



ลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร

ลักษณะและสภาพของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

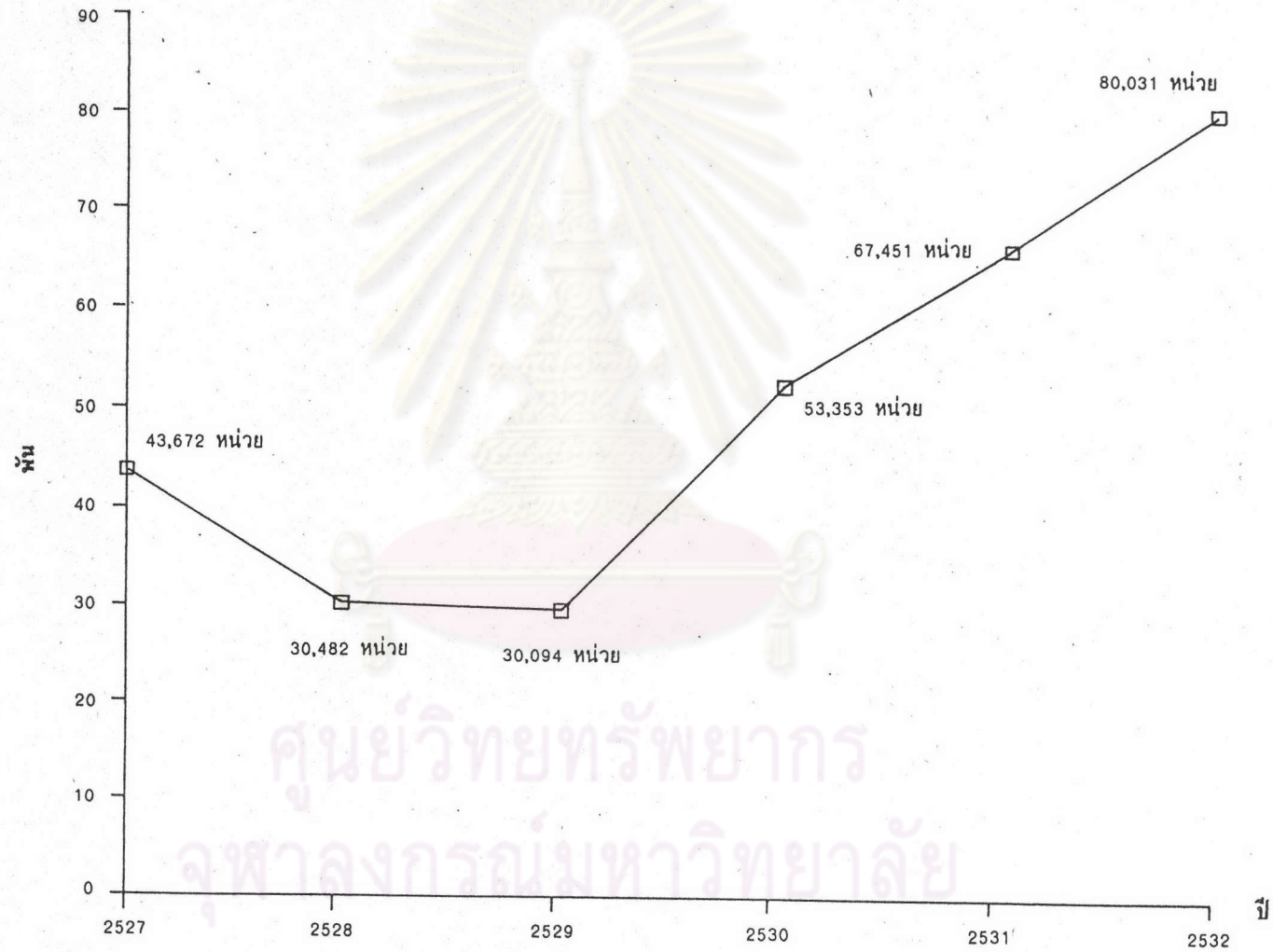
การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชุมชนเมือง ได้มีการเจริญเติบโตสูงขึ้นเป็นลำดับ เมื่อพิจารณาถึงการผลิตที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาจะเห็นว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ผลิตที่อยู่อาศัยจำนวน 80,031 หน่วย ในปี 2532 เพิ่มขึ้นจาก 2531 ถึงร้อยละ 18.6 ซึ่งแม้ว่าจะมีอัตราการลดลงกว่าปี 2531 แต่มีจำนวนถึง 80,031 หน่วยนับว่าเป็นปริมาณมากที่สุดที่เคยผลิตมา มูลเหตุที่จูงใจให้มีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลานั้น เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับสูง รายได้ของประชาชนส่วนใหญ่ดีขึ้นทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย และการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยในลักษณะเงินออมยังเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยจำนวนมากขณะนี้ ได้เปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและราคาไปแล้ว อันเนื่องมาจากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็น ที่ดิน เงินทุน วัสดุก่อสร้าง และ แรงงานที่ผันแปรไปตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ เมื่อพิจารณาถึงปริมาณการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา พอสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบปริมาณที่อยู่อาศัยปี 2526-2532

ปี	ปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นในแต่ละปี	เพิ่มขึ้น (ร้อยละ)
2526	32,363	-
2527	43,672	34.9
2528	30,482	(30.2)
2529	30,094	(1.3)
2530	53,353	77.3
2531	67,451	26.4
2532	80,031	18.6

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเพิ่มในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2527 ถึง ปี 2532

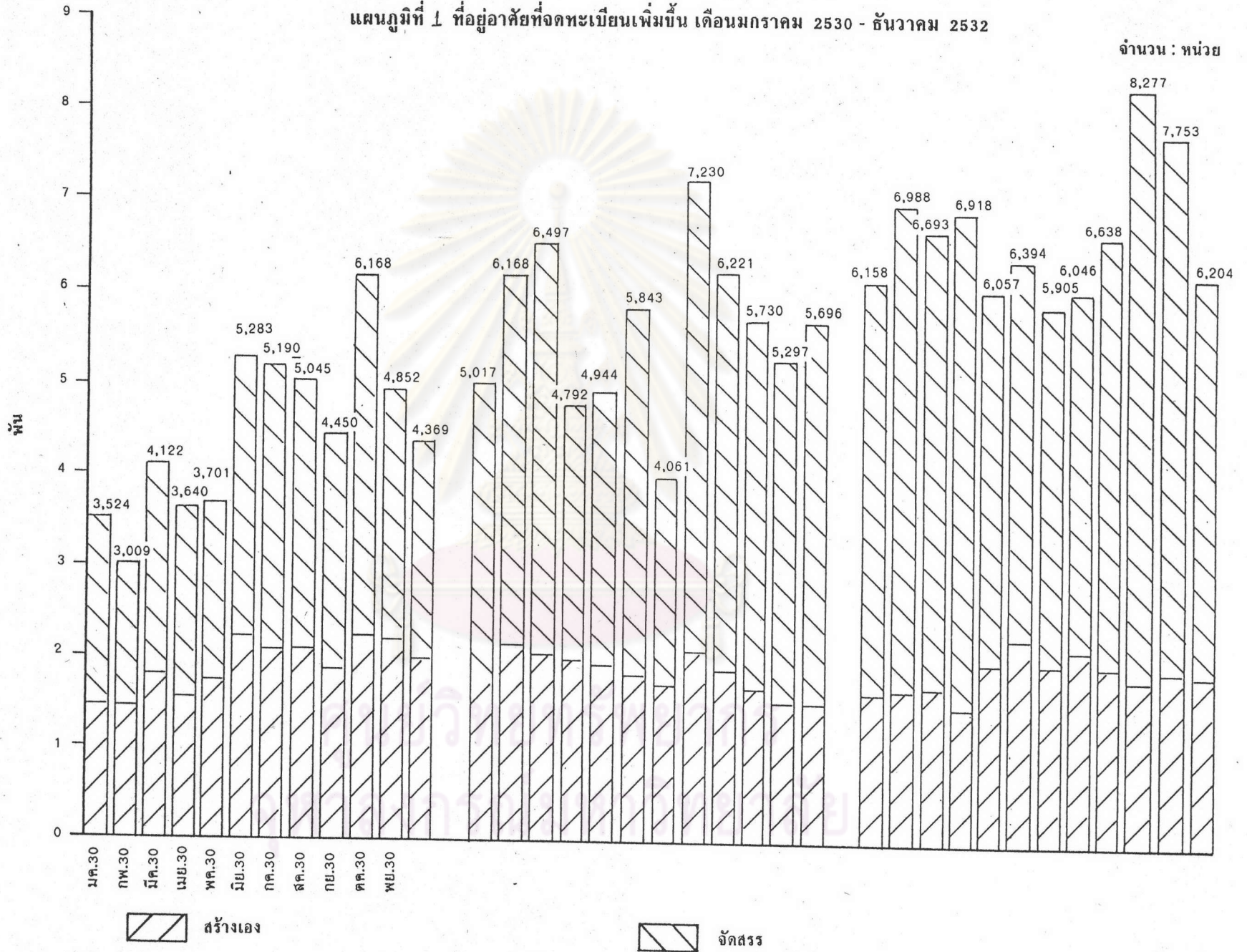


ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 1 ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น เดือนมกราคม 2530 - ธันวาคม 2532

จำนวน : หน่วย

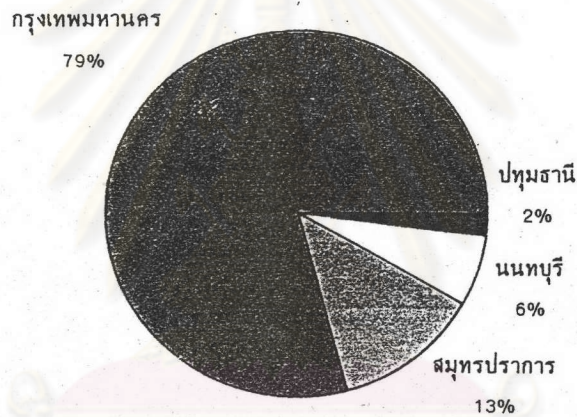


ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในปี 2532 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 และนับว่าเป็นการขยายตัวสูงสุดเท่าที่เคยปรากฏมาซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530 - 2534) ซึ่งกำหนดให้ที่อยู่อาศัยประมาณปีละ 50,000 หน่วยเท่านั้น จะเห็นได้ว่าการก่อสร้างจริงสูงกว่าเป้าหมายมาก

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาสามารถแยกรายละเอียด โดยแบ่งตามพื้นที่เขตต่าง ๆ ได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



เขตที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาก ในจำนวนทั้งหมด 80,031 หน่วย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2532 นั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนถึง 63,262 หน่วย (ร้อยละ 79 ของทั้งหมด) รองลงมาคือจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 10,133 หน่วย (ร้อยละ 13) นนทบุรี จำนวน 5,184 หน่วย (ร้อยละ 6) และน้อยที่สุด คือ จังหวัดปทุมธานี จำนวน 1,452 หน่วย (ร้อยละ 2)



สำหรับในกรุงเทพมหานครนี้ มีการสร้างที่อยู่อาศัยกระจายไปทั่วทุกเขตแต่จะมีมากในเขตต่อเมืองและจะมีน้อยในเขตศูนย์กลางเมืองและเขตรอบนอกเมือง สำหรับเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ ซึ่งมีจำนวน 10,234 หน่วย (ร้อยละ 16) รองลงมาคือเขตพระโขนง จำนวน 9,897 หน่วย และเขตบางเขน จำนวน 9,679 หน่วย

หากพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า เขตที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นกว่าเดิมในสัดส่วนที่สูงตามลำดับ คือ จังหวัดปทุมธานี (ร้อยละ 50.9) รองลงมาคือ กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 23.7) และจังหวัดนนทบุรี (ร้อยละ 18.2) สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ มีสัดส่วนการเพิ่มในอัตราที่ลดลง คือร้อยละ 7.5

เนื่องจากราคาของที่ดินและวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นจึงมีส่วนทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยต้องจำหน่ายในราคาที่สูงขึ้นด้วย ผู้ประกอบการจึงหันมาลดต้นทุนการผลิตเพื่อสนองความต้องการของประชาชน โดยเน้นการใช้ที่ดินจำนวนน้อยให้มีประสิทธิภาพสูงสุดตั้งถิ่นที่อยู่อาศัยในรูปของทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดจึงเข้ามาแทนที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งต้องการที่ดินมากกว่า พิจารณาจากปี 2530 จะเห็นว่าอาคารก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนสูงร้อยละ 65 ต่อมาในปี 2532 กลับลดลงเหลือเพียงร้อยละ 51 ในขณะที่การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 31 เป็นร้อยละ 39 ของที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นทั้งหมด และอาคารชุดก็ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8.8 ในปี 2532 ดังนั้นอาจสรุปได้ว่า ราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็วเกินกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ของประชาชน ทำให้ผู้ประกอบการต้องหันมาผลิตที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กกลงและใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

ประเด็นที่น่าสนใจอีกอย่างหนึ่งคือ การที่รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเดิมเป็นบ้านแถวชานเมือง (ระยะทางเฉลี่ย 15-20 กิโลเมตรจากใจกลางเมือง) เปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดราคาถูกเนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้น และหากจะก่อสร้างในราคาที่ลูกค้ากลุ่มนี้รับได้ระยะทางจากที่ตั้งโครงการก็จะไกลเกินไป จากตัวเลขการกู้รายย่อยจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพียงแห่งเดียวทราบว่า จำนวนโครงการอาคารชุดที่ให้กู้ทั้งสิ้นประมาณ 64 โครงการหรือเท่ากับ 30,000 หน่วยมีราคาขายอยู่ในระดับ 250,000-350,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่จะแล้วเสร็จในปี 2534 รูปแบบการก่อสร้างอาคารชุดนี้คงจะได้รับความนิยมต่อไปอีก โดยเฉพาะการขายตัวของการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเป็นการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย



### ลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

เมื่อพิจารณาถึงรูปแบบของที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน ทราบว่ามีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งใน เขตชั้นนอก ชั้นกลาง และชั้นใน ของกรุงเทพมหานคร จากรายงานผลการวิจัย เรื่องคนจนเมือง โดยฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ เมื่อปี 2533 ได้แบ่งรูปแบบของที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยตามลักษณะของการอยู่อาศัยได้ดังนี้

1. กลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดในที่เช่า ซึ่งมีกระจายอยู่ทั่วไปในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนทั้งสิ้น 152,200 ครอบครัว หรือประมาณ 761,000 คน คิดเป็นร้อยละ 13.87 ของประชากรทั้งหมดในกรุงเทพฯ

2. กลุ่มกรรมกรที่อาศัยในบริเวณสถานที่ก่อสร้างและลูกจ้างที่อาศัยอยู่ในที่รับจ้างตลอดจนผู้ที่อาศัยในวัด และอื่น ๆ มีจำนวนทั้งสิ้น 41,220 ครอบครัว หรือประมาณ 206,100 คน คิดเป็นร้อยละ 3.76 ของประชากรในกรุงเทพฯ

3. ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่บุกรุกที่ดินของผู้อื่น และอาศัยอยู่นานกว่า 10 ปี มีจำนวนทั้งสิ้น 38,000 ครอบครัว หรือประมาณ 190,000 คน คิดเป็นร้อยละ 3.46 ของประชากรในกรุงเทพฯ

4. กลุ่มที่อาศัยตามห้องเช่าราคาถูกในเขตเมืองชั้นใน มีจำนวนทั้งสิ้น 7,800 ครอบครัวหรือประมาณ 39,000 คน คิดเป็นร้อยละ 0.71 ของประชากรในกรุงเทพฯ

5. กลุ่มชุมชนบุกรุกชั่วคราวขนาดเล็กที่กระจายอยู่ตามใต้สะพาน หลังอาคารใหญ่ ริมถนน และริมทางรถไฟ มีจำนวน 6,400 ครอบครัว หรือประมาณ 32,000 คน คิดเป็นร้อยละ 0.58 ของประชากรในกรุงเทพฯ

6. กลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ตามห้องเช่าราคาถูก บริเวณเขตชั้นกลาง และชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากรายงานผลการวิจัยดังกล่าวมิได้เก็บรวบรวมข้อมูลไว้ เนื่องจากอยู่นอกเหนือจากขอบเขตของการศึกษาวิจัย

จากข้อมูลตัวเลขดังกล่าวจะเห็นว่า กลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดในที่เช่ามีจำนวนมากที่สุด หรือคิดเป็นร้อยละ 13.87 ของประชากรทั้งหมดในกรุงเทพฯ ลักษณะของที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภคในบริเวณที่อยู่อาศัยของกลุ่มนี้ค่อนข้างจะดีกว่ากลุ่มอื่น ๆ เนื่องจากต้องเสียค่าเช่าแก่รัฐหรือเอกชนโดยถูกต้อง กลุ่มนี้จึงมีปัญหาค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มอื่น ๆ สำหรับกลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่บุกรุกในที่ดินของผู้อื่น และอาศัยอยู่เป็นเวลานานกว่า 10 ปี จำนวนทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 3.46 ของประชากรในกรุงเทพฯ สภาพของที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้จะมีสภาพที่ไม่ค่อยดีนัก แม้จะอาศัยอยู่เป็นเวลานานก็ตามสภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภคก็มิได้รับการปรับปรุงอย่างจริงจัง เนื่องจากเป็นอาคารบุกรุกอาศัยอยู่บนที่ดินของผู้อื่น