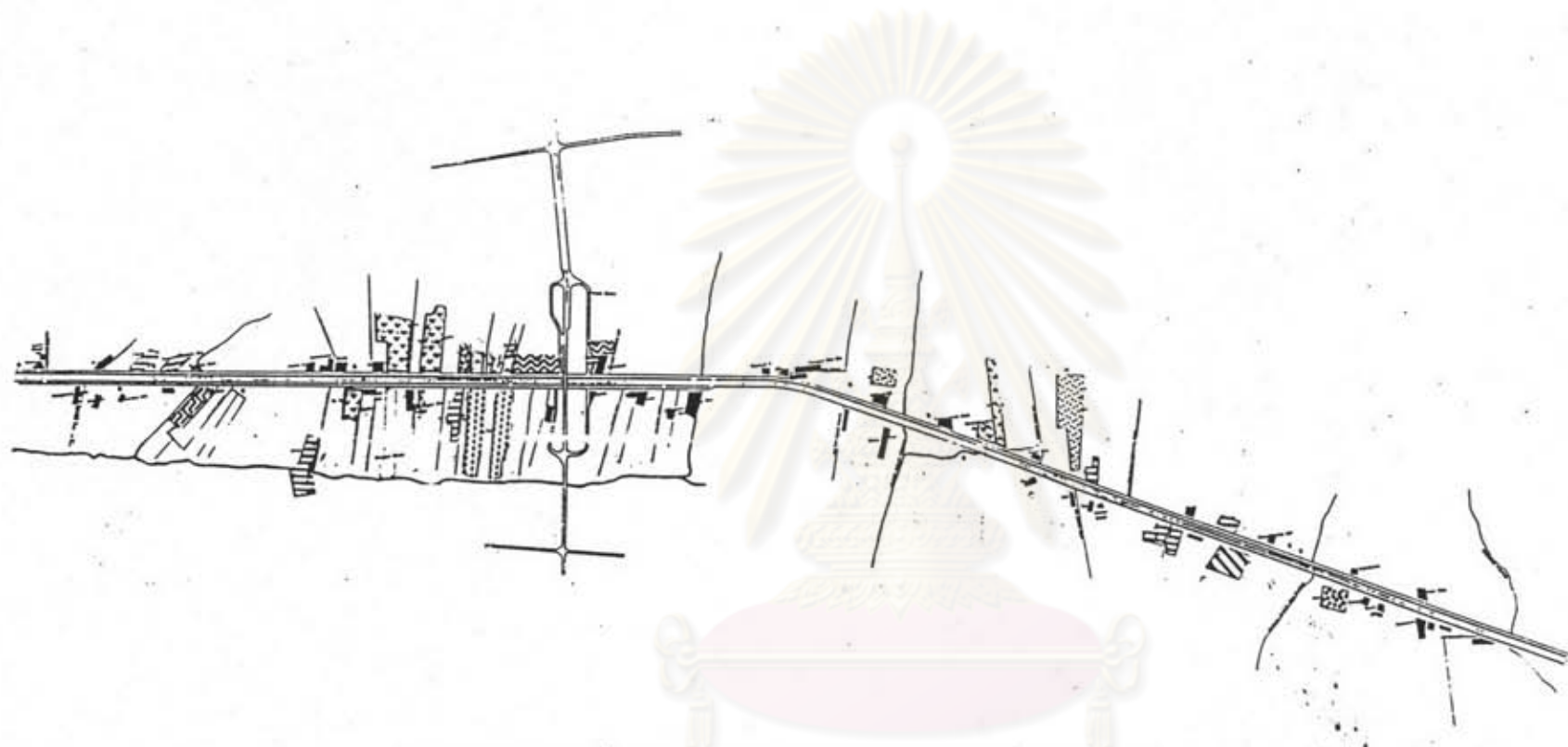
พดศิกรรณและการขอมรับของผู้อยู่อาศัยในคณนโคมินเษมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร		
	แสดง การขยายตัวบริเวณถนนชั้นเกล้านครชัยศรี (ถนนสมเด็จพระบรมราชชนนี)	
	คณา	แผนที่ 3.2
		หน้า 43



พฤศจิกายนและการขอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร		
N ↑	แสดง	การขยายตัวบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ
	ที่มา	แผนที่ 3.3 หน้า 44



พุดกิจกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร			
	แสดง ularขยายตัวบริเวณถนนศรีนครินทร์		
	ชั้น	แผ่นที่ 3.4	หน้า 45



พฤกษกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร			
N ↑	แสดง	การขยายตัวบริเวณถนนบางนา-ตราด	
	ที่มา	แผ่นที่ 3.5	หน้า 46

พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในประเทศไทย



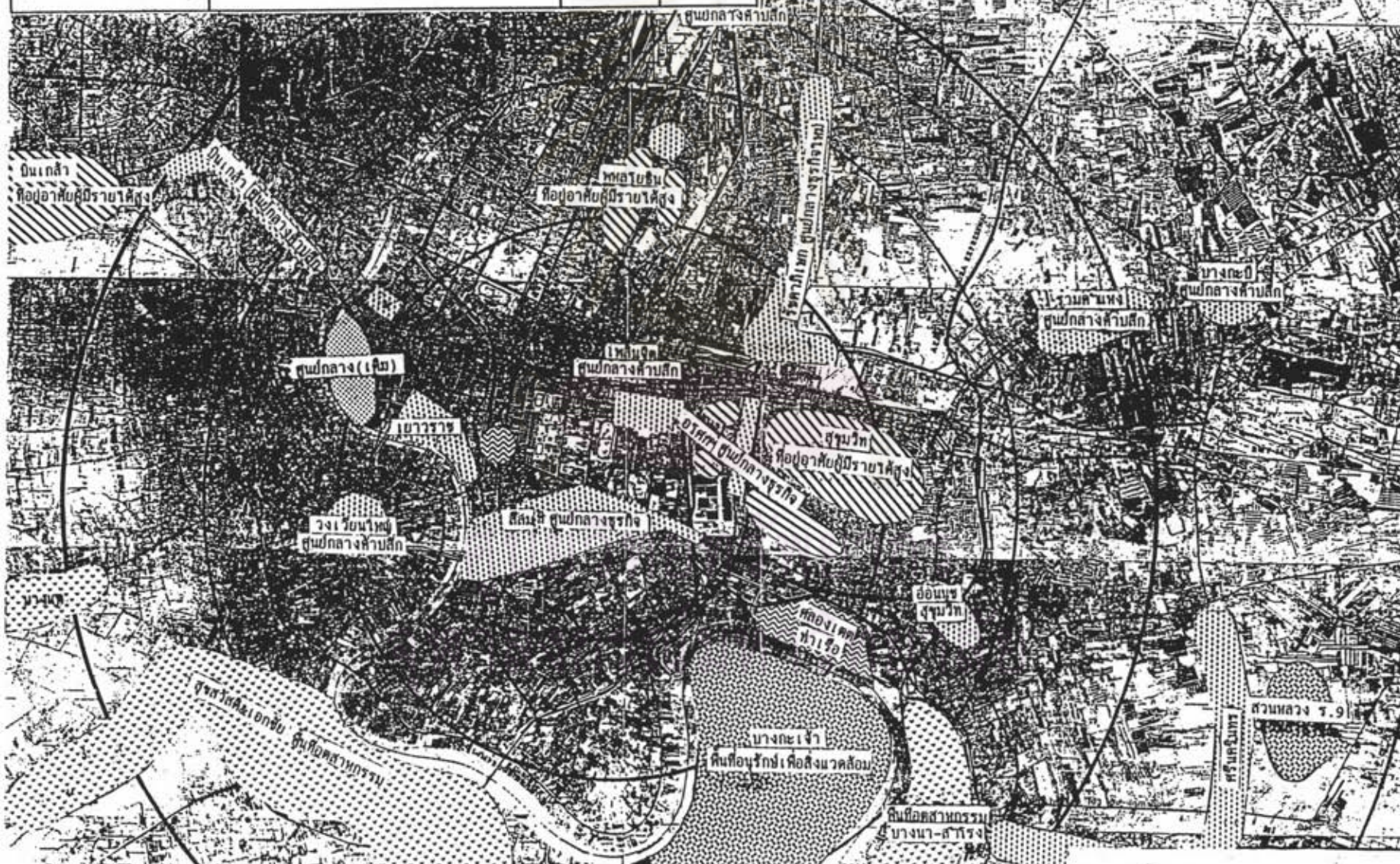
แสดง

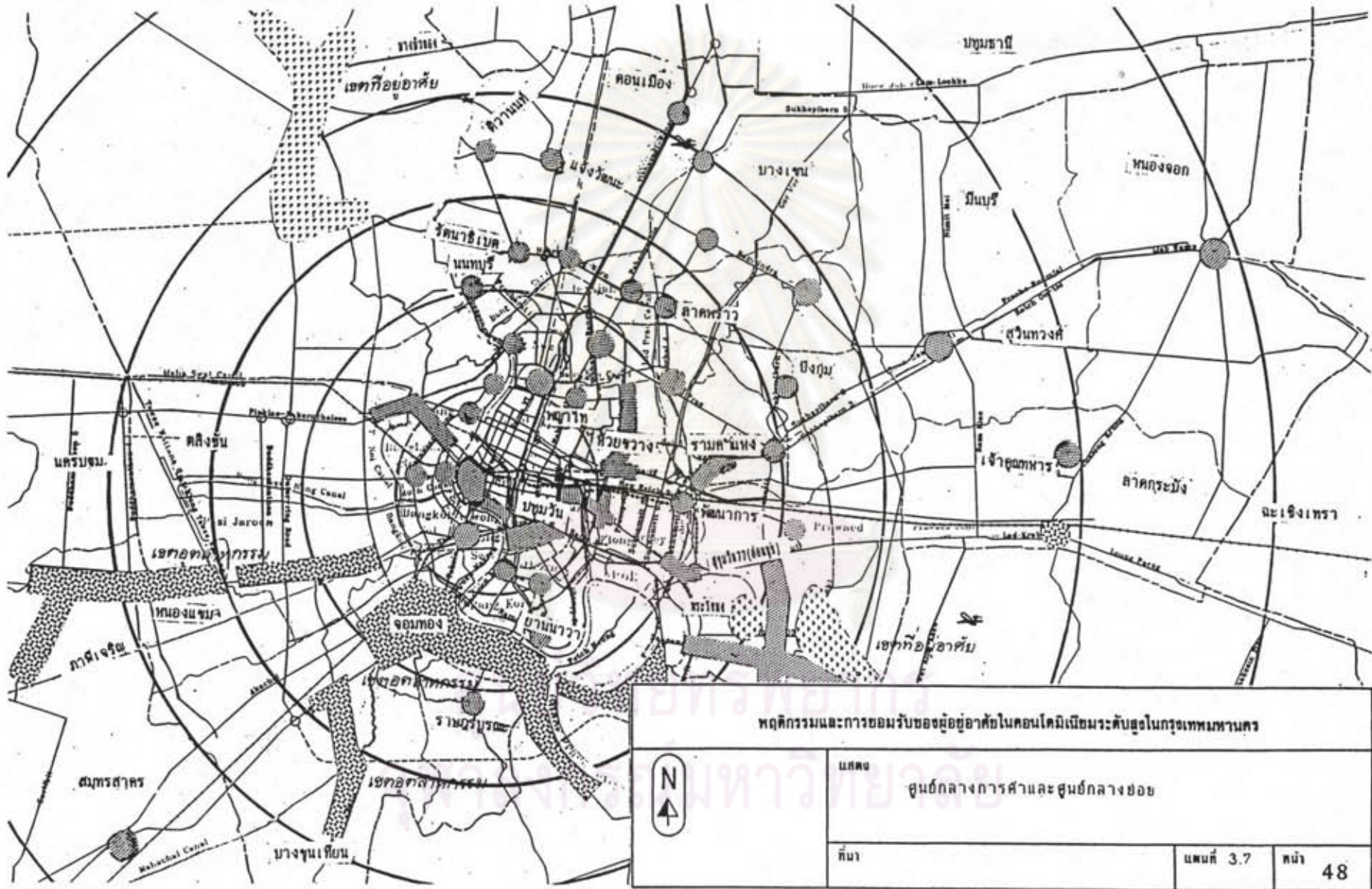
พื้นที่ขยายตัวและย่านการอาศัยคน

ที่มา

แผนที่ 3.6

หน้า 47





2529 มีที่อยู่อาศัยจำนวน 30,000 หน่วยเพิ่มเป็น 53,000 หน่วยในปี พ.ศ. 2530 และ 67,000 หน่วยในปี พ.ศ. 2531 และ 79,000 หน่วยในปี พ.ศ. 2532 บ้านแถวมี ร้อยละ 59 ในปี พ.ศ. 2531 ส่วนอาคารชุดมีอัตราส่วนเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในตลาดบ้านสำเร็จรูปคือ เพิ่มจากร้อยละ 5.5 ในปี พ.ศ. 2530 เป็นร้อยละ 6 ในปี พ.ศ. 2531 และร้อยละ 10.2 ในปี พ.ศ. 2532 และคาดว่าจะเพิ่มเป็นร้อยละ 30 ในปี พ.ศ. 2533 ดังนั้นในอนาคต ชาว กทม. จะอยู่ในอาคารชุดมากขึ้น การใช้ที่ดินหนาแน่นมากขึ้นกว่าแต่ก่อน

3.2.4 ย่านอุตสาหกรรม

ย่านอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญในภาคกรุงเทพมหานคร อยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ จ.ปทุมธานี และ จ.สมุทรสาคร ส่วนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญในเขตราชบุรีบูรณะซึ่งต่อเนื่องกับย่านอุตสาหกรรมใน อ.พระประแดง ประเภทของอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ใน กทม. เป็นอุตสาหกรรมอาหารซึ่งจำเป็นต้องตั้งอยู่ใกล้ตลาดและอุตสาหกรรมบริการซึ่งใช้เนื้อที่น้อย ใช้คนงานมาก ส่วนใหญ่อยู่ในตึกแถวซึ่งมีข้อดีที่เข้าเป็นที่พักอาศัยไปในตัว แต่มีปัญหาคือเนื่องจากเสียงรบกวน กลิ่น และน้ำเสีย รัฐบาลควรสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ในรูปของมินิแฟคเตอรี หรือคอนโรดอุตสาหกรรม ให้ไปตั้งในบริเวณชานเมือง

3.3 บทบาทของเอกชนในการพัฒนาเมือง

ในสมัยก่อน การซื้อขายที่ดินยังไม่เป็นที่แพร่หลาย ส่วนใหญ่เป็นระบบการให้เช่าจากผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่ในระบบเจ้าขุนมูลนาย การจัดสรรที่ดินเริ่มในสมัยรัชกาลที่ 5 มีผู้สังเกตเห็นว่าชาวตะวันตกที่เข้ามาทำงานในเมืองไทย และพ่อค้าผู้มั่งคั่งจะกินต้องการที่พักอาศัยที่โปร่งจึงกว้านซื้อที่ดิน ตัดถนนและแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อย ทำให้เมืองขยายตัวออกจากถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นแกนของการพัฒนาเมืองทางด้านใต้ของ กทม. ในสมัยนั้น นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มคหบดีปลูกห้องแถว ตึกแถวให้เช่าซึ่งมีมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ซึ่งต่อมาในระยะหลังได้พัฒนาเป็นการขายสิทธิในการครอบครองระยะยาว เมื่อหมดอายุสัญญาอาจมีการต่อสัญญาระยะสั้น หรือเจ้าของอาคารอาจรื้อถอนแล้วปลูกสร้างขึ้นใหม่ สิทธิครอบครองในลักษณะนี้ยังคงปรากฏอยู่ในการพัฒนาที่ดินประเภทตึกแถวที่อยู่ในทำเลที่ดี

การเติบโตของกรุงเทพมหานคร ทำให้รูปแบบการพัฒนาที่ดินมีความหลากหลายมากขึ้น และขนาดของโครงการใหญ่มากขึ้น บทบาทในการพัฒนาที่ดินในภาคเอกชนก็ยังคงมีความสำคัญมากขึ้น ทั้งเป็นการพัฒนาที่ดินของเอกชนและในพื้นที่เช่าหรือสัมปทานจากหน่วย

ราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ เช่น ในที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ราชพัสดุที่ดินของกรมการศาสนา เป็นต้น รูปแบบของการพัฒนาที่ดินในกรุงเทพมหานคร สรุปได้ดังนี้

3.3.1 ดึกแถวและตลาด

เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมาแต่เดิม การพัฒนาที่ดินในลักษณะดึกแถวที่เป็นโครงการขนาดเล็ก หรือโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดี ก็สามารถจัดสร้างในรูปแบบของดึกแถวแต่เพียงอย่างเดียว ส่วนในโครงการดึกแถวที่มีจำนวนห้องมาก และอยู่ในพื้นที่พัฒนาใหม่ นักพัฒนาที่ดินจะสร้างตลาดสดเป็นตัวดึงดูดลูกค้าซึ่งจะทำให้ดึกแถวมีราคาสูงขึ้น และสามารถจัดทำเป็นโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้นกลยุทธ์ในการดึงดูดลูกค้าให้มาซื้อสินค้าในตลาดสดแห่งใหม่ จึงมีความสำคัญต่อความสำเร็จของโครงการ นอกจากนี้ยังมีโครงการดึกแถวที่พัฒนาโดยมีสิ่งดึงดูดซึ่งเป็นองค์ประกอบของเมืองประเภทอื่นๆ เช่น โรงภาพยนตร์ สถานีขนส่งโดยสาร (กรณีสถานีขนส่งโดยสารสายใต้แห่งใหม่) มหาวิทยาลัย (กรณีของมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา) เป็นต้น โดยมีกลยุทธ์ในการยกที่ดินให้สร้างสถานีราชการ หรือให้ใช้ที่ดินชั่วคราว นอกจากนี้ ในการสร้างดึกแถวที่มีอยู่ติดถนนใหญ่ทำเลไม่เหมาะกับการค้า จะใช้ดึกแถวเป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่เก็บสินค้ารวมทั้งเป็นสถานที่ประกอบอุตสาหกรรมครัวเรือน และอุตสาหกรรมขนาดย่อม เช่น การเชื่อมโลหะ การชุบโลหะ การกลึงโลหะ การประกอบผลิตภัณฑ์โลหะ ช่อมรยนต์ เจียรนพลอย การตัดเย็บเสื้อผ้า และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น ซึ่งมีบทบาทต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมืองอย่างมาก

3.3.2 ที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรร

ที่ดินจัดสรรเป็นที่นิยมนานช่วงปี พ.ศ. 2510 เป็นต้นมา โดยนักพัฒนาที่ดินจัดแบ่งแปลงที่ดินขนาดประมาณ 100 ตารางวา โดยมีได้จัดสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานซึ่งไม่เหมาะสำหรับการอยู่อาศัย ต่อมาโครงการที่ดินพร้อมบ้านจัดสรรและสาธารณูปโภค ได้รับความนิยมน้อยลง เพราะหลาย เนื่องจากผู้ซื้อได้รับความสะดวก และบ้านมีราคาถูกกว่า การดำเนินการปลูกสร้างบ้านเอง โดยทั่วไปบ้านจัดสรรมีขนาด 100 ตารางวา อยู่ในเขตพระโขนง บางเขน บางกะปิ ขนาดของหมู่บ้านเกิน 100 ครอบครัวยุคใหม่ ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมา ขนาดที่ดินของบ้านจัดสรรลดลงเหลือประมาณ 50 ตารางวา ประเภทของบ้านจัดสรรแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว โดยมีการพัฒนาบ้านเดี่ยวในระยะแรก เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้นก็มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านแฝด 2 ชั้น และชั้นเดียว โดยที่หมู่บ้านเหล่านี้ตั้งห่างออกจากเมืองมากขึ้น เช่น บริเวณแฉ่งนา-ตราด รามอินทรา ธานี-ปากท่อ ในปัจจุบันนี้ การที่บ้านและที่ดินจัดสรรมีราคาสูงขึ้นหลายเท่าตัว

ขนาดแปลงที่จึงลดลง ขณะเดียวกันในโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้สูงก็มีการพัฒนาที่ดินส่วนหนึ่งของโครงการเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และในทางสุนทรียภาพมากขึ้น เช่น การจัดทะเลสาบ สนามกีฬา สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดใจผู้ซื้อ

ในช่วงปี พ.ศ. 2522 ที่ดินในเขตเมืองชั้นกลางเริ่มหมดไป ประกอบกับเป็นช่วงวิกฤตการณ์น้ำมันแพงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสูงขึ้น ทำให้รูปแบบของบ้านจัดสรรเปลี่ยนเป็นอาคารแถว ที่เรียกว่า town house ซึ่งมีลักษณะคล้ายตึกแถว โดยมีที่เว้นว่างสำหรับจอดรถด้านหน้าโดยมีวัตถุประสงค์หลักใช้เป็นที่อยู่อาศัย สนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองชั้นกลางและชานเมืองส่วน ทาวน์เฮาส์สำหรับผู้มีรายได้สูงอยู่บนพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

3.3.3 คอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย

พัฒนาการของคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย เริ่มในช่วงปี พ.ศ. 2523 โดยสร้างเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้สูงในใจกลางเมือง เช่น ถนนสีลม วิทญู เอกมัย ต่อมาในปี พ.ศ. 2531 ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจขยายตัวสูง ทำให้มีการก่อสร้างเกิดขึ้นอย่างมาก มีการซื้อขายที่ดิน การเก็งกำไรราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในช่วงปี พ.ศ. 2531-2532 เพิ่มถึงร้อยละ 92 ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งใช้พื้นที่น้อยกว่าแต่ได้พื้นที่อาคารมากกว่าซึ่งเป็นการลดต้นทุนการพัฒนา ที่ตั้งของคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้สูงอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยอยู่ตามชานเมือง การสร้างคอนโดมิเนียมอย่างแพร่หลายเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการพัฒนาที่ดินจากอาคารแนวราบเป็นอาคารแนวสูง โดยที่ในปี พ.ศ. 2532 มีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 10,000 หน่วย ซึ่งบางโครงการมีขนาดเกินกว่า 1,000 หน่วย

3.3.4 ที่อยู่อาศัยให้เช่า

ที่อยู่อาศัยให้เช่าได้แก่ อพาร์ทเมนท์ แพลต บ้านเช่า เป็นต้นี่วัดระดับความเป็นเมืองศูนย์กลางอย่างหนึ่งซึ่งสนองความต้องการของผู้ที่ทำงานจากต่างเมือง นักเรียน นิสิตนักศึกษา กลุ่มสาวที่แยกบออยู่ต่างหากเพื่อความเป็นอิสระ รวมทั้งนักธุรกิจต่างชาติทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์และแพลตขยายตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งอพาร์ทเมนท์ราคาสูง ขณะเดียวกันค่าเช่าก็ถีบตัวสูงขึ้น ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าตั้งอยู่ตามเขตต่าง ๆ ทั้งในส่วนกรุงเทพมหานครชั้นใน สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางส่วน

แพลตฟอร์มสำหรับผู้มีรายได้น้อยและกรรมกรในโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในบริเวณชานเมือง

3.3.5 ศูนย์การค้า

การใช้ชีวิตของคนในเมืองหลวงที่ขึ้นกับเวลาและการเดินทาง ทำให้เกิดความต้องการศูนย์การค้าซึ่งมีสินค้าประเภทต่าง ๆ ครบถ้วน ภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัว ทำให้เกิดการเพิ่มการจ้างงาน และความสามารถในการจ่ายศูนย์การค้าใหม่จึงเกิดขึ้นทั้งในเมืองและนอกเมือง การพัฒนาที่อยู่อาศัยออกไปในบริเวณชานเมือง ทำให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยโดยไม่ต้องเดินทางเข้ามาในเมือง โดยมีที่ตั้งอยู่ฝั่งซ้ายของถนนที่ออกนอกเมือง ศูนย์การค้าเหล่านี้จะมี supermarket อยู่ด้วยซึ่งมีสินค้าอาหารสด ศูนย์การค้าย่านชานเมือง ได้แก่ บริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้าฯ หลักสี่ ถนนงามวงศ์วาน สะพานใหม่ บางกะปิ บางนา เป็นต้น

3.3.6 อาคารสำนักงาน

การเติบโตของการค้าระหว่างประเทศ และการลงทุนพัฒนาอุตสาหกรรม ซึ่งขยายตัวอย่างมาก ในปี พ.ศ. 2530 มีการขอส่งเสริมการลงทุน 1,058 ราย และเพิ่มเป็น 2,127 รายในปี พ.ศ. 2532 ทำให้มีความต้องการพื้นที่สำนักงานมากขึ้น จึงมีโครงการอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ทั้งในรูปการขยายขนาด การเช่าซื้อการซื้อ โดยที่ราคาขาย 25,000-50,000 บาท ต่อตารางเมตร และค่าเช่าอาคารสำนักงานอยู่ในช่วง 300-900 บาทต่อตารางเมตร อาคารสำนักงานมีความสูงตั้งแต่ 5-50 ชั้น โดยโครงการใหม่ ๆ กระจายอยู่ทางด้านเหนือและตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมต่อกับพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด ได้แก่ บริเวณถนนวิภาวดี ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนสุขุมวิท ถนนศรีนครินทร์ ถนนพัฒนาการ

3.3.7 เมืองใหม่

การเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจพัฒนาที่ดินในช่วง 20 ปีที่ผ่านมาทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านของโครงการ จากโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพียงไม่ถึงสิบหลัง เป็นการจัดสรรจำนวน 300-500 หลังซึ่งเป็นชุมชนใหญ่ จนกระทั่งเป็นโครงการเมืองใหม่ ขนาดของการลงทุนที่ใหญ่ขึ้น ขณะเดียวกันรูปแบบของการพัฒนาที่ดินในบริเวณโครงการก็เปลี่ยนไป จากที่เคยมีแต่บ้านจัดสรรมาเป็นการพัฒนาในรูปแบบเมืองใหม่ที่องค์ประกอบของเมืองอย่างครบครัน ได้แก่ เมืองทองธานี ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนแจ้งวัฒนะ มีพื้นที่ 4,000 ไร่ โดยมีการวางผังเมืองไว้ล่วงหน้า ประกอบด้วยโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการกำหนดเขตการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วยคอนโด-มิเนียมอุตสาหกรรม คอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงเรียน

โรงพยาบาล ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ ซึ่งเป้าหมายเมื่อเสร็จสิ้นโครงการ จะมีผู้อยู่อาศัยเกินกว่า 100,000 คน

3.4 การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคต

แนวโน้มการไร้ที่ดินในอนาคตของกรุงเทพมหานคร พอสรุปได้ดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตพระนคร บริเวณนี้จะคงความสำคัญในแง่ศิลปวัฒนธรรมของชาติต่อไป

2. ย่านการค้าส่ง ค้าปลีก ผสมพักอาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ เขตธุรกิจดั้งเดิมระหว่างคลองร้องอ่าง-บางลำพู และคลองผดุงกรุงเกษม ประกอบด้วยเขตพระนครส่วนที่อยู่นอกกรุงเทพมหานคร เขตป้อมปราบฯ และสัมพันธวงศ์ เมื่อเปรียบเทียบกับย่าน CBD ใหม่ที่จะเกิดขึ้น พื้นที่บริเวณนี้อาจลดความสำคัญลงไปบ้าง แต่จะยังคงมีบทบาทในด้านการค้าส่ง ค้าปลีกของกรุงเทพมหานครต่อไป

3. ย่าน CBD ผสมพักอาศัยหนาแน่นมาก นอกจากเขตบางรักซึ่งทำหน้าที่ CBD ปัจจุบันแล้วเขตคลองเตยจะเริ่มทวีบทบาทและความสำคัญมากขึ้นจนกลายเป็น CBD คู่ควบไปกับเขตบางรัก ปริมาณการจราจรในเขตคลองเตยจะเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว และหากไม่ได้รับการวางแผนเพื่อรับมือแต่เนิ่น ๆ ก็อาจส่งผลกระทบต่อรุนแรงตามมาได้

4. ย่านธุรกิจการค้าผสมพักอาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ เขตปทุมวัน สาขาราชเทวี พญาไท ห้วยขวาง และคลองสาน ซึ่งต่อเนื่องกับ CBD ทั้ง 2 แห่ง อิทธิพลของ CBD ทั้งเก่าและใหม่จะทำให้เกิดการพัฒนาด้านธุรกิจการค้าที่ต่อเนื่องออกไปในทั้ง 2 เขตนี้ ปริมาณการจราจรในเขตเหล่านี้จะเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน

5. ย่านธุรกิจการค้าผสมพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ เขตจตุจักรซึ่งอยู่ติดจากย่านธุรกิจการค้าผสมพักอาศัยหนาแน่นมากออกไป และเป็นที่ตั้งของตลาดนัดสวนจตุจักร สถานีขนส่งสายเหนือและสายตะวันออกเฉียงเหนือ รวมทั้งเป็นจุดต้นทางรถไฟฟ้ามหานครส่วนที่ 1 ชั้นที่ 1 ปริมาณการจราจรซึ่งติดขัดอยู่แล้วจะเพิ่มมากขึ้นในเขตนี้

6. ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ เขตต่าง ๆ ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในรวม 7 เขตด้วยกันซึ่งในปัจจุบันก็มีประชากรอยู่กันหนาแน่นอยู่แล้ว ได้แก่ เขตบางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ ธนบุรี บางกอกน้อย บางพลัด และบางกอกใหญ่ แม้ว่าปริมาณการจราจรในเขตเหล่านี้คงจะเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่สภาพปัญหาในปัจจุบันจะยังคงมีอยู่ต่อไป เขตที่น่าเป็นห่วงได้แก่ บางซื่อ ซึ่งมีแนวโน้มจะมีการขยายตัวของชุมชนแออัดเพิ่มขึ้น

7. ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ เขตที่อยู่ติดออกไปจากย่านพักอาศัย

หนาแน่นมาก ประกอบด้วย 6 เขตด้วยกันคือ ยานนาวา พระโขนง ดอนเมือง บางกะปิ ภาษีเจริญ และจอมทอง

8. ย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย ประกอบด้วยเขตประเวศ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางเขน บางส่วนของเขตมีนบุรี บางส่วนของเขตลาดกระบัง และบางส่วนของเขตคลองชัน

9. ย่านอุตสาหกรรมชานเมืองผสมพักอาศัยเบาบาง ประกอบด้วยเขตลาดกระบัง ซึ่งเป็นประตูเปิดออกสู่ภาคตะวันออก และเขตราษฎร์บูรณะและหนองแขม และบางส่วนของเขตบางขุนเทียน ซึ่งเป็นประตูเปิดสู่ภาคตะวันตก เขตเหล่านี้เป็นเขตที่ต้องมีการควบคุมดูแลในเรื่องสภาพแวดล้อมเป็นพิเศษ

10. บริเวณอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตมีนบุรี และบางส่วนของเขตลาดกระบัง ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และบางส่วนของเขตคลองชัน และบางส่วนของเขตหนองแขมทางฝั่งตะวันตก พื้นที่ดังกล่าวสมควรจะได้รับการควบคุมการใช้ประโยชน์ต่อไปเพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองแบบ Ribbon Development และเพื่อเป็นพื้นที่รับน้ำ อย่างไรก็ตามควรจะได้มีการจัดเตรียมมาตรการสำหรับมือกับการเปลี่ยนแปลงในระยะยาวโดยเฉพาะในส่วนของเขตมีนบุรี ซึ่งมีการขยายตัวของประชากรค่อนข้างรวดเร็วเอาไว้ให้พร้อมด้วย

11. ย่านชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ เขตหนองจอก บางส่วนของเขตบางขุนเทียน และบางส่วนของเขตคลองชัน เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่น่าจะได้รับการเอาใจใส่เป็นพิเศษ เนื่องจากติดต่อกับเขตหนองแขมและราษฎร์บูรณะซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรมชานเมืองการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่อเนื่องเข้ามาในเขตนี้ จึงมีแนวโน้มค่อนข้างสูงในการจัดเตรียมมาตรการเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง

3.5 การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

เมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นเรือนแพอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 ฝั่ง เรือนแพเหล่านี้บางหลังสร้างด้วยไม้ บางหลังสร้างด้วยไม้ไผ่ หวายหรือใบจาก อาคารบ้านเรือนน้อยหลังที่จะก่ออิฐถือปูน ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางทำด้วยไม้ ผู้มีรายได้น้อยปลูกบ้านด้วยไม้ไผ่bungด้วยหลังจาก ลักษณะของตัวบ้านโดยทั่วไปมีอยู่ 2 ส่วน ส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของบ้านผู้ชายและอีกส่วนหนึ่งเป็นของเจ้าของบ้านผู้หญิง บ้านจะมีใต้ถุนสูงประมาณ 6-8 ฟุต เพื่อกันน้ำท่วมและเสาเรือนฝังอยู่ในดินประมาณ 3-4 ฟุต มีบันไดขึ้นทางหน้าบ้าน ส่วนบ้านคนจีนในเขตสาทรฝั่งจะเป็นเรือนแถวสร้างบนดินตามลักษณะธรรมเนียมจีน เรือนแถวนี้จะอยู่สองข้างทางเดินที่ปูด้วยอิฐ ทาการค้าขายสินค้าประเภทผลไม้และผ้าแพรพรรณานาชนิด

ในสมัยรัชกาลที่ 4 การคมนาคมส่วนใหญ่อังคังเป็นทางน้ำ แต่ในปี พ.ศ. 2404 เริ่มมีการตัดถนนและสะพานข้ามคลอง มีถนนเจริญกรุง สีลม บางรักเมือง เพ็ญนคร ผู้คนเริ่มย้ายที่อยู่อาศัยจากริมน้ำลำคลองมาอยู่ตึกแถวริมถนน และเริ่มก่อสร้างที่อยู่บนดินมากขึ้นเรื่อย ๆ ระยะเวลาจึงเป็นจุดเปลี่ยนแปลงจากลักษณะบ้านหันหน้าสู่แม่น้ำลำคลองมา เป็นหันหน้าสู่ถนนแทน

ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นมา เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาในกรุงเทพมหานคร หลายอย่าง ในเขตเมืองเก่าภายในคลองรอบกรุงมีบ้านเรือนและวังเจ้านายชั้นสูงสลับกับตึกแถวเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เน้นให้เห็นว่าพลเมืองย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนน ตึกแถวบางแห่งใช้ค้ำขายด้วยอยู่อาศัยด้วย แต่บางแห่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ลักษณะตึกแถวในสมัยนั้นมีทั้ง 2 ชั้นและ 3 ชั้น อยู่ติดกันตั้งแต่ 3-20 ห้องก็มี บางแห่งเป็นเรือนไม้ บางแห่งเป็นตึก บางแห่งเป็นการก่อสร้างแบบง่าย ๆ แต่บางแห่งมีอิทธิพลของยุโรป ส่วนวังเจ้านายหรือบ้านขุนนางชั้นสูงเป็นเรือนไม้หลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรป มีเครื่องอำนวยความสะดวกสบายครบแบบยุโรป มีสนามกว้างขวางและมีสวนดอกไม้ประดับ บริเวณบ้านเรือนในเขตที่ลุ่มริมแม่น้ำเป็นเรือนไม้สักสร้างบนเสาสูง เพื่อให้เห็นความชื้นและน้ำท่วมซึ่งมีทุกปี พื้นดินใต้เรือนเป็นที่ทิ้งขยะ ในสมัยนี้การคมนาคมเปลี่ยนรูปจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย

ในสมัยรัชกาลที่ 6 จนถึงปัจจุบัน บ้านเรือนได้มีการพัฒนาในด้านสถาปัตยกรรมทั้งด้านความสวยงาม และด้านประโยชน์ใช้สอย จึงเริ่มมีอาคารประเภทตึกแถวมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากอาคารประเภทนี้สามารถทำการค้าชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นบน กลายเป็นอาคารกึ่งพักอาศัยและกึ่งค้าขาย เมื่อถนนตัดไปที่ใดก็เกิดอาคารประเภทตึกแถวขึ้นมาทั้งสองฟากถนน ตลอดไปจนถึงถนนซอยก็มีตึกแถวเกิดขึ้นเช่นกัน ในระยะนี้ปรากฏว่ามีการก่อสร้างอาคารใหญ่ ๆ และสูงหลายชั้น เพื่อเป็นสำนักงานด้านธุรกิจของเอกชนและของทางราชการ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นไปตามสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม โดยมีเทคโนโลยีเป็นเครื่องมือที่จะสร้างสรรค์แนวความคิดของการอยู่อาศัย ภายใต้สภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมืองที่แตกต่างกันไปตามระยะเวลา สภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป ในอดีตครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยจะมีการแยกครอบครัวออกไปแต่ปัจจุบันเมื่อแต่งงานแล้ว คู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก การจัดสรรที่ดินเพื่อชีวิตครอบครัวสมัยใหม่เกิดขึ้น การปลูกบ้านขายพร้อมที่ดินเป็นธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาด และราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรเสนอขาย ความ

คิดสร้างสรรค์ยังคงดำเนินต่อไป สิ่งที่แตกต่างกันที่เกิดขึ้นในเขตเมืองก็คือการเปลี่ยนแปลงของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนความเปลี่ยนแปลงจากรูปลักษณะการการเจริญเติบโตของเมืองไปตามแนวสองฟากถนน เป็นศูนย์การค้าตึกแถวที่รวมกระจุกมากขึ้นแต่ยังอยู่ในลักษณะการขยายตัวแนวราบ การค้นแบบก็เริ่มต้นขึ้นเมื่อราคาที่ดินเป็นตัวกำหนดความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด(maximize profit) การก่อสร้างอาคารที่มีความหนาแน่นสูงเริ่มก่อขยายพื้นที่ใช้สอยเพิ่มสูงขึ้น อาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงหลาย ๆ ชั้นที่รู้จักกันในนามอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะของการก่อสร้างโดยแบ่งออกเป็น

1. บ้านเดี่ยว (Single house) หรือ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ เป็นบ้านที่ต้องการพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี อาณาบริเวณที่กว้างขวางสำหรับการอยู่อาศัยของครอบครัว ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมจึงเป็นย่านชานเมือง ด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบาย มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพียงพอ และมักจะคำนึงถึงราคาที่ดินที่ไม่แพงจนเกินไป
2. บ้านแฝด หรือ แฝด 3, แฝด 4 (Duplex, Triplex, Quartrex) บ้าน 2, 3, 4 ครอบครัวติดกันและมีบริเวณโดยรอบ สภาพแวดล้อมและคุณลักษณะของบ้านไม่แตกต่างจากบ้านเดี่ยวเท่าใดนัก เพียงแต่สภาพทางเศรษฐกิจที่จะต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของขนาดที่ดินที่เล็กกว่า
3. บ้านแถว (Row house) บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถวโดยมากมักจะมากกว่า 8 - 10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพดังที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์ (Town house)" เช่นเดียวกับที่ในอเมริกาหรืออังกฤษเรียกว่า "เทอเรสเฮาส์ (Terrae house)" อพาร์ทเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้นไปส่วนมากมักจะขึ้นไปบนแนวสูงและมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน
4. อพาร์ทเมนต์ ในเมืองไทยมักจะมีความสูงประมาณ 4-10 ชั้นเป็นอย่างมาก การเคหะแห่งชาติก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่บนดินเว้นว่างให้มากขึ้นและทำให้ราคาต่ำก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย
5. อาคารชุด (Condominium) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั่นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลตที่ลักษณะการเป็นเจ้าของคือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถจะเป็นเจ้าของได้ แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคาร

ประเภทอาคารชุดนี้ มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภค และส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งจูงใจสำหรับ ผู้อยู่อาศัย ในทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้แหล่งงานเนื่องจากปัญหาการเดินทาง เวลาเป็นข้อจำกัด ที่สำคัญสำหรับสภาพสังคมในปัจจุบัน

3.6 ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

อาคารชุดและการดำเนินธุรกิจอาคารชุดนั้น นอกจากจะอยู่ภายใต้การควบคุมของ กฎหมาย ควบคุมการก่อสร้าง และประกาศกระทรวงมหาดไทยที่เกี่ยวข้องแล้วยังอยู่ ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อีกด้วย

ใน พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีคำจำกัดความว่า "อาคารชุด" หมายความว่า "อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละ ส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง" โดยที่ ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ตัวห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของ ห้องชุดแต่ละราย ส่วนทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตลอดจนบริเวณและทรัพย์สิน อื่นที่ใช้ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุด

3.6.1 ประเภทของอาคารชุด มี 3 ประเภทใหญ่ ๆ ตามลักษณะการใช้งาน คือ

3.6.1.1 อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential condominium)

เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลักคือ เพื่อเป็น ที่พักอาศัยซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากสามารถ บรรจุหน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งที่ดินมีราคาแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศเป็น ส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงใด แต่ จนถึงขณะนี้การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมากซึ่งเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคาร ชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำกันมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่าน การค้าสำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สโมสร กีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

อาคารชุดที่มีลักษณะเพื่อการพักอาศัยเช่นเดียวกัน แต่ทำเล ที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม กับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุทยานกีฬาทางน้ำ โคมชมวิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อจะได้มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงแต่ต้องการสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ของ

ครอบครัวหรือบริษัท ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา นิยมเรียกอาคารชุดลักษณะนี้ว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort condominium)

3.6.1.2 อาคารชุดเพื่อการค้าบริการ (Commercial condominium)

เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เช่าทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้นอาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมาก เนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำให้ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้ำประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้นอาคารชุดสำนักงานจึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจะแปรรูปจากอาคารให้เช่าเป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

3.6.1.3 อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial condominium)

เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮองกง สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะต้องอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตาผ้า โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้น ๆ ในทางสูงได้ สำหรับประเทศไทยยังไม่มีอาคารชุดประเภทนี้ที่เริ่มประกอบการแล้ว แต่เริ่มมีการเสนอความคิดและมีนักลงทุนเปิดขายโครงการในลักษณะนี้บ้างแล้ว ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้ คือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีปัญหามลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสิ้นเปลืองรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรม

3.6.2 วิวัฒนาการอาคารชุดในประเทศไทย

ในอดีตประชาชนทั่วไปจะมีการเลือกเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ไม่มากนัก คือ แบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว แฟลต และอพาร์ทเมนต์ แต่เมื่อก่อนดินในย่านชุมชนใจกลางเมืองมีน้อยลงและมีราคาแพงขึ้นมาก จึงได้มีการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย ซึ่งก็เป็นที่อยู่อาศัยที่ขึ้นในทางแนวตั้ง และอาคารชุดมักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในบริเวณอาคารด้วย

ในช่วงปี 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนสร้างอาคารชุดแถบราชดำริ มีการโฆษณาแบบก่อสร้างและประเมินค่าในตลาคเป็นการใหญ่ ราคาต่อหน่วยในขณะนั้นประมาณ 800,000-1,200,000 บาท ปรากฏว่ามีผู้สนใจมากมาย แต่ในที่สุดต้องเลิกล้มไปเพราะไม่มีลูกค้าจริงจิงและส่วนใหญ่ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากนี้กลุ่มผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในปี 2516 มีโครงการอาคารชุดอีกแหล่งหนึ่งที่ถนนสาทรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์-ฮ่องกง มาร่วมกับบริษัทในประเทศไทย นำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาคราคาปานกลาง คือประมาณ 500,000 บาทต่อหน่วย โครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้าง ก็เกิดปัญหาสหรัฐอเมริกาพ่ายแพ้ในสงครามเวียดนามและกัมพูชา โครงการนี้จึงล้มพับไปอีกโครงการหนึ่ง

อาคารชุดเริ่มมีบทบาทจริงจังในราวปี 2519-2520 เนื่องจากการละทิ้งแห่งชาติที่มีปัญหาด้านการจัดหาดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขยายผลตลาคบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยงติดขัดอยู่ว่าไม่สามารถทำได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการฟื้นฟูการร่างกฎหมายอาคารชุดอีกครั้ง หลังจากทีสภาพนิติบัญญัติแห่งชาติเคยคิดจะร่างกันในอดีตครั้งหนึ่ง แต่ถูกคัดค้านไปเนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ขัดกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายหลักของไทย อย่างไรก็ตามจากความพยายามอย่างมาก ในที่สุดสภานิติบัญญัติก็ได้ผ่านกฎหมายอาคารชุดออกมาในปี 2522 ทำให้มีผู้สนใจอาคารชุดมากยิ่งขึ้น และมีอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย โดยเฉพาะอาคารชุดประเภทที่พักอาศัย ซึ่งอาจแบ่งช่วงการเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุดออกได้เป็น 2 ยุคดังนี้

3.6.2.1 ในช่วงยุคเริ่มต้นของธุรกิจอาคารชุด(พ.ศ.2525-2526)

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจัง ในระหว่างปี 2525-2526 ซึ่งการลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย สำหรับคนที่มีรายได้ปานกลาง (Middle class) และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) เป็นหลักโดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000-3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่สู้ประสบความสำเร็จมีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าผลหรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่าอีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่ตีพเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ กอปรกับในช่วงปี 2526-2527 รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่หันมาดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัย มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

3.6.2.2 ยุคเติบโตของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2531-2532)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี พ.ศ. 2529-2530 ปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยมของผู้บริโภค ภาวะการท่องเที่ยวที่ตึกคึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง แต่เป็นไปในรูปของบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญ จนกระทั่งถึงปี 2531-2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัดราคาที่ดินขยับตัวสูงมาก และอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อแพงในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์ดังนั้น อาคารชุดจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวางอีกครั้งหนึ่งจนเรียกกันว่าเป็น "ยุคทองของอาคารชุด"

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531 ถึงต้นปี 2532 เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ราคาขายตั้งแต่ 500,000 ถึง 8,000,000 บาทต่อหน่วย

ช่วงกลางปี 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพง ส่งผลให้ประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น กอปรกับภาวะต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษาจึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ต่อไป จากสถิติที่รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่าที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2532 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดจำนวน 7,062 หน่วย เทียบกับปี 2531 ที่มีการจดทะเบียนรวม 3,680 หน่วย ซึ่งจะเห็นได้ในปี 2532 นี้ ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 91.9 โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกซึ่งมีราคาขายของ

โครงการอยู่ระหว่าง 120,000 ถึง 400,000 บาทต่อหน่วย พื้นที่ใช้สอย 24-36 ตร.ม. ต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมย่านชานเมือง เช่น รังสิต สาโรง สมุทรปราการ รามอินทรา มีนบุรี ลาดกระบัง พุทธมณฑล เป็นต้น

3.7 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 และปัจจุบัน พ.ศ.2535

3.7.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534)

จากข้อมูลการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดใน เขตปริมณฑล ได้แก่ สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ใน ปี 2534 ซึ่งเป็นปีสิ้นสุดของการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 สรุปได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสูงกว่าการประมาณการ โดยในปี 2534 ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึง 129,688 หน่วย รวมเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในช่วง แผนพัฒนาฉบับที่ 6 (2530-2534) จำนวน 432,585 หน่วย เฉลี่ยปีละ 86,572 หน่วย ในขณะที่มีการคาดหมายความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผน 6 เพียง 250,000 หน่วย หรือ เฉลี่ยเพียงปีละ 50,000 หน่วยเท่านั้น นับเป็นการเพิ่มขึ้นสูงกว่าการประมาณไว้ถึง ร้อยละ 73 ซึ่งคิดเป็นอัตราการขยายตัวที่สูงโดยเฉลี่ยร้อยละ 24.9 ในช่วงของแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 (แผนภูมิ 3.1)

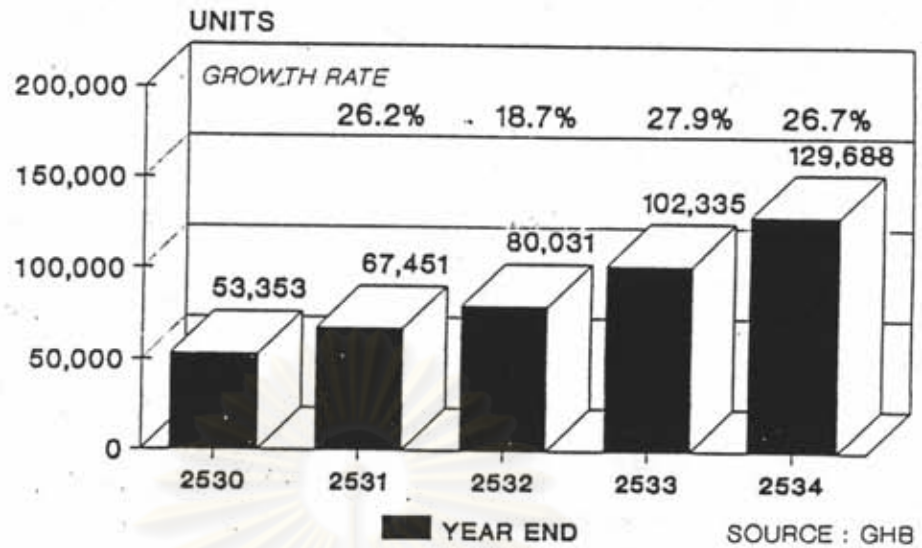
2. รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2534 จำนวน 129,688 หน่วยนั้นเป็นการจัดสร้างเพิ่มขึ้นโดยการจัดสรรถึงจำนวน 104,413 หน่วย เฉลี่ยเดือนละ 8,701 หน่วย (แยกเป็นบ้านจัดสรร 65,442 หน่วย แพลตและอาคารชุดคอนกรีตเสริม 38,971 หน่วย) ส่วนบ้านสร้างเองมีจำนวน 25,275 หน่วย เฉลี่ยเดือนละ 2,106 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2533 พบว่าผู้ประกอบการจัดสรรมีบทบาทต่อการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในปี 2534 ถึงร้อยละ 81 ในขณะที่ปี 2533 มีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 75 เท่านั้น (แผนภูมิที่ 3.2) โดยมีปริมาณ การผลิตในรอบระยะเวลาของแผน 6 จำนวนทั้งสิ้น 314,138 หน่วย เฉลี่ยปีละ 62,828 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนตลาดสูงถึงร้อยละ 72.6 ขณะที่มีการสร้างเองเพียง 118,720 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.4 ทั้งนี้โดยในปี 2530 สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ผลิตโดยผู้ประกอบการจัดสรร มีเพียงร้อยละ 57 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดในปริมณฑล และได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67, 72, 75 ในปี 2531, 2532, 2533 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 3.2)

3. ประเภทของอาคารที่พักอาศัย ณ สิ้นปี 2534 มีบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มมากที่สุด จำนวน 51,698 หน่วย รองลงมาได้แก่ แพลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียม 38,971 หน่วย บ้านเดี่ยว 36,409 หน่วย และบ้านแฝด 2,610 หน่วย เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา พบว่า บ้านเดี่ยวจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในจำนวนที่ลดลงกว่าปีที่ผ่านมา 2,284 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 5.9 (แผนภูมิที่ 3.3 และตารางที่ 3.1)

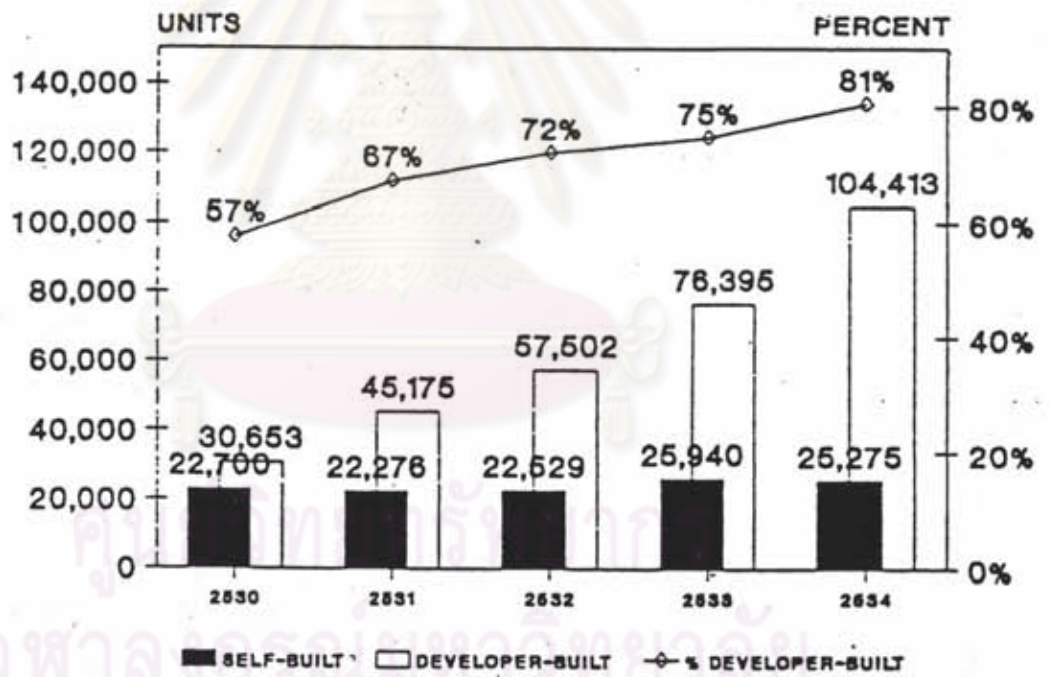
ในช่วง 5 ปี(2530-2534)มีที่อยู่อาศัยสะสมจำนวน 432,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีจำนวน 187,204 หน่วย รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 168,543 หน่วย แพลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียม จำนวน 71,739 หน่วย และบ้านแฝด จำนวน 5,372 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.2, 39.0, 16.6, 1.2 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีที่ผ่านมาของช่วงแผนฯ 6 พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทแพลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตสูงที่สุดถึงร้อยละ 118.8 รองลงมาได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 41.2, 33.4 และ 1.2 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 3.4 และ ตารางที่ 3.1)

ในปี 2534 โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนลดลง ในขณะที่ที่อยู่อาศัยแบบแพลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนสูงขึ้น จากเมื่อปี 2530 สัดส่วนที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวมีอยู่ร้อยละ 65 ลดลงเหลือร้อยละ 28 ในปี 2534 ในทางตรงกันข้ามที่พักอาศัยแบบแพลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3 เมื่อปี 2530 สูงขึ้นถึงร้อยละ 30 ในปี 2534 ส่วนบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ยังคงมีการผลิตมากในสัดส่วนที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก ซึ่งยังคงรักษาระดับไว้คือ ร้อยละ 31 ในปี 2530 และร้อยละ 40 ในปี 2534 โดยมีสัดส่วนสูงสุดในปี 2533 คิดเป็นร้อยละ 42 (แผนภูมิที่ 3.5)

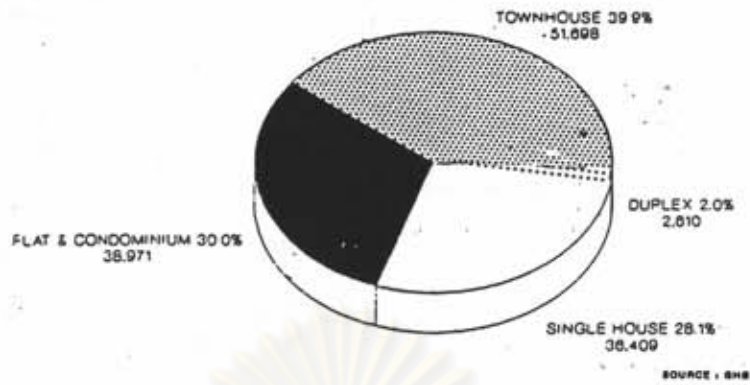
4. พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวน 89,851 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 17,800 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.7 โดยในเขตกรุงเทพมหานครมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในเขตบางกะปิสูงที่สุดจำนวน 10,754 หน่วยและเขตที่มีการเพิ่มขึ้นสูงระหว่าง 5,000-10,000 หน่วย ได้แก่ เขตบึงกุ่ม ภาษีเจริญ บางเขน ดอนเมือง และเขตประเวศ ส่วนใน 3 จังหวัดปริมณฑลเพิ่มขึ้นจำนวน 39,837 หน่วย เป็นการเพิ่มขึ้นใน จ.สมุทรปราการมากที่สุด จำนวน 24,144 หน่วย รองลงมาได้แก่ นนทบุรี 12,755 หน่วย และปทุมธานี 2,938 หน่วย (แผนภูมิที่ 3.6 และ ตารางที่ 3.2)



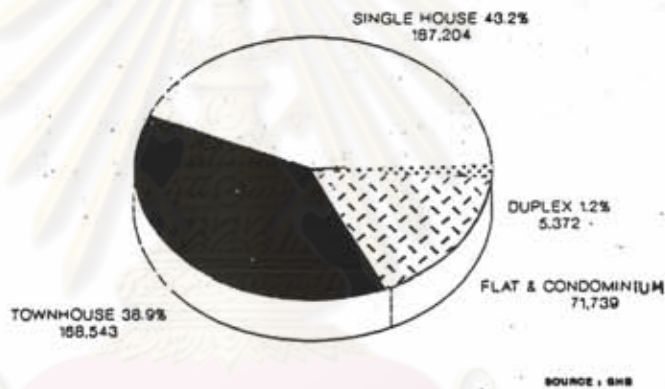
แผนภูมิที่ 3.1 จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม.และปริมณฑล



แผนภูมิที่ 3.2 รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขต กทม.และปริมณฑล



แผนภูมิที่ 3.3 รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม.และ ปริมณฑล

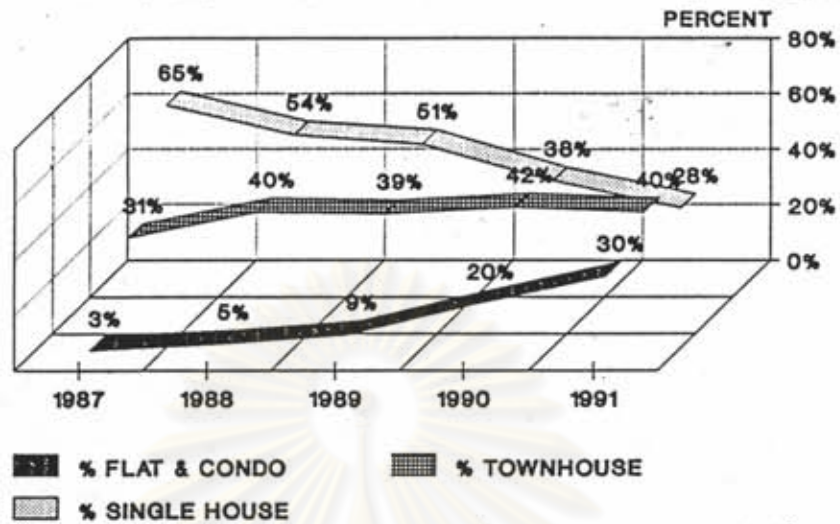


แผนภูมิที่ 3.4 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม.และปริมณฑล 2530-2534

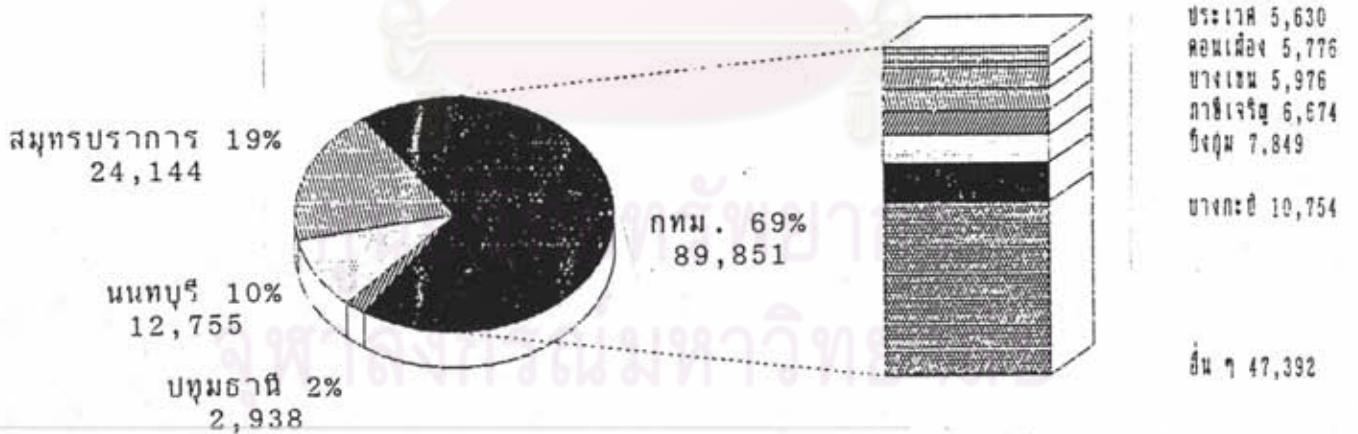
ตารางที่ 3.1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม.และปริมณฑล

	ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6					% การเปลี่ยนแปลง	
	2530	2531	2532	2533	2534	33-34	30-34 (เฉลี่ยต่อปี)
บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	-5.9	1.2
ทาวน์เฮ้าส์	16,314	26,741	31,280	42,510	51,698	21.6	33.4
แฟลตและคอนโด	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	91.7	118.8
บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	224.2	41.2
รวม	53,353	67,451	80,301	102,335	129,688	26.7	24.9

แผนภูมิที่ 3.5 แสดงสัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
ในเขต กทม. และปริมณฑล พ.ศ. 2530-2534



แผนภูมิที่ 3.6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล
จำแนกตามพื้นที่ก่อสร้าง พ.ศ. 2534



ตารางที่ 3.2 แสดงการจดทะเบียนขออนุญาตที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล แยกตามรายชื่อเขต พ.ศ. 2530-2534

เขต	พ.ศ.					รวม	สัดส่วนร้อยละ	การขยายตัว 2533-34
	2530	2531	2532	2533	2534			
บางกะปิ	10,265	8,803	10,234	6,375	10,754	46,431	14.7	68.7
บางเขน	5,074	9,669	9,679	6,359	5,976	36,757	11.7	-6.0
พระโขนง	4,490	5,362	9,897	6,420	3,659	29,828	9.5	-43.0
ภาษีเจริญ	3,346	3,704	4,973	5,227	6,674	23,924	7.6	27.7
ตลิ่งชัน	1,972	2,469	2,231	5,092	4,925	16,689	5.3	-3.3
บึงกุ่ม	0	0	2,452	6,223	7,649	16,324	5.2	22.9
หนองแขม	1,227	2,199	1,723	4,627	2,942	12,718	4.0	-36.4
มีนบุรี	1,171	2,322	2,667	2,798	3,262	12,220	3.9	16.6
บางขุนเทียน	1,896	2,576	2,512	2,744	2,398	12,126	3.8	-12.6
ราษฎร์บูรณะ	1,150	2,505	2,495	2,991	2,719	11,860	3.8	-9.1
ดอนเมือง	0	0	805	3,169	5,775	9,749	3.1	82.2
ประเวศ	0	0	598	3,222	5,630	9,450	3.0	74.7
ห้วยขวาง	1,830	1,586	1,476	1,158	3,304	9,354	3.0	185.3
บางกอกน้อย	1,876	1,763	1,674	692	841	6,846	2.2	21.5
ลาดพร้าว	0	0	1,111	1,658	3,601	6,370	2.0	117.2
จอมทอง	0	0	564	2,269	3,087	5,920	1.9	36.1
ยานนาวา	1,944	1,762	1,093	454	586	5,839	1.9	29.1
คลองเตย	0	0	267	1,861	3,398	5,526	1.8	82.6
ลาดกระบัง	533	755	982	1,152	1,863	5,285	1.7	61.7
คูสิต	1,091	1,606	1,006	541	751	4,995	1.6	38.8
พญาไท	497	1,919	840	256	896	4,408	1.4	250.0
จตุจักร	0	0	485	1,174	1,739	3,398	1.1	48.1
หนองจอก	279	249	254	759	927	2,468	0.8	22.1
ธนบุรี	874	593	714	258	349	2,788	0.9	35.3
บางพลัด	0	0	90	1,070	1,492	2,652	0.8	39.4
บางซื่อ	0	0	126	161	869	1,156	0.4	439.8
บางกอกใหญ่	159	425	414	321	449	1,768	0.6	39.9
บางคอแหลม	0	0	257	792	505	1,554	0.5	-36.2
คลองสาน	296	373	309	274	254	1,506	0.5	-7.3
ราชเทวี	0	0	50	322	985	1,357	0.4	205.9
พระนคร	55	39	231	79	777	1,181	0.4	883.5
ปทุมวัน	85	257	31	84	406	863	0.3	383.3
สาทร	0	0	12	623	205	840	0.3	-67.1
บางรัก	94	169	250	17	51	581	0.2	200.0
สัมพันธวงศ์	489	0	6	12	20	527	0.2	66.7
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	69	37	54	17	53	230	0.1	211.8
กรุงเทพมหานคร	40,762	51,142	62,562	71,251	89,771	315,488	100.0	26.0

เขต	พ.ศ.					รวม	สัดส่วนร้อยละ	การขยายตัว 2533-34
	2530	2531	2532	2533	2534			
เมืองสมุทรปราการ	2,927	5,578	5,099	6,903	17,521	38,028	57.1	153.8
บางพลี	2,119	3,183	2,631	4,207	2,537	14,677	22.1	-39.7
พระประแดง	1,680	2,199	2,403	3,483	4,086	13,851	20.8	17.3
จ.สมุทรปราการ	6,726	10,960	10,133	14,593	24,144	66,556	100.0	65.4
เมืองนนทบุรี	2,756	1,969	2,289	5,840	9,895	22,749	62.6	69.4
ปากเกร็ด	1,246	1,416	1,556	1,977	1,882	8,077	22.2	-4.8
บางกรวย	1,114	1,002	1,339	1,097	978	5,530	15.2	-10.8
จ.นนทบุรี	5,116	4,387	5,184	8,914	12,755	36,356	100.0	43.1
เมืองบhumธานี	749	962	1,452	6,777	2,938	12,878	100.0	-56.6
จ.บhumธานี	749	962	1,452	6,777	2,938	12,878	100.0	-56.6

ที่มา : กรมที่ดิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนโครงการอาคารชุดทั่วประเทศ ปี 2532-2534

ปี พ.ศ.		ใหญ่			เล็ก			รวม		
		ราย	ห้องชุด	ทุน	ราย	ห้องชุด	ทุน	ราย	ห้องชุด	ทุน
2532	ที่อยู่อาศัย	138	27,220	35,523	64	29,322	9,850	202	57,042	45,373
	สำนักงาน	25	3,580	14,770	1	200	120	26	3,780	14,890
	รวม	163	30,800	50,293	65	30,022	9,970	228	60,822	60,263
2533	ที่อยู่อาศัย	233	48,496	80,770	69	19,364	11,960	302	67,860	92,730
	สำนักงาน	55	6,929	68,330	1	276	200	56	7,205	68,530
	รวม	288	55,425	149,100	70	19,640	12,160	358	75,065	161,260
2534	ที่อยู่อาศัย	60	17,351	32,245	17	20,364	6,585	77	37,715	38,830
	สำนักงาน	35	3,254	50,650	0	0	0	35	3,254	50,650
	รวม	95	20,605	82,895	17	20,364	6,585	112	40,969	89,480

ที่มา: ส่วนวิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารทหารไทย จำกัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การผลิตที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการจัดสรร ในช่วงปี 2534 นั้น บ้านจัดสรรยังคงเป็นที่นิยมของประชาชนมากที่สุด โดยที่อยู่อาศัยแนวราบในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร(บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์)มีการจัดสร้างสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 65,442 หน่วย โดยกระจายตามเขตต่าง ๆ โดยเฉพาะในบริเวณเขตเมืองชั้นกลางที่อยู่ไม่ห่างจาก ศูนย์กลางเมืองมากนัก สำหรับในเขตกรุงเทพมหานครมีบ้านจัดสรรสะสมมากที่สุดในเขต ภาษีเจริญ จำนวน 5,765 หน่วย(ร้อยละ 90) รองลงมาสะสมระหว่าง 2,000-4,000 หน่วย ได้แก่ เขตบึงกุ่ม เขตบางเขน ดอนเมือง ดลิ่งชัน บางกะปิ ลาดพร้าว มีนบุรี และ หนองแขม ส่วนในจังหวัดปริมณฑลนั้นสะสมเพิ่มขึ้นมากที่สุดในเขต อ.เมือง จ.สมุทรปราการ จำนวน 13,675 หน่วย (ร้อยละ 21.0) รองลงมาได้แก่ อ.เมือง จ.นนทบุรี 5,222 หน่วย และอ.เมือง จ.ปทุมธานี 1,777 หน่วย

ส่วนการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและคอนโดมิเนียม มีจำนวน สะสมรวม 38,971 หน่วย โดยส่วนใหญ่มักจะเพิ่มขึ้นมากในบริเวณพื้นที่ชุมชนที่มีประชากรหนาแน่นสูงและอยู่ใกล้แหล่งงาน โดยในเขตกรุงเทพมหานครยังคงมีการจัดสร้างสะสมมากที่สุดตามเขตบางกะปิ 7,716 หน่วย(ร้อยละ 19.8) รองลงมาพื้นที่ที่มีการสะสม 2,000-4,000 หน่วย ได้แก่ เขตประเวศ บึงกุ่ม ดอนเมือง และคลองเตย ส่วนในเขตปริมณฑล สะสมเพิ่มขึ้นมากที่สุดในเขต อ.เมืองนนทบุรี 3,459 หน่วย (ร้อยละ 8.9) รองลงมา ได้แก่ อ.พระประแดง 2,518 หน่วย (ร้อยละ 6.5)

3.7.2 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2535

ภาวะเศรษฐกิจที่อยู่อาศัยในปี 2535 ค่อนข้างชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ของประเทศ แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งงานปัจจัยสี่ที่จำเป็นแก่การดำรง ชีวิตของมนุษย์ จึงเป็นธุรกิจที่ยังจะขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องแม้จะไม่ก้าวกระโดดเช่นภาวะ ที่ผ่านมาก่อนหน้านี้ แนวโน้มค่อนข้างแจ่มใสกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่อยู่ อาศัยประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมและอาคารสำนักงาน ซึ่งต้องชะลอตัวตามความผันผวน จากสภาพเศรษฐกิจภายหลังสงครามอ่าวเปอร์เซีย และวิกฤตการณ์ การเมืองภายในประเทศ

จากสถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ แสดงถึงแนวโน้มการ เติบโตของธุรกิจที่อยู่อาศัย(ตารางที่ 3.3)ปรากฏว่ามีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในช่วง 8เดือนแรกของปี 2535 ทั้งสิ้น 91,150 แปลง เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จากระยะเดียวกัน ของปีก่อน โดยแยกเป็นโครงการจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร 43,154 แปลง และ

ตารางที่ 3.4 แสดงสถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ พ.ศ.2532-2535

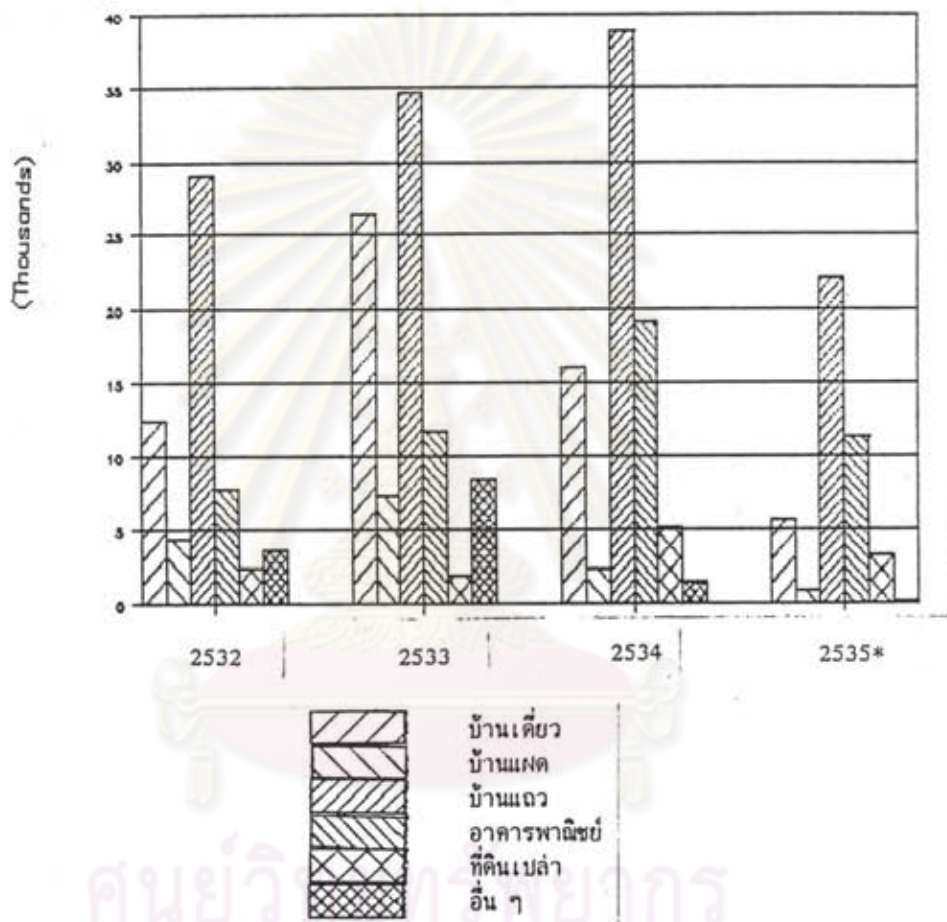
ประเภทจัดสรร	2532	2533	2534	2535*	รวม
บ้านเดี่ยว	12,358	26,429	15,955	5,641	60,383
บ้านแฝด	4,375	7,212	2,314	822	14,723
บ้านแถว	29,034	34,704	38,953	22,000	124,691
อาคารพาณิชย์	7,667	11,584	19,087	11,321	49,659
ที่ดินเปล่า	2,431	1,836	5,089	3,262	12,618
อื่น ๆ	3,545	8,281	1,427	108	13,361
กรุงเทพมหานคร	59,410	90,046	82,825	43,154	275,435
บ้านเดี่ยว	7,831	9,712	11,892	6,998	36,433
บ้านแฝด	2,665	4,547	2,762	1,298	11,272
บ้านแถว	20,178	25,155	23,189	24,446	92,968
อาคารพาณิชย์	4,358	10,157	12,973	9,667	37,155
ที่ดินเปล่า	4,612	3,682	7,535	5,529	21,358
อื่น ๆ	2,168	17,220	1,182	58	20,628
ต่างจังหวัด	41,812	70,473	59,533	47,996	219,814

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

*เดือนมกราคม-สิงหาคม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.7 สถิติการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินใน กทม. พ.ศ.2532-2535



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ต่างจังหวัด 47,996 แปลง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 47.3 และ 52.7 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่า การขออนุญาตจัดสรรทั่วประเทศส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ถึงร้อยละ 51.0 ส่วนอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ 23.0, 13.9 และ 2.3 ตามลำดับ ที่เหลือเป็นการจัดสรรในรูปแบบของที่ดินเปล่าและเป็นสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ประเภทสาธารณูปโภค อีกร้อยละ 9.6 และ 0.2 ตามลำดับ ซึ่งสัดส่วนเหล่านี้จะไม่แตกต่างกันมากนักแม้จะแยกพิจารณาระหว่างโครงการจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด กล่าวคือ

ในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นการขออนุญาตจัดสรรในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 51 เป็นอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝดร้อยละ 26.2, 13.1 และ 1.8 ตามลำดับ นอกนั้นเป็นการจัดสรรในรูปแบบของที่ดินเปล่า และสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ อีกร้อยละ 7.6 และ 0.3 ตามลำดับ

ในเขตต่างจังหวัด เป็นการขออนุญาตจัดสรรในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 51.0 เช่นเดียวกับกับในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ร้อยละ 20.1, 14.6 และ 2.7 ตามลำดับ และเป็นการจัดสรรในรูปแบบที่ดินเปล่า และสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ อีกร้อยละ 11.5 และ 0.1 ตามลำดับ

ในด้านอุปทานของที่อยู่อาศัยที่แล้วเสร็จและขอจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปรากฏว่า

1. จำนวนที่อยู่อาศัยในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2535 (มกราคม-กรกฎาคม) มีจำนวนทั้งสิ้น 68,387 หน่วย ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงร้อยละ 11.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2534 (ตารางที่ 3.4) ทั้งนี้อาจเป็นเพราะผลจากความซบเซาของธุรกิจก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาก่อน ซึ่งต้องประสบปัญหาวัสดุก่อสร้างขาดแคลนและมีราคาแพง

2. รูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ร้อยละ 50.9 อีกร้อยละ 28.7 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดคอนกรีตมิเนียมน ซึ่งทั้งหมดเป็นการจัดสรรรวมกันจะมีสัดส่วนถึงร้อยละ 79.6 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทปลูกสร้างเองมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 20.4

3. ประเภทของอาคารที่หักอาศัย จากสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยเมื่อเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม 2535 (ตารางที่ 3.5) ที่อยู่อาศัยลักษณะทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนมากที่สุดเท่ากับ 18,837 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.4 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด รองลงมาได้แก่แฟลตและอาคารชุดคอนกรีตมิเนียมน จำนวน 15,241 หน่วย (ร้อยละ 31.0) บ้านเดี่ยว จำนวน 13,733 หน่วย (ร้อยละ 28.0) และบ้านแฝด จำนวน



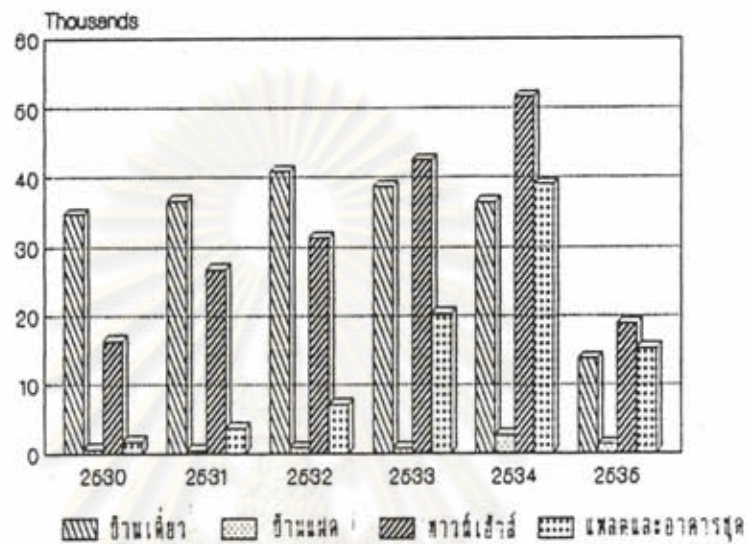
ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แยกตามลักษณะที่อยู่อาศัย

ปี	บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		ทาวน์เฮ้าส์		แฟลตและอาคารชุด		รวม	
	หน่วย	สัดส่วน(%)	หน่วย	สัดส่วน(%)	หน่วย	สัดส่วน(%)	หน่วย	สัดส่วน(%)	หน่วย	สัดส่วน(%)
พ.ศ. 2530	34,683	65.0	657	1.2	16,314	30.6	1,699	3.2	53,353	100.0
พ.ศ. 2531	36,575	54.2	455	0.7	26,741	39.6	3,680	5.5	67,451	100.0
พ.ศ. 2532	40,844	51.0	845	1.1	31,280	39.1	7,062	8.8	80,031	100.0
พ.ศ. 2533	38,693	37.8	805	0.8	42,510	41.5	20,327	19.9	102,335	100.0
พ.ศ. 2534	36,409	28.1	2,610	2.0	51,698	39.9	38,971	30.0	129,688	100.0
พ.ศ. 2535*	13,733	28.0	1,300	2.6	18,837	38.4	15,241	31.0	49,111	100.0

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์
* เดือนมกราคม-พฤษภาคม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

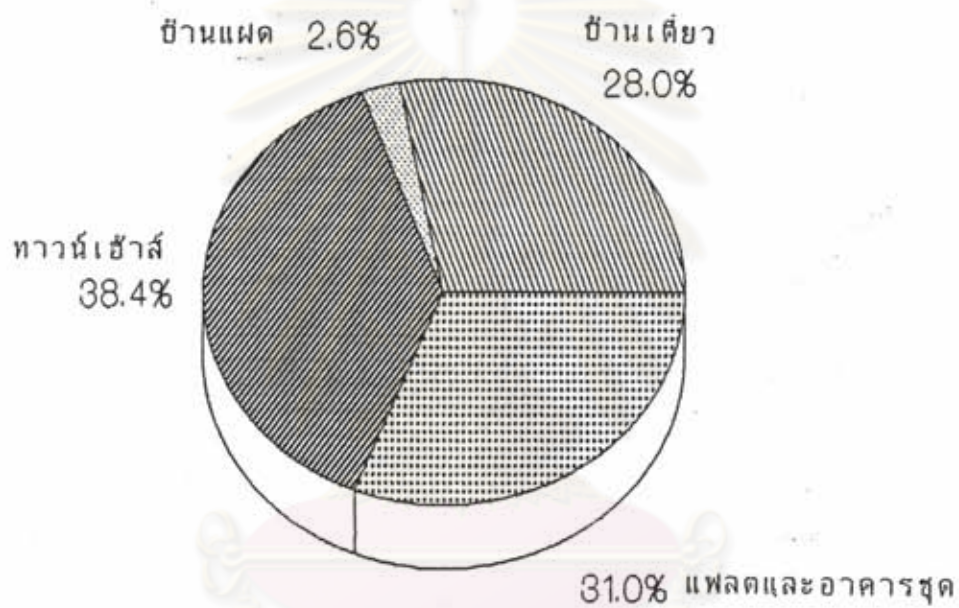
แผนภูมิที่ 3.8 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใน กทม.และปริมณฑล
พ.ศ. 2530-2535



Source: GHB

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.9 สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใน กทม. และปริมณฑล
แยกตามลักษณะที่อยู่อาศัย พ.ศ.2535



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1,300 หน่วย (ร้อยละ 2.6)

โครงสร้างของธุรกิจก่อสร้างข้างต้นยังคงเป็นแนวโน้มที่ต่อเนื่องจากเมื่อปี 2534 ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น จากการเปรียบเทียบสัดส่วนในปี 2534 ที่เป็นร้อยละ 30.0 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 31.0 เมื่อสิ้นเดือนพฤษภาคม 2535 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลงจากร้อยละ 39.9 เป็นร้อยละ 38.4 ส่วนบ้านเดี่ยวมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมากคือลดลงจากร้อยละ 28.1 เป็นร้อยละ 28.0 และบ้านแฝดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 2.0 เป็นร้อยละ 2.6

สำหรับในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2535 นี้ มีอาคารแฝดเกิดขึ้นใหม่ประมาณ 1,300 หน่วยเท่านั้น ซึ่งคิดเป็น 3 เปอร์เซ็นต์ของที่อยู่อาศัยใหม่ที่จะจดทะเบียนเพิ่มทั้งหมด แฟลตและอาคารชุดคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมอีกกลุ่มหนึ่ง แม้จะเป็นรองทาวน์เฮ้าส์ แต่แนวโน้มการขยายตัวยังอยู่ในเกณฑ์ดี เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาจะพบว่าช่วง 5 เดือนแรกของปี 2534 นั้น มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมหรือแฟลตประมาณ 15,001 หน่วย แต่ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2535 นั้นมียอดการจดทะเบียนอาคารชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 14,781 หน่วย

สำหรับย่านที่มีอาคารชุดคอนโดมิเนียมปลูกสร้างกันมากนั้น ได้มีการย้ายฐานหรือมีแนวโน้มที่จะขยายจากใจกลางเมืองออกไปสู่ชานเมืองมากขึ้น จากตารางที่ 3.6 การจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แสดงให้เห็นว่าอาคารชุดคอนโดมิเนียมมีการขออนุญาตในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2535 ในเขตจตุจักรมากที่สุด คือประมาณ 1,968 หน่วย รองลงมาคือเขตห้วยขวาง มีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ประมาณ 1,537 หน่วย และอันดับสามคือเขตพระโขนง มีจำนวน 1,196 หน่วย นอกจากนั้นก็ยังมีเขตปทุมธานีมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ประมาณ 1,028 หน่วย

จะเห็นได้ว่าคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นมาใหม่นั้น ส่วนใหญ่จะเกิดในย่านชานเมืองที่มีการขยายตัวทางภาคอุตสาหกรรม จึงทำให้คอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากเพื่อรองรับคนงานในภาคอุตสาหกรรม คอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในย่านชานเมืองนั้น มักจะเป็นระดับกลางไปสู่อันดับต่ำ คอนโดมิเนียมระดับต่ำจะกระจุกกระจายอยู่ตามย่านอุตสาหกรรม แต่คอนโดมิเนียมระดับกลางนั้นส่วนใหญ่จะเป็นที่รองรับคนรุ่นใหม่ชนชั้นกลาง และเป็นกลุ่มที่ต้องการจะหาที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน

สำหรับอาคารชุดคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้สูงจะกระจุกตัวอย่างหนาแน่นในบริเวณใจกลางเมือง ย่านธุรกิจสำคัญ และโดยเฉพาะบริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มเติมใน กรุงเทพมหานคร และบางเขต ตั้งแต่เดือนมกราคม-พฤษภาคม 2535 จำแนกรายเขต/อำเภอ และ ประเภทที่อยู่อาศัย

พื้นที่	สร้างเอง	จัดสรร	แปลค/อาคารชุด	รวม
คลังชั้น	572	1,471	0	2,043
พาณิชย์	369	1,883	0	2,252
หนองแขม	327	250	0	577
บางขุนเทียน	281	527	0	808
จอมทอง	135	85	60	280
ราษฎร์บูรณะ	304	2,059	0	2,363
ธนบุรี	74	20	0	94
คลองสาน	15	198	123	336
บางกอกใหญ่	67	11	0	78
บางกอกน้อย	69	84	40	193
บางพลัด	99	116	106	321
คูสิต	101	0	0	101
บางซื่อ	65	213	620	898
พระนคร	14	7	0	21
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	2	1	0	3
สัมพันธวงศ์	0	0	75	75
ยานนาวา	43	0	234	277
สาทร	30	120	410	560
บางคอแหลม	57	39	0	96
บางรัก	9	10	0	19
บางมด	8	0	0	8
พญาไท	29	62	65	156
ราชเทวี	17	10	0	27
ห้วยขวาง	92	132	1,537	1,761
บางเขน	341	1,007	257	1,605
ดอนเมือง	291	814	913	2,018
จตุจักร	234	219	1,968	2,421
บางกะปิ	228	517	820	1,565
บึงกุ่ม	325	1,075	1,028	2,428
ลาดพร้าว	163	895	279	1,337
พระโขนง	252	300	1,196	1,748
คลองเตย	66	251	780	1,097
ประเวศ	535	373	323	1,231
ลาดกระบัง	607	191	0	798
มีนบุรี	345	1,889	0	2,234
หนองจอก	195	390	0	585
กรุงเทพมหานคร	6,361	15,219	10,834	32,414
อ. เมือง	1611	4979	0	6,590
พระประแดง	466	2	246	714
บางพลี	468	894	922	2,284
สมุทรปราการ	2,545	5,875	1,168	9,588
อ. เมือง	338	763	1156	2,257
บางกรวย	105	85	150	340
บางเกร็ด	215	146	1473	1,834
นนทบุรี	658	994	2,779	4,431
อ. เมือง	295	307	0	602
ปทุมธานี	295	307	0	602

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ขอยานาไปจนถึงขอยเอมัย ทั้งนี้เนื่องจากตลอดสองฝั่งถนนสุขุมวิทเป็นแหล่งธุรกิจการค้า การโรงแรม ห้างสรรพสินค้า ย่านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ และเป็น แหล่งพักอาศัยของชาวต่างชาติที่เข้ามาพักและประกอบการลงทุน ซึ่งมีที่ตั้งสำนักงาน ในบริเวณเดียวกันนี้ นอกจากนี้ยังปรากฏว่า ในปัจจุบันโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม สำหรับผู้มีรายได้สูงได้กระจายออกไปสู่พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เช่น บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนรัชดาภิเษก ถนนบางนา-ตราด เป็นต้น ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งของโครงการ อาคารชุดคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้สูงจะได้วิเคราะห์ในบทต่อไป

3.8 สถานการณ์ของธุรกิจอาคารชุด

ข้อมูลจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน (ตารางที่ 3.7) โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม ที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วตั้งแต่ปี 2524 จนถึงเดือนกันยายน 2535 ทั่วทั้งประเทศมีจำนวน ทั้งสิ้น 274 ราย มีจำนวนอาคารทั้งสิ้น 415 อาคาร คิดเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 53,018 หน่วย โดยเป็นอาคารชุดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร 136 ราย จำนวน 204 อาคาร และห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 26,347 หน่วย ส่วนในต่างจังหวัดมี 138 ราย จำนวน 211 อาคารและห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 26,671 หน่วย

จากโครงการทั้งหมดในระยะเวลาตั้งแต่ปี 2532 จนถึงปี 2534 โครงการอาคารชุด ขนาดใหญ่และโครงการอาคารชุดขนาดเล็กมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 698 โครงการ มูลค่าการลงทุน 311,003 ล้านบาท จำนวนห้องชุดรวม 176,856 หน่วย ซึ่งจำนวนออกเป็น อาคารชุดสำนักงาน 117 โครงการ จำนวน 14,239 หน่วย และอาคารชุดพักอาศัย 581 โครงการ จำนวน 162,617 หน่วย

โครงการอาคารชุดขนาดใหญ่มีจำนวน 546 โครงการ เป็นโครงการอาคารชุด สำนักงาน 115 โครงการ จำนวน 13,763 หน่วย และโครงการอาคารชุดพักอาศัย 431 โครงการ จำนวน 93,067 หน่วย มีมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 282,288 ล้านบาท

โครงการอาคารชุดขนาดเล็กมีจำนวน 152 โครงการ เป็นโครงการอาคารชุด สำนักงานเพียง 2 โครงการ จำนวน 476 หน่วย และโครงการอาคารชุดพักอาศัย 150 โครงการ จำนวน 69,550 หน่วย มีมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 28,715 ล้านบาท

ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นปี พ.ศ. 2532-2534 เป็นช่วงเวลาที่มีการขยายตัวการลงทุนสูงสุด ของภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 เป็นต้นมา แม้ว่าจากปี พ.ศ. 2535 จนถึงปัจจุบันจะมีแนวโน้มลดลง ยังมีโครงการอาคารชุดอีกเป็นจำนวนมากที่กำลังดำเนินการอย่างต่อเนื่อง สำหรับภาพการณ์ของธุรกิจอาคารชุดอาจแยกพิจารณาตาม

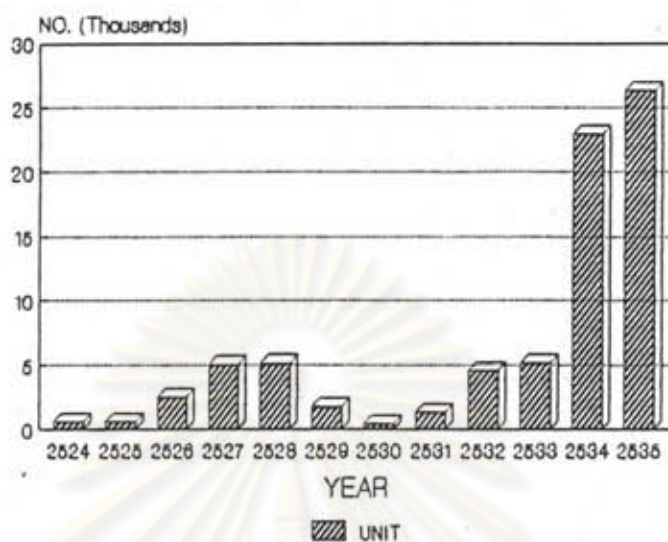
ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วตั้งแต่ปี 2524 จนถึงเดือนกันยายน 2535

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด			รวม		
	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด
2524	6	8	596	1	2	39	7	10	635
2525	6	8	582	3	3	285	9	11	867
2526	22	26	2,486	2	10	173	24	36	2,659
2527	31	52	5,017	0	0	0	31	52	5,017
2528	31	41	5,104	3	3	458	34	44	5,562
2529	12	15	1,784	3	5	161	15	20	1,945
2530	5	6	451	2	2	322	7	8	773
2531	7	7	1,325	10	12	1,124	17	19	2,449
2532	24	46	4,585	17	19	1,734	41	65	6,319
2533	36	58	5,171	51	69	7,430	87	127	12,601
2534	111	175	22,947	211	275	28,723	322	450	51,670
ม.ค.-ก.ย. 2535	136	204	26,347	138	211	26,671	274	415	53,018
รวม	427	646	76,395	441	611	67,120	868	1,257	143,515

ที่มา : กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

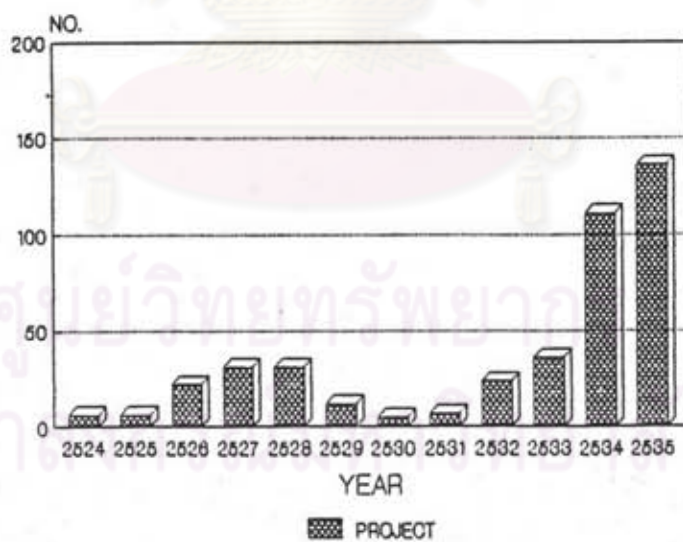
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.11 แสดงจำนวนห้องชุดทั้งหมดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ.2524-เดือนกันยายน พ.ศ.2535



Source: Land Department

แผนภูมิที่ 3.10 แสดงจำนวนโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วในเขต กทม. ตั้งแต่ปี พ.ศ.2524-เดือนกันยายน พ.ศ.2535



Source: Land Department

ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ปี 2524 - 2535

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด			รวม		
	ใหญ่	เล็ก	รวม	ใหญ่	เล็ก	รวม	ใหญ่	เล็ก	รวม
2532	93	44	137	79	22	101	172	66	238
2533	175	37	212	113	32	145	288	69	357
2534	80	3	83	39	15	54	119	18	137
2535*	39	6	45	5	4	9	44	10	54

ที่มา: กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
*ตั้งแต่เดือนมกราคม-สิงหาคม



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทอาคารชุดธรรมดาและอาคารชุดราคาแพงได้ดังต่อไปนี้

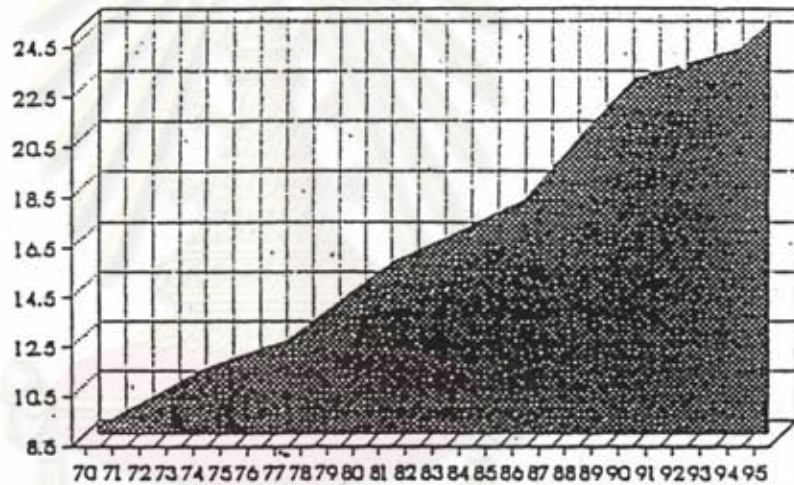
1. โครงการอาคารชุดธรรมดา ซึ่งจัดเป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง ตลาดจึงมีแนวโน้มขยายตัวโดยต่อเนื่องตามความต้องการพื้นฐานของประชาชน เช่นเดียวกับบ้านที่อยู่อาศัย ทั้งมีแนวโน้มจะขยายตัวได้ดีกว่าบ้านอยู่อาศัย เพราะราคาที่ต่ำกว่า แม้ผู้ซื้อจะไม่มีกรรมสิทธิ์เฉพาะในที่ดิน แต่ก็ยังดีกว่าการเช่าอยู่อาศัยการที่ที่ดินมีจำกัด มีส่วนให้ราคาบ้านอยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูงเกินกว่าอำนาจซื้อของผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ ซึ่งเป็นผู้มีรายได้ตั้งแต่ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำลงมา ปัจจุบันโครงการอาคารชุดธรรมดาจะมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ โครงการย่อย ซึ่งภาวะตลาดมีการแข่งขันค่อนข้างสูงต้องอาศัยกลยุทธ์ทางการตลาดในการแข่งขัน และโครงการขนาดใหญ่ สาธารณูปโภคพร้อมมีห้องพักจำนวนมาก ภาวะการแข่งขันน้อย แต่กลับเป็นตลาดที่ทดแทนตลาดทาวน์เฮ้าส์ เพราะราคาใกล้เคียงกับอำนาจซื้อของชนชั้นกลางมากกว่า การก่อสร้างมีมาตรฐานถูกต้อง สิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม การลงทุนเป็นลักษณะ mass product อีกทั้งยังอาศัยแหล่งเงินทุนของโครงการจากการระดมทุนมหาชน ในตลาดหลักทรัพย์แทนเงินกู้จากสถาบันการเงินมากขึ้น จึงสามารถตั้งราคาขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

2. โครงการอาคารชุดราคาแพง อาคารชุดคอนโดมิเนียมพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้สูง มีโครงการจำนวนมากที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2532-2534 และยังมีโครงการที่กำลังดำเนินที่กำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2535-2536 ภาวะการณียังอยู่ในภาวะซบเซาท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจถดถอยของโลก สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศและภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมชะลอลงมาก ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้สูงซึ่งเกิดขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจการลงทุนของประเทศ รวมทั้งภาวะการเก็งกำไรกันอย่างกว้างขวางการลงทุนเพิ่มมากขึ้นจนเกินระดับความต้องการของตลาดต้องหยุดชะงักลง

กล่าวโดยสรุป ปัจจุบันกรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงที่กำลังมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว การเพิ่มขึ้นของประชากร การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเป็นแรงที่ส่งเสริมภาวะการลงทุนของนักลงทุนภายในประเทศ และจากต่างประเทศเข้ามาประกอบการเพิ่มสูงขึ้น ภาวะเช่นนี้ย่อมเป็นที่เข้าใจได้ว่ากรุงเทพมหานครยังคงเป็นแหล่งงานแหล่งใหญ่ ความเจริญรุ่งเรืองย่อมดึงดูดผู้คนให้เข้ามาประกอบกิจกรรมและเขาเหล่านั้นย่อมต้องการที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่เหมาะสมต่อสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

แผนภูมิที่ 3.12 แสดงสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย พ.ศ. 2513-2538

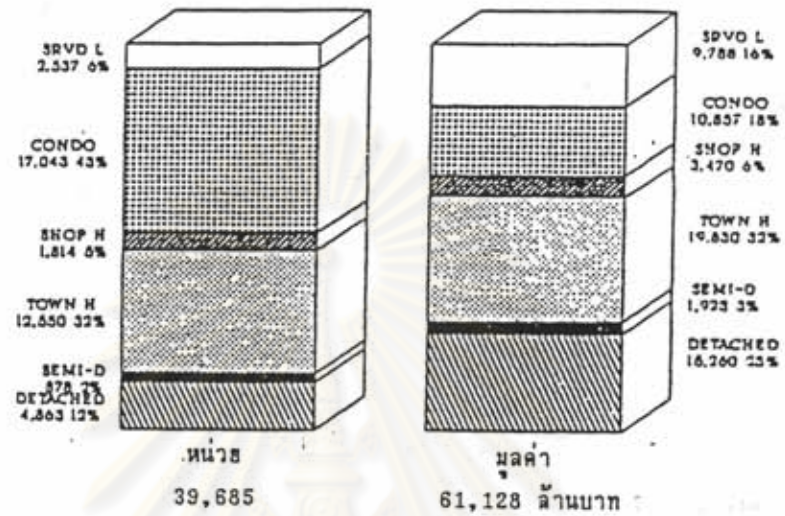
ล้านบาท (ราคาคงที่ปี 2515)



หมายเหตุ การวิเคราะห์โดยรูปแบบจำลองทางสถิติจากข้อมูลรายได้ประชาชาติ 2513-2533

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.13 แสดงภาวะการผลิตและการลงทุนที่อยู่อาศัยที่กำลังเสนอขายในปี 2535



ที่มา: วิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2536
Agency for Real Estate Affairs

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทั้งนี้เนื่องจากภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลง ความเจริญทางเทคโนโลยีที่ก้าวหน้า ตลาดที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งหนึ่งซึ่งแสดงให้เห็นการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้อย่างชัดเจน ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น และการเพิ่มสูงขึ้นในเขตเมืองซึ่งมีที่ดินอยู่อย่างจำกัดนั่นเอง การพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งจำเป็นต่อการอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางเมือง การลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่เหมาะสมต่อฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมสำหรับผู้มีรายได้สูง ซึ่งมีโอกาสที่จะแสวงหาที่พักอาศัยในหลาย ๆ รูปแบบ ซึ่งในปัจจุบันนี้อาคารชุดคอนโดมิเนียมก็เข้ามามีบทบาทมากขึ้น สภาพการณ์ที่ปรากฏขึ้นจากที่ได้แสดงให้เห็นในเบื้องต้นมาแล้ว



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย