

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

การเคหะแห่งชาติ. กระทรวงมหาดไทย

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ

สังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525-2529). กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์

ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด

____. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) กรุงเทพมหานคร:

ห้างหุ้นส่วน จำกัด โรงพิมพ์ยูไนเต็ดโปรดักชั่น

____. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2536-2539) กรุงเทพมหานคร:

ห้างหุ้นส่วน จำกัด โรงพิมพ์ยูไนเต็ดโปรดักชั่น

____. รายงานการศึกษาโครงการการศึกษา เพื่อวางกรอบนโยบายการพัฒนาเมือง.

กรุงเทพมหานคร:

____. ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด ฉบับ พ.ศ. 2532

คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2533 กรุงเทพมหานคร: เทพรินทร์การพิมพ์, 2533

จักรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง, กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิชย์ , 2527

ธุรกิจที่ดิน "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ปี 2535" ธุรกิจที่ดิน 27 ตุลาคม 2535

114 - 118

นาพวัลย์ กิจรักษ์กุล. ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์,

2528 นิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ประพันธ์ เสวตนันท์. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานครการพิมพ์ 2520

ฝ่ายวิจัยและวางแผนสินเชื่อ , ธนาคารกรุงศรีอยุธยา"ภาวะตลาดและการเงินที่อยู่อาศัยใน

ปี 2535" ศูนย์รวมบ้าน 2 ก.ย.35 10-15

พานิชย์, กระทรวง, ข้อมูลการตลาดจังหวัดสมุทรปราการ. สำนักงานพาณิชย์จังหวัด, 2534

จรัสศรี ทิพย์. "ทิศทางผังเมืองกับการพัฒนาประเทศ" ยุทธศาสตร์ผังเมือง 34 ประชาชาติ-
ธุรกิจ ฉบับพิเศษ พฤษภาคม 2534

เลิศวิทย์ รังสิรักษ์ "Potential Surface Analysis (PSA) : เทคนิคใหม่ใน
การออกแบบวางผัง, "ข่าวสารสำนักผังเมือง 39 (ตุลาคม 2527): 6-11

สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ ภูมิศาสตร์เมือง กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์รุ่งวัฒนา, 2522

สุนันทา สุวรรณโณคมและคณะ , การวิจัยเบื้องต้นเกี่ยวกับการใช้พื้นที่รอบเขตนครหลวง
และการเปลี่ยนแปลงการใช้สภาพพื้นที่, กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ
มหาวิทยาลัย, 2520

อุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ, สำนักงาน ทำเนียบโรงงานอุตสาหกรรมจังหวัด
สมุทรปราการ 2534 สมุทรปราการ: สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ
กระทรวงอุตสาหกรรม, 2534

ภาษาอังกฤษ

Batholomew, Harland. Land Use in American City. Cambridge, Mass :
Harvard University Press, 1979

Berry, B.J. & Horton, F.E. Geographic Perspective on Urban System.
Englewood cliffs, New Jersey, Prentice Hall, 1970

Chapin, stuart F. and Eduard, J Kaiser. Urban Land Use Planning. 3rd
ed. Urbana, Illinois: University of Illinois Press, 1975.

Clark, John I. Population Geography. Oxford: Pergamon Press 1972.

De Chiara, Joseph and Koppelman, Lee. Manual of Housing and Design
Criteria New Jersey: Prentice Hall. Ine 1975

Golany, Gideon. New Town Planning: Princilpe and Prattice. New York:
John Wiley & Sons Inc., 1976

- Ratcliffe, John "The Emergence of Modern Town Planning In
An Introduction to Town and Country Planning. London:
Hutchinson, 1975.
- Roberts, Margaret. An Introduction to town Planning Techiques. 2nd
cd London: Hutchinson, 1975.
- Robinson, H. Geography for Business Studies. London: Macdonald&Eran
LTD., 1992
- Sjoberg, Gideon. The Preindustrial City Past and Present. New York:
Free Press, 1960
- Trewartha, Glenn T. A Geography of Population: World
Pattern. New York: John Wiley & Sons Inc., 1967.
- Dyckman, J.W. "The Scientific World of City Planning." American
Behavioral Scientists 6 (February 1963) : 46-50

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก 1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถาม

แบบสอบถามการให้ค่าคะแนนความสำคัญ ของปัจจัยการเลือกที่ตั้งสำหรับ
กิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรม

ปัจจัย	กิจกรรมการใช้ที่ดิน	
	สำหรับที่อยู่อาศัย	สำหรับอุตสาหกรรม
1. ความสะดวกในการเข้าถึง		
2. เส้นทางเดินรถประจำทาง		
3. ราคาที่ดิน		
4. การให้บริการไฟฟ้า		
5. การให้บริการประปา		
6. การให้บริการโทรศัพท์		
7. ตลาดและย่านการค้า		
8. การให้บริการด้านสาธารณสุข		-
9. สถานศึกษา		-
10. การป้องกันน้ำท่วม		
11. สถานพักผ่อนหย่อนใจ		-
12. แนวโน้มการเพิ่มประสิทธิภาพของถนน		
13. ศูนย์กลางชุมชนใกล้เสี่ยงที่มีอิทธิพล		-

หมายเหตุ : การให้ค่าคะแนน 0 = ไม่ให้ความสำคัญ

1-3 = ให้ความสำคัญน้อย

4-7 = ให้ความสำคัญปานกลาง

8-10 = ให้ความสำคัญมาก



ภาคผนวก 2

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม

1 วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัย

ในอดีตมานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่ประชาชนดำเนินการกันเอง ซึ่งจะเป็นการลงมือสร้างเองเพื่อว่าจ้างช่างมาสร้างให้ บ้านที่สร้างส่วนใหญ่เจ้าของอยู่อาศัยเอง มีอยู่บ้างสร้างเพื่อให้เช่า เงื่อนไขสำคัญในการสร้างบ้านของเอกชนในเวลานั้นจึงได้แก่ ที่ดิน รายได้และเงินออม (พิภพ รอดภัย 2529 : 19)

ในปัจจุบันเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่า มีความต้องการสูงในด้านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและพื้นที่ติดต่อเมืองเป็นที่รวมของความเจริญในด้านต่าง ๆ เข้าไว้เป็นศูนย์กลางเดี่ยว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนี้เอง ทำให้เกิดกิจการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยในรูปธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้น และมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่เนื่องจากกิจการหรือธุรกิจประเภทนี้ เกือบทุกโครงการดำเนินงานโดยเอกชน ซึ่งมุ่งหวังผลกำไรสูงสุด ดังนั้น จึงพยายามลดต้นทุนในการผลิตให้ต่ำที่สุด เราจึงพบว่า โครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน หรือมีสภาพแวดล้อมที่ไม่ค่อยเหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย นอกจากนี้ยังพบว่า กิจการหรือธุรกิจประเภทนี้ มักจะดำเนินงานบนพื้นที่ ซึ่งใช้เป็นที่ดินเพื่อการเกษตรที่ยังคงเหลืออยู่บริเวณรอบโครงการบ้านจัดสรร ภาวะการเช่นนี้เป็นผลเสียหายต่อสิ่งแวดล้อมเศรษฐกิจของประเทศ (สุรีย์ บุญญาหงส์ 2531 : 1)

นับตั้งแต่ปี 2500 เป็นต้นมา ก่อนแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมได้เปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากการเร่งพัฒนาประเทศ โดยเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมอย่างขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพฯ ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น อุปสงค์ (demand) ในที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

เนื่องจากประชาชนอพยพเข้ามาทำงานกันเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้า โดยปัจจัยในการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีบทบาทสำคัญเพิ่มขึ้นเป็นลำดับมากคือ ทุนการเงิน (finance capital) ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นเงื่อนไขสำคัญที่กำหนดภาวะความรุ่งเรือง หรือชะตาของธุรกิจที่อยู่อาศัยมาโดยตลอด นอกจากนี้การเข้าแทรกแซงของรัฐบาล (government intervention) ไม่ว่าจะเป็นโยบายของการออกกฎหมาย และข้อกำหนดต่าง ๆ เกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือแรงจูงใจของการเข้ามาเป็นผู้ผลิตเสียเอง ก็นับว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยของเอกชน หรือธุรกิจบ้านจัดสรรนั่นเอง

1.1 ในช่วงปี พ.ศ.2500 ถึง พ.ศ.2510 ซึ่งอยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาภาคอุตสาหกรรมและส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างขนาดใหญ่ในปี พ.ศ.2500 โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 พุทธศักราช 2502 ให้อยกเลิกมาตรา 34-37 หมวด 3 ของประมวลกฎหมายที่ดิน พุทธศักราช 2497 ที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ ซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ ได้เปิดโอกาสให้มีการกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมือง กรุงเทพฯ มากักตุนไว้เพื่อเก็งกำไร (Land Speculation) กันอย่างมาก

ในช่วงเวลานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้วในเมือง รูปแบบของที่อยู่อาศัยนิยมสร้างกันในช่วงนั้น ได้แก่ เรือนแถว (row house) และตึกแถว (Shophouse) ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบการค้า นอกจากนี้ก็มีผู้เริ่มสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอาคารสูงชันบ้างแล้ว โดยเรียกว่า แฟลต (Flat) บ้าง คอร์ท (court) บ้าง หรืออพาร์ทเมนท์ (apartment) โดยกลุ่มลูกค้าเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปรวมถึงชาวต่างประเทศด้วย

อย่างไรก็ดี กิจกรรมที่นับว่าสีกคักและเฟื่องฟูที่สุดในช่วงเวลานี้ก็คือการจัดสรรที่ดิน (Land Subdivision) ซึ่งได้แก่ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อ

ขาย พร้อมกันนั้นก็จัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าไปจนถึงที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไป ทว่าสิ่งที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่นอกเขตเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะย่านพระโขนง บางกะปิ และบางเขน

ต่อมาธุรกิจบ้านจัดสรรที่ดินเริ่มซบเซาลงในปี 2510 เนื่องจากตลาดที่ดินจัดสรรเริ่มเปลี่ยนแปลงกลายเป็นตลาดของการเก็งกำไรมากขึ้นทุกที ทำให้มีความเสี่ยงสูงขึ้นตามไปด้วย สถาบันการเงินทั้งหลายในเวลานั้นจึงไม่ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน (Land developers) ซึ่งนับเป็นสาเหตุสำคัญอันหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซาลง

1.2 ช่วงปี 2511 ถึง 2515 จากการที่ธุรกิจบ้านจัดสรรที่ดินซบเซาลงดังกล่าวข้างต้น ผู้ประกอบการบางรายจึงหาทางออกด้วยการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนใหม่มาเป็นการทำบ้านจัดสรร (housing subdivision) ซึ่งก็ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีนับแต่บัดนั้นมา จำนวนผู้ประกอบการบ้านจัดสรรก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยปรากฏว่าในปี 2512 มี โครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมาแล้วกว่า 40 โครงการ ประกอบกับในระยะนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เริ่มเข้ามาให้การสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรรและให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้านเงินผ่อนด้วย จึงทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวค่อนข้างสูง

ต่อมาในช่วงปี 2515 รัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ป้องกันมิให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินกระทำการอันเป็นการหลอกลวง หรือเอารัดเอาเปรียบประชาชน ซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้กลายมาเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรที่สำคัญอันหนึ่งจนถึงทุกวันนี้

1.3 ช่วงปี 2516 ถึง 2518 ในช่วงกลางปี 2516 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันขึ้น ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้น กาลังซื้อของประชาชนถดถอยลงในขณะที่

ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรลดลงอย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตาม จากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เริ่มให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะยาวเพื่อซื้อบ้านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ทำให้กิจการบ้านจัดสรรสามารถพยุงตัวอยู่ได้ท่ามกลางภาวะยุ่งยากทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป

1.4 ช่วงปี 2519 ถึง 2522 กิจการบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้น โดยมีปัจจัยที่เกื้อหนุน 3 ประการคือ 1) รัฐบาลในขณะนั้น ได้ประกาศนโยบายก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ จำนวน 120,000 หน่วย ภายใน 5 ปี ซึ่งมีส่วนช่วยกระตุ้นให้ตลาดที่อยู่อาศัยคึกคักขึ้น และสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้กับผู้ประกอบการบ้านจัดสรร 2) สืบเนื่องจากผลของวิกฤติการณ์น้ำมันในปี 2516 ทำให้การลงทุนในภาคอื่น ๆ ชะลอตัวลงอย่างมาก เช่น ภาคอุตสาหกรรม สถาบันการเงินต่าง ๆ มีเงินที่จะปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ในอัตราดอกเบี้ยที่สูงนัก เป็นโอกาสให้ผู้ลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถหาแหล่งเงินได้สะดวกขึ้น 3) ตั้งแต่ปี 2520 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมากขึ้น โดยการให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการควบคู่ไปกับการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนทั่วไป ทำให้จำนวนลูกค้าของธนาคารเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และกลายเป็นสถาบันการเงินหลักทางด้านที่อยู่อาศัยในขณะนั้น

อย่างไรก็ตาม ผลจากการที่น้ำมันมีราคาสูงขึ้น กอปรกับสภาพจราจรที่แออัดคับคั่งของกรุงเทพมหานครทำให้ผู้ที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแถบชานเมืองต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมืองมาก ดังนั้น ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายจึงหันมาสร้างบ้านในเมืองในรูปแบบที่เรียกว่า "ทาวน์เฮ้าส์" (Townhouse) กันมากขึ้น โดยลดเนื้อที่การปลูกสร้างลง และเสนอขายในราคาใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง และมีบางรายที่ทำโครงการทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาสูง ซึ่งบ้านจัดสรรแบบทาวน์เฮ้าส์นี้เป็นที่นิยมกันมากในเวลานั้น

1.5 ในช่วงปี 2523 ถึง 2525 ธุรกิจบ้านจัดสรรได้เริ่มฟื้นตัวไม่มากนักที่ถูกลผลของวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และผลวิกฤตการณ์ทางการเงิน ทำให้ต้องขบเขาลงไปอีก กล่าวคือ วิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี 2523 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้นไปอีก นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังประสบปัญหาเรื่องเครดิตการซื้อวัสดุก่อสร้าง โดยเปลี่ยนจากเดิมที่เคยซื้อด้วยเครดิตมาเป็นการซื้อด้วยเงินสด ถึงแม้บางรายจะยังคงใช้เครดิตได้อยู่ แต่เงื่อนไขการชำระเงินเร็วขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นอัตราดอกเบี้ยของต่างประเทศที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็วในระยะปี 2523-2524 ทำให้รัฐบาลต้องประกาศปรับปรุงโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เองก็ได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน โดยประสบกับภาวะการจ่ายคืนดอกเบี้ยเงินกู้ทั้งภายใน และภายนอกประเทศที่สูงขึ้น ขณะเดียวกันก็ไม่สามารถหาเงินหมุนเวียนมาให้ประชาชนได้มากดังแต่ก่อน จึงได้ชะลอการให้สินเชื่อแก่ประชาชนลง ทั้งหมดส่งผลให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรลดลงอย่างมาก

เมื่อประสบกับภาวะการเช่นนี้ บรรดาผู้ประกอบการจึงหันมาแบ่งโครงการออกเป็นขนาดย่อย ค่าเงินการสร้างและขยายเป็นระยะ ๆ ไป หรือใช้วิธีการสร้างบ้านตัวอย่างขึ้นในโครงการก่อนเพียงไม่กี่หลัง เมื่อมีผู้สั่งจองหรือวางเงินมัดจำแล้ว จึงค่อยลงมือสร้างบ้าน ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เป็นที่นิยมมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการระดับราคา ตั้งแต่ปานกลางและค่อนข้างสูงขึ้นไป นอกจากนี้เพื่อให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของประชาชนที่ลดลง ผู้ประกอบการจึงได้สร้างบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ขึ้นในแถบชานเมืองด้วยทำให้บ้านมีราคาถูกลง โดยบางโครงการก็เป็นทาวน์เฮ้าส์ล้วน ๆ บางโครงการก็สร้างผสมไปกับแบบอื่น ๆ นอกจากนี้ก็มีผู้ประกอบการที่จัดทำโครงการขนาดเล็ก ๆ กระจายอยู่ตามที่ต่าง ๆ เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการทำโครงการขนาดเล็กมีข้อดีอยู่หลายประการ ได้แก่

1. ที่ดินมีเล็ก ๆ ที่แทรกตัวอยู่ทั่วไปในเขตระหว่างตัวเมืองขึ้นกับชานเมืองหาได้ไม่ยากนัก ในขณะที่การทำที่ดินใหญ่ ๆ ที่อยู่ใกล้เมืองหาได้ยากมาก
2. ใช้ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่มีอยู่แล้วในเขตพื้นที่นั้น ๆ
3. ความสะดวกในด้านการเงิน สามารถเปิดเครดิตส่วนตัว โดยไม่ต้องขออนุมัติโครงการจากสถาบันการเงินให้ยุ่งยาก
4. ไม่ต้องโฆษณามาก

1.6 ในช่วงปี 2526 ถึง 2529 ธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างช้า ๆ อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง และสถาบันการเงินต่าง ๆ มีสภาพคล่องมากขึ้น สถาบันการเงินหลายแห่งขยายสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น จากการศึกษาพบว่า ในปี 2526 มีการสร้างบ้านจัดสรรประมาณ 14,075 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2525 ร้อยละ 2.2 โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก

อย่างไรก็ตาม ในต้นปี 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อ 18% ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจบ้านจัดสรรด้วย ถึงแม้ว่าในเดือนสิงหาคม 2527 รัฐบาลได้ประกาศผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยเงินกู้ให้แก่โครงการก่อสร้างที่ได้เริ่มไว้แล้วก่อนการประกาศมาตรการจำกัดสินเชื่อก็ตาม แต่โครงการก่อสร้างที่เริ่ม หลังจากนี้ธนาคารก็ยังควบคุมการให้สินเชื่ออยู่ ดังนั้น บรรดาผู้ประกอบการที่เริ่มโครงการในปี 2527 จึงยังได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวอยู่

ในช่วงกลางปี 2528 ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องตัวดีขึ้นและให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากพอสมควร ทำให้ด้านสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้านไม่ค่อยมีปัญหา แต่สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการบ้านจัดสรรนั้น ธนาคารยังคงเข้มงวดอยู่โดยพิจารณาเป็นราย ๆ ไป ส่วนมากผู้ที่ทำธุรกิจด้านนี้มานานและมีประวัติดีจะกู้ได้ แต่ถ้าเป็นผู้ประกอบการมือใหม่การขอเงินจากธนาคารก็ยังลำบากอยู่

ตั้งแต่ปี 2527 เป็นต้นมาปรากฏว่า มีผู้หันมาลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรราคาสูงกันมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับราคายังมีมากกว่าอุปทานนั่นเอง อีกทั้งการแข่งขันกันก็ยังไม่มากนัก เนื่องจากผู้ลงทุนในโครงการระดับราคาสูงต้องมีฐานะกิจการแท้จริง มิฉะนั้นจะไม่สามารถแบกรับภาระดอกเบี้ยได้ ซึ่งในลักษณะนี้ผู้ลงทุนที่มีฐานะกิจการดังกล่าวมีไม่มากนัก สำหรับโครงการบ้านจัดสรรระดับปานกลางนั้นค่อนข้างซบเซาเนื่องจากโครงสร้างเงินเดือนของประชาชนที่เป็นกลุ่มลูกค้าใหญ่เพิ่มขึ้น ในอัตราส่วนที่ช้ากว่าราคาสินค้าอุปโภคบริโภคมากนักเอง จากการศึกษาพบว่า ยอดขายของบ้านจัดสรรราคาปานกลาง ในช่วงปี 2528 ตกต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปี 2527 มาก

ตั้งแต่ปี 2528 เป็นต้นมา ได้มีผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายหันไปจัดโครงการระดับราคาต่ำกันอย่างเป็นที่น่าสังเกต โดยส่วนหนึ่งหันมาทำโครงการบ้านจัดสรรประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น กองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุดและกระทรวงกลาโหม เป็นต้น เนื่องจากการทำโครงการลักษณะนี้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินงานได้อย่างสะดวกและไม่เสี่ยง เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้วคือข้าราชการหรือพนักงานของหน่วยงานนั้น ๆ ได้รับการผ่อนผันเป็นพิเศษในเรื่องมาตรฐานของโครงการตาม พ.ว. 286 และ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณา หรือส่งเสริมการขาย หรือเสียเพียงเล็กน้อยเท่านั้น รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี

อนึ่ง ในปี 2529 นี้ รัฐบาลได้ดำเนินมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจบ้านจัดสรรมากขึ้น นอกเหนือไปจากการที่กำลังพิจารณาแก้ไขกฎหมาย และขั้นตอนในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกิจบ้านจัดสรร รวมทั้งการพิจารณาที่จะออกข้อบังคับให้บริษัทประกันชีวิตและประกันวินาศภัยนำเงินมาลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยและได้มีการระดมเงินผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทุนนำเงินไปลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยเป็นลำดับแรก นั่นก็คือ การประกาศลดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลงและลดเป็นพิเศษสำหรับการลงทุนในภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงสินเชื่อเพื่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยด้วย การประกาศลดราคาน้ำมัน และลดค่ากระแสไฟฟ้าลง ซึ่งส่งผลให้มีการประกาศลดราคาปูนซีเมนต์ลงด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นตัวช่วยกระตุ้นให้ภาวะการลงทุนในกิจการบ้านจัดสรร และการซื้อขายบ้านจัดสรร โดยเฉพาะบ้านในระดับปานกลางและต่ำฟื้นตัวขึ้นอีกมาก (พิภพ รอดภัย 2529 : 19-25)

1.7 ช่วงปี พ.ศ. 2530 ถึง 2534 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเคยตกต่ำในปี 2529 และได้เริ่มฟื้นตัวในปี 2530 และขยายตัวต่อเนื่องมาโดยลำดับ โดยในปี 2533 นับได้ว่าการขยายตัวสูงที่สุดเท่าที่เคยปรากฏมา กล่าวคือ ได้มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นอีก 102,385 หน่วย หรือโดย

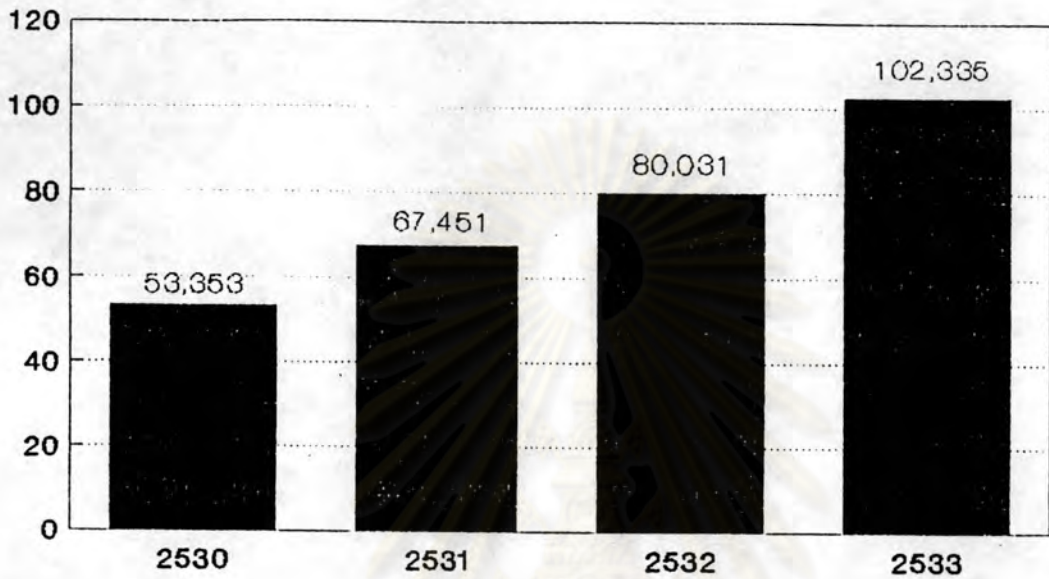
เฉลี่ยเพิ่มขึ้นเดือนละ 8,528 หน่วย ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในปี 2532 จำนวน 80,031 หน่วย ปรากฏว่าเป็นอัตราเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 28 (แผนภูมิที่ 1) (คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2533 : 31-36)

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ได้มีการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีของแผนว่าจะมี 250,000 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละประมาณ 5,000 หน่วยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ปรากฏว่า เพียงระยะ 4 ปีแรกของแผนฯ (2530-2534) มีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึงจำนวน 303,170 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละ 75,793 หน่วย ซึ่งนับได้ว่าสูงกว่าที่เคยประมาณการเอาไว้มาก ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งเสริมหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การที่ระบบเศรษฐกิจของไทยได้ขยายตัวอย่างสูง ทำให้ประชาชนทั่วไปมีกำลังซื้อมากขึ้น การมีระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เอื้ออำนวย รวมทั้งการที่ภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทอย่างสูงในการผลิตที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในทุกกลุ่มรายได้

ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคเอกชนยังคงมีบทบาทมากขึ้นโดยลำดับเมื่อเทียบกับการปลูกสร้างเองของประชาชน โดยในปี 2530 สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ผลิตโดยผู้ประกอบการด้านจัดสรรมีร้อยละ 57 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล และได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67 และ 72 ในปี 2531 และ 2532 ตามลำดับ สำหรับปี 2533 ได้มีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 75 (ดูแผนภูมิที่ 2) โดยสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้จำนวน 76,395 หน่วย หรือเฉลี่ยเดือนละ 6,366 หน่วย ทั้งนี้ โดยที่ภาคเอกชนสามารถจะผลิตที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในทุกระดับรายได้ รวมทั้งกลุ่มประชาชนผู้มีรายได้น้อย ที่เคยเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของการเคหะแห่งชาติแต่เดิม

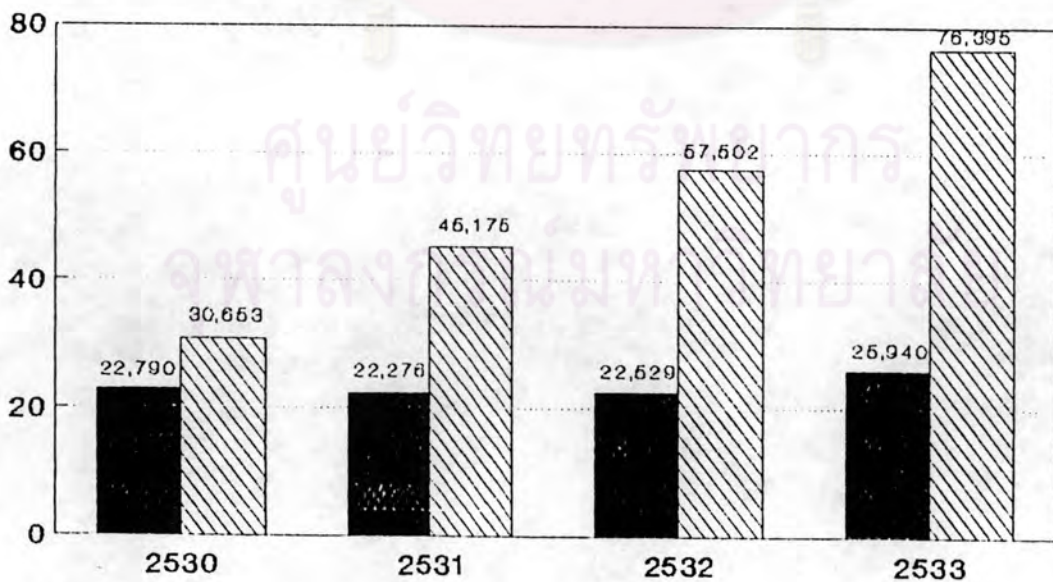
ที่อยู่อาศัยมีอัตราเพิ่มมากขึ้นในจังหวัดปริมณฑลและในเขตต่อเนื่องของ กรุงเทพมหานคร ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นมีจำนวน 102,335 หน่วย โดยส่วนใหญ่อยู่

แผนภูมิที่ 1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 2530-2533



แหล่งที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แยกลักษณะการก่อสร้าง



ปลูกสร้างเอง
 จัดสรร

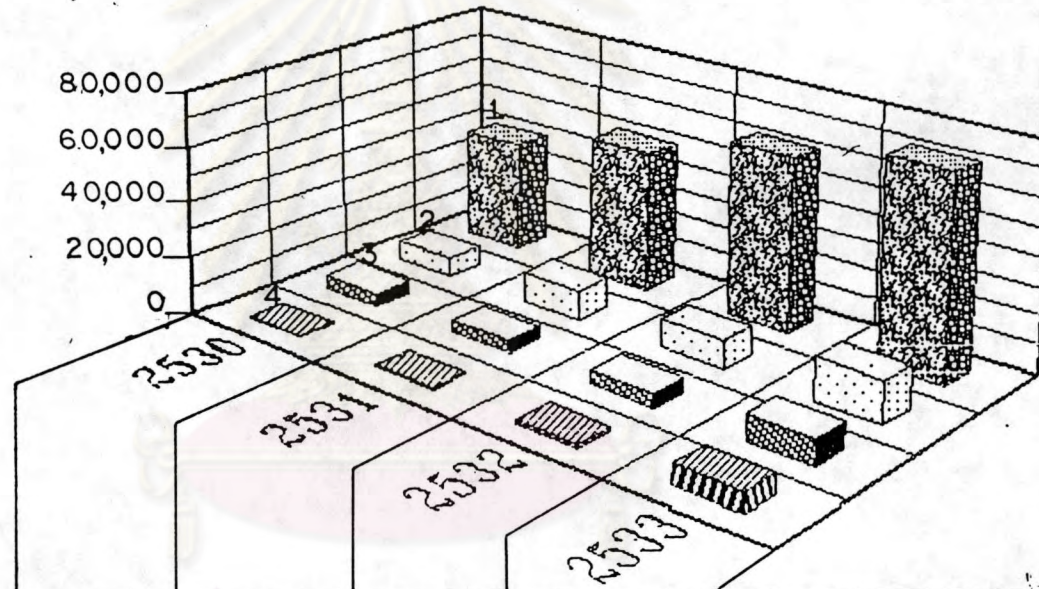
แหล่งที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑล แยกตามพื้นที่การก่อสร้าง



แหล่งที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล แยกตามพื้นที่การจัดสรร



		2530	2531	2532	2533	% การเปลี่ยนแปลง
ยอดรวม		53,353	67,450	80,031	102,335	+ 27.9
กรุงเทพมหานคร	1	40,762	51,142	63,262	72,593	+ 13.9
สมุทรปราการ	2	6,726	10,960	10,133	14,593	+ 44.0
นนทบุรี	3	5,116	4,387	5,184	8,914	+ 72.0
ปทุมธานี	4	749	962	1,452	6,777	+366.7

แหล่งที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

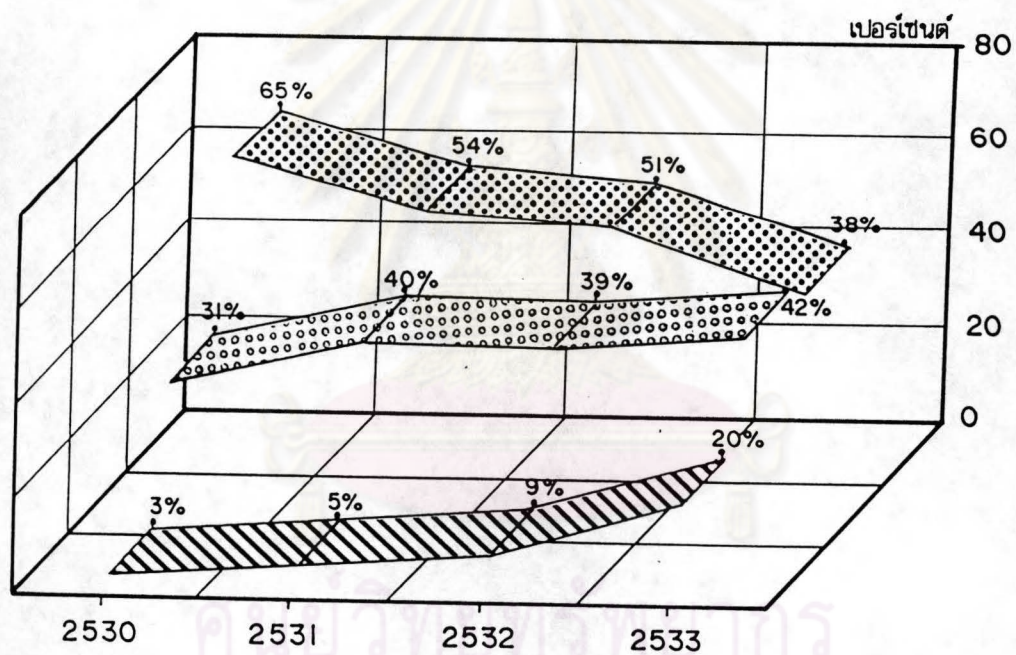
ในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวน 72,059 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 ของทั้งหมด รองลงมาคือ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 14,539 หน่วย ร้อยละ 14 จังหวัดนนทบุรี 8,914 หน่วย ร้อยละ 9 และจังหวัดปทุมธานี จำนวน 6,777 หน่วย ร้อยละ 7 (แผนภูมิที่ 3-4)

เมื่อพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา พบว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมีอัตราสูงในเขตจังหวัดปริมณฑลมากกว่าในกรุงเทพมหานคร โดยจังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มของที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2532 ร้อยละ 366.7 รองลงมาคือ นนทบุรี ร้อยละ 72 และสมุทรปราการ ร้อยละ 44 ในเขตกรุงเทพมหานคร มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 13.9

ในปี 2533 โครงสร้างที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรูปแบบของที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวมาเป็นแบบทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น และบ้านแนวราบมาเป็นอาคารสูงมากขึ้น ดังจะเห็นได้ว่าในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 65 และได้ลดลงมาเป็นลำดับ เป็นร้อยละ 54 และร้อยละ 51 ในปี 2531 และ 2532 ตามลำดับในปี 2533 ได้ลดลงอย่างมาก เหลือเพียงร้อยละ 38 ในขณะที่บ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ได้มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39 ในปี 2532 เป็นร้อยละ 42 ในปี 2533 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 36 (แผนภูมิที่ 5, 6) การเปลี่ยนแปลงที่น่าสนใจพิเศษในปี 2533 ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของอาคารชุดในลักษณะที่ก้าวกระโดด กล่าวคือ ในปี 2532 สัดส่วนอาคารชุดมีเพียงร้อยละ 9 แต่ในปี 2533 มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 20 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยจำนวนหน่วยจดทะเบียนถึง 20,327 หน่วยเมื่อเทียบกับ 7,062 หน่วยในปี 2532 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 188 (แผนภูมิที่ 6)

การเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยดังกล่าว ได้เริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมา และได้ปรากฏผลให้เห็นชัดเจนในปี 2533 ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุสำคัญคือ

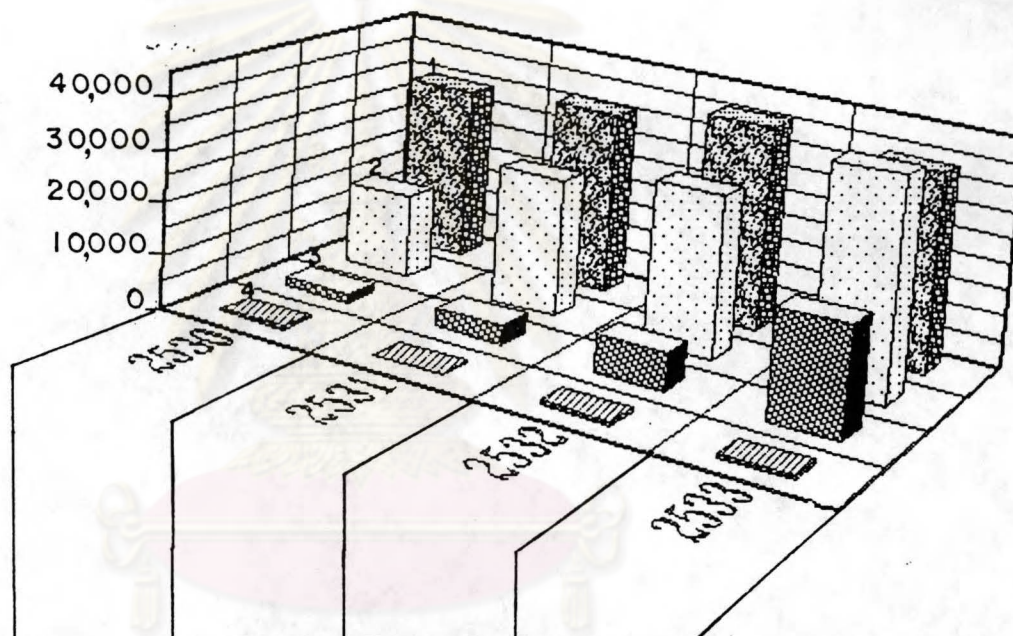
แผนภูมิที่ 5 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



แฟลคและอาคารชุด
 ทาวน์เฮ้าส์
 บ้านเดี่ยว

แหล่งที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล แยกตามลักษณะอาคาร



	2530	2531	2352	2533	% การเปลี่ยนแปลง	
ยอดรวม	53,353	67,450	80,031	102,335	+ 27.9	
บ้านเดี่ยว	1	34,683	36,574	40,844	38,693	- 5.3
ทาวน์เฮ้าส์	2	16,314	26,741	31,280	42,510	+ 35.9
แฟลตและอาคารชุด	3	1,699	3,680	7,062	20,327	+187.8
บ้านแฝด	4	657	455	845	805	- 4.7

แหล่งที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นกว่าเดิมมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพุ่งสูงขึ้นของราคาที่ดิน การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเพิ่มสูงขึ้นมาก จนทำให้ผู้มีรายได้ปานกลางที่เคยซื้อบ้านเดี่ยวได้ ไม่มีกำลังเงินเพียงพอ จึงหันไปซื้อหาบ้านประเภทอื่นที่มีราคาต่ำกว่า เช่น บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดแทน

ในส่วนของผู้มีรายได้น้อยที่เคยซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์แถบชานเมือง ก็ไม่สามารถจะซื้อบ้านประเภทนี้ได้อีก เพราะราคาที่สูงขึ้นโดยลำดับ ดังนั้น ผู้ประกอบการจัดสรร จึงได้หันมาสร้างอาคารชุดราคาถูกลงมากขึ้น เพื่อสนองตอบลูกค้าที่มีรายได้ในกลุ่มนี้ ในอนาคตคาดว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจะขยายตัวมากขึ้นตามลำดับ เพื่อสนองตอบความต้องการของประชาชนทุกระดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้ในเขตเมือง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ คาดว่าจะมีจำนวนอาคารชุดอยู่ในระหว่างการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 50,000 หน่วยภายในปี 2533

ในปี 2534 การลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ของภาคจัดสรรเอกชน มีแนวโน้มลดต่ำลง เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยได้แปรเปลี่ยนไปค่อนข้างมากนับแต่ปลายปี 2533 ภายหลังจากวิกฤตการณ์ตะวันออกกลาง และภาวะการเงินตึงตัวเป็นต้นมา ซึ่งปัญหาและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อแนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยทั้งทางตรงและทางอ้อม

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัวลง เศรษฐกิจของไทยที่เคยมีอัตราการขยายตัวสูงมากอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา โดยเฉลี่ยร้อยละ 11 เริ่มมีแนวโน้มชะลอตัวลงในปี 2534 ซึ่งมีการขยายตัวประมาณร้อยละ 8.5 ทั้งนี้ เนื่องจากราคาน้ำมันในตลาดโลกเพิ่มสูงขึ้น อันเป็นผลกระทบมาจากวิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซียที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2533 ส่งผลให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจ และธุรกิจการค้าของโลกชะลอตัวลง และส่งผลให้การลงทุนและการส่งออกของไทยลดลงไปด้วย เป็นเหตุให้การลงทุนด้านการก่อสร้างต่าง ๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยเริ่มชะลอตัวเช่นกัน นอกจากนี้ภาวะ

เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ประกอบกับภาวะตลาดหุ้นที่ตกต่ำ ทำให้อำนาจซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไปลดลงด้วย

ภาวะการก่อสร้างที่ขยายตัวอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ก่อให้เกิดการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างหลายประเภท เช่น เหล็กเส้น ปูนซีเมนต์ กระจกและเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้มีการปรับราคาสูงขึ้นไปอีกมาก เป็นเหตุให้โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ต้องชะลอตัวลงตั้งแต่ปลายปี 2533 นอกจากนี้การขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมา ก็เป็นปัญหาหนึ่งที่เป็นอุปสรรคในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และทำให้ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยสูงขึ้น อนึ่งราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2533 ก็ส่งผลกระทบต่อให้ราคาวัสดุก่อสร้างรวมทั้งค่าขนส่งและค่าแรงงานเพิ่มขึ้น และเป็นเหตุให้อำนาจซื้อของประชาชนทั่วไปลดลง ในปี 2534 แม้ตลาดที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปจะซบเซา แต่การขาดแคลนทรัพยากรงานก่อสร้างจะยังคงอยู่ เนื่องจากมีโครงการก่อสร้างต่าง ๆ ของภาครัฐบาลเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก

ภายหลังสงครามอ่าวเปอร์เซียในปี 2533 ทำให้ธุรกิจซบเซาลง แต่พอมาถึงปี 2534 การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัว ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงมีปริมาณสูงอยู่ถึง 120,000 หน่วย

1.8 บทบาทของภาครัฐในการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ปี พ.ศ. 2535-2539 การขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการเพิ่มจำนวนประชากร ทั้งจากอัตราการเกิดโดยธรรมชาติ และจากการอพยพเข้ามาของแรงงาน ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในขณะที่ที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยมีปริมาณจำกัด และราคาสูง ปัจจุบันที่อยู่อาศัยจึงขาดแคลนและมีราคาแพงมากจนกระทั่งผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถรับภาระค่าเช่าซื้อได้ ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงทวีความรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะในช่วงแผนฯ 7 ซึ่งคาดว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพิ่มสูงขึ้นมาก

ความพยายามที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของรัฐ ในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม แนวทางแก้ไขที่สำคัญคือ การพยายามเพิ่ม ปริมาณที่อยู่อาศัยโดยตรง จะเน้นการสนับสนุนภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการผลิตที่อยู่อาศัย มากยิ่งขึ้น โดยการพัฒนาปัจจัยสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

ในการเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยนั้น รัฐโดยการเคหะแห่งชาติควรพยายาม จัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนในทุกระดับรายได้ โดยมุ่งเน้น การจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งไม่สามารถจัดสร้างได้ทันกับความต้องการ ที่อยู่อาศัยในตลาด ส่วนใหญ่จัดสร้างโดยภาคธุรกิจเอกชนในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร และ อาคารชุด จะเห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2533 ซึ่งมีอยู่ทั้งหมดประมาณ 1.55 ล้านหน่วยนั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยรัฐเพียง 8-9% เท่านั้น ในขณะที่มากกว่า 50% จัดสร้างโดยเอกชน

ในช่วงแผนฯ 6 ที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติได้เสนอขออนุมัติจัดทำ โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในภูมิภาคมากกว่า 40,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและน้อยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประมาณ 28,000 หน่วย ในภูมิภาคจำนวน 12,000 หน่วย และที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้สูงประมาณ 2,500 หน่วย ขณะนี้อยู่ในระหว่างดำเนินการทุกโครงการ

สำหรับในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 นั้น การเคหะแห่งชาติ มีแผนที่จะเสนอขออนุมัติโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับทุกระดับ รายได้ทั้งในกรุงเทพฯและปริมณฑล และภูมิภาค ประมาณ 112,000 หน่วย หรือประมาณ กว่าร้อยละ 20 ของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมดในช่วงแผนฯ 7 เพิ่มขึ้นจากปริมาณที่ เสนอขออนุมัติในช่วงแผนฯ 6 ประมาณ 2 เท่า โดยจะมุ่งเน้นการจัดสร้างในลักษณะอาคาร เข้ามากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ตามสภาพสังคมอุตสาหกรรม

ในปัจจุบัน และจะเสนอขอเงินอุดหนุนค่าสาธารณูปโภคสำหรับที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยกว่า 21,000 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน

การสนับสนุนภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะการเพิ่มอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในด้านการสนับสนุนภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีปริมาณความต้องการอยู่มาก แต่รัฐไม่สามารถจัดสร้างได้ทันกับความต้องการและภาคเอกชนไม่ให้ความสำคัญในการจัดสร้างเท่าที่ควร เนื่องจากต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยสูงมาก การผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกจึงให้ผลตอบแทนต่ำ และไม่คุ้มค่าการลงทุน จากปัญหาดังกล่าว รัฐจึงมุ่งให้ความช่วยเหลือ โดยใช้มาตรการทางด้านภาษีและอื่น ๆ เช่น การสนับสนุนให้ธุรกิจประเภทนี้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก (BOI) การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ที่พอสมควร จะเป็นการจูงใจให้ภาคเอกชนหันมาผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกมากขึ้น และการแก้ไขปัญหาคาขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ และเหล็กเส้นนั้น รัฐพยายามแก้ไขปัญหาคาขาดแคลนเพื่อให้มีปริมาณเพียงพอกับความต้องการ และเพื่อเป็นการรักษาระดับราคาไม่ให้สูงมากเกินไป โดยการเร่งเพิ่มปริมาณการผลิตภายในประเทศ และเพิ่มปริมาณการนำเข้าจากต่างประเทศ โดยยกเว้นภาษีนำเข้าเป็นมาตรการเฉพาะหน้า

นอกเหนือจากความพยายามในการลดต้นทุนการผลิตแล้ว การปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย อาทิ กรมที่ดิน และหน่วยงานท้องถิ่น ก็เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องเร่งดำเนินการเพื่อให้เกิดการคล่องตัว สะดวก รวดเร็ว ตลอดจนลดขั้นตอนในการให้บริการแก่ผู้ประกอบการภาคเอกชน เช่น การให้อำนาจการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินไปสู่งานหน่วยงานท้องถิ่น การลดขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และปรับปรุงให้มีลักษณะเป็นงานประจำมากขึ้น โดยการปรับปรุง พ.ร.บ. 286 ซึ่งจะต้องมีการพัฒนาเจ้าหน้าที่ประจำ ทั้งในส่วนกลางและท้องถิ่นให้มีความรู้ความชำนาญมากขึ้น โดยเฉพาะความรู้ทางด้านช่าง

เมื่อพิจารณาทางด้านที่ดิน ปัญหาสำคัญคือราคาที่สูงสูงขึ้นและปริมาณที่มีอยู่จำกัด การรักษาระดับราคาที่ดิน หรือการควบคุมมิให้ที่ดินมีราคาพุ่งสูงขึ้นมากเกินไป และการเพิ่มอุปทานที่ดินอาจทำได้ยาก ในทางปฏิบัติอาจอาศัยมาตรการการคลังทางด้านภาษีเข้ามาช่วยรักษาระดับราคา ลดการเก็งกำไร และเพิ่มอุปทานที่ดินได้ เช่น การเพิ่มภาระภาษีเงินได้ที่ได้จากการซื้อขายที่ดินในระยะสั้นและที่เก็งกำไร การพิจารณาเพิ่มภาระภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์และการเพิ่มภาระภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) รวมทั้งการปรับปรุงการประเมินราคาที่ดินให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง และสอดคล้องกับราคาที่ดินที่เป็นจริงในตลาด เพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีได้อย่างถูกต้องและใกล้เคียงความเป็นจริง

นอกจากการใช้มาตรการการคลังแล้ว การจัดทำผังขึ้นในระบบโครงข่ายสาธารณูปโภค โดยเฉพาะระบบโครงข่ายถนนสายหลัก สายรอง และการเชื่อมต่อถนนซอยกับถนนสายหลักต่าง ๆ โดยผังขึ้นนี้ไม่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย จะเป็นอีกวิธีหนึ่งที่จะช่วยเปิดพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา หรือพื้นที่คาบอศให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

และเมื่อพิจารณาที่ดินในบางบริเวณจะพบว่าในปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพ โครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปอย่างสับสน ไม่เป็นระเบียบ และไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ การจัดทำโครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง และการใช้มาตรการเสริมด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) และการประสานประโยชน์ที่ดิน (Land Sharing) เป็นต้น จะสามารถช่วยให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ มีความเหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน และคุ้มค่าทางเศรษฐกิจยิ่งขึ้น (คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2533 : 70-74)

1.9 สภาวะการเปลี่ยนแปลงตลาดที่ดิน และที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจากอดีตถึงปัจจุบัน มีปัจจัยดังต่อไปนี้

1. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร กล่าวได้ว่า ในช่วงระยะไม่กี่ปีที่ผ่านมา การขยายตัวของ กทม. อยู่ในอัตราสูง และเป็นไปอย่างรวดเร็ว พบว่ามีโครงการก่อสร้างทั้งอาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นมาก โดยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา มีโครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) เพิ่มขึ้นถึงกว่า 500 โครงการ และในช่วงปี พ.ศ. 2521-2531 ปริมาณพื้นที่สำนักงาน (Office Space) ในเขตกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นถึง 750,000 ตร.ม.

2. การขยายตัวของประชากร ประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปัจจุบัน มีจำนวนรวมทั้งสิ้นกว่า 8.5 ล้านคน และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นกว่า 11 ล้านคน ในอีก 10 ปีข้างหน้า คาดว่าก่อให้เกิดปัญหาสภาพแออัด และความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในระดับสูงตามการขยายตัวของจำนวนประชากร และการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจเมืองทั้งในด้านอุตสาหกรรม การก่อสร้าง การคมนาคมขนส่ง ธุรกิจการธนาคาร ที่อยู่อาศัยและบริการอื่น ๆ

3. การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ในช่วงปี 2524-2530 กิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขตกรุงเทพฯ ขยายตัวเฉลี่ยสะสมร้อยละ 6.4 ต่อปี ขณะที่ในเขตจังหวัดปริมณฑลรอบนอกมีการขยายตัวเฉลี่ยสูงกว่า หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ต่อปี ในช่วงระยะเดียวกัน (ตารางที่ 1) นอกจากนี้ในช่วงปี พ.ศ. 2527-2532 อัตราการจ้างงานในบริเวณของจังหวัดปริมณฑลต่าง ๆ มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงกว่าในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ โดยจังหวัดปริมณฑลต่าง ๆ มีอัตราการขยายตัวของการจ้างงานเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.5 ขณะที่ในเขตกรุงเทพฯ มีอัตราการขยายตัวเพียงร้อยละ 2.3 ต่อปี (ดูตารางที่ 2)

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น รวมทั้งสภาพการแออัดที่เกิดขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ปัจจุบันเป็นผลให้เกิดการเคลื่อนย้าย และการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปยัง

ตารางที่ 1 กิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขต กทม. แยกตามรายจังหวัดในช่วงปี พ.ศ.
2524, 2526, 2530 ตามค่าคงที่เงินบาทในปี พ.ศ. 2515

จังหวัด	2524	สัดส่วน ของ กทม. และ ปริมณฑล	2526	สัดส่วน ของ กทม. และ ปริมณฑล	2530	สัดส่วน ของ กทม. และ ปริมณฑล	การเพิ่มขึ้น รายปี 2527-2530
กทม.	121,939	82.7%	132,818	82.4%	177,140	81.7%	6.4%
นนทบุรี	2,065	1.4%	2,461	1.5%	3,477	1.6%	9.1%
ปทุมธานี	5,149	3.5%	6,125	3.8%	8,230	3.8%	8.1%
สมุทร- ปราการ	12,467	8.5%	13,874	8.6%	19,050	8.8%	7.3%
สุทรสาคร	2,589	1.8%	2,569	1.6%	4,450	2.1%	9.4%
นครปฐม	3,315	2.2%	3,433	2.1%	4,365	2.0%	4.7%
รวม	147,524	100.0%	161,280	100.0%	216,712	100.0%	6.6%

ที่มา : บัญชีผลิตภัณฑ์รวมของภาคและจังหวัด ปี 2524-2530

ตารางที่ 2 การจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2513-2532
แยกตามรายจังหวัด

จังหวัด	หน่วย : พัน				จำนวนการ เพิ่มขึ้น	อัตราการเพิ่ม รายปี
	2513	2523	2527	2532		
					2527-2532	2527-2532
กทม.	1,136	2,018	2,495	2,794	299	2.3%
นนทบุรี	112	132	156	211	55	6.2%
ปทุมธานี	107	167	236	333	97	7.1%
สมุทรปราการ	131	221	243	269	26	2.1%
สุทรสาคร	88	122	132	212	80	9.9%
นครปฐม	199	229	246	341	95	6.5%
รวม	1,776	2,889	3,506	4,160	654	3.5%

ที่มา : สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บริเวณชานเมืองรอบนอกกรุงเทพฯ และในเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียงอย่างต่อเนื่องและกระจัดกระจายเช่นเดียวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจสาขาต่าง ๆ ซึ่งกำลังขยายตัวออกไป การกระจายตัวออกจากศูนย์กลางของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการจ้างงานนั้น ย่อมส่งผลให้ที่ดินเกษตรกรรมบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ ถูกเปลี่ยนสภาพเป็นที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งนี้เพราะอุปทานที่ดินบริเวณชานเมืองรอบนอกกรุงเทพฯ ยังมีเพียงพอที่จะสามารถรองรับการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจเมืองได้ รวมทั้งราคาที่ดินในเขตเมืองได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และต่อเนื่องตามสภาพการขยายตัวของเศรษฐกิจเมือง จึงเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับที่ดินในบริเวณชานเมืองรอบนอก ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า

4. การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง จากการศึกษาจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2531 ของการเคหะแห่งชาติ โดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศ ได้พบว่าเป็นระหว่างปี พ.ศ. 2517-2531 ที่ดินในเขตชานเมืองได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจากพื้นที่ประมาณ 400,000 ไร่ หรือเฉลี่ยปีละ 28,000 ไร่ โดยประมาณว่าในช่วงปี 2517-2527 ที่ดินในเขตชานเมือง ซึ่งมีรัศมีที่ห่างจากจุดศูนย์กลางกรุงเทพฯระหว่าง 10-20 กม. ได้ถูกนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็วเกือบร้อยละ 50 ของที่ดินในเขตชานเมืองทั้งหมด นอกจากนี้ในช่วงปี 2527-2531 ที่ดินที่ถูกนำไปใช้ประโยชน์ดังกล่าว ได้ขยายแนวออกไปเป็นพื้นที่ดินที่อยู่ในรัศมีห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 30 กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 45 ของที่ดินที่ถูกนำไปพัฒนาทั้งหมด จากข้อมูลดังกล่าว ได้ชี้ให้เห็นว่านักลงทุนเอกชนเริ่มขยายการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะธุรกิจที่ดิน และโครงการที่อยู่อาศัยออกไปบริเวณรอบนอกเมืองเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากที่ดินมีราคาถูก ซึ่งถือได้ว่าเป็นการลดต้นทุนในการพัฒนาทางหนึ่ง

1.10 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน เนื่องจากราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี 2531-2533 (ตารางที่ 3) แสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินมีบริการพื้นฐาน

เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 21 ต่อปี โดยเฉพาะในบริเวณชานเมืองที่ห่างจากศูนย์กลาง กทม. มากกว่า 30 กม. เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 36 ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าที่ดินที่เป็นชนบทเดิม ได้ถูกนำมาพัฒนามากขึ้น ทำให้ราคาที่ดินดังกล่าวสูงมากตามไปด้วย ส่วนที่ดินที่ขาดบริการ พื้นฐานมีราคาเพิ่มสูงขึ้นรวดเร็วมาก โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 37 ต่อปี หรือคิดเป็น สัดส่วนเกือบเท่าตัวของที่ดินที่มีบริการพื้นฐาน โดยเฉพาะราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ ที่ดินในบริเวณชานเมืองที่ห่างจากกรุงเทพฯ เกินกว่า 30 กม. จะมีอัตราเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 46 ต่อปี ในขณะที่ที่ดินที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองมากขึ้นเท่าใด กลับมีอัตราเพิ่มของราคา ที่ดินลดลงตามไปด้วย ดังนี้

1. ที่ดินที่ได้รับการพัฒนาระบบพื้นที่แล้วมีระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 21-30 กม. 11-20 กม. 6-10 กม. และ 0-5 จะมีอัตราเพิ่มขึ้นของราคาเท่ากับ ร้อยละ 26.8, 21.7, 16.7 และ 8.2 ลดลงตามลำดับ
2. ที่ดินที่ยังไม่มีการบริการพื้นฐาน ที่มีระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 21-30 กม. 11-20 กม. และ 6-10 กม. ลดลงตามลำดับ

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ชี้ให้เห็นว่าความต้องการที่ดินซึ่งถือเป็นปัจจัย ที่สำคัญนั้น มีอยู่ในระดับสูงมาก โดยเฉพาะที่ดินในบริเวณรอบนอกเมือง (Outlying Areas) ซึ่งถูกกว้านซื้อเพื่อนำไปลงทุนในโครงการพัฒนาต่าง ๆ ทำให้มีราคาเพิ่มสูงขึ้น อย่างรวดเร็วกว่าที่ดินบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมือง ซึ่งได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์เกือบหมดแล้ว ดังนั้น ในปัจจุบันที่ดินในบริเวณชานเมืองจึงถูกเปลี่ยนไปเป็นที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในการ รองรับการพัฒนาขยายตัวของเมือง ทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และหาก ที่ดินมีบริการพื้นฐานอย่างทั่วถึงด้วยแล้ว ก็จะส่งผลให้ราคาเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมอีกถึง 1.7 เท่าตัว

ตารางที่ 3 แนวโน้มของราคาที่ดินที่มีบริการพื้นฐานและ ไม่มีบริการพื้นฐาน ในปี 2531, 2532, 2533 แยกตามระยะห่างจากใจกลางเมือง (คำนวณตามค่าเงินบาท คงที่ในปี 2533/ตารางวา)

ระยะห่าง จากใจกลางเมือง	ที่ดินที่มีบริการพื้นฐาน			การเพิ่ม สะสม รายปี		ที่ดินที่ไม่มีบริการพื้นฐาน			การเพิ่ม สะสม รายปี	
	2531	2532	2533	2531- 2533	2531	2532	2533	2531- 2533		
0-5	63,930	67,313	74,812	8.20	*	*	*	*		
6-10	32,209	37,201	43,898	16.70	15,712	17,038	20,393	13.9		
11-20	14,633	17,465	21,684	21.70	5,416	6,634	9,419	31.9		
21-30	9,553	13,083	15,356	26.80	3,123	4,235	5,920	37.7		
Over 30	4,081	5,464	7,582	36.30	1,553	2,103	3,342	46.7		
Overall	23,348	27,566	34,129	20.90	4,898	5,822	9,191	37.0		

*น้อยกว่า 10 ราย

ที่มา : คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สรุป ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย และการแปรสภาพดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างสูง พบว่าอัตราการแปรสภาพที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้น

การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากการผลิตที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชน สำหรับแนวโน้มของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นที่ผ่านมา จะเป็นรูปแบบของคอนโดมิเนียม ซึ่งเริ่มมีบทบาทแทนที่การสร้างตึกแถว ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยก็คือ การเพิ่มขึ้นของรายได้ อานิสงค์การซื้อ อัตราดอกเบี้ย และการขยายเวลาการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2 วิวัฒนาการของอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมได้เกิดขึ้นในประเทศไทยมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย แต่อยู่ในรูปของอุตสาหกรรมกรรมในครอบครัวเป็นลักษณะหัตถกรรมซึ่งใช้แรงงานของตนเองหรือของสมาชิกในครอบครัวเมื่อยามว่างหลังจากงานหลัก โดยอาศัยประสบการณ์ถ่ายทอดสืบต่อกันมาสิ่งของที่ผลิตได้ ดังเช่น มีดพร้า ผ้าทอ เครื่องปั้นดินเผาประเภทถ้วยชาม หรืออาวุธยุทโธปกรณ์ แต่ก็ไม่ได้เป็นรายได้หลักของครอบครัว คงเป็นอาชีพรองจากอาชีพหลักคือ การเกษตรเท่านั้น อย่างไรก็ตาม สิ่งเหล่านี้ได้แสดงให้เห็นถึงพื้นฐานของวิวัฒนาการของอุตสาหกรรมไทย ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่ได้อำนวยความสะดวกในสภาวะของเศรษฐกิจแต่ละยุคสมัย

การเปลี่ยนแปลงลักษณะการผลิตทางอุตสาหกรรม ได้เริ่มขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 (พ.ศ. 2394-2411) ซึ่งในระยะเวลาดังกล่าว ได้เริ่มมีการนำเครื่องจักรมาช่วยในการผลิตบ้างแล้ว ส่วนใหญ่ได้แก่ กิจการโรงสีข้าว โรงเลื่อยจักร โรงพิมพ์ โรงน้ำตาล ฯลฯ อย่างไรก็ตาม วิวัฒนาการของอุตสาหกรรมไทยก็เป็นไปอย่างช้า ๆ แม้ว่ารัฐบาลสมัยต่อ ๆ มาจะได้สร้างโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ เช่น ถนนหนทาง การรถไฟ การประปา การไปรษณีย์โทรเลข การไฟฟ้า และการโทรศัพท์ขึ้นแล้วก็ตาม จนกระทั่งได้มีการเปลี่ยนแปลงการปกครองจากระบบสมบูรณาญาสิทธิราชมาเป็นระบอบประชาธิปไตย ซึ่งมีพระมหากษัตริย์เป็นประมุข เมื่อ พ.ศ. 2475 รัฐบาลในขณะนั้นได้มีนโยบายที่จะพัฒนาส่งเสริมให้กิจการอุตสาหกรรมมีความสำคัญเช่นเดียวกับเกษตรกรรม จึงได้เริ่มส่งเสริมให้มีการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมแบบทันสมัยขึ้นหลายประเภท โดยมีความมุ่งหมายขั้นต้นที่จะทำการผลิตสิ่งอุปโภคที่จำเป็นแก่การครองชีพของราษฎรขึ้นเป็นอย่างแรก แต่เมื่อเกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 ขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2482 และสงครามมหาเอเซียบูรพา เมื่อ พ.ศ. 2484 ทำให้การพัฒนาอุตสาหกรรมและการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศในยุโรป และสหรัฐอเมริกาต้องหยุดชะงักลง

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างระยะเวลาที่มีการสงครามประเทศไทยก็ต้องพยายามพึ่งตนเองให้มากที่สุด โดยใช้โรงงานอุตสาหกรรม ทั้งของรัฐบาลและเอกชนที่มีอยู่แล้วทำการผลิตสิ่งอุปโภคบริโภคบรรเทาความต้องการของประชาชนในยามคับขัน กับรัฐบาลได้จัดตั้งกระทรวงอุตสาหกรรมขึ้น เมื่อ พ.ศ. 2485 เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในเรื่องการพัฒนาส่งเสริมกิจการอุตสาหกรรม ในระยะนี้จึงมีโรงงานอุตสาหกรรมที่รัฐเป็นเจ้าของ (ต่อมาเรียกว่ารัฐวิสาหกิจ) เกิดขึ้น เพื่อทำการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการครองชีพของราษฎรอีกหลายประเภท และยุทธภัณฑ์ ยุธโธปกรณ์สำหรับราชการทหารอีกด้วย

หลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 แล้ว ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนได้เห็นถึงความสำคัญของการที่จะพัฒนาส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศ จึงได้มีการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่จำเป็นขึ้นอีกทาง ภาครัฐบาลนั้นได้พยายามจัดหาพลังงานไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ รวมทั้งการจัดตั้งโรงงานนำทาง (Pilot Plant) และออกกฎหมายส่งเสริมอุตสาหกรรม เพื่อชักชวนนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ให้จัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมใหม่ ๆ ที่จำเป็นขึ้น ในระหว่าง พ.ศ. 2490-2500 จึงมีโรงงานอุตสาหกรรมทางภาคเอกชนเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งขึ้นใหม่นี้ ส่วนมากใช้เครื่องจักรอุปกรณ์การผลิตที่ใช้แล้ว ซึ่งต่างประเทศขายให้ในราคาถูก

การเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญในวงการอุตสาหกรรมไทยเกิดขึ้นในสมัยรัฐบาล ซึ่งมีจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี (พ.ศ. 2501-2507) รัฐบาลในสมัยนี้ได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศขึ้นเป็นครั้งแรก ตามข้อเสนอแนะของคณะสำรวจเศรษฐกิจ ซึ่งธนาคารโลกได้ส่งมาทำการสำรวจเศรษฐกิจและจัดทำรายงานไว้ เพื่อให้มีการปรับปรุงแก้ไขการผลิตด้านการเกษตร และส่งเสริมการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมอย่างเป็นระบบ เพื่อให้การดำเนินการเรื่องนี้ได้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รัฐบาลจึงได้จัดตั้งสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติขึ้น ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนมาเป็นสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำหรับทำหน้าที่ร่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจของชาติ

และติดตามประเมินผลงาน เมื่อ พ.ศ. 2502 และได้มีการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับแรก เมื่อ พ.ศ. 2504 โดยกำหนดช่วงเวลาของการพัฒนาไว้ 6 ปี ส่วนฉบับต่อมาได้กำหนดไว้ฉบับละ 5 ปี

2.1 นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรม

ประเทศไทยได้มีการประกาศใช้แผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อเป็นกรอบในการพัฒนาประเทศในด้านต่าง ๆ ๖ ที่มีความชัดเจน สอดคล้องและต่อเนื่อง แผนพัฒนาฯ แต่ละแผนได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย แนวนโยบายและมาตรการที่เปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมของสถานการณ์ทั้งทางด้าน เศรษฐกิจและสังคม

การศึกษาทบทวนถึงแนวทางและนโยบายพัฒนาอุตสาหกรรมในช่วง เกือบ 30 ปีที่ผ่านมา เพื่อให้เห็นลำดับภาพนโยบายของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการอุตสาหกรรมไม่ว่าจะเป็น เรื่องทำเลที่ตั้งของอุตสาหกรรม การกระจายตัวของ อุตสาหกรรม ประเภทของอุตสาหกรรม หรือการแก้ไขปัญหาอันเกิดจากอุตสาหกรรม เป็นต้น

1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1

(พ.ศ. 2504-2509)

เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไทยในยุคก่อนการวางแผนพัฒนาฯ นั้น ตกต่ำมาก เนื่องจากการตกต่ำของราคาสินค้าเกษตรที่ส่งออกนอกประเทศ ตั้งแต่ปี 2497 เป็นต้นมา ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมายในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 นี้เองที่เศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวขึ้นมา เนื่องจากการผลิตได้เพิ่มมากขึ้นและมูลค่าสินค้าส่งออกก็สูงขึ้นเช่นกัน อันเป็นแรงผลักดันให้ระบบเศรษฐกิจเริ่มขึ้นสู่ยุคพัฒนาเป็นครั้งแรกอย่างจริงจัง

ระหว่าง พ.ศ. 2504-2506 รัฐบาลยุคนั้นได้ใช้โครงสร้างพื้นฐาน (Infra Structure) ที่จำเป็นสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนหนทาง เขื่อน ระบบไฟฟ้า

และไตรมาสแรก เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยไม่สนใจเรื่อง การกระจายรายได้ เนื่องจากความเชื่อที่ว่า เศรษฐกิจจะไม่สามารถเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ถ้าขาดบริการพื้นฐานดังกล่าว อันเป็นตัวช่วยเสริมสร้างบรรยากาศการลงทุน

ในช่วงหลังคือ ระหว่าง พ.ศ. 2507-2509 รัฐบาลได้เน้นหนักไป ในด้านส่งเสริมการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งประเทศไทยได้เริ่มส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศด้วยการประกาศใช้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2497 และมีการออกกฎหมายส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2505 ขึ้นหลังจากที่ได้ออกกฎหมาย ลักษณะนี้แล้ว เมื่อ พ.ศ. 2501 การจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนใน พ.ศ. 2503 ได้เป็นปัจจัยหลักที่กระตุ้นการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมทดแทนการนำเข้า เช่น สินค้าอุปโภคบริโภคบริโภคที่จำเป็นอื่น ๆ โดยมีผลให้อัตราการขยายตัวของภาค อุตสาหกรรมขยายตัวถึงร้อยละ 10.2 ต่อปี ภาวะแวดล้อมโลกที่เป็นใจก็มีส่วนสนับสนุนการ ส่งออกสินค้าให้ขยายตัวร้อยละ 8.6

ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 สิ้นสุดลง อุตสาหกรรมประเภทโรงงาน ได้ขยายตัวอย่างกว้างขวาง มีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 10.5 ต่อปี ผลผลิตภาค อุตสาหกรรมได้เพิ่มขึ้นมาก มีมูลค่าเป็นส่วนถึงร้อยละ 12.2 ของมวลรวมผลิตภัณฑ์ประชาชาติใน พ.ศ. 2509 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2503 ซึ่งมีส่วนเพียงร้อยละ 10.4 ในระยะของแผน พัฒนาฯ ฉบับแรกนี้ ได้มีกิจการอุตสาหกรรมใหม่เกิดขึ้นหลายชนิดด้วยกัน เช่น การกลั่น น้ำมัน การผลิตยางรถยนต์ การประกอบรถยนต์ การถลุงแร่ดีบุก การผลิตกระดาษ การ ผลิตแก้วและกระจก การปั้นผ้าและทอผ้า การผลิตยารักษาโรค และอุปกรณ์การก่อสร้าง เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิม เช่น การผลิตกระสอบ การสีข้าว การผลิต ซีเมนต์ ก็ได้ขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว เมื่อสิ้น พ.ศ. 2509 มีโรงงานที่จดทะเบียน แล้วทั้งสิ้น 41,212 โรงงาน ซึ่งรวมถึงโรงสีข้าวด้วย

2. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2510-2514)

ในช่วงนี้รัฐบาลมีจุดมุ่งหมายที่จะเร่งรัดพัฒนาอุตสาหกรรมให้ก้าวหน้าเหมาะสมกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร คือ ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงาน และ วัตถุดิบภายในประเทศมากขึ้น โดยเน้นอุตสาหกรรมผลิตสินค้าเพื่อทดแทนการนำเข้า (Import Substitution) ด้วยการให้สิทธิประโยชน์เฉพาะด้านการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษี เพื่อการผลิตตามประเภทอุตสาหกรรมที่ต้องการส่งเสริมและการคุ้มครองอุตสาหกรรมในประเทศ

มีการระดมทุนเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมให้มีการลงทุนทั้งภายในประเทศ และนอกประเทศ เพื่อทดแทนการนำเข้า โดยเน้นการลงทุนในภาคเอกชน ประจวบกับการเกิดสงครามอินโดจีน มีทหารสหรัฐอเมริกามาตั้งฐานทัพในประเทศไทย เงินดอลลาร์ที่หลั่งไหลเข้ามาทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมากต่อเศรษฐกิจและสังคมไทย คือ การเกิดอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในยุคเดียวกัน ขณะเดียวกันก็เป็นตัวกำหนดที่สำคัญของสังคมไทย ในยุคปัจจุบัน คือ สังคมที่มีธุรกิจการค้าเป็นตัวหลัก ทำให้มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว จนโครงสร้างต่าง ๆ เช่น การคมนาคม การสื่อสาร รองรับไม่ทัน

หลังจากที่แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 สิ้นสุดลง เศรษฐกิจส่วนรวมขยายตัวเงิร้อยละ 7.2 ขณะที่สัดส่วนการส่งออกต่อผลผลิตรวมในช่วงปลายแผนเพิ่มเป็นร้อยละ 17.4 อุตสาหกรรมโรงงานได้มีการพัฒนาขยายตัวเพิ่มขึ้นอีก มูลค่าเพิ่มของผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมได้สูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 11.5 ต่อปี และใน พ.ศ. 2514 มูลค่าเพิ่มผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมมีประมาณ 22,000 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.2 ของมวลรวมผลิตภัณฑ์ประชาชาติ นอกจากการเพิ่มรายได้แล้ว การขยายตัวในทางอุตสาหกรรมได้เพิ่มการมีงานทำขึ้นปีละประมาณ 20,000 คนในปี 2514 แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ มีจำนวนประมาณ 750,000 คน หรือประมาณร้อยละ 5 ของแรงงานทั้งหมด จำนวนโรงงานที่จดทะเบียนไว้กับกระทรวงอุตสาหกรรมได้เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละประมาณ 2,300 โรงงาน

โรงงานซึ่งตั้งขึ้นใหม่ในระยะเวลาดังกล่าวประมาณร้อยละ 93 เป็นโรงงานขนาดเล็ก มีเงินลงทุนน้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีลักษณะเป็นอุตสาหกรรมครัวเรือนที่มีอยู่ดั้งเดิม

3. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2515-2519)

มุ่งที่จะฟื้นฟูเศรษฐกิจในช่วงที่เศรษฐกิจซบเซาและการลงทุนชะงักงัน อันเนื่องมาจากความขัดแย้งในอินโดจีน การแก้ไขผลกระทบทางการเมืองภายในที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว อันเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลถึง 7 ครั้ง ภาวะความผันผวนของระบบการเงินของโลกที่มีมาตั้งแต่ปี 2514 การตกต่ำของค่าเงินดอลลาร์ การเพิ่มระดับราคาสินค้าที่สำคัญในตลาดโลกประเภทอาหารและวัตถุดิบในปี 2515 และวิกฤตการณ์น้ำมัน โดยราคาน้ำมันได้เพิ่มขึ้นถึง 4 เท่าตัวในช่วง 3 ปีแรกของแผน ได้ก่อให้เกิดภาวะเงินฝืดตัวขึ้นทั่วโลก และส่งผลกระทบต่อมาถึงเศรษฐกิจไทยเป็นอย่างมาก สถานการณ์ยิ่งรุนแรงมากขึ้นเมื่อปรากฏว่า มีความเคลื่อนไหวของผู้ใช้แรงงานบ่อยครั้งในช่วงนั้น อันมีสาเหตุมาจากความไร้เสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 รัฐบาลได้กำหนดแนวทางการพัฒนาอุตสาหกรรม โดยมีหลักการสำคัญคือ รัฐบาลจะยึดระบบเศรษฐกิจเสรีเป็นหลัก และนอกจากจะเน้นอุตสาหกรรมส่งออกและอุตสาหกรรมพื้นฐานแล้ว ยังให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมอื่นด้วย ขณะเดียวกันก็ส่งเสริมในการขยายอุตสาหกรรมไปยังภูมิภาคมากขึ้น โดยให้การส่งเสริมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเป็นกรณีพิเศษ

การพัฒนาอุตสาหกรรมเน้นการลงทุนของภาคเอกชน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมใหม่ ๆ ที่ผลิตเพื่อการส่งออกและมีการใช้แรงงานมาก จะได้รับการส่งเสริมเป็นอย่างยิ่งในช่วงปลายของแผน มีการแก้ปัญหาเรื่องเงินทุน ระบบภาษีอากร และบริการของรัฐเพื่อให้เกิดความสนใจในการลงทุน ทั้งนี้เพื่อแก้ไขจุดอ่อนของอุตสาหกรรมทดแทนการนำเข้าในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 และฉบับที่ 2

ผลของการพัฒนาหลังจากสิ้นสุดการใช้แผนพัฒนา ฉบับที่ 3 ระบบเศรษฐกิจโดยส่วนรวมขยายตัวในอัตราร้อยละ 6.2 โดยเฉลี่ยต่อปี อัตราการขยายตัวของผลผลิตสาขาอุตสาหกรรมเฉลี่ยร้อยละ 8.6 ต่อปี การขยายตัวส่วนใหญ่ในช่วงแรกของแผน (พ.ศ. 2515-2517) อันเป็นระยะที่ภาวะตลาดในต่างประเทศอานวย สินค้าส่งออกหลายประเภทเพิ่มขึ้น เช่น น้ำตาล มีปริมาณส่งออกเพิ่มขึ้นถึง 5 เท่าตัว นอกจากนี้ยังมีผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูป ผลิตภัณฑ์อาหารกระป๋อง เหล็กและเหล็กแท่ง เครื่องใช้ในบ้านที่ทำด้วยไม้ ตลอดจนอุปกรณ์ไฟฟ้า แต่หลังจาก พ.ศ. 2517 เป็นต้นมา การผลิตในสาขาอุตสาหกรรม เริ่มได้รับผลกระทบกระเทือนอย่างรุนแรงจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะการขาดแคลนวัตถุดิบ และการเพิ่มราคาสินค้าเข้าจากภาวะเงินเฟ้อทั่วโลก ตลอดจนทั้งความต้องการของตลาดต่างประเทศและในประเทศลดลง เป็นผลให้การลงทุนในประเทศลดลง ทำให้การผลิตในสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวในอัตราที่ต่ำลงระหว่าง พ.ศ. 2517-2519 โดยมีอัตราเฉลี่ยเพียงร้อยละ 6.2 ต่อปี มูลค่าของผลผลิตอุตสาหกรรมในช่วงของแผนเท่ากับ 35,575 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.3 ของมวลรวมผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ

4. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524)

ในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 4 ภาวะเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไปตกต่ำ ราคาน้ำมันดิบเพิ่มสูงขึ้นหลายเท่าตัวอย่างรวดเร็ว และประเทศไทยจำเป็นต้องพึ่งพาพลังงานจากต่างประเทศถึงร้อยละ 75 ของการใช้พลังงานทั้งหมดใน พ.ศ. 2524 เป็นผลให้ขาดดุลการค้าเป็นมูลค่าเฉลี่ยต่อปีถึง 45,000 ล้านบาท และอัตราเงินเฟ้อสูงถึงร้อยละ 11.6 โดยเฉลี่ยตลอดช่วงของแผน ขณะที่ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาลต่างมุ่งใช้นโยบายเพิ่มการลงทุนเพื่อรักษาระดับการเจริญเติบโต ซึ่งก่อให้เกิด "ศึกรายแห่งการใช้จ่ายเกินตัว" สาเหตุที่สำคัญอีกประการหนึ่งของการใช้จ่ายเกินตัวนี้คือ การที่ภาครัฐวิสาหกิจไม่สามารถปรับปรุงอัตราค่าบริการของรัฐวิสาหกิจให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้น เนื่องจากราคาพลังงานทำให้รัฐบาลจำเป็นต้องกู้ยืมเงินเพื่ออุดหนุนรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ อย่างมาก

และทางการต้องลดค่าเงินบาทลง 2 ครั้งคือ ร้อยละ 1.1 และ 8.7 ในเดือนพฤษภาคม และเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2524

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 มุ่งที่จะฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจหลังจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 เน้นการลงทุนภาครัฐบาลเป็นเครื่องมือหลักในการกระตุ้นการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยให้ความสำคัญระหว่างทรัพยากรที่มีอยู่กับกลยุทธ์ในการพัฒนา การค้นพบแหล่งพลังงานที่สำคัญของประเทศคือ น้ำมันปิโตรเลียมและแก๊สธรรมชาติในอ่าวไทย ตลอดจนเหมืองทะเลตะวันออกของภาคใต้ ทำให้มีการกำหนดพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายในการพัฒนาให้ชัดเจนขึ้น เพื่อเร่งรัดการส่งออกและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ รัฐบาลได้มีแนวทางการพัฒนาอุตสาหกรรมคือ เข้าร่วมการลงทุนกับภาคเอกชนในอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ เช่น อุตสาหกรรมเหล็ก อุตสาหกรรมปุ๋ย อุตสาหกรรมเยื่อกระดาษ ให้การสนับสนุนตั้งโรงงานอุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบการเกษตรตามภูมิภาค และพัฒนาผลผลิตการเกษตรเป็นวัตถุดิบของภาคอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมอาหารกระป๋อง อุตสาหกรรมอาหารสัตว์ ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการส่งออก และลดความสำคัญด้านการให้ความคุ้มครองและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ สำหรับอุตสาหกรรมที่ผลิตสินค้าบริโภคเพื่อทดแทนการนำเข้า เช่น สิ่งทอ บุนนึ่งเมนต์ อุตสาหกรรมน้ำตาล ประการสุดท้าย สนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดย่อมอันเป็นการช่วยการจ้างงานและเพิ่มรายได้ด้วยการให้สินเชื่อ การแสวงหาตลาด เช่น อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักรขนาดเล็ก และอุตสาหกรรมโลหะ

ช่วงปลายแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 แม้ว่าเศรษฐกิจไทยได้ก้าวเข้าสู่ปัญหาความไร้เสถียรภาพในด้านการเงิน และไม่สามารถรักษาอัตราการเจริญเติบโตในระดับ ร้อยละ 7-8 ได้อีกต่อไป แต่การขยายตัวของการผลิตในสาขาอุตสาหกรรมได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22.9 ของมวลรวมผลิตภัณฑ์ในประเทศ การพัฒนาอุตสาหกรรมในระยะ 20 ปีที่ผ่านมา ทำให้อุตสาหกรรมมีบทบาทต่อเศรษฐกิจของประเทศมากขึ้นจนใกล้เคียงกับภาคเกษตรกรรม

5. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529)

เป็นช่วงที่เศรษฐกิจกำลังตกต่ำ เนื่องจากเศรษฐกิจโลกไม่ได้ฟื้นตัวตามที่คาดไว้ แต่จากประสบการณ์ปัญหาการใช้จ่ายเกินตัวในช่วงแผนฯ 4 ทำให้รัฐบาลไทยสามารถปรับตัวได้สอดคล้องกับสถานการณ์ โดยการกำหนดมาตรการทางการคลังที่รัดกุมและใช้มาตรการทางการเงินใหม่ ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาภาระหนี้ เช่น การทำ Refinancing และ Currency Swaps มีการชะลอโครงการซึ่งใช้ทุนมากหลายโครงการเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินของประเทศ ผลจากการใช้มาตรการลดการก่อหนี้ต่างประเทศ การปรับราคาค่าบริการรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งการลดลงของราคาน้ำมันดิบ การปรับค่าเงินตราสกุลสำคัญ ๆ และการลดค่าเงินบาทที่ร้อยละ 14.8 ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2527 ทำให้ฐานะทางการเงินของประเทศมั่นคงขึ้น

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 จำเป็นที่จะต้องปรับโครงสร้างอุตสาหกรรมให้มาเน้นการส่งออกมากขึ้น เพื่อช่วยลดการขาดดุลการค้าและนำเข้าเงินตราเข้าประเทศมากขึ้น โดยเร่งรัดการส่งเสริมอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าขั้นปฐมมาเป็นสินค้าสำเร็จรูป เช่น อาหารแปรรูป อัญมณี เครื่องประดับ เครื่องเรือน ผลิตภัณฑ์จากยาง หนัง และไม้ ขณะเดียวกันก็เร่งพัฒนาอุตสาหกรรมสิ่งทอ วัสดุก่อสร้าง ชิ้นส่วนไฟฟ้า ชิ้นส่วนรถยนต์ จักรยานยนต์ และเครื่องแต่งกายให้ส่งออกได้มากขึ้น กำหนดให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมขยายตัวในอัตราสูงกว่าอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ขณะเดียวกันก็ให้อุตสาหกรรมขนาดใหญ่มิอาจขยายตัวเร็วกว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยระงับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ขอตั้งใหม่ในบริเวณกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง ยกเว้นอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกที่ใช้แรงงานมากที่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร มีการทบทวนผลผลิตส่งงานทดแทนน้ำมัน แก๊สอับภิรณททชวยในกัรประหทยค พลงงััน

น้ำมัน ตลอดจนส่งเสริมให้อุตสาหกรรมเปลี่ยนมาใช้พลังงานอื่นทดแทนพลังงานน้ำมันมากขึ้น

นับได้ว่า แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 เป็นแผนที่หน่วยงานต่าง ๆ มีการดำเนินงานร่วมกันมากขึ้น การดำเนินนโยบายรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และการเงินที่รัดกุม ทำให้ประเทศไทยสามารถผ่านพ้นวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจมาได้ แม้ว่าเศรษฐกิจโดยรวมจะขยายตัวเฉลี่ยเพียงประมาณร้อยละ 4.9 ต่อปี หรือประมาณสองเท่าของอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก

6. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534)

หลังจากได้ประกาศใช้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 มาเป็นเวลากว่า 3 ปี ของแผนแล้ว ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ระบบเศรษฐกิจไทยได้ขยายตัวก้าวหน้าเกินกว่าเป้าหมายที่คาดไว้อย่างมาก และยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจไว้ได้ ซึ่งนับว่าเป็นผลมาจากที่ได้เริ่มวางแผนพื้นฐานการแก้ไขปัญหาดังแต่แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 กล่าวคือ การดำเนินนโยบายรักษาวินัยทางการเงินและการคลัง การเร่งรัดการส่งออก การส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ การส่งเสริมการท่องเที่ยว การลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ และความสามารถปรับตัวเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจของโลกมากขึ้น ซึ่งเป็นแรงผลักดันให้โครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศมีการกระจายการผลิตที่สมดุลขึ้น ทั้งทางด้านเกษตร อุตสาหกรรมและบริการ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นจากการกว้านซื้อเพื่อเก็งกำไร ส่งผลให้ประชาชนหลายกลุ่มมีอำนาจซื้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วกระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายมากขึ้น ส่งผลให้เศรษฐกิจขยายตัวในระดับสูง

แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรม ยังคงต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 โดยรัฐได้กำหนดแนวทางพัฒนาอุตสาหกรรมคือ ส่งเสริมอุตสาหกรรมส่งออก โดยการพัฒนาอุตสาหกรรมเกษตร ที่มีสู่ทางการส่งออกสูงสามารถทดแทนการนำเข้า รวมทั้งขยายฐานการผลิตไปสู่สินค้าใหม่ ๆ ได้แก่ อุตสาหกรรมเกษตร อุตสาหกรรมไม้ และผลิตภัณฑ์ อุตสาหกรรมยางและผลิตภัณฑ์ และอุตสาหกรรมสิ่งทอ รัฐจะเน้นการเร่งพัฒนาอุตสาหกรรมวิศวกรรมเพื่อเป็นฐานอุตสาหกรรมอื่นในระยะยาว โดยเฉพาะงานโลหะ

และอุตสาหกรรมประกอบผลิตภัณฑ์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอุปกรณ์สื่อสารคมนาคม ขณะเดียวกัน ก็มุ่งสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดย่อมและอุตสาหกรรมในภูมิภาค รวมทั้งส่งเสริมเทคโนโลยี ลงถึงระดับหมู่บ้าน

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ได้กำหนดเป้าหมายให้การขยายตัวทาง เศรษฐกิจเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ต่อปี แต่ในช่วง 3 ปีแรกของแผน ปรากฏว่าระบบเศรษฐกิจไทยได้ขยายตัวถึงร้อยละ 8.4 ใน พ.ศ. 2530 และขยายตัว ต่อเนื่องใน พ.ศ. 2531 สูงถึงร้อยละ 12 และเป็น 13.2 ใน พ.ศ. 2532 ตามลำดับ ทำให้มีการปรับปรุงเป้าหมายการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ในช่วง พ.ศ. 2532 -2534 จากร้อยละ 5 เป็นร้อยละ 7.5 ทั้งนี้เป็นผลโดยตรงจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจมาสู่ระบบที่มีอุตสาหกรรม และการบริการเป็นตัวนำในการพัฒนามากขึ้น การขยายตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าว ยังช่วยคลี่คลายปัญหาการว่างงาน ซึ่งเรื้อรังมาตั้งแต่ แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ให้ลดความรุนแรงลง ฐานะการคลังของประเทศมีเสถียรภาพดีขึ้น เนื่องจากสามารถจัดเก็บรายได้เกินเป้าหมายที่วางไว้ทำให้ยอดดุลงบประมาณของประเทศ เกินดุลเป็นครั้งแรกในรอบ 15 ปี ตลอดทั้งภาระหนี้สินของประเทศ โดยส่วนรวมผ่อนคลาย ลง และเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายใหม่ จึงมีการเร่งระดมเงินออมและปรับปรุงการลงทุน ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งเร่งรัดการส่งออกให้เป็นไปตามเป้าหมายของกระทรวง พาณิชย์

แม้ว่า การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วจะมีผลดีเป็นอย่างมาก แต่ก็ มีปัญหาติดตามมาด้วย โดยเฉพาะปัญหาการขาดแคลนบริการพื้นฐาน และกำลังแรงงานช่าง ฝีมือที่จะรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจขึ้นระดับสูง การเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจโลกที่มี การกีดกันทางการค้าจากต่างประเทศมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของ ไทยในตลาดโลก จึงได้มีการพิจารณาปรับปรุงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ให้สอดคล้องกับ เหตุการณ์ปัจจุบัน โดยมีเป้าหมายที่จะรักษาการเจริญเติบโตในระดับสูงต่อไป พร้อมกับการ มีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง และให้การขยายตัวดังกล่าวกระจายออกไปสู่

ภูมิภาคต่าง ๆ โดยเน้นการขยายและเพิ่มขีดความสามารถของโครงสร้างบริการพื้นฐาน การพัฒนาคุณภาพทรัพยากรมนุษย์ พร้อมกับฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสภาวะแวดล้อมที่เสื่อมโทรม รวมทั้งการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาคและชนบทให้มากที่สุดเท่าที่จะมากได้

7. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

ในวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2531 ดร.เสนาะ อุณากรุล เลขานุการ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (ตำแหน่งในขณะนั้น) ได้อภิปรายในหัวข้อ "ทิศทางเศรษฐกิจไทยในศตวรรษการเปลี่ยนแปลง" โดยได้กล่าวถึงแนวทางและเนื้อหาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 พอสรุปได้ดังนี้

การวางแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 แตกต่างจากแผนที่ผ่านมา ซึ่งเน้นกรอบเศรษฐกิจมหภาค เน้นการส่งเสริมการลงทุน การส่งออกและการท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลต่อเศรษฐกิจส่วนรวมแต่ยังไม่ได้ส่งผลมายังประชาชน แต่การวางแผนฉบับนี้ จะใช้กรอบเศรษฐกิจที่เน้นการกระจายรายได้เป็นหลักให้ส่งผลกระทบต่อประชาชน โดยมีวัตถุประสงค์ของแผนดังนี้

- รักษาอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศให้อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องไปในทศวรรษหน้า
- รักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ การเงินและการคลัง
- กระจายรายได้และกระจายผลการพัฒนา จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยไปสู่กลุ่มเป้าหมายที่ยังด้อยโอกาสอย่างทั่วถึง
- ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมทั้งการพัฒนาลังแวดล้อมและทรัพยากร

แนวโน้มในอนาคตของธุรกิจไทยจะเปลี่ยนจากการพึ่งพาสินค้าเกษตร เป็นสินค้าอุตสาหกรรมและการบริการ ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 สัดส่วนของประชากรที่ เกี่ยวข้องกับการเกษตรจะลดลงจาก 68% เหลือ 48% ขณะที่อุตสาหกรรมและการบริการ จะเพิ่มขึ้นจาก 32% เป็น 52% ซึ่งบุคลากรจะเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างดังกล่าว (ศานานธุรกิจไทย, : 30)

เป้าหมายการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยส่วนรวมนั้น ตั้งเป้าหมายว่า ควรจะขยายในอัตราร้อยละ 9% ต่อปี ส่วนภาคอุตสาหกรรมควรขยายตัวในอัตราร้อยละ 9.3% ซึ่งหากมีการขยายตัวในอัตราดังกล่าว ส่วนแบ่งของภาคอุตสาหกรรมต่อมวลรวมผลิตภัณฑ์ประชาชาติในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ควรเป็น 29% ซึ่งในปัจจุบันมีค่า ประมาณ 23% โดยมีนโยบายพัฒนาอุตสาหกรรมคือ

1. ทบทวนนโยบาย บทบาท และลักษณะการลงทุนทางอุตสาหกรรม กล่าวคือ

- มุ่งใช้มาตรการภาษีเป็นการทั่วไปมากขึ้น และลดมาตรการ ด้านสิทธิประโยชน์แก่อุตสาหกรรมบางประเภทลง
- กำหนดอัตราภาษีนำเข้าสินค้าสำเร็จรูป ขึ้นส่วนและวัตถุประสงค์ ให้แตกต่างกันตามความเหมาะสม
- หลีกเลี่ยงการใช้มาตรการควบคุม และจำกัดการนำเข้า และการจัดตั้งหรือขยายกำลังการผลิตให้มาก
- เร่งประกาศการใช้ภาษีมูลค่าเพิ่มและการส่งเสริมการลงทุน

2. เร่งกระจายอุตสาหกรรมไปยังภูมิภาคและพื้นที่เศรษฐกิจ โดยเฉพาะบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก และบริเวณชายฝั่งภาคใต้อย่างเป็นระบบให้สอดคล้อง กับความได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ แรงงานและทางเศรษฐกิจ

มูลค่าสินค้าส่งออกทั้งสิ้น แต่ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15.3 ในปี 2513 ร้อยละ 35.35 ในปี 2524 และร้อยละ 68.3 ในปี 2532 โดยมีตลาดส่งออกที่สำคัญคือ ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น กลุ่มประเทศในเอเชียและในทวีปยุโรป

2.3 แนวโน้มการพัฒนาอุตสาหกรรมไทย

นับตั้งแต่ยุคทองของเศรษฐกิจไทยที่ดำเนินต่อเนื่องมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 ถูกสะกดลงเมื่อเกิดวิกฤตการณ์ในอ่าวเปอร์เซีย ซึ่งเริ่มเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม พ.ศ. 2533 อันก่อให้เกิดความปั่นป่วนทางเศรษฐกิจทั่วโลก โดยเฉพาะระดับราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้นกว่าเท่าตัวในระยะเวลาเพียง 2 เดือน จากประมาณ 16-17 ดอลลาร์/บาเรล มาเป็น 40 ดอลลาร์/บาเรล ในช่วงปลายเดือนกันยายนแม้ว่าวิกฤตการณ์ในอ่าวเปอร์เซีย ซึ่งภายหลังได้กลายสภาพมาเป็นสงครามจะสิ้นสุดลงไปแล้ว เมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2534 และเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มว่าจะฟื้นฟูลงขึ้น เนื่องจากราคาน้ำมันที่ลดต่ำลงหลังจากสงครามสิ้นสุด แต่สถานการณ์ทางการเมืองของไทยที่มีการเปลี่ยนแปลงคณะรัฐบาลอย่างกระชั้นชิด ส่งผลให้การเติบโตของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศไทยชะลอตัวลง แต่ก็คาดว่าสภาวะดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะสั้นคือประมาณ 1-2 ปีเท่านั้น เนื่องจากในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2530 ถึงกลางปี พ.ศ. 2533 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวในอัตราที่สูงมาก ประกอบกับนโยบายรัฐบาลที่สนับสนุนให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในระบบเศรษฐกิจ ทำให้โครงสร้างเศรษฐกิจไทยมีความแข็งแกร่งและคล่องตัวกว่าในอดีตมาก

จากสถานการณ์ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น พอจะเห็นโอกาสการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้ว่า ยังมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอยู่ต่อไป โดยเฉพาะการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม การค้าของไทยที่เปิดกว้างเข้าสู่เศรษฐกิจนานาชาติมากขึ้น การขยายตัวของตลาดการค้าในกลุ่มประเทศเอเชียแปซิฟิก การขยายกำลังซื้อของประชาชนในประเทศ รวมถึงการบูรณะประเทศในวันออกกลางหลังจากสงคราม ส่วนเป็นการสร้างโอกาสต่อการขยายฐานสินค้าอุตสาหกรรมให้เติบโตต่อไปในช่วง 4-5 ปีข้างหน้า

สรุป

อุตสาหกรรมในประเทศไทยมีมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย แต่อยู่ในรูปหัตถกรรมในครอบครัว หลังจากมีการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 เมื่อ พ.ศ. 2504 อุตสาหกรรมไทยก็พัฒนาขึ้นเป็นลำดับ ตามกรอบนโยบายที่รัฐบาลจัดวางไว้

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 และฉบับที่ 2 รัฐบาลมีนโยบายเน้นอุตสาหกรรมที่ทดแทนการนำเข้า อันเป็นผลให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ ๆ ขึ้นหลายชนิด ส่วนใหญ่เป็นสินค้าอุปโภคที่จำเป็นต่าง ๆ และนับแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 เป็นต้นมา รัฐบาลได้ให้ความสำคัญแก่อุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการส่งออก โดยเฉพาะที่ใช้แรงงานมาก ผลจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 เป็นเหตุให้ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 ภาครัฐบาลต้องเข้าร่วมการลงทุนกับภาคเอกชน ในอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ ขณะเดียวกันก็สนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดย่อม เพื่อเป็นแหล่งจ้างงานและเพิ่มรายได้ให้กับประชาชน ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 5 รัฐบาลได้เร่งรัดการพัฒนาอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าขั้นปฐมให้เป็นสินค้าสำเร็จรูป ตลอดจนเร่งพัฒนาอุตสาหกรรมส่งออกที่มีอยู่เดิมให้ส่งออกได้มากขึ้น และกำหนดให้มีการส่งเสริมการลงทุนในภูมิภาคอื่น ๆ ของประเทศ

หลังจากสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 โครงสร้างอุตสาหกรรมและฐานะทางการเงินของประเทศมั่นคงขึ้น ประกอบกับเศรษฐกิจโลกที่เอื้ออำนวยส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจไทยขยายตัวสูงกว่าเป้าหมายที่คาดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ซึ่งยังคงนโยบายที่เน้นการส่งออกพร้อมกับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ

จากการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ผ่านมา มีผลให้มูลค่าการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมต่อมวลรวมผลิตภัณฑ์ที่ผลิตในประเทศมีสัดส่วนสูงขึ้น จากร้อยละ 12.5 ในปี 2503 มาเป็น

ร้อยละ 25.3 ในปี 2532 และจากวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ที่จะรักษาอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศให้อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อุตสาหกรรมไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตไปในอนาคต

นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมที่กล่าวมาข้างต้นนี้ พอที่จะทำให้เห็นแนวทางและภาพรวมของพัฒนาการอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลีได้อย่างกว้าง ๆ



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียน

นายประเมษฐ์ ขำเขียว เกิดเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2496 จังหวัด นครสวรรค์ สำเร็จการศึกษาปริญญาศึกษาศาสตรบัณฑิต สาขาออกแบบผลิตภัณฑ์ จากคณะ ออกแบบศิลปประยุกต์ วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษา วิทยาเขตพะเยา ช่าง เมื่อ พ.ศ. 2525 ทำงานที่สำนักงานสถิติแห่งชาติ จนถึงปัจจุบัน และได้ศึกษาต่อในภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2532



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย