

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานคร

3.1 การขยายตัวของกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

มานพ พงศทัต (2523) ได้ศึกษาการขยายตัวและการวางผังเมืองกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่อดีตพบว่า พื้นที่ดั้งเดิมของกรุงเทพฯ เป็นที่ราบลุ่มชายทะเลที่มีโคลนตมประชากรส่วนใหญ่เป็นชาวประมง ในสมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานีของไทยนั้น ความสำคัญของกรุงเทพฯ มีแค่เพียงเป็นเมืองหน้าด่านป้องกันข้าศึกที่มาจากทางทะเลด้านอ่าวไทย ความสำคัญของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเมื่อมีการย้ายเมืองหลวงจากฝั่งธนบุรีข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามาฝั่งพระนคร ด้วยเหตุผลทางการเมืองที่กรุงเทพฯ มีลักษณะเหมือนเกาะมีแม่น้ำล้อมรอบ สามารถป้องกันข้าศึกที่เดินทัพมาทั้งทางบกและทางน้ำได้ดีกว่าฝั่งธนบุรี ดังนั้นตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 1 เป็นต้นมาความสำคัญของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยสามารถสรุปได้เป็น ระยะดังนี้

**ระยะที่ 1** ความสำคัญของกรุงเทพมหานครอยู่ที่การใช้เส้นทางคมนาคมทางน้ำเป็นสำคัญ คือ ระหว่างสมัยการขึ้นครองราชย์ของรัชกาลที่ 1 - 4 (พ.ศ. 2535-2411) มีการขุดคลอง 3 สาย สายแรกเป็นคลองที่ขุดตั้งแต่สมัยธนบุรี เรียกว่าคลองคูเมือง สายที่สองเป็นคลองที่ขุดรอบบริเวณกรุงเทพฯ ขึ้นในอันได้แก่คลองบางลำพู และคลองโอรังอ่าง และคลองเส้นที่สามคือคลองผดุงกรุงเกษมที่เน้นการติดต่อระหว่างเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นนอกทั้ง 3 คลองนี้จะมีคลองราชพิพิธ และคลองวัดเทพธิดา เชื่อมติดต่อกันได้ ในระยะนี้ประชาชนส่วนใหญ่อาศัยอยู่บริเวณฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา และบริเวณคลองรอบกรุง ส่วนบริเวณทิศใต้ของพระบรมมหาราชวังจะเป็นที่อยู่ของชาวจีนได้แก่ ย่านสำเพ็ง ตลาดน้อย

ในปลายสมัยของรัชกาลที่ 4 ได้มีการสร้างถนนขึ้น 3 สายคือ ถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง และเพ็ญนคร ทำให้เกิดการสร้างตึกแถวริมถนน 2 ข้างทางประชาชนเริ่มย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาสู่ริมถนน และเปลี่ยนระบบสัญจรจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น

1. มานพ พงศทัต "การขยายตัวและการวางผังเมือง" (เอกสารประกอบการอบรมระยะสั้นการวิจัยประชากรและสังคม รุ่นที่ 6, สถาบันวิจัยประชากรและสังคม, 2526.

ระยะที่ 2 การคมนาคมทางบกมีบทบาทสำคัญมากขึ้น คือระหว่างรัชสมัยของรัชกาลที่ 5 - รัชกาลที่ 8 (พ.ศ. 2411-2498) มีการสร้างถนนสายสำคัญ ๆ เชื่อมโยงระหว่างเขตพระนครชั้นในและพระนครชั้นนอกมากขึ้น ได้แก่ ถนนราชดำเนินใน ถนนราชดำเนินกลาง ถนนราชดำเนินนอก ถนนสี่พระยา ถนนสุรวงศ์ และถนนสาทร ถนนต่าง ๆ เหล่านี้ก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยไปทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือและด้านเหนือของกรุงเทพฯ มากขึ้น ส่วนย่านการค้า และสถานทูตของต่างประเทศจะขยายไปตามแนวถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง เพื่อนคร บางลำพู เยาวราช บางรัก ในขณะที่เดียวกันมีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งแรกคือ สะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ ทำให้การสัญจรไปมาระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีสะดวกมากยิ่งขึ้น

หลังจากการเปลี่ยนระบบการปกครองประเทศเมื่อปี 2475 มีการตราพระราชบัญญัติจัดระเบียบเทศบาล พ.ศ. 2476 ตั้งให้กรุงเทพฯ และธนบุรีเป็นเทศบาลนคร ในระหว่างนี้การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้นไปทางด้านเหนือของกรุงเทพฯ ตามถนนพหลโยธิน ถนนประดิพัทธ์ ถนนระนอง 1-2 เป็นต้น

ระยะที่ 3 ในช่วงนี้กรุงเทพมหานครกลายเป็นเอกนคร (Primate City) หลังจากปี พ.ศ. 2489 ทั้งนี้เพราะกรุงเทพฯ กลายเป็นศูนย์รวมความเจริญทั้งหมดของประเทศทั้งของเศรษฐกิจและสังคม หลังปีพ.ศ. 2500 เป็นต้นมา มีการเคลื่อนย้ายของประชากรเข้าสู่กรุงเทพฯ มากมาย คูคลองเริ่มหมดความสำคัญในการเป็นเส้นทางคมนาคม เขตเมืองเริ่มขยายไปสู่จังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี และธนบุรี

### 3.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

สมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นไป<sup>2</sup> เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาในกรุงเทพมหานครหลายอย่าง ในเขตเมืองเก่าภายในคลองรอบกรุงมีบ้านเรือนและวังเจ้านายชั้นสูงสลับทันติกแถวเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เน้นให้เห็นว่าพลเมืองย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนน ตึกแถวบางแห่งให้ค้าขายด้วยอยู่อาศัยด้วย แต่บางแห่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ลักษณะตึกแถวในสมัยนั้นมีทั้ง 2 ชั้นและ 3 ชั้น อยู่ติดกันเป็นพริคตั้งแต่ 3-20 ห้องก็มี บางแห่งเป็น

<sup>2</sup>บุบผนาภ สุวรรณภาศ, "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ: โครงสร้างเมือง ทางด้านประโยชน์ใช้สอย 2325-2525," วารสารธรรมศาสตร์ 11: 20.

เรือนไม้ บางแห่งเป็นตึก บางแห่งเป็นการก่อสร้างแบบง่าย ๆ แต่บางแห่งมีอิทธิพลของยุโรป ส่วนวังเจ้านายหรือบ้านขุนนางชั้นสูงเป็นเรือนไม้หลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรป มีเครื่องอำนวยความสะดวกสบายครบแบบยุโรป มีสนามกว้างขวางและมีสวนดอกไม้ประดับ บริเวณบ้านเรือนในเขตที่ลุ่มริมแม่น้ำเป็นเรือนไม้สักสร้างบนเสาสูง เพื่อให้พ้นความชื้นและน้ำท่วมซึ่งมีทุกปีพื้นที่ใต้เรือนเป็นที่ทิ้งขยะ ในสมัยนี้การคมนาคมเปลี่ยนรูปจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย<sup>3</sup>

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

Litchfield<sup>4</sup> ได้ศึกษาเกี่ยวกับลักษณะของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2501 และได้เสนอการจัดกลุ่มของที่อยู่อาศัยเป็น 5 ลักษณะคือ

1) Condensed dwellings บ้านประเภทนี้เป็นหลังเล็ก ๆ สร้างแบบง่าย ๆ ไม้ทาสี อยู่ในที่เฉอะแฉะไม่ได้ถมที่ดิน วัสดุที่ใช้เป็นไม้หรือสังกะสีเก่า ๆ เพียงแต่ก่อสร้างเพื่อให้อยู่ได้ก็พอแล้วในตรอกหรือซอยแคบ ๆ ที่รถเข้าไปไม่ถึง จำนวนคนในครอบครัวหนึ่ง ๆ ก็อยู่มากแออัดกันในเนื้อที่เล็ก ๆ นั้น บ้านแต่ละหลังปลูกชิดกันแทบหลังคาจะชนกัน ซึ่งอยู่ในเขตที่จัดว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรมหรือที่เรียกว่าชุมชนแออัดในปัจจุบัน เป็นที่อยู่ของกรรมกรหาเช้ากินค่ำและผู้มีรายได้น้อย หรือผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัด ส่วนมากบ้านในเขตหนาแน่นแบบนี้ ค่าเช่าถูกและบ้านแบบนี้มีอยู่ทั่วไปตามแหล่งต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งในเขตที่มีการค้ามาก ๆ ในตอนใจกลางของเมืองด้วย

2) Small lot dwellings เป็นบ้านไม้หรือตึกหลังไม้ใหญ่ๆ ที่ใช้วัสดุก่อสร้างดีกว่าบ้านประเภทที่ 1 อาจจะทำสีหรือไม้ทาสีก็ได้ บ้านแบบนี้สร้างบนเนื้อที่กว้างกว่าบ้านประเภทแรกและสร้างบนเนื้อที่ถมแล้วในบริเวณชอยชอย ๆ ที่รถพอสวนทางกันได้

<sup>3</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 24.

<sup>4</sup> ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้นานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528), หน้า 25.

3) Attached apartment type two-family and multi-family dwellings ส่วนใหญ่บ้านแบบนี้เป็นของรัฐบาลจัดสร้างขึ้น มีอยู่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร เช่นอาคารสงเคราะห์และแฟลตต่าง ๆ

4) Compound dwellings บ้านที่มีบริเวณกว้างขวางเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ก่อสร้างอย่างดีทั้งรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง มีสนาม รั้ว มีเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

5) Farmers' type ลักษณะบ้านได้ถุนสูงเพื่อกันน้ำท่วม มีการเลี้ยงเป็ดไว้ได้ถุนบ้าน บ้านแบบนี้จะอยู่ตามริมคลองหรือใกล้กับคลอง หรือไม้ก็เป็นหลังโคต ๆ อยู่กลางทุ่งนา<sup>5</sup>

ต่อมาสภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลง กล่าวคือ ในอดีตครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยจะมีการแยกครอบครัวออกไป แต่ปัจจุบันเมื่อแต่งงานแล้วคู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก เพราะระยะนั้นเริ่มมีการจัดสรรที่ดินแถบชานเมืองเกิดขึ้น บางแห่งได้เริ่มมีการดำเนินการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดินขึ้นบ้าน แต่ยังไม่มากนักและได้วิวัฒนาการต่อมาจนเป็นธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาดและราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้น

ปัจจุบัน บ้านเรือนที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะของการก่อสร้าง โดยแบ่งออกเป็น 5 ลักษณะดังนี้

- 1) บ้านเดี่ยว (Single house) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ
- 2) บ้านแฝด หรือแฝด 3, แฝด 4 (Duplex, Triplex, Quatrex) ได้แก่ บ้าน 2, 3, 4 ครอบครัวติดกันและมีบริเวณโดยรอบ
- 3) บ้านแถว (Row house) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะเพิ่มมาตรฐาน และคุณภาพดั่งที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์ (Town house)" เช่นเดียวกับที่ในอเมริกาหรืออังกฤษเรียกว่า "เทอเรสเฮาส์ (Terrace house)"
- 4) อพาร์ตเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้นส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูง และมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน อพาร์ตเมนต์ในเมืองไทยมักจะมีความสูงประมาณ 4-10 ชั้นเป็นอย่างมาก ทางทะเลและแห่ง

<sup>5</sup>Greater Bangkok Plan 2533 (Bangkok: Thira Panich Co., Ltd., 1901), p.51.

ชาติก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่ดินเว้นว่างให้มากขึ้นและทำให้ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย

5) อาคารชุด (Condominium) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั่นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลตมีลักษณะการเป็นเจ้าของ คือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถจะเป็นเจ้าของได้แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทอาคารชุดนี้ มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ผู้มีรายได้อ่อนเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด

### 3.3 การแบ่งเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

กรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีพื้นที่รวม 1,568.737 ตารางกิโลเมตร จำแนกตามลักษณะการขยายตัวเมืองได้เป็น 3 เขตคือ

- 1) เขตชั้นใน ประกอบด้วยเขตย่อย 14 เขต ได้แก่ พระนคร ป้อมปราบ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก คลองเตย พญาไท ห้วยขวาง ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ บางซื่อ ราชเทวี และสาทร เขตนี้คาดว่าจะในปี 2544 จะมีประชากรประมาณ 4 ล้านคน<sup>6</sup>
- 2) เขตชั้นกลาง ประกอบด้วย 15 เขต ได้แก่ ยานนาวา พระโขนง บางเขน บางกะปิ บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางคอแหลม บางพลัด จตุจักร ดอนเมือง ลาดพร้าว บึงกุ่ม คลองเตย และประเวศ ในปี 2544 เขตนี้คาดว่าจะมีประชากรถึง 4.3 ล้านคน
- 3) เขตชั้นนอก ประกอบด้วย 7 เขต ได้แก่ หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน คลองสามวา หนองแขม และจอมทอง ในเขตนี้จะมีประชากรเกือบ 1 ล้านคนในปี 2544

<sup>6</sup>มานพ พงศ์ทัตและคณะ, "รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างการสัญจร" เอกสารประกอบการประชุมวิชาการเรื่อง กรุงเทพฯ 2545 ๗ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 5-7 กรกฎาคม 2526, หน้า 24.5-24.23.

### 3.4 รูปแบบที่อยู่อาศัย ปริมาณในตลาดและความต้องการที่แท้จริงในที่อยู่อาศัยของประชากร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หลังปี 2530

สถานการณ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในเขตเมืองใหญ่ ๆ ของประเทศไทย ได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา การผลิตที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ โดยภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทมากขึ้นตามลำดับ รูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปในรูปของอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกได้เข้ามาแทนที่แบบจัดสรรแบบทาวน์เฮาส์มากขึ้น อย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง รวมทั้งค่าแรงงานได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปเหล่านี้ ย่อมส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัย และวิถีชีวิตการอยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากในอนาคต

หลังจากปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงในความต้องการและตลาดที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นประเด็นที่นักวิชาการในหลาย ๆ แขนงจับตามอง โดยในช่วงระหว่างการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ที่เศรษฐกิจของประเทศไทยมีอัตราการเพิ่มสูงมาก ข้อมูลในเรื่องที่อยู่อาศัยในระยะเดียวกันนั้นสามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

#### 1. รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อการค้าและธุรกิจ โดยระหว่างปี 2530-2534 มีบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการถึง 341,138 หน่วย ในขณะที่เป็นบ้านที่สร้างเอง โดยเจ้าของเพียง 118,720 หน่วย หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือสัดส่วนระหว่างบ้านจัดสรรและบ้านที่เจ้าของสร้างเองระหว่างปี 2530-2534 เท่ากับ 73:27 แต่ถ้าแยกพิจารณาร้อยละของการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่ผลิตโดยผู้ประกอบการจัดสรรในแต่ละปี จะเห็นว่า เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 57.4 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 67.0, 71.8, 77.6 และ 80.5 ในปี 2531, 2532, 2533 และ 2534 ตามลำดับ นั่นคือที่พักอาศัยที่เจ้าของปลูกสร้างเองมีสัดส่วนที่ลดลงอย่างมาก คือตั้งแต่ร้อยละ 42.6 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 33.0, 28.2, 22.4 และ 19.5 ในแต่ละปีระหว่างปี 2531-2534 ตามลำดับ (ตารางที่ 1)

## 2. ประเภทของที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัยตามข้อมูลที่ได้จากการจดทะเบียนในระหว่างปี 2530-2534 พบว่าจากจำนวนที่อยู่ทั้งสิ้น 432,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 43.2 ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 39.0 แฟลตและห้องชุดร้อยละ 16.6 และอื่กร้อยละ 1.2 เป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านแฝด อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาสัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละปี ระหว่างปี 2530-2534 พบว่า สัดส่วนของที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลงจากร้อยละ 65 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 28.1 ในปี 2534 ในขณะที่สัดส่วนของที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.5 เป็นร้อยละ 39.9 และที่พักอาศัยประเภทแฟลตและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.2 เป็นร้อยละ 30.0 ในปี 2530 และ 2534 ตามลำดับ (ดูข้อมูลในตารางที่ 2) เมื่อเป็นเช่นนี้ อาจกล่าวได้ว่า ผู้ประการซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ แฟลตและคอนโดมิเนียม มีอิทธิพลอย่างมากในการกำหนดปริมาณที่อยู่อาศัย (supply) ในระหว่างแผนพัฒนา ฉบับที่ 6

## 3. พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย

ในระหว่างปี 2530-2534 นั้น ที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ (ร้อยละ 73.2) ส่วนในเขตจังหวัดที่เป็นปริมณฑล เช่น สมุทรปราการ มีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ มีถึงร้อยละ 15.5 เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละปีพบว่าสัดส่วนของที่พักอาศัยที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมดอยู่ในลักษณะที่ลดลงจากร้อยละ 76.4 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 69.3 ในปี 2534 ในขณะที่ที่พักอาศัยในเขตสมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี มีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะในเขตสมุทรปราการสูงขึ้นจากร้อยละ 12.6 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 18.6 ในปี 2534

เมื่อพิจารณาเฉพาะสัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในปี 2534 ในเขตกรุงเทพมหานคร นั้น จากจำนวนทั้งสิ้น 89,851 หน่วยเป็นการเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางเป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ ในเขตบางกะปิเพิ่มขึ้นเป็น 10,754 หน่วย จากยอดที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นจากปี 2534 ในเขตกรุงเทพมหานคร 17,800 หน่วย (หรือยอดที่พักอาศัยในเขตบางกะปิเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนถึง 60%) นอกนั้นเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตบึงกุ่ม เขตภาษีเจริญ เขตบางเขน เขตดอนเมือง และเขตประเวศ ซึ่งถือว่าเป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางเช่นเดียวกัน

เช่นเดียวกันเมื่อพิจารณายอดสะสมของที่อยู่อาศัยในระหว่างปี 2530-2534 ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 432,858 หน่วย ซึ่งเป็นยอดสะสมในเขตกรุงเทพมหานครถึง 317,068 หน่วย

นั้น ในจำนวนนี้เป็น การเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางมากที่สุด โดยเฉพาะในเขตบางกะปิที่มียอดสะสมสูงสุดถึง 46,431 หน่วย หรือเท่ากับ 14.6% ของยอดสะสมในเขตกรุงเทพมหานคร และสำหรับในเขตปริมณฑลยอดสะสมของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในจังหวัดสมุทรปราการจำนวน 24,144 หน่วยหรือเท่ากับ 15.4% ของยอดสะสมทั้งหมดระหว่างปี 2530-2534 (ตารางที่ 3)

#### 4. ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Needs)

การเคหะแห่งชาติได้นำข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากร และการเปลี่ยนแปลงในขนาดของครัวเรือน มาเป็นเครื่องมือในการพิจารณาความ ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและได้ข้อสรุปว่า ในระหว่างปี 2530-2534 จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 250,000 หน่วย หรือประมาณปีละ 50,000 หน่วย โดยจะเป็นการเพิ่มขึ้นในที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำสุดประมาณร้อยละ 20 กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางร้อยละ 52 และกลุ่มผู้มีรายได้สูงประมาณร้อยละ 23

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการจริงของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (Demand) ระหว่างปี 2530-2534 ซึ่งมีเพียง 250,000 หน่วยเทียบกับจำนวน ที่พักอาศัยที่มีการจดทะเบียนและปลูกสร้างจริงในช่วงเวลาเดียวกันที่มีถึง 432,858 หน่วยและ เห็นได้ว่าในขณะนี้จะมีที่พักอาศัยที่มากกว่าความต้องการถึง 182,858 หน่วยหรือมากกว่า ความต้องการถึง 73% ทั้งนี้ยังมีคำถามถึงประเภทและรูปแบบของที่พักอาศัยที่ต้องการหรือเขต พื้นที่ที่ประชาชนสนใจจะมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง (ตารางที่ 4)

ในปีแรกของการพัฒนาฉบับที่ 7 ได้ประมาณการไว้ว่า ในปี 2535 จะมีความต้องการ ที่อยู่อาศัยถึง 72,148 หน่วย โดยในจำนวนนี้ เกือบร้อยละ 60 เป็นความต้องการที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้ของครัวเรือนต่ำกว่า 11,000 บาทต่อเดือน โดยราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ น่าจะเกินราคา 300,000 บาทต่อหน่วย ในขณะที่เดียวกัน ผู้ที่มีรายได้ของครัวเรือนสูงกว่า 22,000 บาทต่อเดือน ซึ่งมีประมาณร้อยละ 40 ของประชากรในกรุงเทพมหานคร มีความ ต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2535 เพียง 9% ของความต้องการทั้งหมด และบุคคลกลุ่มนี้สามารถที่จะ จัดหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 900,000 บาทได้ (ตารางที่ 5)



ตารางที่ 1 รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี 2530-2534

	สัดส่วนของที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6					รวม
						'30-'34
	2530	2531	2532	2533	2534	
บ้านจัดสรร	57.4	67.0	71.8	77.6	80.5	72.6
บ้านสร้างเอง	42.6	33.0	28.2	22.4	19.5	27.4
จำนวนรวม(หน่วย)	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	432,858

ตารางที่ 2 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี 2530-2534

	สัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6					รวม
						'30-'34
	2530	2531	2532	2533	2534	
บ้านเดี่ยว	65.0	54.2	51.0	37.8	28.1	43.2
ทาวน์เฮ้าส์	30.5	39.6	39.1	41.5	39.9	39.0
แฟลตและห้องชุด	3.2	5.5	8.8	19.9	30.0	16.6
บ้านแฝด	1.3	0.7	1.1	0.8	2.0	1.2
จำนวนรวม(หน่วย)	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	432,858

ตารางที่ 3 พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี 2530-2534

	สัดส่วนพื้นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6					รวม '30-'34
	2530	2531	2532	2533	2534	
กรุงเทพมหานคร	74.4	75.8	79.0	70.4	69.3	73.2
สมุทรปราการ <sup>1</sup>	12.6	16.2	12.7	14.3	18.6	15.4
นนทบุรี <sup>2</sup>	9.6	6.5	6.5	8.7	9.8	8.4
ปทุมธานี <sup>3</sup>	1.4	1.5	1.8	6.6	2.3	3.0
จำนวนรวม(หน่วย)	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	432,858

<sup>1</sup> ได้แก่ อ.เมือง อ.พระประแดง และอ.บางพลี

<sup>2</sup> ได้แก่ อ.เมือง อ.บางกรวย และอ.ปากเกร็ด

<sup>3</sup> ได้แก่ อ.เมืองปทุมธานี

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4 ความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ในเขตกรุงเทพมหานครและ  
ปริมณฑล ในระหว่างปี 2535-2539

ปี	จำนวนครัวเรือน ใหม่เพิ่มขึ้น	ความต้องการที่อยู่อาศัย		ความต้องการที่อยู่ อาศัยเบื้องต้น (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.

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5 รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือน ที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ และร้อยละของที่อยู่ที่ต้องการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2535

รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือน (บาท)	ร้อยละของครัวเรือนที่มีรายได้จำนวนนี้	ราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ (บาท)	ร้อยละของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
ต่ำกว่า 6,181 บาท	20	196,410-155,906	18.8
6,181 - 10,803 บาท	20	208,608-272,533	40.8
10,804 - 21,965 บาท	20	325,259-585,881	32.4
21,966 - 45,986 บาท	20	926,500-1,320,732	6.7
45,987 - 80,981 บาท	20	1,582,863-2,325,800	1.3
จำนวนรวม			72,148

ที่มา: (คำนวณใหม่)

การเคหะแห่งชาติ แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหามลพิษแออัดในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2535-2539) 2534, หน้า 1-6.

### 3.5 แนวโน้มที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร

ระหว่าง พ.ศ. 2512-2518 รูปแบบที่อยู่อาศัยมักจะอยู่ในลักษณะของบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ โดยผู้ลงทุนในภาคเอกชนจะเลือกพิจารณาที่ดินบริเวณชานเมือง และพิจารณากลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง และมียานพาหนะที่สามารถเดินทางจากชานเมืองมาทำงานในเขตเมืองชั้นในได้สะดวก อย่างไรก็ตามการเดินทางคงเป็นปัญหาสำคัญสำหรับการเลือกที่อยู่อาศัยชานเมือง ประมาณปี 2519 เป็นต้นมา รูปแบบของที่พักอาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์จึงเกิดขึ้นในเขตเมืองชั้นกลาง โดยได้แนวความคิดที่ว่า ประชากรที่มีรายได้สูง น่าจะเป็นผู้ที่ต้องการเลือกที่จะมีที่อยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางของเมือง ในขณะที่ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างต่ำจะเป็นผู้ที่เคลื่อนย้ายออกไปสู่เขตชานเมือง หลังจากปี 2521 เป็นต้นมา ความเป็นเมืองใหญ่ของกรุงเทพมหานครยิ่งกระจัดตัวมากขึ้น และด้วยแรงบีบคั้นของราคาที่ดินที่สูงขึ้นรวดเร็วมาก ทำให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า อาคารชุด (Condominium) ขึ้น โดย

อาคารชุดแห่งแรกคือ อาคารโทบิงทาวเวอร์ สำหรับผู้ที่มีรายได้สูงและต้องการที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้ศูนย์กลางคมนาคม ราคาจำหน่ายอาคารชุดในระยะแรกประมาณ 8,000-14,000 บาทต่อตารางเมตร การเปรียบเทียบราคาใช้หลักเปรียบเทียบตามขนาดของหน่วยพักอาศัย (Unit) เป็นหลักเพราะราคาค่าก่อสร้างถือเป็นการลงทุนคงที่ (Fixed Cost) ส่วนราคาที่ดินจะแปรผันตามขนาดพื้นที่และทำเลที่ตั้ง ถ้าเนื้อที่มากขึ้นราคาที่ดินจะเฉลี่ยต่อตารางเมตรถูกลง ส่วนหน่วยพักที่มีขนาดเล็กราคาที่ดินจะเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงขึ้น<sup>10</sup>

ในปัจจุบันนักลงทุนส่วนใหญ่นิยมลงทุนสร้างอาคารชุด และเสนอขายในระดับราคาปานกลางค่อนข้างต่ำ คือ ประมาณ 1 ล้านบาทเป็นจำนวนประมาณ 80% ส่วนอีกประมาณ 20% เป็นการก่อสร้าง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่มีรายได้สูงที่ได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายไว้ค่อนข้างเฉพาะเจาะจง ซึ่งส่วนใหญ่คือนักธุรกิจระดับสูงชาวต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาพความแออัด และมลพิษที่เป็นปัญหาใหญ่สำหรับกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ทำให้ผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงมีแนวโน้มเลือกที่พักอาศัยแถบชานเมือง ในลักษณะของบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่บริเวณกว้างขวางมุ่งเน้นการสร้างสภาวะแวดล้อมภายในบริเวณรอบที่พักของตนเองอย่างดีที่สุด

ที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูงนั้น ผู้ลงทุนในภาคเอกชนได้คาดการณ์ปริมาณกลุ่มเป้าหมายที่จะเป็นผู้ซื้อที่แท้จริงโดยอาศัยหลักการที่ว่า ปัจจัยการผลิตทางเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครมีอิทธิพลต่อรูปแบบการกระจายรายได้ตามปัจจัยการผลิตนั้น ๆ ผลตอบแทนในรูปค่าจ้างของผู้ที่ใช้แรงงานทั้งที่มีฝีมือและไร้ฝีมือยังคงค้างอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจมีผลทำให้ผู้ที่มีรายได้สูงอยู่เสมออยู่ในฐานะที่จะได้รับส่วนแบ่งจากการขยายตัวของรายได้มากกว่าผู้ที่มีฐานของรายได้ต่ำ<sup>11</sup> โดยกลุ่มประชากรเป้าหมายของการศึกษาคั้งนี้

<sup>10</sup>สุนันทา กังวาพัฒนา, "การศึกษาความต้องการของครอบครัวผู้มีรายได้ปานกลางเพื่อการวางผังพื้นที่ภายในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2527) หน้า 13-14.

<sup>11</sup>จรินทร์ เทศวานิช, การพัฒนาเศรษฐกิจ (กรุงเทพฯ: ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ บางเขน 2523) หน้า 104.

เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิชาการในเชิงเฉพาะคนและมีรายได้ที่ค่อนข้างเป็นอิสระจากระบบการว่าจ้างงานของสังคมทั่ว ๆ ไป และจะเป็นผู้ที่คาดว่าจะมีรายได้สูงมากยิ่งขึ้นในอนาคต ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของบุคคลกลุ่มนี้ซึ่งอยู่ในระดับฐานะทางเศรษฐกิจระดับบนของประเทศจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจศึกษาเพื่อหาแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดิน การจัดเตรียมที่พักอาศัย และสาธารณูปโภคนานาประการ และเพื่อเป็นการกระตุ้นเตือนให้นักพัฒนาที่ดินหันมาให้ความสนใจกับการใช้ข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความต้องการของปัจเจกบุคคลให้มากยิ่งขึ้น (demand) และนำสิ่งวิเคราะห์ที่ได้นั้นไปสร้างสิ่งตอบสนอง (supply) ให้ตรงใจผู้บริโภคมากที่สุด



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย