

ความสำคัญ และสภาพของปัญหา

2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

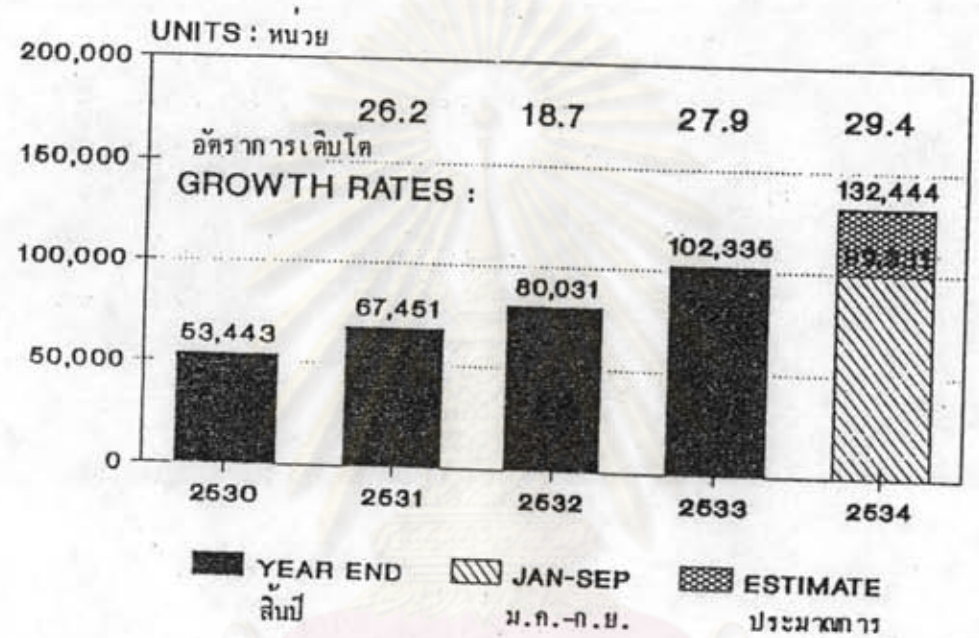
ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (สมุทรปราการ, นนทบุรี, ปทุมธานี) มีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็วมาก จากตัวเลขปี พ.ศ. 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 53,353 หน่วย เป็น 102,335 หน่วยในปี พ.ศ. 2533 หรือเพิ่มขึ้นถึง 91.81% ดังรายละเอียดในตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1

ตารางที่ 4 : แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

จังหวัด	2530	%	2531	%	2532	%	2533	%	2534	%
									มค.-กย.	
กรุงเทพฯ	40,762	76	51,142	76	63,262	79	72,051	70	68,149	69
สมุทรปราการ	6,726	13	10,960	16	10,133	13	14,593	14	18,198	18
นนทบุรี	5,116	10	4,387	7	5,184	6	8,914	9	10,349	10
ปทุมธานี	749	1	962	1	1,452	2	6,777	7	2,644	3
รวม	53,353	100	67,451	100	80,031	100	102,335	100	99,331	100

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2530-กันยายน 2534

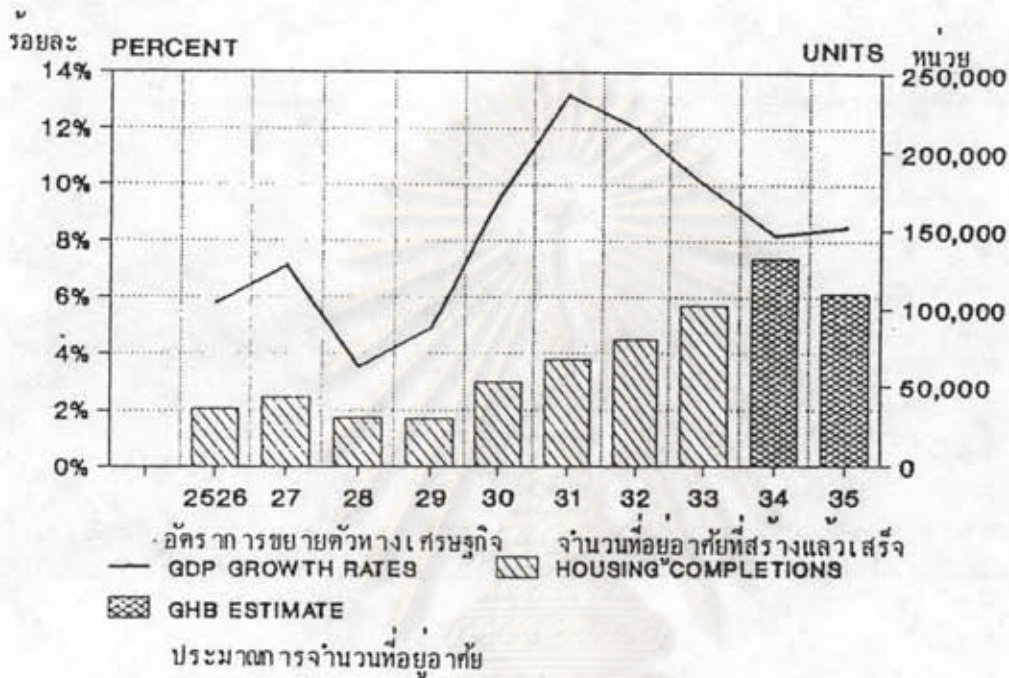


SOURCE : GHB
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากอัตราการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลดังกล่าว นอกเหนือจากการขยายตัวของประชากรแล้ว ส่วนหนึ่งเกิดขึ้นจากการขยายตัวของเศรษฐกิจที่สูงขึ้นต่อเนื่องมาตลอดของประเทศไทย ตามแผนภูมิ 2

แผนภูมิที่ 2 : อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล



SOURCE : BANK OF THAILAND, GHB

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และ ธอส.

2.2 ประมาณการจำนวนประชากร และความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

จากข้อมูลของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI) จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะเพิ่มจาก 8,937,000 คน ในปีพ.ศ. 2533 เป็น 10,082,000 คน ในปีพ.ศ. 2539 (เพิ่มขึ้นถึง 12.36%) และทางการเคหะแห่งชาติ ได้ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะเพิ่มจาก 72,514 หน่วย ในปี พ.ศ. 2535 เป็น 79,707 หน่วย ในปี พ.ศ. 2539 โดยมีจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยรวมตลอดทั้งแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 เป็น 376,520 หน่วย

ตารางที่ 5 : ประมาณการจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

หน่วย : พันคน

	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
กรุงเทพมหานคร	6,164	6,627	6,372	6,771	6,575	6,679	6,772
จังหวัดในปริมณฑล	2,809	2,889	2,970	3,049	3,139	3,223	3,310
รวม	8,973	9,156	9,342	9,519	9,714	9,902	10,082

ที่มา : สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI)

ตารางที่ 6 : ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ปี	จำนวนครัวเรือน ใหม่ที่เพิ่มขึ้น	ความต้องการที่อยู่อาศัย		ความต้องการที่อยู่อาศัย เบื้องต้น (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	76,048
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 : การเคหะแห่งชาติ

2.3 การวิเคราะห์กลุ่มรายได้ต่อครัวเรือนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

และจากความต้องการที่อยู่อาศัยดังกล่าว สามารถแบ่งกลุ่มรายได้ต่อครัวเรือน ต่อเดือน ดังตารางที่ 7

ตารางที่ 7 ประมาณการจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 แบ่งตามกลุ่มรายได้

รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ต่อเดือน (บาท)	จำนวนความต้องการ (หน่วย)	ร้อยละ (%)
ต่ำกว่า 12,000	138,838	36.87
12,000 - 15,000	31,546	8.38
15,001 - 18,000	50,197	13.33
18,001 - 24,000	67,754	17.99
24,001 - 30,000	27,104	7.20
30,001 - 40,000	26,631	7.07
40,001 - 50,000	15,612	4.15
มากกว่า 50,000	18,383	5.00
	376,520	100.00

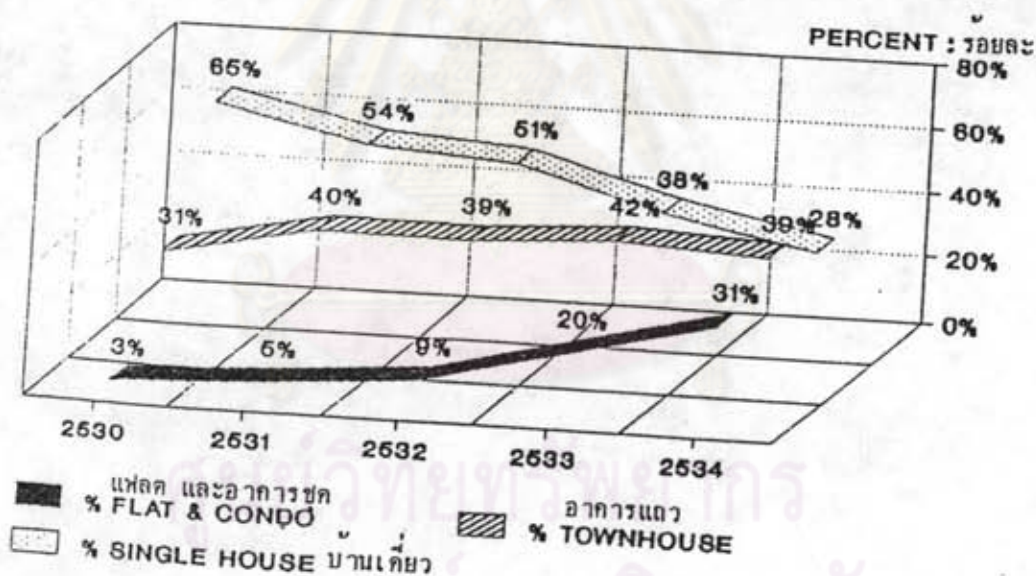
ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

จะเห็นได้ว่านอกเหนือจากผู้มีรายได้น้อย (ต่ำกว่า 12,000 บาท/ครัวเรือน/เดือน) ซึ่งมีมากถึง 138,838 หน่วย (36.87%) แล้วยังมีผู้มีรายได้ปานกลาง (มีรายได้ในช่วง 15,001-24,000 บาท/ครัวเรือน/เดือน) มีถึง 117,951 หน่วย (31.32%) สำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นส่วนหนึ่งรัฐได้ให้ความช่วยเหลือผ่านทาง การเคหะแห่งชาติ หรือ บางส่วนที่อยู่อาศัยเหล่านี้จะแฝงอยู่ในชุมชนแออัด ทั้ง 981 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร แต่สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางแล้ว ยังเป็นปัญหาของการขาดแคลนที่อยู่อาศัยซึ่งนับวันจะยิ่งสะสมขึ้นทุกวัน

2.4 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2530-2534

ในช่วงปี พ.ศ. 2530 ถึง ปี พ.ศ. 2534 รูปแบบหรือประเภทที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้นจะค่อย ๆ เปลี่ยนจาก บ้านเดี่ยว (SINGLE HOUSE) เป็น อาคารแถว (TOWN HOUSE) และแฟลต-อาคารชุด (FLAT-CONDOMINIUM) จากแผนภูมิที่ 3 ในปี พ.ศ. 2534 บ้านเดี่ยวมีปริมาณ 28% อาคารแถว = 39% และแฟลต-คอนโด = 31%

แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.5 ราคาของที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2534

จากตารางที่ 8 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย ทั้งประเภท ทาวน์เฮ้าส์, อาคารชุด, บ้านเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน, เขตเมืองชั้นกลางและเขตชานเมือง ในปี พ.ศ. 2532-2533 และปี พ.ศ. 2534 จะพบว่าการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในและเขตเมืองชั้นกลาง (ทั้ง ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด และบ้านเดี่ยว) มีอัตราการเพิ่มที่สูงมาก สูงจนผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง ต้องจำกัดการอยู่อาศัยได้ในเขตชานเมืองเท่านั้น และในเขตชานเมือง บ้านเดี่ยว 50 ตรว. ราคา 1.5-3.0 ล้านบาท ก็เกินกำลังของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ที่จะสามารถซื้อได้

ตารางที่ 8 : เปรียบเทียบราคาที่อยู่อาศัย ปี 2532-2534

ประเภท	ขนาด	2532-2533	2534
เขตเมืองชั้นใน			
- ทาวน์เฮ้าส์	22 ตร.วา	1.25-4.00 ล้านบาท	3.50-15.00 ล้านบาท
- อาคารชุด	100-600 ตร.วา	25,000 - 35,000 บาท/ตร.เมตร	35,000-70,000 บาท/ตร.เมตร
เขตเมืองชั้นกลาง			
- ทาวน์เฮ้าส์	22 ตร.วา	0.7-1.2 ล้านบาท	.85-1.75 ล้านบาท
- บ้านเดี่ยว	50 ตร.วา	1.25-2.50 ล้านบาท	3.00-5.5 ล้านบาท
- อาคารชุด	26-70 ตร.วา	20,000 - 28,000 บาท/ตร.เมตร	22,000-30,000 บาท/ตร.เมตร
เขตชานเมือง			
- ทาวน์เฮ้าส์	22 ตร.วา	0.39-0.68 ล้านบาท	.55-.80 ล้านบาท
- บ้านเดี่ยว	50 ตร.วา	.60-1.20 ล้านบาท	1.50-3.00 ล้านบาท
- อาคารชุด	26-70 ตร.วา	10,000-15,000 บาท/ตร.เมตร	12,000-18,000 บาท/ตร.เมตร

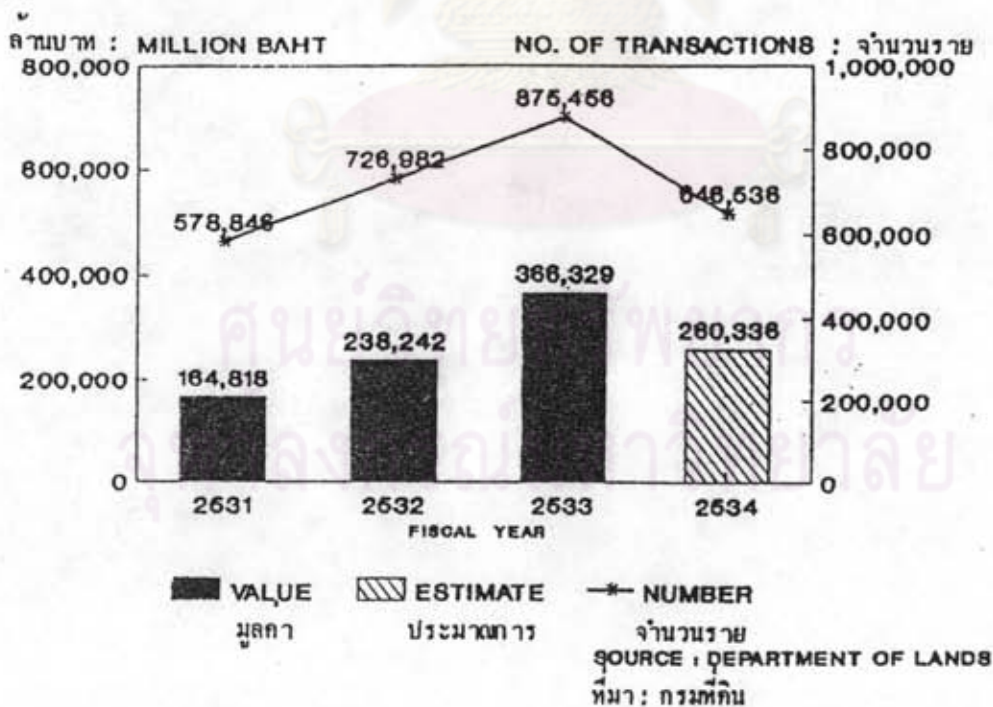
ที่มา : ธนาคารกสิกรไทย/ฐานเศรษฐกิจ วันที่ 22-28 กรกฎาคม 2534 หน้า 61

2.6 การวิเคราะห์ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

จากการศึกษาของมูลนิธิสถาบันที่ดิน และบริษัท PADCO เรื่อง "สถานการณ์ตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในเมือง" เมื่อเดือน เมษายน 2533 เพื่อประกอบการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 7 พบว่าในปี พ.ศ. 2533 สัดส่วนของต้นทุนด้านที่ดินคิดเป็นร้อยละ 46 หรือเกือบครึ่งหนึ่งของต้นทุนรวมของโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งในปี พ.ศ. 2530 สัดส่วนของต้นทุนด้านที่ดินคิดเป็นเพียงร้อยละ 25-26 ของต้นทุนรวมเท่านั้น

นอกจากนี้แล้วการเพิ่มสูงขึ้นของราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2531-2533 แม้จะทรงตัวในปี พ.ศ. 2534 แต่ระดับราคาก็สูงมากแล้ว จากข้อมูลของกรมที่ดินซึ่งแสดงจำนวนและมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ

แผนภูมิที่ 4 : จำนวนและมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ ปี พ.ศ. 2531-2534



2.7 ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ เช่น ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้เพราะความต้องการ-ปริมาณงานก่อสร้าง ทั้งภาครัฐบาล-เอกชน มีอัตราเพิ่มในระดับสูง

สรุป จากการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลคาดแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ต่อเนื่องกับแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ทำให้สามารถชี้ได้ว่า นอกจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยแล้ว ยังมีกลุ่มผู้มีรายได้อีกกลุ่มหนึ่ง ซึ่งมีความต้องการได้เช่นกัน ซึ่งกำลังเป็นปัญหาอยู่ในปัจจุบัน และจะทวีความรุนแรงขึ้นในอนาคต

และเมื่อคุณผลกระทบ จากการเพิ่มขึ้นอย่างสูงของทั้งราคาที่อยู่อาศัยและราคาที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนของโครงการที่อยู่อาศัยทำให้ผู้มีรายได้อีกกลุ่มเหล่านี้ จำต้องอยู่อาศัยในเขตชานเมืองและเป็นลักษณะของทาว์นเฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ศูนย์วิทยพัธพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย