

## บทที่ 4

### สภาพโดยทั่วไปของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

#### 4.1 พัฒนาการ อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ในอดีตประชาชนทั่วไป จะมีการเลือกเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ไม่มากนัก คือ แบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว แพลต และอพาร์ทเมนต์ แต่เมื่อที่ดินในย่านชุมชนใจกลางเมืองมีน้อยลง และมีราคาแพงขึ้นมาก จึงได้มีการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย ซึ่งมักจะเป็นลักษณะการตั้ง ซ้อนกันหลาย ๆ ชั้น อาคารชุดมักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในบริเวณอาคารด้วย

ช่วงปี พ.ศ. 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนสร้างอาคารชุดแถบราชดำริ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้าง และประโคมข่าวในตลาดเป็นการใหญ่ ราคาต่อหน่วยในขณะนั้น ประมาณ 800,000 - 1,200,000 บาท ปรากฏว่ามีผู้สนใจมากมาย แต่ในที่สุดต้องเลิกล้มไป เพราะไม่มีลูกค้าจริงจัง และส่วนใหญ่ยังเห็นว่ามีราคาแพง นอกจากนี้กลุ่มผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 มีโครงการอาคารชุด อีกแห่งหนึ่งที่ถนนสาทรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจาก สิงคโปร์-ฮ่องกง มาร่วมกับบริษัทในไทย นำอาคารชุด มาเสนอขาย ในตลาดราคาปานกลาง คือประมาณ 500,000 บาท ต่อหน่วย โครงการนี้ เกือบจะลงมือก่อสร้าง ก็เกิดปัญหา สหรัฐอเมริกา พ่ายแพ้ในสงครามเวียดนามและกัมพูชา ส่งผลให้เศรษฐกิจตกต่ำทำให้โครงการนี้ต้องล้มพับไปอีกโครงการหนึ่ง

อาคารชุด เริ่มมีบทบาทจริงจังในราวปี พ.ศ. 2519-2520 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดหาดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขาย แพลตบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยังคงติดขัดอยู่ว่าไม่สามารถทำได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการฟื้นฟู การร่างกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดอีกครั้ง หลังจากที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เคยคิดจะร่างกันในอดีตครั้งหนึ่ง แต่ถูกคัดค้านตักไป เนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ขัดกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่



18,000 ล้านบาท จากปี 2526 ทำให้รัฐบาลจำต้องใช้มาตรการทางการเงิน  
เข้ามาควบคุมโดยการจำกัดสินเชื่อ 18% และมีการประกาศลดค่าเงินบาทด้วย  
ในปีนั้น ซึ่งมีผลโดยตรงถึงธุรกิจการก่อสร้าง

แม้ว่าในระยะต่อมา สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วง  
กลางปี พ.ศ.2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่  
ให้นำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัย มาหักลดหย่อนภาษี  
เงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไป  
กว่าการลงทุนซื้อบ้านจัดสรร หรือทาวน์เฮ้าส์

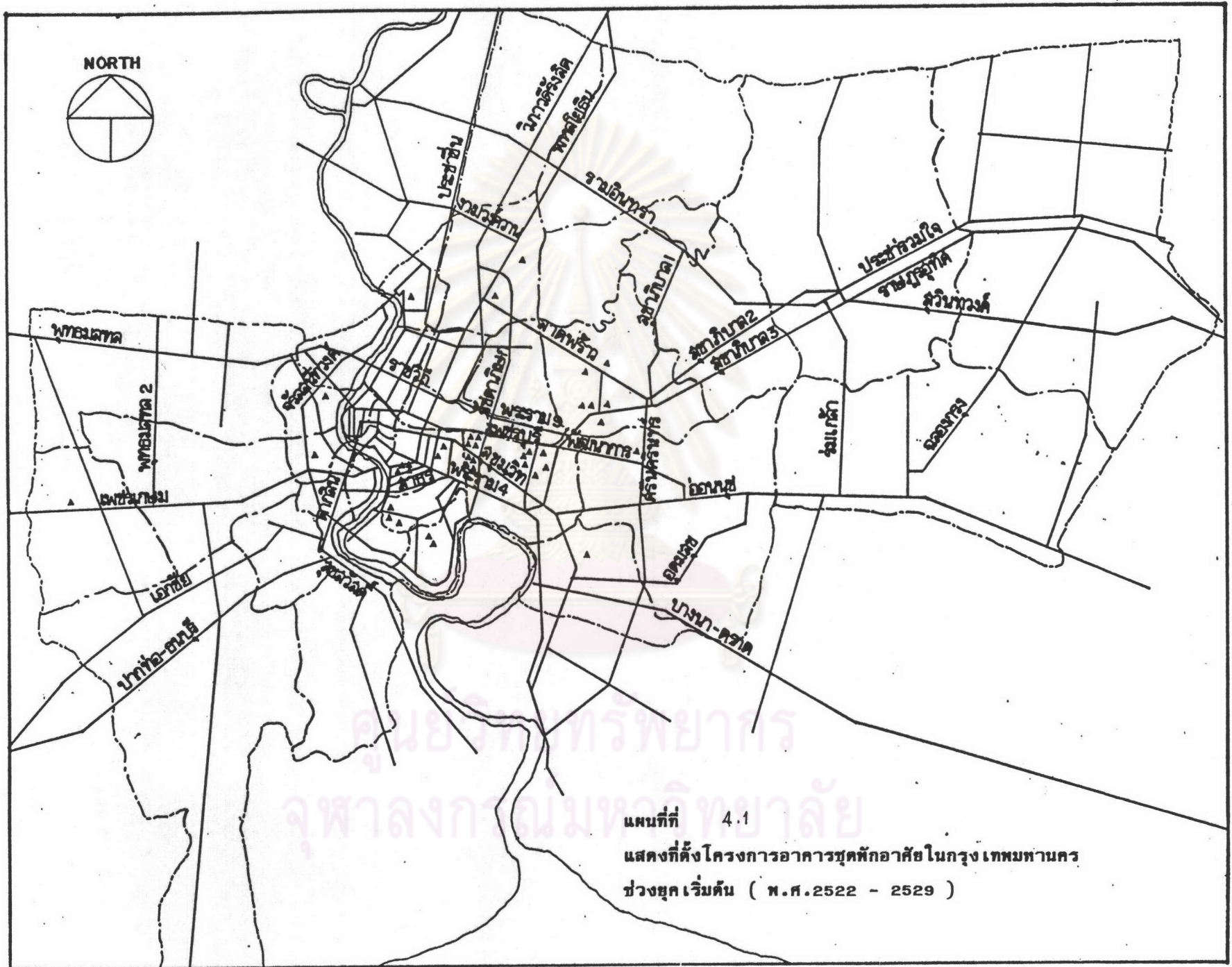


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.1 แสดงสถิติโครงการอาคารชุดพักอาศัย แยกตามรายเขต  
(ช่วงปี พ.ศ.2522 - 2529)

ลำดับที่	เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
1	พระนคร	-	-	
2	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	616	
3	สัมพันธวงศ์	-	-	
4	ปทุมวัน	4	333	
5	บางรัก	7	1,209	
6	ยานนาวา	2	36	
7	สาทร	3	267	
8	บางคอแหลม	-	-	
9	ดุสิต	2	314	
10	บางซื่อ	1	227	
11	พญาไท	11	2,075	
12	ราชเทวี	5	802	
13	ห้วยขวาง	3	476	
14	พระโขนง	3	553	
15	คลองเตย	17	1,967	
16	ประเวศ	1	180	
17	บางเขน	-	-	
18	ดอนเมือง	-	-	
19	จตุจักร	3	285	
20	บางกะปิ	7	918	
21	ลาดพร้าว	-	-	
22	บึงกุ่ม	-	-	
23	หนองจอก	-	-	
24	มีนบุรี	-	-	
25	ลาดกระบัง	-	-	
26	ธนบุรี	1	297	
27	คลองสาน	-	-	
28	บางกอกน้อย	2	287	
29	บางพลัด	2	404	
30	บางกอกใหญ่	1	42	
31	ภาษีเจริญ	-	-	
32	บางขุนเทียน	-	-	
33	จอมทอง	-	-	
34	ตลิ่งชัน	-	-	
35	ราษฎร์บูรณะ	-	-	
36	หนองแขม	1	129	
	รวม	79	11,417	





แผนที่ที่ 4.1  
 แสดงที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร  
 ช่วงยุคเริ่มต้น ( พ.ศ.2522 - 2529 )

### การกระจายตัวและจำนวน

จากข้อมูลสถิติการขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งรวบรวมโดย กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2522-2529 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร มีอาคารชุดทุกประเภท ขอจดทะเบียนรวมกันทั้งสิ้น 102 โครงการ 13,484 หน่วย แต่เมื่อแยกดูเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยแล้ว จะเป็นจำนวนผู้ขอจดทะเบียน 79 โครงการ 11,417 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 84 ของจำนวนหน่วยอาคารชุดทุกประเภทในกรุงเทพฯ

จากตารางที่ 4.1 ซึ่งแสดงสถิติโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้ว แยกตามรายเขตทั้ง 36 เขต ช่วงปี พ.ศ.2522-2529 จะเห็นได้ว่าเขตที่มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.เขตพญาไท มี 11 โครงการ 2,075 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18 ของทั้งหมด 2.เขตคลองเตย มี 17 โครงการ 1,967 หน่วย 3.เขตบางรัก มี 7 โครงการ 1,209 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10 ของทั้งหมด ส่วนเขตที่ไม่มีการขอจดทะเบียนเลยมีถึง 16 เขต ได้แก่ 1.เขตพระนคร 2.เขตสัมพันธวงศ์ 3.เขตบางคอแหลม 4.เขตบางเขต 5.เขตดอนเมือง 6.เขตลาดพร้าว 7.เขตบึงกุ่ม 8.เขตหนองจอก 9.เขตธนบุรี 10.เขตลาดกระบัง 11.เขตคลองสาน 12.เขตภาษีเจริญ 13.เขตบางขุนเทียน 14.เขตจอมทอง 15.เขตตลิ่งชัน 16.เขตราชบุรีบูรณะ จากข้อมูลดังกล่าวมาแล้ว เมื่อนำมาลงในแผนที่กรุงเทพมหานคร ตามแผนที่ที่ 4.1. ซึ่งแสดงที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนระหว่างปี พ.ศ.2522-2529 เราสามารถเห็นการกระจายตัว ได้อย่างชัดเจน ว่า หนาแน่นอยู่ในบริเวณรอบนอกของเขตชั้นใน และเขตชั้นกลางของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเขตที่พักอาศัย และแหล่งงานเดิมอยู่แล้ว รวมทั้งมีการเข้าถึงการติดต่อเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคมสำคัญ ๆ เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพระรามที่ 4 ถนนเพชรบุรี ถนนพหลโยธิน เป็นต้น รวมทั้ง การเปิดใช้ทางด่วนชั้นที่ 1 เมื่อปี พ.ศ.2525 เป็นต้นมา ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดโครงการต่าง ๆ ไปตั้งอยู่บริเวณใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนตามจุดต่าง ๆ โดยเฉพาะบริเวณถนนพระรามที่ 4 สุขุมวิท เพชรบุรี และคลองเตย ส่วนในเขตรอบนอกออกไปจะมีโครงการเบาบางลงเป็นลำดับ จนถึงไม่มีเลย



รูปที่ 4.1 ลักษณะของอาคารชุดในยุคเริ่มต้น



อันเนื่องมาจากการเข้าถึงและการติดต่อเชื่อมโยงยังไม่ดีพอ ถนนต่าง ๆ ที่นำไปสู่เขตรอบนอกในช่วงเวลานั้น ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ เช่น พัฒนาการสุขาภิบาล 1,2,3 รามอินทรา ธนบุรี-ปากท่อ เป็นต้น

### รูปแบบและลักษณะของโครงการ

อาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับการออกแบบในช่วงเวลานี้ มักเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มากนัก ส่วนใหญ่จะไม่เกิน 10 ชั้น ระยะเวลาตอนปลายของช่วงคือประมาณ พ.ศ. 2528-2529 บริเวณย่านธุรกิจที่สำคัญมักจะสร้างเป็นอาคารสูงเกิน 20 ชั้น เช่น โครงการราชเทวีทาวเวอร์ ในเขตราชเทวีมีความสูง 23 ชั้น โครงการไดมอนด์ทาวเวอร์ ในเขตบางรัก สูง 20 ชั้น แกรนด์วิลเฮล์ม ไทป์-ทาวเวอร์ ในเขตคลองเตยเหล่านี้ล้วนมีความสูงเกิน 20 ชั้นทั้งนั้น ในแง่ของปริมาณ ระยะต้นของช่วงคือ พ.ศ. 2522-2526 บริเวณเขตชั้นใน จำนวนหน่วยต่อ 1 โครงการ มักจะไม่เกิน 100 หน่วย เนื่องจากในช่วงเวลาเริ่มต้นของอาคารชุดนั้น ผู้ประกอบการมักให้ทัศนคติต่อผู้บริโภคเกี่ยวกับอาคารชุดว่าเป็นความหรูหรา ความมีระดับ เป็นสิ่งแสดงรสนิยมของผู้อาศัยทำให้ขนาดของอาคารชุด 1 หน่วย มีเนื้อที่มาก กล่าวคือ ประมาณ 100 ตารางเมตร ขึ้นไป ส่วนในช่วงปลาย คือ พ.ศ. 2528-2529 รสนิยมดังกล่าวก็ยังคงอยู่แต่มีการเพิ่มความสูงของโครงการขึ้นไป ทำให้จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นด้วย ถึง 200 หน่วย ต่อ 1 โครงการ ระดับราคามักจะอยู่ระหว่าง 4,000-17,000 บาท ต่อ 1 ตารางเมตร ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ โดยเฉพาะถ้าเป็นย่านธุรกิจมีการคมนาคมสะดวก จะมีราคาสูง 4.1.2 ช่วงยุคเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2530-2532)

### 4.3 ช่วงยุคเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2530-2532)

#### สภาพโดยทั่วไป

จากรายงานของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ประมาณว่าปี 2531 อัตราความเจริญเติบโตเศรษฐกิจขยายตัวร้อยละ

11.0 สูงกว่าปี 2530 ซึ่งขยายตัวในอัตราร้อยละ 8.4 โดยภาคการเกษตรมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 ซึ่งเป็นการขยายตัวในอัตราที่สูงมากหลังจากชบเซาติดต่อกันมา 2 ปี ในภาคอุตสาหกรรมปี 2531 ขยายตัวร้อยละ 12.5 เป็นการขยายตัวต่อเนื่อง จากปี 2530 ทั้งนี้เพราะการผลิตในอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกโดยเฉพาะสิ่งทอ อัญมณีเครื่องประดับ แผงวงจรไฟฟ้า อาหารทะเลกระป๋อง รองเท้าและเฟอร์นิเจอร์ไม้ ยังคงขยายตัวในอัตราที่สูงมาก ส่วนอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อสนองความต้องการภายในประเทศก็ขยายตัวสูงเช่นเดียวกัน โดยเฉพาะหมวดอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง และอุตสาหกรรมรถยนต์

การขยายตัวของเศรษฐกิจส่วนรวมในอัตราร้อยละ 11.0 เมื่อปี 2531 และกระแสหลักไหลเข้ามาของนักลงทุนชาวต่างประเทศ ทำให้เกิดคลื่นความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัยอย่างมากมาย

ตลอดปี 2531 มีผู้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 2,125 ราย มากกว่าปีก่อนหน้านั้นที่มีเพียง 1,058 ราย ในจำนวนที่ยื่นนี้ได้รับอนุมัติส่งเสริม 912 ราย มากกว่าปี 2530 ที่มีจำนวน 378 ราย โดยเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 87,018 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 29,574 ล้านบาท ซึ่งแยกเป็นทุนคนไทย 14,629 ล้านบาท ทุนจากนักลงทุนต่างประเทศ 14,945 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.5

ในบรรดาชาวต่างประเทศที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนนี้เป็นนักลงทุนจากประเทศต่าง ๆ ตามลำดับ ดังนี้คือ ญี่ปุ่น 61.2% ไต้หวัน 14.3% สหรัฐอเมริกา 6.1% และอื่น ๆ อีก 18.4%

กองทัพนักลงทุนต่างประเทศทำให้เกิดความต้องการอาคารสำนักงานอย่างมหาศาล จนกระทั่งพื้นที่อาคารสำนักงานที่เคยล้นตลาด อยู่เมื่อปี 2529 กลายเป็นไม่เพียงพอกับความต้องการประกอบกับการขยายตัวของนักธุรกิจภายในประเทศไทยด้วยแล้ว ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานเกิดการขาดแคลนปริมาณความต้องการดังกล่าวนี้ ได้กระตุ้นให้เกิดการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเป็นอย่างยิ่ง รวมไปถึงที่พักอาศัยในเมืองด้วย

ตารางที่ 4.2 แสดงเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ

อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (%)	4.5	8.4	11.0	8.5
เกษตร	0.2	-2.0	8.6	1.0
อุตสาหกรรม	9.6	13.6	12.5	12.0
อื่น ๆ	4.1	9.8	11.1	8.0
สัดส่วนต่อผลิตภัณฑ์เบื้องต้นของประเทศ (%)				
การออม	22.7	24.9	24.5	24.0
การลงทุน	22.0	25.8	27.5	28.5
ดลบัญชีเดินสะพัด	0.6	-0.9	-3.0	-4.5
ดลบัญชีเดินสะพัด (ล้านบาท)	6,867	-11,301	-44,043	-72,000
อัตราเพิ่มเฉลี่ยของราคาสินค้าและบริการทุกชนิด (GDP Deflator)*	3.3	4.0	7.0	6.0
เพดานอัตราดอกเบี้ยให้กู้ยืมประเภทมีระยะเวลา(**)	12	11.5	12.0	13.0

\* GDP Deflator คือ ดัชนีราคาของสินค้าและบริการทุกชนิดที่ใช้ในการคำนวณผลิตภัณฑ์ประชาชาติ

\*\* MLR ณ เดือนธันวาคม ธนาคารแห่งประเทศไทย

1/ ตัวเลขประมาณการ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ที่มา : กองบัญชีประชาชาติ กองวางแผนส่วนรวม กองศึกษาและแผนปฏิบัติการพัฒนา  
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดง Applications, Certificates and Starting Projects In Number And Baht 1985-December 1988

Item	1985 (28)		1986(29)		1987(30)		(31)1988			
							December		January-December	
	Amount	%	Amount	%	Amount	%	Amount	%	Amount	%
1. Promoion Certificates Issues										
- No.of Certificates Issued	182		191		378		71		912	
- Total Investment (฿ mn.)	18,075		35,028		50,690		7,764		87,818	
- Total Registered Capital (฿ mn.)	4,442		3,898		12,827		2,516		29,574	
Thai	2,939	66.2	3,190	80.0	7,637	59.5	1,206	47.9	14,629	49.5
Foreign:-	1,503	33.8	799	20.0	5,190	40.5	1,310	52.1	14,945	50.5
Japan	296	19.7	79	9.9	3,495	67.3	878	67.0	9,151	61.2
United States	478	31.8	151	18.9	233	4.5	48	3.7	914	6.1
Taiwan	131	8.7	172	21.5	324	6.2	179	13.7	2,137	14.3
Others	598	39.8	397	49.7	1,139	21.9	205	15.7	2,743	18.4
- Cost of Machinery and Equipment (฿ mn.)	10,114		12,864		26,527		3,934		45,751	
- No.of Thai Employees	60,446		46,456		106,442		20,605		242,506	
2. Projects Started Operation										
- No.of Projects Started Operation	78		145		171		22		224	
- Total Investment (฿ mn.)	8,201		20,809		18,683		1,868		17,930	
- Total Registered Capital (฿ mn.)	2,275		3,932		5,022		1,854		8,268	
Thai	1,417	62.3	2,387	60.7	3,473	69.2	260	14.0	3,522	42.6
Fpreign :-	858	37.7	1,545	39.3	1,549	30.8	1,594	86.0	4,745	57.4
Japan	21	2.4	685	44.3	508	30.8	1,567	98.3	2,988	63.0
United States	319	37.2	136	8.8	148	9.5	11	0.7	192	4.0
Taiwan	78	9.1	73	4.7	49	3.2	5	0.3	276	5.8
Others	440	51.3	651	42.1	835	53.9	12	0.7	1,290	27.2
- Cost of Machinery and Equipment (฿ mn.)	4,109		8,428		7,905		708		7,087	
- No.of Thai Employees	14,401		26,178		38,102		5,813		46,198	

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในส่วนของที่พักรออาศัย ประเภทอพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูง ไม่เพียงพอกับความต้องการโดยเฉพาะอพาร์ทเมนต์ระดับค่าเช่า 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่นักลงทุนชาวต่างประเทศได้รับอนุมัติค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยต่อเดือน ผลจากความต้อการนี้ส่วนหนึ่งได้ผลักดันให้เกิดการลงทุนก่อสร้าง อาคารชุดพักอาศัย แม้จะยังไม่มีการแก้ไขกฎหมาย อนุญาตให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ แต่ก็ยังมีช่องทางที่สามารถปฏิบัติได้ เช่น การซื้อในนามบริษัทร่วมทุนไทยกับต่างประเทศที่ฝ่ายไทยถือหุ้น 51% ขึ้นไป หรือ การเลี้ยง ไปหาเป็นสัญญาเช่าระยะยาว โดยผู้ขายยอมทำสัญญาว่าจะโอนให้เมื่อมีการแก้ไขกฎหมาย

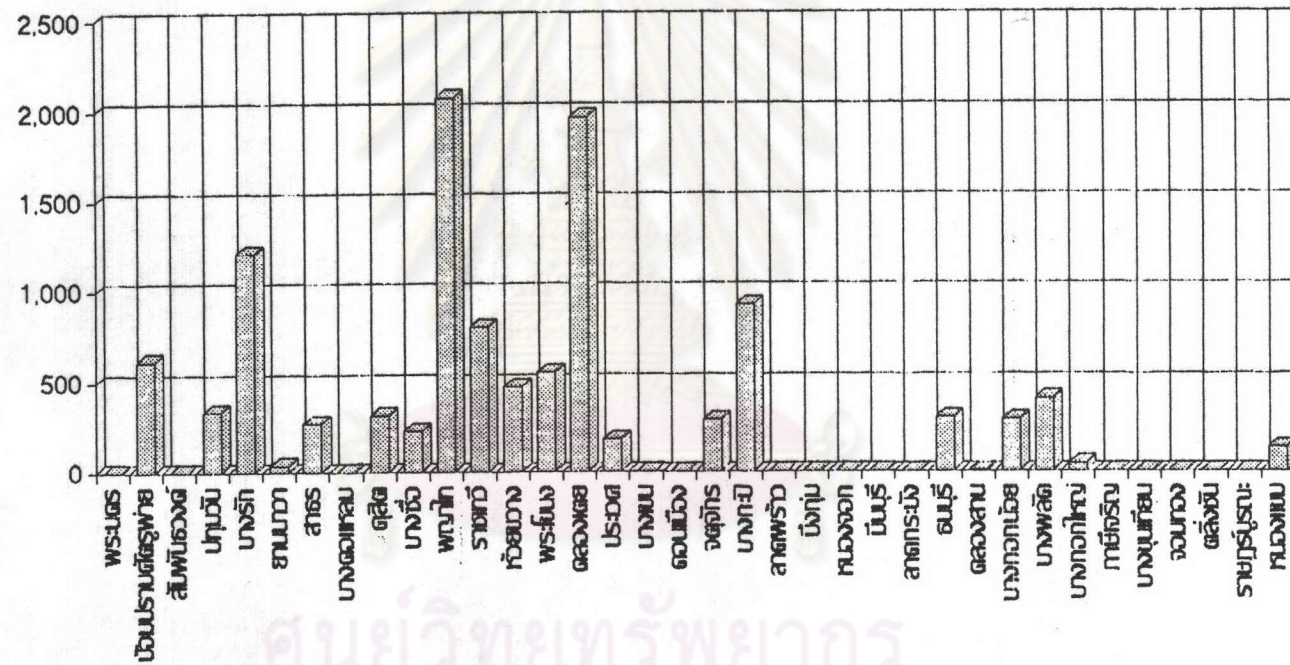
ในส่วนของคนไทยพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัยได้เริ่มการยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น นักธุรกิจรุ่นใหม่ ๆ หรือลูกหลานของกลุ่มนักธุรกิจระดับสูงยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับหรูมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้ เป็นผลมาจากปัญหาการจราจรที่ติดขัดทำให้การเดินทางจากพื้นที่หนึ่ง ไปยังอีกพื้นที่หนึ่งของกรุงเทพฯ ใช้เวลานานรวมวันละหลายชั่วโมง ซึ่งสำหรับนักธุรกิจแล้วเวลาแต่ละชั่วโมงบนท้องถนนนับเป็นความสูญเสียจำนวนไม่น้อย นอกจากนี้อาคารชุดไม่เพียงแต่มีความสะดวกในการเดินทางเท่านั้น แต่ยังมีความพร้อมในการให้บริการต่าง ๆ มากกว่าบ้านชานเมือง เช่น ระบบการรักษาความปลอดภัยในทรัพย์สิน ระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องพะวักพะวันในเรื่องเหล่านี้

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

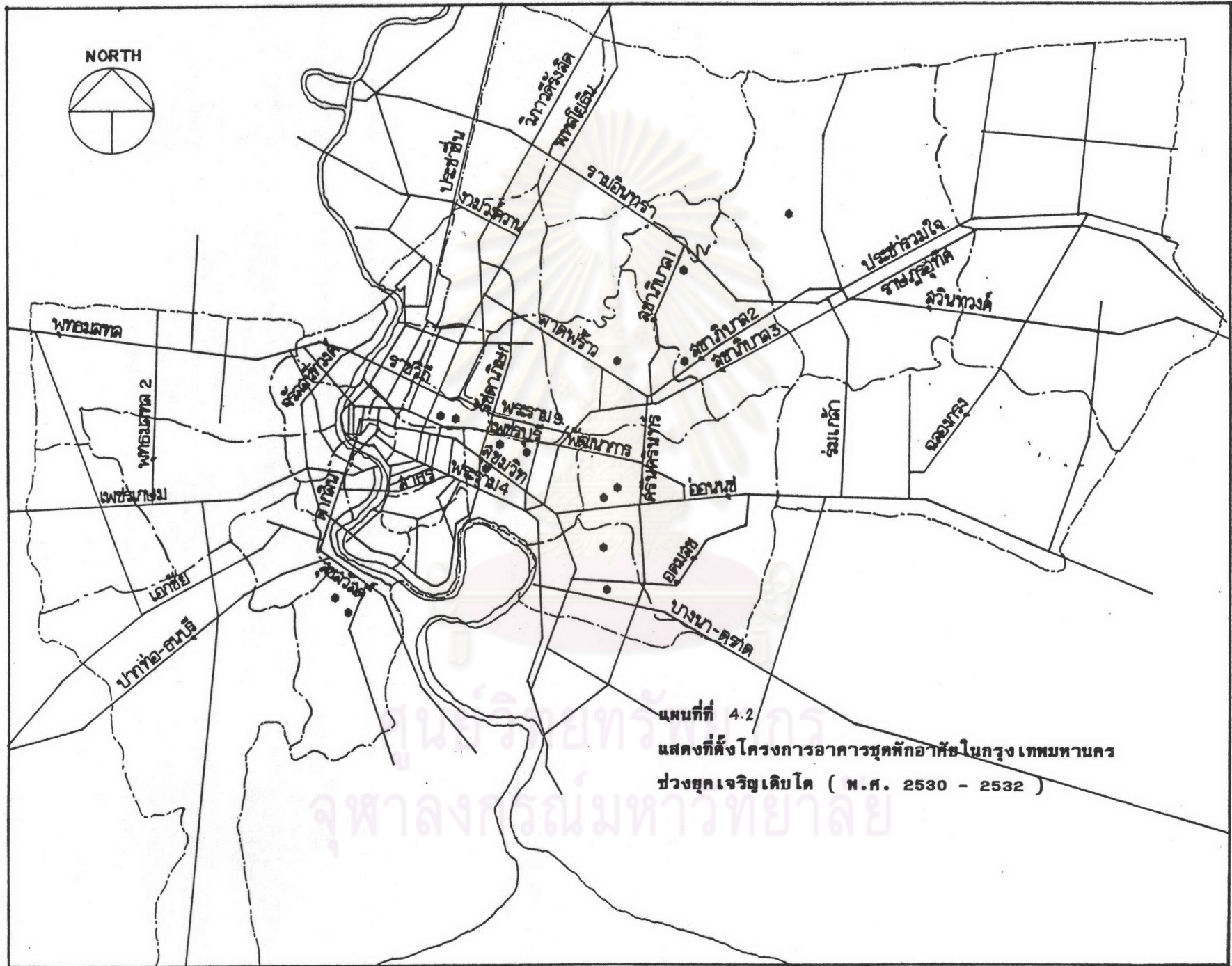
ตารางที่ 4.4 แสดงสถิติโครงการชุดฝึกอาศัยที่จดทะเบียนแล้ว แยกตามรายเขต (พ.ศ. 2530-2532)

ลำดับที่	เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
1	พระนคร	-	-	
2	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	
3	สัมพันธวงศ์	-	-	
4	ปทุมวัน	-	-	
5	บางรัก	-	-	
6	ยานนาวา	-	-	
7	สาทร	-	-	
8	บางคอแหลม	-	-	
9	ดุสิต	1	114	
10	บางซื่อ	-	-	
11	พญาไท	-	-	
12	ราชเทวี	2	756	
13	ห้วยขวาง	-	-	
14	พระโขนง	4	1,627	
15	คลองเตย	3	108	
16	ประเวศ	2	323	
17	บางเขน	-	-	
18	ดอนเมือง	1	844	
19	จตุจักร	-	-	
20	บางกะปิ	3	619	
21	ลาดพร้าว	-	-	
22	บึงกุ่ม	3	125	
23	หนองจอก	-	-	
24	มีนบุรี	1	171	
25	ลาดกระบัง	-	-	
26	ชนบุรี	-	-	
27	คลองสาน	1	70	
28	บางกอกน้อย	-	-	
29	บางพลัด	-	-	
30	บางกอกใหญ่	-	-	
31	ภาษีเจริญ	-	-	
32	บางขุนเทียน	-	-	
33	จอมทอง	-	-	
34	ตลิ่งชัน	-	-	
35	ราษฎร์บูรณะ	2	1,164	
36	หนองแขม	-	-	
	รวม	23	5,921	

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงปริมาณอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้ว แยกตามรายเขต (พ.ศ.2530-2532)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 4.2  
 แสดงที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร  
 ช่วงยุคเจริญเติบโต ( พ.ศ. 2530 - 2532 )



## การกระจายตัวและจำนวน

จากข้อมูลสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งรวบรวมโดย กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2530-2532 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร มีอาคารชุดทุกประเภทรวมกัน 38 โครงการ จำนวน 6,428 หน่วย เมื่อแยกเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ จะมี 23 โครงการ จำนวน 5,921 หน่วย หรือคิดเป็น ร้อยละ 92 ของอาคารชุดทุกประเภท

จากตารางที่ 4.4 ซึ่งแสดงสถิติโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้วแยกตามรายเขตทั้ง 36 เขต ช่วงปี พ.ศ.2530-2532 จะเห็นได้ว่า เขตที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.เขตพระโขนงมี 4 โครงการ จำนวน 1,627 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27 ของทั้งหมด 2.เขตราชบุรีบูรณะมี 2 โครงการ จำนวน 1,164 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20 ของทั้งหมด 3.เขตดอนเมืองมี 1 โครงการ จำนวน 844 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14 ของทั้งหมด จากสถิติตัวเลขมีสิ่งที่น่าสนใจกล่าวคือ ในเขตราชบุรีบูรณะและเขตดอนเมืองมีจำนวนโครงการเพียงแค่ 2 และ 1 ตามลำดับ แต่มีจำนวนหน่วยมากเป็นอันดับ 2 และ 3 ของจำนวนรวม ในขณะที่บางเขต เช่น เขตคลองเตยมี 3 โครงการ แต่มีจำนวนหนึ่งเพียง 108 หน่วย เป็นอัตราส่วนที่ต่างกันมาก ซึ่งพอจะบอกถึงลักษณะโครงการได้ว่ามีขนาดเป็นอย่างไร โดยภาพรวม ๆ ช่วงปี พ.ศ.2530-2532 มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดน้อยมากโดยมีเขตที่ไม่มีจดทะเบียนอาคารชุดถึง 25 เขต ได้แก่ 1.เขตพระนคร 2.เขตป้อมปราบฯ 3.เขตสัมพันธวงศ์ 4.เขตปทุมวัน 5.เขตบางรัก 6.เขตยานนาวา 7.เขตสาทร 8.เขตบางคอแหลม 9.เขตบางซื่อ 10.เขตพญาไท 11.เขตห้วยขวาง 12.เขตบางเขน 13.เขตจตุจักร 14.เขตลาดพร้าว 15.เขตหนองจอก 16.เขตลาดกระบัง 17.เขตธนบุรี 18.เขตบางกอกน้อย 19.เขตบางพลัด 20.เขตบางกอกใหญ่ 21.เขตภาษีเจริญ 22.เขตบางขุนเทียน 23.เขตจอมทอง 24.เขตตลิ่งชัน 25.เขตหนองแขม

ซึ่งในสภาพความเป็นจริงในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดนั้น ถือได้ว่า ปี พ.ศ.2532 เป็น "ยุคทองของอาคารชุด" อันเนื่องมา



รูปที่ 4.2 ลักษณะของอาคารชุดในยุคเจริญเติบโต

จากสภาพเศรษฐกิจที่ดีเยี่ยม รวมทั้งปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่  
 ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง รวมทั้งค่านิยมของผู้บริโภค นั้นเอง โดยสถิติโครงการ  
 อาคารชุดที่ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เฉพาะปี พ.ศ. 2532 ซึ่งรวบรวมโดย  
 ธนาคารแห่งประเทศไทย มีถึง 237 โครงการ แยกเป็นในกรุงเทพฯ 136  
 โครงการ และต่างจังหวัด 101 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวมถึง 60,822 หน่วย  
 แต่ด้วยขั้นตอนการดำเนินธุรกิจอาคารชุดมักนิยม ขอจดทะเบียนหลังจากที่มีการ  
 ก่อสร้างหรือขายเสร็จก่อน จึงทำให้สถิติเหล่านี้ไปอยู่ในช่วงปีต่อไปนั่นเอง

เมื่อดูการกระจายตัวจากแผนที่ที่ 4.2... ซึ่งแสดงที่ตั้งอาคารชุดที่ขอ  
 อนุญาตระหว่างปี พ.ศ. 2530-2532 ในเขตกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าส่วน  
 ใหญ่กระจายตัวออกไปอยู่ในเขตชั้นนอกตามชานเมือง เช่น บริเวณถนนบางนา-  
 ตราด ซอยอุดมสุข ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนสุขสวัสดิ์ โดยในเขตชั้นในไม่มีเลย ใน  
 เขตชั้นกลางมีประปราย เช่น บริเวณถนนเพชรบุรี และทางตอนต้นของถนนสุขุมวิท  
 อันเนื่องมาจากการขยายตัวของเมืองที่พุ่งออกสู่ชานเมือง ตามแกนถนนต่าง ๆ  
 โครงการทางด่วนขั้นที่ 1 ที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว ทำให้การเดินทางเข้า-ออก  
 เมืองสะดวกสบายยิ่งขึ้น อีกทั้งที่ดินบริเวณชานเมืองยังมีราคาต่ำ สามารถซื้อที่ดิน  
 ผืนใหญ่ ๆ ได้ ทำให้สามารถลงทุนทำอาคารชุดราคาถูก ขายพวกคนงานในภาค  
 อุตสาหกรรม ที่กระจายตัวออกมาอยู่ตามชานเมือง เช่นกัน โดยโฆษณาปลุกฝัง  
 หักคณคติที่ว่า "ผ่อนถูกกว่าเช่า" นั่นคือการที่ผู้ซื้อจ่ายในอัตราผ่อนส่งในราคาที่ต่ำกว่า  
 กว่าไปเช่า แพลต หรืออพาร์ทเมนต์อยู่ และเมื่อผ่อนครบแล้วยังจะได้เป็น  
 กรรมสิทธิ์ของตัวเองอีก ทำให้ปริมาณการขายมีสูง ส่งผลให้อาคารชุดประเภทนี้  
 มีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก โดยกระจายตัวไปตามชานเมืองด้านต่าง ๆ

#### รูปแบบและลักษณะของโครงการ

ในช่วงแรกของยุคนี้ ประมาณ พ.ศ. 2530 - ต้นปี พ.ศ. 2532 จะ  
 เป็นโครงการที่เกิดในเขตชั้นกลาง บริเวณย่านธุรกิจ เช่น ถนนเพชรบุรี ถนนพระ  
 ราม 4 และตอนต้น ของถนนสุขุมวิท เป็นโครงการขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูง  
 และปานกลางค่อนข้างสูงมักมีจำนวนหน่วยไม่มาก ราคาขายต่อหน่วยประมาณ

500,000-10,000,000 บาท มีสิ่งอำนวยความสะดวก (FACILITY) ครบครัน มียอดการขายที่ค่อนข้างประสบผลสำเร็จ ประกอบกับมีข่าวว่าจะให้สิทธิแก่ชาวต่างประเทศในการซื้ออาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 คนจึงนิยมซื้ออาคารชุดเพิ่มขึ้นอีก ทั้งที่อยู่เองและเก็งกำไร ส่งผลให้ทัศนคติของประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น อีกทั้งภาวะต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ลดลง ดังนั้นในช่วงที่ 2 ของยุคคือช่วงกลางปี พ.ศ. 2532 ผู้ลงทุนจึงไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำอะไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาประหยัด สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา จึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้น และแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ดีต่อไป ราคาขายของโครงการจะอยู่ระหว่าง 120,000-400,000 บาท ต่อหน่วย โดยมีพื้นที่ใช้สอย 24-36 ตารางเมตร ต่อหน่วย ลักษณะอาคาร สูงไม่เกิน 8 ชั้น มักไม่มี สิ่งอำนวยความสะดวก (FACILITY) ส่วนใหญ่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมและชานเมือง เช่น บางนา ดอนเมือง ราษฎร์บูรณะ เป็นต้น

#### 4.4 ช่วงยุคเฟื่องฟูของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2533-2535)

##### สภาพโดยทั่วไป

ธุรกิจอาคารชุดในยุคนี้เป็นผลพวงโดยตรงต่อเนื่องจากยุคที่แล้ว ที่ช่วงครึ่งปีหลังของ พ.ศ. 2532 มีการโฆษณาขายอาคารชุดในกรุงเทพฯ ถึง 237 โครงการ ทั้งที่เป็นอาคารชุดราคาสูงและราคาถูก มีการโฆษณากันอย่างต่อเนื่องทุกรูปแบบ ในทุก ๆ สื่อ นับว่าเป็นช่วงการต่อสู้ทางการขายที่ดุเดือดมาก ส่งผลให้เกิดการตื่นตัวของผู้อยู่ที่กำลังต้องการหาที่อยู่อาศัยและผู้ซื้อที่ต้องการเก็งกำไร โดยเฉพาะผู้ซื้อประเภทหลังนี้มีมากทำให้ยอดจองของแต่ละโครงการพุ่งขึ้นสูง ผู้ลงทุนจึงต้องรีบสร้างอาคารเพื่อสนองตอบผู้ซื้อ ประกอบกับความตื่นตัวถึงผลกระทบของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทำให้มีข่าวความเคลื่อนไหว

ในการที่จะออก พ.ร.บ. ฉบับใหม่จะประกาศใช้ สภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยดีมาจนกระทั่ง เข้าสู่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2533 ก็เริ่มจะสะดุด อันเนื่องมาจากสถานการณ์ต่าง ๆ ทั้งในและนอกประเทศ เริ่มมาตั้งแต่ เหตุการณ์สงครามอ่าวเปอร์เซีย การยึดอำนาจโดย ร.ส.ช. จนกระทั่ง พฤษภาทมิฬ เหล่านี้ ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจซบเซาลง รวมถึง ธุรกิจอาคารชุดด้วย ที่มีอาคารหยุดชะงัก แต่ก็ไม่ถึงกับล้มเลิกทีเดียว เนื่องจาก การเปิดตัวของโครงการในช่วงแรก ๆ มีอยู่มาก จึงทยอยกันก่อสร้างไปเรื่อย ๆ เพียงแต่จะไม่ค่อยจะมีโครงการที่เปิดตัวใหม่มากนัก ลักษณะของผู้ลงทุนก็มักจะเป็นรายใหญ่ ๆ ที่มีกำลังเงินมากพอ เช่น บางกอกแลนด์ ธนาคาร จุลติศ เป็นต้น ในรายย่อยมักจะหยุดรอดูท่าทีและปรับแผน-การณื เพื่อเตรียมตัวลงแข่งขันในช่วงที่เศรษฐกิจดีขึ้น ที่คาดกันว่าจะเริ่มตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป

#### การกระจายตัวและจำนวน

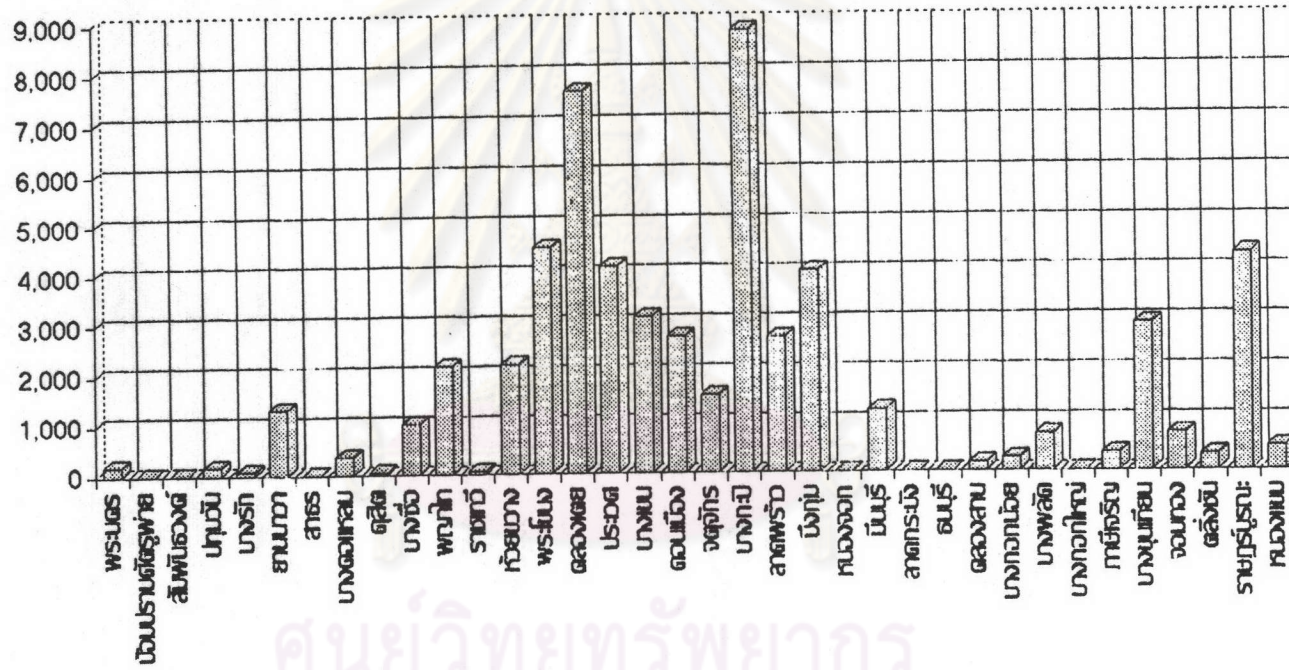
จากข้อมูลสถิติการขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งรวบรวมโดย กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2533-2535 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร มีอาคารชุดทุกประเภท ขอจดทะเบียนรวมกันทั้งสิ้น 325 โครงการ 61,987 หน่วย กั้นแยกเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยแล้วจะเป็นจำนวนผู้ขอจดทะเบียน 290 โครงการ 52,409 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 94 ของจำนวนหน่วย อาคารชุดทุกประเภทในกรุงเทพฯ

ศูนย์วิทยพัทยาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

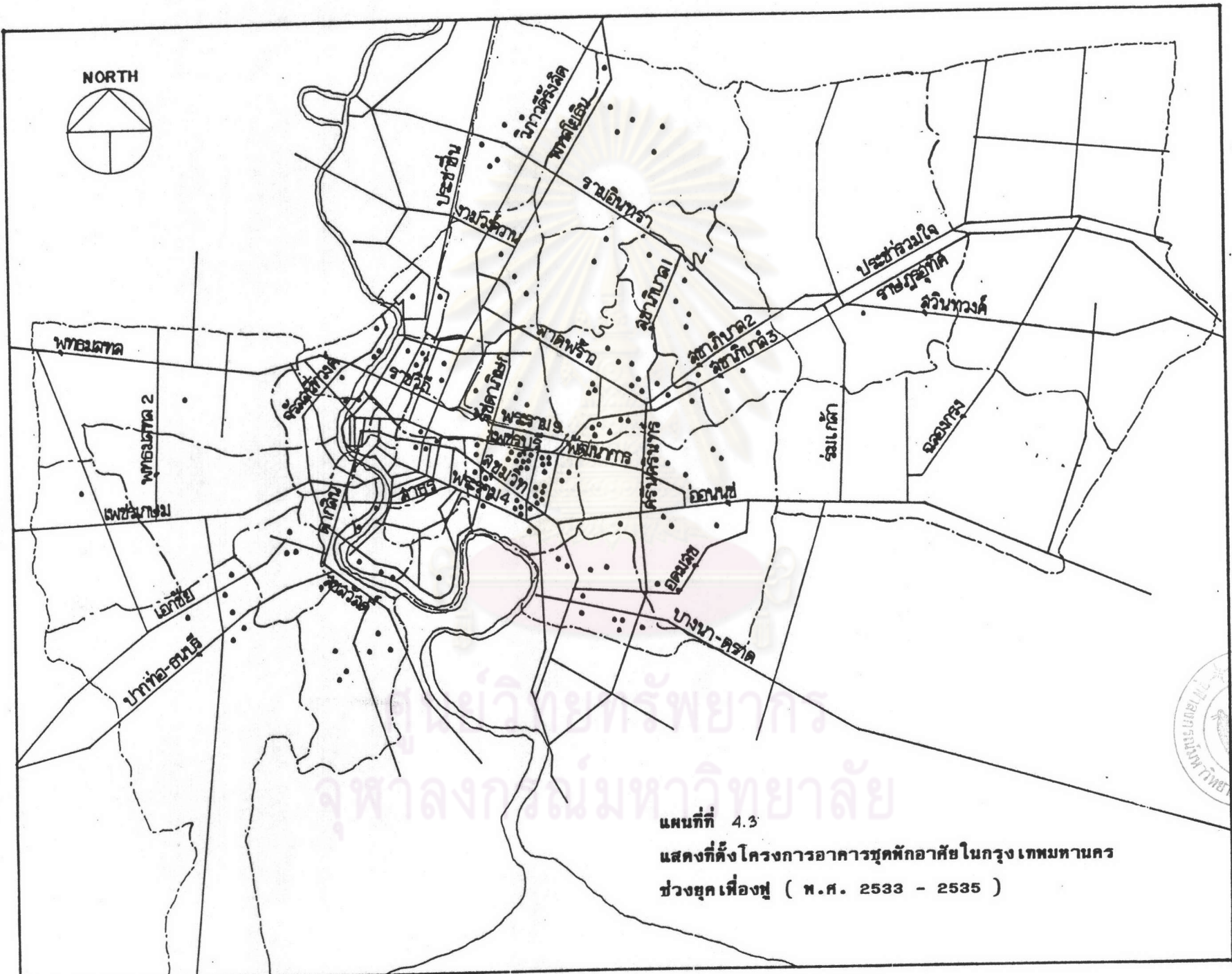
ตารางที่ 4.5 แสดงสถิติโครงการอาคารชุดพักอาศัยแยกตามรายเขต  
(ช่วงปี พ.ศ.2533-2535)

ลำดับที่	เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
1	พระนคร	1	184	
2	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	
3	สัมพันธวงศ์	-	-	
4	ปทุมวัน	3	159	
5	บางรัก	2	75	
6	ยานนาวา	8	1,306	
7	สาทร	-	-	
8	บางคอแหลม	2	358	
9	ดุสิต	1	45	
10	บางซื่อ	4	1,017	
11	พญาไท	10	2,154	
12	ราชเทวี	1	52	
13	ห้วยขวาง	10	2,196	
14	พระโขนง	16	4,536	
15	คลองเตย	51	7,632	
16	ประเวศ	12	4,144	
17	บางเขน	35	3,124	
18	ดอนเมือง	11	2,718	
19	จตุจักร	9	1,561	
20	บางกะปิ	35	8,835	
21	ลาดพร้าว	20	2,699	
22	บึงกุ่ม	11	4,033	
23	หนองจอก	-	-	
24	มีนบุรี	3	1,240	
25	ลาดกระบัง	-	-	
26	ชนบุรี	1	-	
27	คลองสาน	1	166	
28	บางกอกน้อย	1	250	
29	บางพลัด	4	741	
30	บางกอกใหญ่	-	-	
31	ภาษีเจริญ	2	359	
32	บางขุนเทียน	23	2,941	
33	จอมทอง	4	757	
34	ตลิ่งชัน	1	320	
35	ราษฎร์บูรณะ	8	4,344	
36	หนองแขม	1	463	
	รวม	290	58,409	

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงปริมาณอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้ว แยกตามรายเขต (พ.ศ.2533-2535)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

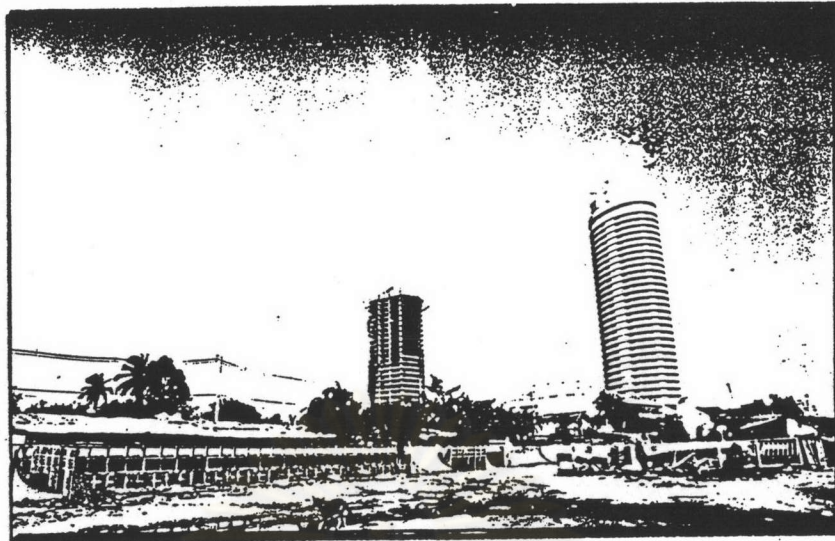
แผนที่ที่ 4.3  
แสดงที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร  
ช่วงยุคเฟื่องฟู ( พ.ศ. 2533 - 2535 )





จากตารางที่ 4.5 ซึ่งแสดงสถิติโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้ว แยกตามรายเขตทั้ง 36 เขต ช่วงปี พ.ศ.2533-2535 จะพบว่า เขตที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากกว่าที่สุด 3 อันดับแรกได้แก่ 1.เขตบางกะปิ มี 35 โครงการ 8,835 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15 ของทั้งหมด 2.เขตคลองเตย มี 51 โครงการ 7,632 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13 ของทั้งหมด 3.เขตพระโขนง มี 16 โครงการ 4,536 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8 ของทั้งหมด จากตาราง เห็นได้ว่า ในยุคนี้ อาคารชุดมีเฉลี่ยไปทั่วเกือบจะทุกเขต ยกเว้น 1.เขตป้อมปราบ 2.เขตสัมพันธวงศ์ 3.เขตสาทร 4.เขตหนองจอก 5.เขตลาดกระบัง 6.เขตธนบุรี 7.เขตบางกอกใหญ่ ถ้าพิจารณาจะเห็นว่า ส่วนใหญ่เป็นเขตชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งมีความแออัดอยู่แล้ว หรือเขตหนองจอกและลาดกระบัง ซึ่งเป็นเขตชั้นนอก ก็เป็นพื้นที่ที่ถูกบังคับไว้ด้วย พระราชบัญญัติผังเมือง ให้เป็นพื้นที่สีเขียว จึงไม่สามารถจะขึ้นโครงการได้

เมื่อมาดูการกระจายตัวของอาคารชุด จากแผนที่ ที่ 4.3 ซึ่งแสดงที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนระหว่างปี พ.ศ. 2533-2535 พบว่ามีอาคารชุดกระจายทั่วไปหมด และมีอัตราเพิ่มสูงมากดูได้จากแผนภูมิที่ 4.3 ซึ่งแสดงการเปรียบเทียบปริมาณอาคารชุดพักอาศัยใน กทม.ทั้ง 3 ยุค การกระจายตัวลักษณะนี้จะสอดคล้องกับ รูปที่ 3.1 ซึ่งแสดงการขยายตัวของ BUILT-UP AREA ของกรุงเทพมหานครในช่วงปีต่าง ๆ โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2534 ทางด้านตะวันตก ขยายตัวไปทางฝั่งธนบุรี ที่มีสะพานพระราม 9 เชื่อมอยู่รูก้าเข้าไปในเขตราษฎร์บูรณะ จอมทอง บางขุนเทียน ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่สวนผลไม้ โดยมีโครงข่ายถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก ซึ่งเกือบจะเสร็จสมบูรณ์เป็นแกนนำในการขยายตัว โครงการเด่น ๆ ในบริเวณนี้ เช่น บ้านสวนชนที่เพ็ลพาร์คเพลส เคหะสุขสวัสดิ์ เอกชัยคอนโดมิเนียม เป็นต้น ส่วนทางด้านตะวันออกมีลักษณะการขยายตัวตามแนวถนนต่าง ๆ เช่น ถนนลาดพร้าว สุขุมวิท 1, 2, 3 รามอินทรา พัฒนาการ อ่อนนุช ศรีนครินทร์ อุดมสุข และบางนาตราด เป็นลักษณะพัฒนาเป็นทางยาว (RIBBON DEVELOPMENT) การขึ้นโครงการบริเวณนี้เป็นลักษณะที่ขึ้นรอความเจริญที่จะตามมา ตามแนวถนนสายหลักต่าง ๆ ในส่วนเขตชั้นกลางและชั้นใน ก็มีการขยายตัวของอาคารชุดในแนวเดิม แต่เพิ่มความหนา



รูปที่ 4.3 ลักษณะของอาคารชุดในยุคเฟื่องฟู

แน่นขึ้น เช่น บริเวณ 2 ผังของถนน สุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 เป็นต้น

### รูปแบบและลักษณะของโครงการ

ในช่วงยุคเฟื่องฟูของธุรกิจอาคารชุดนี้ ถือได้ว่า มีอัตราการขยายตัวของธุรกิจอาคารชุดที่สูงมากจริง ๆ และมีการกระจายตัวออกไปครอบคลุมทั่วทั้งกรุงเทพฯ แทบจะกล่าวได้ว่า อยู่ตรงไหน ก็จะมีอาคารชุดได้เสมอ ไม่ว่าจะ เป็นโครงการในลักษณะใด

ในช่วงแรกของยุคนี้ ประมาณ พ.ศ. 2533 ลักษณะของโครงการโดยทั่วไปจะเป็นโครงการระดับราคาสูงที่พากันยึดทำเลอยู่ในแกว่ย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ เช่น ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ ย่านนโศก เรื่อยมาถึงเอกมัย ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 ถนนสาทร และอีกทำเลที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้ดีคือบริเวณ ส่องฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งพากันเสนอจุดขายในเรื่องของธรรมชาติริมน้ำที่สงบร่มรื่นกันแทบทุกโครงการ ที่เด่น ๆ ก็เช่น โครงการรัตนโกสินทร์วาแมนชั่น โครงการตรีทศคีติมารีน่า โครงการบางกอกริเวอร์มารีน่า เป็นต้น เหล่านี้ล้วน เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมักจะมีกิจกรรมที่เกี่ยวกับน้ำรวมอยู่ด้วย เช่น โรงจอดเรือ ท่าเรือ บริเวณชมวิวยุโรป ลักษณะของโครงการ มักทำเป็นอาคารสูงไม่ต่ำกว่า 15 ชั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในราว 25 ชั้นขึ้นไป มีการออกแบบที่เน้นให้ทัศนวิสัยในการมองเห็นแม่น้ำ และจุดสนใจในผังตรงข้ามได้ทุกห้อง

ตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2533 เป็นต้นมา เศรษฐกิจในประเทศ และของโลก เริ่มถดถอยอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ผันผวนของการเมือง ต่าง ๆ ทำให้การขยายตัวของธุรกิจอาคารชุดเริ่มชะลอตัวลง ในทางตรงกันข้าม การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร เป็นไปอย่างต่อเนื่อง โครงการที่เกี่ยวกับการจรรยาการขนส่งต่าง ๆ มีอย่างมากมาย ส่งผลให้เส้นทางการเดินทางของคนกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างสะดวกสบายขึ้น แหล่งงานในภาคอุตสาหกรรมที่ใช้คนจำนวนมาก ๆ พากันขยายตัวออกไปสู่ชานเมือง ธุรกิจอาคารชุดราคาถูกลง จึงถือกำเนิด และมีอัตราการขยายตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยลักษณะโครงการมักจะมีลักษณะคล้ายกับ

อพาร์ทเมนต์หรือหอพัก กล่าวคือ มีเนื้อที่ต่อหน่วยเล็ก ๆ ประมาณ 24-40 ตารางเมตร มีความสูงของจำนวนชั้นประมาณ 4-10 ชั้น ใน 1 โครงการมักสร้างหลาย ๆ อาคาร เน้นในเรื่องปริมาณ โดยให้คุณภาพด้อยลงไป คือไม่เห็นสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เอาแค่พออาศัยนอนเท่านั้น แล้วตั้งราคาขายถูก ๆ มีเวลาผ่อนชำระนาน ๆ โดยอัตราการผ่อนชำระมักจะอยู่ระหว่าง 1,500-2,500 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับการเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์นั่นเอง ย่านที่มีโครงการประเภทนี้อยู่หนาแน่นคือ เขตบางเขน บริเวณตลาดสะพานใหม่ เขตพระโขนง บริเวณบางนา อุดมสุข อ่อนนุช ถนนศรีนครินทร์ หนองแขม ราษฎร์บูรณะ บางกะปิ รามคำแหง เป็นต้น

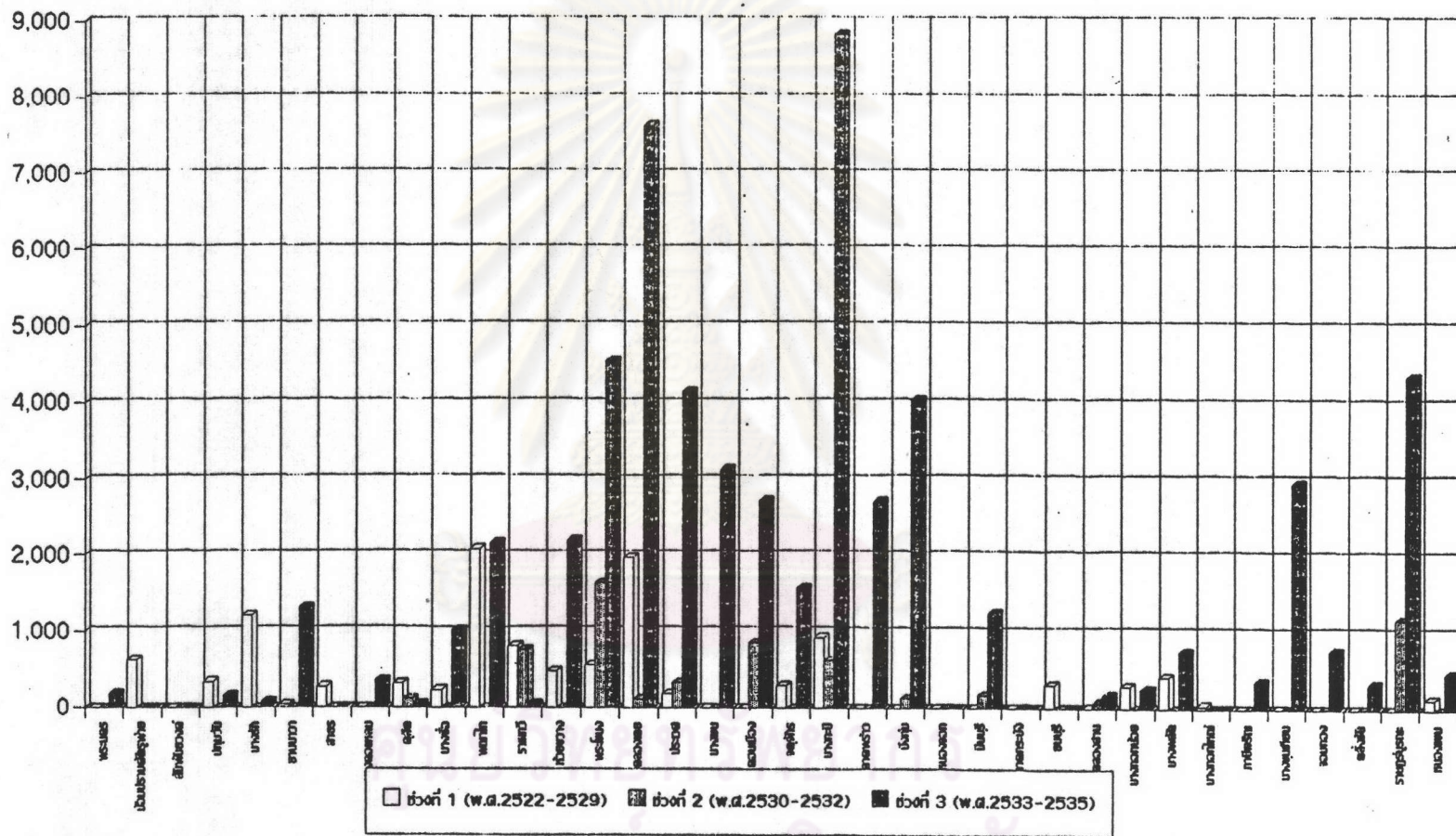


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนอาคารชุดทุกประเภทในกรุงเทพฯที่จดทะเบียน  
อาคารชุดแล้ว พ.ศ.2524 - พ.ศ.2535

ปี	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด		
	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต
2524	6	8	596	1	2	20
2525	6	8	582	3	4	242
2526	22	26	2,489	3	10	169
2527	34	58	5,093	3	-	-
2528	22	25	2,960	3	5	823
2529	12	15	1,764	3	5	161
2530	5	6	451	3	2	322
2531	7	7	1,325	3	12	1,124
2532	26	46	4,582	3	19	1,734
2533	38	59	5,185	3	66	7,207
2534	119	195	23,486	3	249	27,460
2535	168	248	33,316	3	296	37,977
รวม	465	701	81,899	510	670	77,239

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิที่ 4.4 แสดงปริมาณอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้ว แยกตามรายเขต

(เปรียบเทียบ 3 ช่วง)

ช่วงที่ 1 (พ.ศ.2522 - 2529)

ช่วงที่ 2 (พ.ศ.2530 - 2532)

ช่วงที่ 3 (พ.ศ.2533 - 2535)

ตารางที่ 4.7 สถิติอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง และอัตราการเปลี่ยนแปลง  
ปี 2522-2534

ปี	ราย	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ	พื้นที่	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
2522	415		1,752,900.00	
2523	293	-0.29	1,379,600.00	-21.3
2524	308	0.05	1,165,000.00	-15.56
2525	293	-0.05	1,573,800.00	35.09
2526	361	0.23	2,705,300.00	71.9
2527	357	-0.01	1,989,500.00	-26.46
2528	408	0.14	2,238,100.00	12.5
2529	381	-0.07	1,498,280.00	-33.06
2530	383	0.01	1,362,908.00	9.04
2531	624	0.63	3,235,462.99	137.39
2532	955	0.53	8,055,834.41	148.99
2533	858	-0.1	11,022,729.05	36.83
2534	953	0.11	15,870,450.55	43.98

แหล่งข้อมูล : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา

รวบรวมโดยสำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.8. แสดงปริมาณโครงการอาคารชุดพักอาศัย แยกตามรายเขต  
(พ.ศ.2522-2535)

ลำดับที่	เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
1	พระนคร	1	184	
2	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	616	
3	สัมพันธวงศ์	-	-	
4	ปทุมวัน	7	492	
5	บางรัก	9	1,284	
6	ยานนาวา	10	1,342	
7	สาทร	3	267	
8	บางคอแหลม	2	358	
9	ดุสิต	4	473	
10	บางซื่อ	5	1,244	
11	พญาไท	21	4,229	
12	ราชเทวี	8	813	
13	ห้วยขวาง	13	2,672	
14	พระโขนง	23	6,716	
15	คลองเตย	71	9,707	
16	ประเวศ	15	4,647	
17	บางเขน	35	3,124	
18	ดอนเมือง	12	3,562	
19	จตุจักร	12	1,846	
20	บางกะปิ	45	10,372	
21	ลาดพร้าว	20	2,699	
22	บึงกุ่ม	14	4,158	
23	หนองจอก	-	-	
24	มีนบุรี	4	1,411	
25	ลาดกระบัง	-	-	
26	ธนบุรี	1	297	
27	คลองสาน	2	236	
28	บางกอกน้อย	3	573	
29	บางพลัด	6	1,145	
30	บางกอกใหญ่	1	42	
31	ภาษีเจริญ	2	359	
32	บางขุนเทียน	23	2,941	
33	จอมทอง	4	757	
34	ตลิ่งชัน	1	320	
35	ราษฎร์บูรณะ	10	5,508	
36	หนองแขม	2	592	
	รวม	379	73,288	

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





รูปที่ 4.4 ภาพรวมธุรกิจอาคารชุด พ.ศ.2522-2535

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.5 สรุปภาพรวมของธุรกิจอาคารชุด ตั้งแต่ พ.ศ.2522 - 2535

นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2522-2526 มีการลงทุน ในโครงการอาคารชุด ประเภทพักอาศัย ในระดับราคาต่าง ๆ ประมาณ 78 โครงการ ซึ่งในช่วงนั้น การสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย กล่าวได้ว่า ยังไม่ประสบผลสำเร็จ เมื่อเปรียบเทียบกับพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร อย่างไรก็ตามเคยมีการเชื่อกันว่า "แนวโน้มการอยู่อาศัยอาคารชุดในเมืองไทยจะต้องเป็นที่ยอมรับของประชาชนอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการพัฒนาของเมืองที่เป็นไปแบบไม่มีขอบเขต และเป็นไปตามยถากรรม ทำให้รัฐบาลไม่สามารถขยายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการไปทั่วถึงได้ ปัญหาการขาดแคลน พลังงานการที่ราคาที่ดินสูงอย่างรวดเร็ว และหาที่อยู่ใกล้ตัวเมือง ได้ยากขึ้นทุกขณะ อาคารชุดจึงเกิดขึ้นมา "

ในช่วงเวลาดังกล่าวมีอาคารชุดที่สร้างเสร็จ และมีการอยู่อาศัยได้แล้ว ประมาณ 50 โครงการ แต่ถ้านับโครงการที่ประสบผลสำเร็จรุ่นแรกจริง ๆ ได้แก่ โครงการ

1. สยามเพ้นเฮ้าส์ 1
2. สยามเพ้นเฮ้าส์ 2
3. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2
4. สังกสิทธิ์คอนโดมิเนียม
5. ร่วมฤดีเพ้นท์เฮ้าส์
6. บ้านปรีดา
7. ศิวาลัยคอนโดมิเนียม
8. บัชเชเลอร์
9. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม
10. คลองตันคอนโดมิเนียม

ข้อคิดจากการจัดทำโครงการอาคารชุดในระดับราคาต่าง ๆ จึงมีความแตกต่างกันในเรื่องความกล้าลงทุน จะพบได้ว่า อาคารชุดราคาสูงนั้นได้จัดเตรียมโครงการและคาดคะเนตลาดได้ถูกต้องกว่าโครงการระดับราคาอื่น ๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศเป็นผู้เก็งกำไร และเจ้าของโครงการต้องเก็บ

พื้นที่ขายบางส่วนที่ขายไม่หมดให้เช่าต่อก็ตาม สาเหตุเพราะโครงการประเภทนี้ยอมให้ทุนส่วนหนึ่งในการเตรียมงานเป็นเวลาพอสมควร ไม่ใช่ทำตามแพชั่น

ในระยะแรกบรรดาผู้ประกอบการเล็งเห็นโอกาสที่จะเริ่มต้นธุรกิจนี้ได้ในกลุ่มผู้มีรายได้สูง ผู้ที่เคยอยู่อาศัยในต่างประเทศและชาวต่างประเทศเท่านั้น ยังไม่มีใครกล้าที่จะทำอาคารชุดระดับราคาต่ำ ๆ แต่เวลาผ่านไปประมาณ 2 ปี โครงการอาคารชุดดูท่าว่าจะไปได้ดี โครงการราคาต่ำ จึงเกิดขึ้นอย่างมากมาย และรวดเร็ว จนกระทั่งมีปริมาณล้นเกินในช่วงปลายปี พ.ศ. 2525 มีอาคารชุดทั้งสิ้นประมาณ 56 โครงการ แบ่งออกเป็น

- โครงการราคาสูง 7 โครงการ
- โครงการราคาปานกลาง 12 โครงการ
- โครงการราคาถูก 37 โครงการ

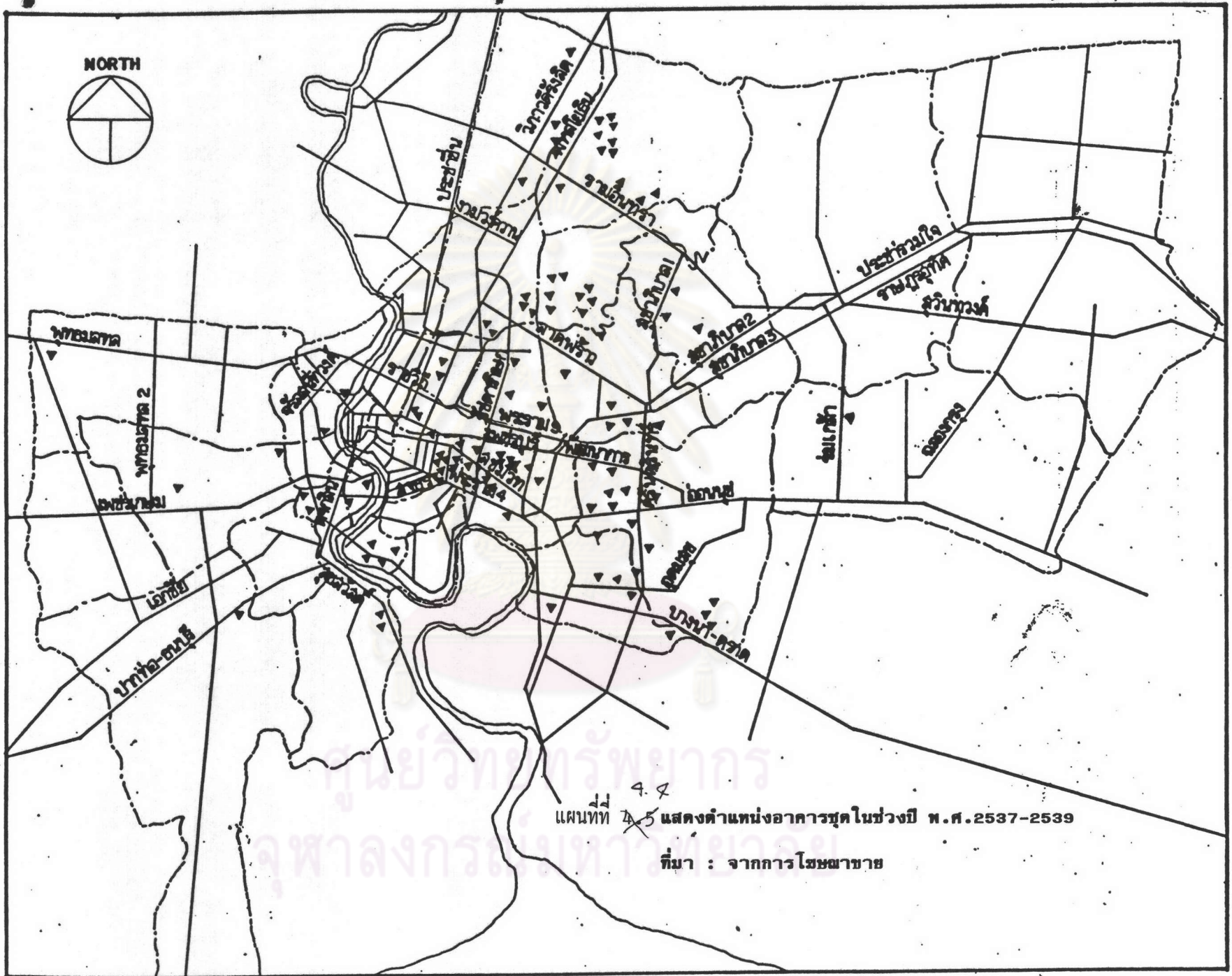
จะเห็นได้ว่าการขายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารชุดชนิดราคาถูกนี้ เป็นผลกระทบจากการที่ธุรกิจบ้านจัดสรรประสบปัญหายุ่งยากหลายประการและอาคารชุดชนิดนี้ ก็มุ่งลูกค้ากลุ่มเดียวกับบ้านจัดสรร ทำให้คนทั่วไปเกิดความรู้สึกไม่เชื่อมั่นต่ออาคารชุดประเภทนี้เกรงว่าจะมีการหลอกลวง โฆษณาเก็บเงินค่าจองแล้วยกเลิกโครงการ ด้วยเหตุผลที่ว่าเป็นสิ่งใหม่ และระยะแรกก็ยังไม่มียุทธศาสตร์ใดๆ หมายก็ไม่ได้ประกาศระเบียบควบคุมมากนัก แต่พอช่วงปลายปี พ.ศ. 2525 ทางราชการ ได้ออกกฎหมายห้ามการก่อสร้าง และควบคุมมากยิ่งขึ้น ทำให้โครงการหลายโครงการที่ต้องเผชิญกับปัญหา ทำให้ต้องเลิกล้มโครงการไป บางโครงการพยายามทำต่อไป แต่ก็พบปัญหาการขายไม่ออก เป็นต้น

ย้อนมาพิจารณา การขยายตัวของอาคารชุดชนิดราคาสูงอีกครั้ง ปรากฏว่า เมื่อโครงการประเภทนี้ได้เริ่มมาตั้งแต่แรกเริ่ม เป็นรูปเป็นร่าง หรือเสร็จสิ้นโครงการ ก็เริ่มมีการขายตัวของโครงการระดับราคาสูงอีกครั้ง ซึ่งเจ้าของเองก็ได้ปรับปรุงรูปลักษณะการใช้สอยอาคารให้เกิดประโยชน์หลายอย่าง เพื่อเสนอบริการใหม่ ที่ดีกว่า แก่ผู้ซื้อ โดยเสนอโครงการแบบผสมผสานระหว่างที่พักอาศัย สำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดเล็ก รูปแบบใหม่ที่มีการผสมผสานการใช้ประโยชน์ไว้ในอาคารหลังเดียวกันหรือกลุ่มเดียวกัน

ช่วงปี พ.ศ.2530-2532 นับเป็นยุคทองของธุรกิจอาคารชุดอย่างแท้จริง อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศและของโลก เอื้ออำนวยให้ผู้ซื้อมีกำลังในการซื้อสูงประกอบกับทัศนคติที่เปลี่ยนไปในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดทำให้เกิดโครงการอาคารชุดในระดับต่างเกิดขึ้นอย่างมากมาย และประสบผลสำเร็จในการขายสูง จนล่วงเข้าปี พ.ศ.2533 สภาพคล่องเช่นนี้ ก็เกิดการชะงักงัน อันเนื่องมาจาก วิกฤตการณ์ สงครามอ่าวเปอร์เซีย รวมถึงการยึดอำนาจโดยคณะ รสช. และพฤษภาคมมีพ ถึงอย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารชุดก็ยังดำเนินมาเรื่อย ๆ โดยไม่ถึงกับต้องล้มไป จนถึงสิ้นปี พ.ศ.2535 มีสถิติของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนแล้ว รวมทั้งสิ้น 379 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวมกันถึง 73,288 หน่วย (ตารางที่ 4.8 )



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผัง 4.5 แสดงตำแหน่งอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2537-2539  
 ที่มา : จากการโฆษณาขาย