

สถานการณ์และแนวโน้มการเติบโตของเมืองกับความต้อการที่อยู่อาศัย

3.1 ภาพรวมการเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การเติบโตของเมืองที่ผ่านมามีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และขยายแผ่ออกนอกเขตบริหารของเมืองความเจริญก้าวหน้าที่รวดเร็วของเศรษฐกิจไทยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 และการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างเศรษฐกิจเข้าสู่การผลิตภาคอุตสาหกรรมเป็นหลัก ได้ส่งผลให้โครงสร้างสังคมไทยเปลี่ยนจากสังคมชนบทเป็นสังคมเมืองมากขึ้น ในปัจจุบันมีประชากรเมืองประมาณ 18.3 ล้านคน หรือร้อยละ 32 ของประชากรทั้งสิ้นในจำนวนประชากรเมืองทั้งหมด เป็นประชากรเมืองในเขต กทม. และปริมณฑล ถึงร้อยละ 42 ซึ่งภาพรวมของการขยายตัวของกทม. และปริมณฑลนั้น มีการขยายตัวด้านต่าง ๆ ดังนี้

3.1.1 การขยายตัวของประชากร

จำนวนประชากรใน กทม. และปริมณฑล ในปัจจุบันปี พ.ศ. 2535 มีทั้งสิ้น 8.5 ล้านคน ทั้งนี้ จากการสำมะโนประชากรและเคหะในปี 2513 เทียบกับการสำมะโนฯ ในปี 2523 พบว่า กทม. และปริมณฑล มีประชากรเพิ่มจาก 4.7 ล้านคนในปี 2513 เป็น 6.9 ล้านคน ในปี 2523 คิดเป็นอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.7 ต่อปี โดยประมาณ สำหรับการคาดประมาณประชากร กทม. และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 นี้คณะทำงานคาดประมาณประชากรในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ได้มีความเห็นว่า พื้นที่จะรองรับการย้ายถิ่นของประชากรประกอบด้วยพื้นที่หลัก ๆ 3 บริเวณคือ กรุงเทพมหานคร และ 5 จังหวัดปริมณฑล และพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้ง 36 เขต ได้ถึงจุดอิ่มตัวในการรองรับการขยายตัวของประชากรด้วยเหตุผลทางด้านราคาที่ดิน และปัญหาการจราจรและบริการพื้นฐานอื่น ๆ ดังนั้น จึงคาดว่า อัตราการขยายตัวของประชากรในกรุงเทพมหานครจะอยู่ในระดับร้อยละ 1.6 ต่อปีโดยเฉลี่ย โดยมีอัตราการเพิ่มตามธรรมชาติร้อยละ 1.51 ในช่วงต้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 และลดลงเหลือร้อยละ 1.22 เมื่อสิ้นแผนฯ 7 ในขณะที่อัตราการย้ายถิ่นโดยเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.65 ตลอดช่วงแผนพัฒนาฯ และสำหรับพื้นที่ 5 จังหวัดปริมณฑลนั้นยังมีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของประชากรได้อีกโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่จังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี ทั้ง

นี้การขยายตัวของประชากรของ 5 จังหวัดปริมณฑล จะอยู่ระหว่างร้อยละ 2.91 ในช่วงต้นของแผนพัฒนาฯ และร้อยละ 2.73 ในช่วงปลายแผนพัฒนาฯ และเมื่อพิจารณาในภาพรวมของกทม. และปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 นี้ จะมีประชากรเพิ่มจาก 9.2 ล้านคน ในช่วงต้นแผนพัฒนาฯ เป็น 10 ล้านคน ในปี 2539 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ตามตารางที่ 3.1 และ 3.2 ตามลำดับ



ตารางที่ 3.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของประชากรของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2535-2539)

	ต้นแผนฯ	ปลายแผนฯ
กทม. (ล้านคน)	6.20	6.80
อัตราเพิ่มตามธรรมชาติ (ร้อยละ)	1.52	1.22
อัตราการย้ายถิ่น (ร้อยละ)	0.65	0.65
อัตราการเพิ่มสุทธิ (ร้อยละ)	2.16	1.75
5 จังหวัดปริมณฑล (ล้านคน)	2.80	3.20
อัตราการเพิ่มตามธรรมชาติ (ร้อยละ)	1.74	1.52
อัตราการเพิ่มสุทธิ (ร้อยละ)	2.91	2.73

ที่มา : ฝ่ายการวิจัยทรัพยากรมนุษย์และพัฒนาสังคม สถาบันวิจัยเพื่อพัฒนาประเทศไทย (TDRI) ร่วมกับกองวางแผนทรัพยากรมนุษย์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 3.2 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 (2535-2539)

(หน่วย : ล้าน)

พื้นที่	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
กรุงเทพมหานคร	6,154	6,267	6,372	6,771	6,575	6,679	6,772
5 จังหวัดปริมณฑล	2,809	2,889	2,970	3,049	3,139	3,223	3,310
กทม. และปริมณฑล	8,973	9,156	9,342	9,820	9,714	9,902	10,082

หมายเหตุ : อัตราการขยายตัวประชากรในช่วงแผนฯ 7 (2535-2539)

- กรุงเทพมหานคร เฉลี่ยร้อยละ 1.22
- 5 จังหวัดปริมณฑล เฉลี่ยร้อยละ 2.16

ที่มา : ฝ่ายการวิจัยทรัพยากรมนุษย์และพัฒนาสังคม สถาบันวิจัยเพื่อพัฒนาประเทศไทย (TDRI) ร่วมกับกองทุนแผนทรัพยากรมนุษย์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

3.1.2 การขยายตัวทางเศรษฐกิจ

กรุงเทพมหานครเป็นแหล่งดึงดูดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และประชากรของประเทศไทยติดต่อกันมาเป็นเวลานาน ในช่วงปี พ.ศ.2524-2530 กิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขตกทม. ขยายตัวเฉลี่ยสะสมร้อยละ 6.4 ต่อปี ขณะที่ในเขตจังหวัดปริมณฑลรอบนอกมีการขยายตัวเฉลี่ยสูงกว่าหรือคิดเป็นร้อยละ 7.7 ต่อปี ในช่วงระยะเดียวกัน ตามตารางที่

3.3

ตารางที่ 3.3 แสดงกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขต กทม. แยกตามรายจังหวัดในช่วงปี พ.ศ.2524, 2526, 2530 ตามค่าคงที่เงินบาทในปี พ.ศ. 2515

จังหวัด	2524	อัตราส่วนของกทม. และปริมณฑล (ร้อยละ)	2526	อัตราส่วนของกทม. และปริมณฑล (ร้อยละ)	2530	อัตราส่วนของกทม. และปริมณฑล (ร้อยละ)	การเพิ่มขึ้นรายปี 2524-2530 (ร้อยละ)
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
สมุทรสาคร	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 : บัญชีผลิตภัณฑ์รวมของภาคและจังหวัดกรุงเทพมหานคร ปี 2524-2530

นอกจากนี้ในช่วงปีพ.ศ. 2527-2532 อัตราการจ้างงานในบริเวณจังหวัดปริมณฑลต่าง ๆ มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงกว่าในเขตพื้นที่ กทม. ด้วย โดยในบริเวณจังหวัดปริมณฑลต่าง ๆ มีอัตราการขยายตัวของการจ้างงานเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.5 ขณะที่ในเขต กทม. มีอัตราการขยายตัวเพียงร้อยละ 2.3 ต่อปี ตามตารางที่ 3.4

ตารางที่ 3.4 แสดงการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2513-2532 แยกตามรายจังหวัด

จังหวัด	จำนวนการจ้าง (หน่วย : พัน)				จำนวนการเพิ่มขึ้น 2527-2532	อัตราการเพิ่ม รายปี 2527-2532
	2513	2523	2527	2532		
กทม.	1,139	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%
สมุทรสาคร	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

เมื่อนิยามภาพรวมทั้งประเทศพบว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังเป็นฐานการผลิตกว่าครึ่งหนึ่งของประเทศ โดยเฉพาะการผลิตอุตสาหกรรมและภาคบริการเป็นถึง

ร้อยละ 78 และร้อยละ 53 ของประเทศ และการลงทุนจากต่างประเทศร้อยละ 70 กระจุกตัวอยู่ในบริเวณนี้ ทั้งเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงงานที่จดทะเบียนและที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนเกือบร้อยละ 60 ของทั้งหมด มีการจ้างงานกว่า ร้อยละ 60 ของคนงานใน โรงงาน และเป็นแหล่งเงินทุนถึงร้อยละ 80 ของเงินทุนโรงงานทั้งสิ้น นอกจากนี้การ เติบโตของภาคอุตสาหกรรมในเขตเมืองดังกล่าว ได้ดึงดูดแรงงานส่วนเกินจากภาคเกษตร ให้เคลื่อนย้ายเข้าสู่เมือง ซึ่งจะยังผลให้เกิดตามต้องการด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นส่งผลต่อการ ขยายตัวเมืองด้านกายภาพ

จากสถานการณ์ดังกล่าวข้างต้น เป็นผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปยัง บริเวณชานเมืองรอบนอก กทม. และในเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียงอย่างต่อเนื่องและ กระจุกกระจายเช่นเดียวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจสาขาต่าง ๆ ซึ่งกำลังกระจายตัวออก จากศูนย์กลางของกิจกรรมเศรษฐกิจ และการจ้างงานส่งผลให้ที่ดินเกษตรกรรมบริเวณ รอบนอกกทม. ถูกเปลี่ยนสภาพเป็นที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งนี้เพราะ อุปทานที่ดินบริเวณชานเมือง กทม. ยังมีเพียงพอที่จะสามารถรองรับการขยายตัวของ ระบบเศรษฐกิจเมืองได้ ขณะที่ราคาที่ดินในเขตเมืองได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และ ต่อเนื่องตามสถานการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจเมือง จึงเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับที่ดินในบริเวณชานเมืองรอบนอก ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า

3.2 สถานการณ์และการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3.2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยใน เขตกทม. และปริมณฑลขยายตัวรวดเร็ว ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยสะสม (Housing Stock) เพิ่มขึ้นมาก รวมจำนวนประมาณ 1.5 ล้านหน่วย กว่าครึ่งเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยโดยภาค เอกชน ตามตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล (ณ ธันวาคม 2533)

ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนร้อยละ
1. ประชาชนสร้างเอง	338,464	22
2. ภาครัฐกิจเอกชน	851,966	57
3. ภาครัฐโดยการเคหะแห่งชาติ	77,830	5
4. ชุมชนแออัด*	191,009	13
5. อื่น ๆ (อาคารพาณิชย์, หอพัก บ้านพักใน หน่วยราชการและหน่วยทหาร)	40,000	3
รวม	1,499,269	100

- ที่มา : - รายงานผลการศึกษาเรื่อง "สถานการณ์ตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในเมือง" กันยายน 2533 โดย PADCO และมูลนิธิสถาบันที่ดิน
- รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย
- ข้อมูลชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานคร 1 สิงหาคม 2533
- ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ * ชุมชนแออัดจำนวนรวม 191,009 หน่วย จำแนกเป็น

- (1) ชุมชนแออัดที่ได้รับการดำเนินการปรับปรุงทางกายภาพรวมการจัดหาที่อยู่ใหม่ โดยการเคหะฯ กรุงเทพมหานคร เทศบาลเมือง และกรมการปกครอง แล้ว จำนวน 82,000 หน่วย ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 และ 6
- (2) ชุมชนแออัดที่ยังมิได้รับการดำเนินการปรับปรุงอีก 121,306 หน่วย

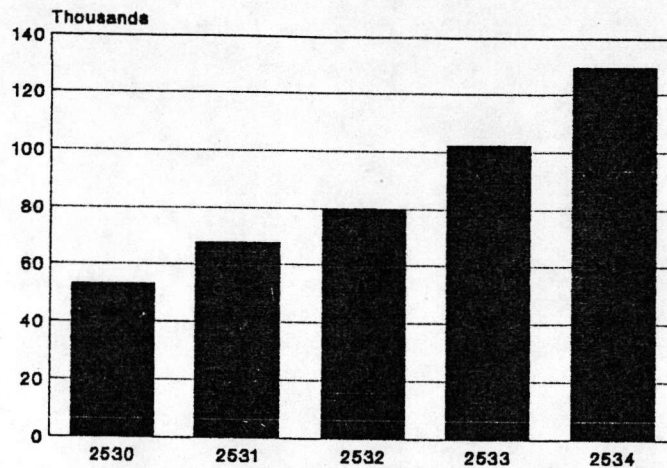
3.2.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วง ปี 2517-2527 และปี 2527-2531 โดยการเคหะแห่งชาติ (คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย 2533 : 7-14) พบว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2531 มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,376,829 หน่วย ปี 2527 มีจำนวน 998,434 หน่วย และปี 2517 มีจำนวน 585,162 หน่วย และจำนวนการเปลี่ยนแปลงในช่วงปี 2527-2531 มีจำนวนเพิ่มสูงกว่าช่วงปี 2517-2527 กล่าวคือ ในช่วงปี 2527-2531 มีจำนวนการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 95,000 หน่วย หรือมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 8.36 ต่อปี ในขณะที่ช่วงปี 2517-2527 นั้น มีจำนวนการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 39,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.49 ต่อปี

3.2.3 การจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6

3.2.3.1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

ในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) มีที่อยู่อาศัยจดทะเบียนสะสมเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และ 3 จังหวัดในปริมณฑลจำนวน 432,858 หน่วย หรือเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 86,572 หน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวเฉลี่ยในช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 ร้อยละ 24.9 ในขณะที่แผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 ได้ประมาณความต้องการของที่อยู่อาศัย ในเขต กทม. และปริมณฑลไว้ว่ามีความต้องการประมาณ 250,000 หน่วย หรือเฉลี่ยความต้องการปีละ 50,000 หน่วยเท่านั้น ตามแผนภูมิที่ 3.1



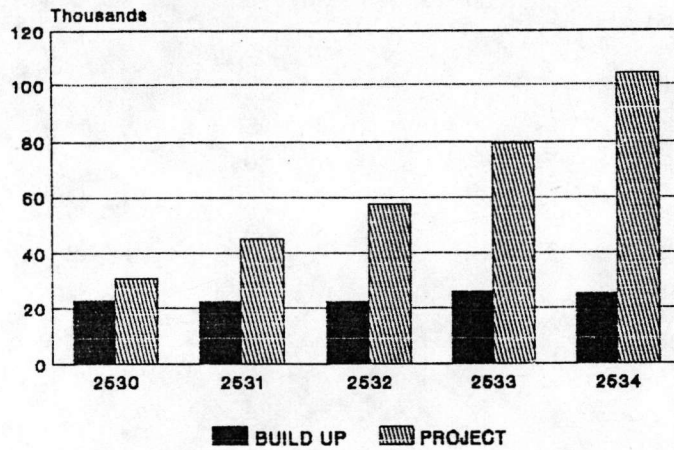
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขต กทม. และปริมณฑล

ดังนั้นเป็นที่สังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จ ณ สิ้นแผนพัฒนา ๙ สูงกว่าที่ประมาณการความต้องการไว้มากถึง 182,585 หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยส่งเสริมหลายประการ โดยเฉพาะการขยายตัวในระดับสูงของเศรษฐกิจทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อมากขึ้นการมีระบบสินเชื่อที่เอื้ออำนวยตลอดจนการที่ภาคเอกชนมีบทบาทสูงในการผลิตที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในทุกกลุ่มรายได้

3.2.3.2 รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย

เมื่อนิยามารูปแบบการผลิตที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนา ๙ ฉบับที่ 6 ผู้ประกอบการจัดสรรยังคงมีบทบาทหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยมาโดยตลอดกล่าวคือสามารถผลิตได้จำนวน 314,138 หน่วย เฉลี่ยปีละ 62,828 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนตลาดสูงถึงร้อยละ 72.6 ขณะที่มีการสร้างเองเพียงจำนวน 118,720 หน่วย หรือร้อยละ 27.4 โดยในปี 2530 สัดส่วนที่อยู่อาศัย ที่ผลิตโดยผู้ประกอบการจัดสรรมีร้อยละ 57

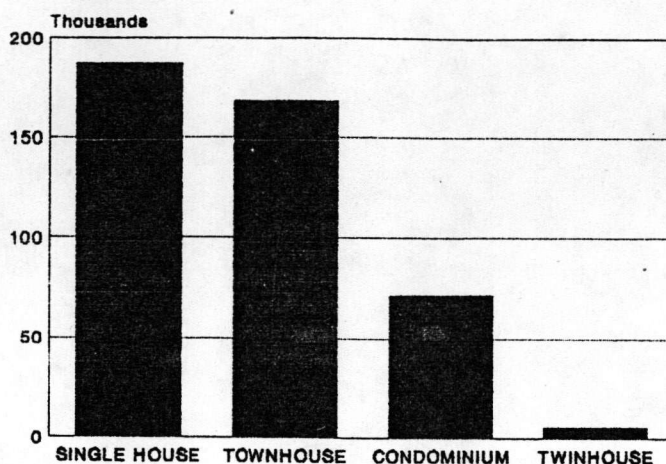
ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขต กทม. และ 3 จังหวัดในปริมณฑล และได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67.0, 71.8 และ 74.7 ในปี 2531, 2532 และ 2533 ตามลำดับ สำหรับปี 2534 ได้มีส่วนเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 80.5 แสดงว่าประชาชนยังนิยมบ้านที่ผลิตโดยการจัดสรรมากกว่าการก่อสร้างเอง ตามแผนภูมิที่ 3.2



แผนภูมิที่ 3.2 แสดงรูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในเขต กทม. และปริมณฑล

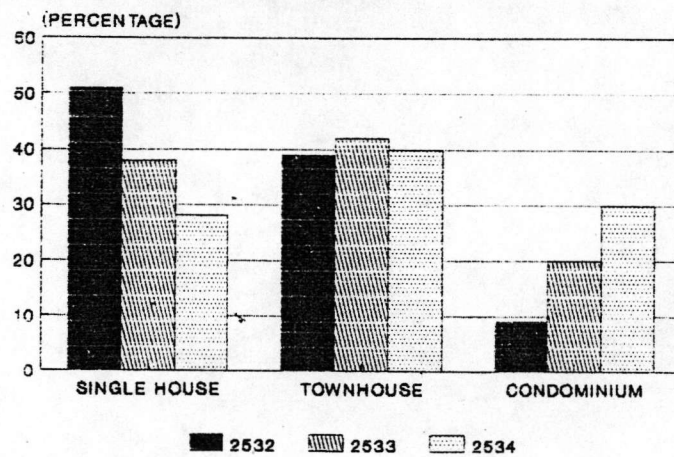
3.2.3.3 ประเภทของอาคารที่อยู่อาศัย

ในช่วง 5 ปี (2530-2534) หรือช่วงแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 ที่ผ่านมา มีที่อยู่อาศัยสะสมจำนวน 432,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีจำนวน 187,204 หน่วย รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ จำนวน 168,543 หน่วย แฟลตและห้องชุดจำนวน 71,799 หน่วย และบ้านแฝดจำนวน 5,372 หน่วย คิดเป็นส่วนร้อยละ 43.2, 39.0, 16.6 และ 1.2 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 3.3



แผนภูมิที่ 3.3 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2530-2534

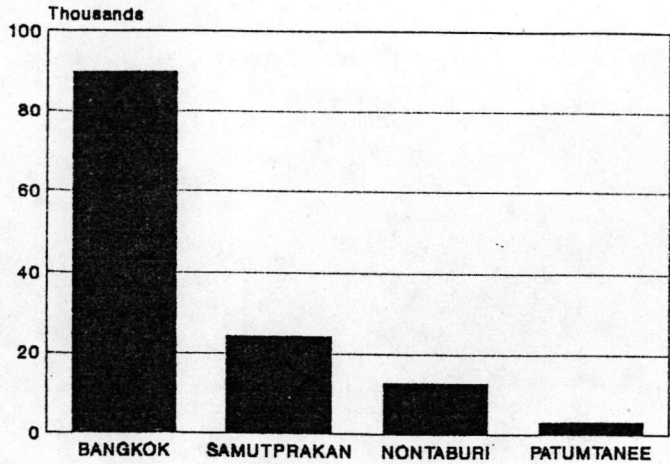
ในปี 2534 โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวมาเป็นอาคารสูงมากขึ้น ดังจะเห็นได้ว่าในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 65 และได้มีสัดส่วนลดลงมาโดยตลอด โดยลดลงเป็นร้อยละ 54, 51 และ 38 ในปี 2531, 2532 และ 2533 ตามลำดับ และในปี 2534 มีสัดส่วนลดลงอย่างมากเหลือเพียงร้อยละ 28 ในขณะที่แฟลตและที่ห้องชุดมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในลักษณะก้าวกระโดด กล่าวคือ ในปี 2532 สัดส่วนแฟลตและห้องชุดมีเพียงร้อยละ 9 แต่ในปี 2533 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 20 และในปี 2534 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขต กทม. และ 3 จังหวัดในปริมณฑล ส่วนบ้านแบบทาวน์เฮาส์สัดส่วนไม่เปลี่ยนแปลงมากนักจากร้อยละ 39 ในปี 2532 เป็นร้อยละ 42 และ 40 ในปี 2533 และ 2534 ตามแผนภูมิที่ 3.4



แผนภูมิที่ 3.4 แสดงสัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล

3.2.3.4 พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย

ในปี 2534 พื้นที่กรุงเทพมหานคร และ 3 จังหวัดในปริมณฑล มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวน 129,688 หน่วย โดยเพิ่มใน กทม. จำนวน 89,851 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 17,800 หน่วย ในเขต กทม. ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในปีนี้มีมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ จำนวน 10,754 หน่วย และเพิ่มระหว่าง 5,000-10,000 หน่วย ได้แก่ เขตบึงกุ่ม ภาษีเจริญ บางเขน ดอนเมือง และเขตประเวศ ส่วนใน 3 จังหวัดปริมณฑลเพิ่มขึ้น จำนวน 39,837 หน่วย เป็นการเพิ่มใน จ.สมุทรปราการ มากที่สุด จำนวน 24,144 หน่วย รองลงมา ได้แก่ นนทบุรี 12,755 หน่วย และปทุมธานี 2,938 หน่วย ตามแผนภูมิที่ 3.5



แผนภูมิที่ 3.5 แสดงพื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในปี 2534

3.3 ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Needs)

3.3.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

การเคหะแห่งชาติ ได้พิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากร การเปลี่ยนแปลงขนาดครัวเรือนที่เล็กลง และนำไปสู่การเพิ่มจำนวนครัวเรือนมากขึ้น โดยคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑลว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 50,000 หน่วย หรือรวมทั้งสิ้น 250,000 หน่วย ในช่วง 5 ปีของแผนฯ 6 ซึ่งเมื่อจำแนกความต้องการตามระดับรายได้ โดยอาศัยข้อมูลการวิเคราะห์การกระจายรายได้ของครัวเรือนในปี 2524 แบ่งได้เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่ำสุดประมาณร้อยละ 20 กลุ่มรายได้น้อยร้อยละ 25 กลุ่มรายได้ปานกลางร้อยละ 32 และกลุ่มรายได้สูงประมาณร้อยละ 23 ของจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมด ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

จะเห็นได้ว่า เมื่อได้เปรียบเทียบจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 6 กับปริมาณบ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นนั้น ๆ พบว่า บ้านสร้างเสร็จสูงกว่าการประมาณความต้องการ กล่าวคือ จากการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑลนั้น คาดว่าจะมีความต้องการเฉลี่ยปีละ 50,000 หน่วย แต่เมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 พบว่า มีบ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึง 432,585 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละ 86,572 หน่วย ซึ่งจำนวนนี้ส่วนหนึ่งอาจจะเป็นบ้านว่าง บ้านเช่า หรือบ้านกึ่งกำไรไว้

3.3.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

ในการจัดร่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2535-2539) คณะทำงานทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้ทำการศึกษาและคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1) ในช่วงปี 2534-2539 คาดว่า จะมีอัตราการขยายตัวของประชากรในระดับร้อยละ 1.9 ดังนั้น จึงคาดได้ว่าในช่วงต้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2535) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีประชากรประมาณ 9.2 ล้านคน และจะเพิ่มเป็น 10 ล้านคน ในปลายแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2539)

2) ประชากรในวัยเด็กจะมีสัดส่วนลดลง และประชากรในวัยหนุ่มสาวและวัยกลางคน (อายุ 15-59) จะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 64.1 ในปี 2539

3) การคาดประมาณครัวเรือน ในช่วงปี 2535-2539 คาดว่า จะมีครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 369,321 ครัวเรือน โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 71,000-77,000 ครัวเรือน ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่จะเป็นครัวเรือนเดี่ยวและเป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกพร้อม (Intact Household) ซึ่งมีถึงร้อยละ 68 มีขนาดของครัวเรือนประมาณ 4.5 คน รองลงมาเป็นลักษณะครัวเรือนสมาชิกคนเดียวประมาณร้อยละ 13 และยังมีแนวโน้มว่าครัวเรือนขาดคู่ครองจะมีเพิ่มขึ้น (รายละเอียดตามตารางที่ 3.6)

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนครัวเรือนที่ได้จากการประมาณการในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7
แยกตามประเภทของครัวเรือน

ปี	1	2	3	4	รวม
2535	53,404	7,725	9,208	1,812	72,149
2536	53,242	7,338	8,910	1,702	71,192
2537	54,998	8,064	9,314	2,424	74,800
2538	53,249	7,853	9,523	3,036	73,661
2539	55,828	8,158	10,032	3,501	77,519
รวม	270,721	39,138	46,987	12,475	369,321

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

หมายเหตุ ครัวเรือนประเภทที่ 1 หมายถึง ครัวเรือนที่มีคู่สมรสพร้อมสมาชิกอยู่ด้วย
 ครัวเรือนประเภทที่ 2 หมายถึง ครัวเรือนที่มีคู่สมรสเป็นหม้าย
 ครัวเรือนประเภทที่ 3 หมายถึง ครัวเรือนคนเดียว
 ครัวเรือนประเภทที่ 4 หมายถึง ครัวเรือนประเภทอื่น ๆ

4) การกระจายรายได้ของครัวเรือน ได้มีการคาดประมาณโดยได้ใช้ รายได้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และภาวะเงินเฟ้อจะมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.5 ต่อปี จึงคาดประมาณว่า อัตราการเพิ่ม ของรายได้จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8-13 ต่อปีและมีแนวโน้มที่กลุ่มผู้มีรายได้อานกลางจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น (รายละเอียดตามตารางที่ 3.7)

ตารางที่ 3.7 แสดงระดับรายได้ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผน ๗ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

		บาท / ครัวเรือน / เดือน									
ปี	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
2535	4,284	6,663	9,055	12,328	15,911	27,113	42,839	56,473	67,640	103,057	
2536	4,675	7,246	9,956	13,749	18,043	30,614	47,974	62,518	73,400	111,762	
2537	5,094	7,862	10,926	15,307	20,427	34,506	53,634	69,093	79,514	121,006	
2538	5,556	8,527	11,993	17,054	23,140	38,912	59,997	76,404	86,185	131,102	
2539	6,054	9,227	13,139	18,674	26,174	43,810	67,013	84,358	93,273	141,828	

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

5) ความต้องการที่อยู่อาศัย การพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) เฉพาะที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ได้พิจารณาจากความหนาแน่นของครัวเรือน โดยเฉลี่ย 1 ครัวเรือนต่อ 0.8 หน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบกับการคาดการณ์เพิ่มขึ้นของประชากร ที่อยู่อาศัยทรุดโทรมที่ต้องขจัดทดแทนในช่วงปี 2535-2539 พบว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนใหม่ จำนวน 301,304 หน่วย และความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อทดแทนที่รื้อถอนไป จำนวน 75,216 หน่วยต่อปี รวมเป็นความต้องการที่อยู่ทั้งสิ้น 376,520 หน่วย หรือประมาณ 75,000 หน่วยต่อปี โดยแยกเป็นสัดส่วนความต้องการตามระดับรายได้ของครัวเรือนที่แตกต่างกัน (รายละเอียดตามตารางที่ 3.8 และ 3.9)

ตารางที่ 3.8 แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

ปี	จำนวนครัวเรือนใหม่ที่เพิ่มขึ้น	ความต้องการที่อยู่อาศัย		ความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (HOUSING NEEDS)
		ครัวเรือนใหม่	สร้างทดแทน	
2535	72,149	58,742	13,772	72,514
2536	71,192	58,020	14,398	72,418
2537	74,800	61,022	15,024	76,046
2538	73,661	60,153	15,682	75,835
2539	77,519	63,367	16,340	79,707
รวม	369,321	301,304	75,216	376,520

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

ตารางที่ 3.9 แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) จำแนกตามระดับราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

ราคาที่อยู่อาศัย (พันบาท)	จำนวนความต้องการ (หน่วย)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
ต่ำกว่า 300	91,674	24.35	24.35
301 - 500	128,907	34.24	58.58
501 - 700	67,754	17.99	76.58
701 - 900	35,871	9.53	86.11
901 - 1,200	17,864	4.74	90.85
1,201 - 1,500	15,612	4.15	95.00
1,501 - 2,000	12,602	3.35	98.34
2,001 - 3,000	5,883	1.56	99.91
มากกว่า 3,001	353	0.09	100.00
รวม	376,520	100.00	

ที่มา : Chulalongkorn University Social Research Institute : A Housing Needs Forecasting Model for Thailand : Final Report, Submitted to Norconsult International A.S. and NHA, Bangkok. October 1990.

6) ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับชุมชนแออัด สำหรับความต้องการในส่วนนี้ นั้น ใช้เกณฑ์พิจารณาจากความเร่งด่วนของปัญหาแต่ละชุมชนเป็นสำคัญ ดังปรากฏว่าชุมชนแออัดใน กทม. และปริมณฑล และเมืองในภูมิภาค ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นการเร่งด่วนมีจำนวนประมาณ 73,000 หน่วย ทั้งนี้รูปแบบในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยจะแบ่งออก

เป็น 2 วิธีการใหญ่ ๆ ด้วยกันคือ การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งในรูปของการจัดสร้างบ้านเช่า และบ้านเช่าซื้อ และปรับปรุงสภาพทางกายภาพในที่ดินเดิม

3.3.3 ขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ ได้พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบคือ

1) รายได้และความพอใจของครัวเรือนในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยจากการสำรวจทางเศรษฐกิจและสังคมของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า การจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ครัวเรือน แต่จากการสำรวจของการเคหะฯ เมื่อสิงหาคม 2533 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง จ่ายเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ถึงร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าของผู้มีรายได้สูง แต่ในการใช้เป็นสมมติฐานในการคิด โดยปกติใช้ร้อยละ 25-30

2) เงินชำระล่วงหน้า โดยเฉลี่ยร้อยละ 25 ของราคาขาย

3) ระยะเวลาผ่อนชำระ 20-25 ปี

4) อัตราดอกเบี้ย โดยเฉลี่ยร้อยละ 15

จากสมมติฐานดังกล่าวพบว่า ขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มรายได้ในปี 2535 ซึ่งเป็นปีแรกของแผนฯ ฉบับที่ 7 จะเป็นดังตารางที่ 3.13

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า คอนโดมิเนียมราคาต่ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย 26 ตารางเมตร ซึ่งจะมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 340,000 บาท/หน่วย ในปี 2535 ผู้ที่มีขีดความสามารถซื้อได้จะต้องเป็นผู้มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป (Percentile ที่ 50 ขึ้นไป) หรือมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนเกินกว่า 12,800 บาท)

สำหรับทาวน์เฮ้าส์ราคาต่ำ ราคาบ้านพร้อมที่ดินขนาด 19 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 48 ตารางเมตร ราคาขายจะเป็น 466,000 บาท/หน่วย ซึ่งครัวเรือนที่มีขีดความสามารถซื้อได้จะต้องอยู่ที่ระดับเปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 55 ขึ้นไป หรือมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 14,000 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 3.10 แสดงระดับรายได้และการคาดประมาณราคาที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจะสามารถจ่ายได้ และจำนวนความต้องการ ในปี 2535 (ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล)

เปอร์เซ็นต์ไทล์	รายได้เฉลี่ย/เดือน ของครัวเรือน (บาท)	ราคาที่อยู่อาศัย ที่สามารถซื้อได้ (บาท)	จำนวนความต้องการ (หน่วย)
0-10	4,218	196,410	3,205
10-20	6,180	155,906	10,390
20-30	8,272	208,608	13,941
30-40	10,803	272,533	15,523
40-50	12,893	325,259	14,447
50-60	21,965	585,881	8,897
60-70	34,735	926,500	3,386
70-80	45,986	1,320,732	1,469
80-90	55,113	1,582,863	767
90-100	80,981	2,325,800	123
			72,148

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ในช่วงแผนฯ
ฉบับที่ 7 (2535-2539) 2534, หน้า 1-16

3.3.4 ประเภทที่อยู่อาศัย ราคา และรายได้ครัวเรือน จากการศึกษาของการ
เคหะ ฯ เมื่อสิงหาคม 2533 พบว่า ประเภทของที่อยู่อาศัยและราคากับรายได้ครัวเรือน
นั้น มีความสัมพันธ์กัน ดังนี้

ตารางที่ 3.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยและราคาบ้านกับรายได้ครัวเรือน

ประเภท	ราคาบ้านในปี 2533	รายได้ครัวเรือน ต่อเดือน (บาท)	ระดับรายได้ เปอร์เซ็นต์ไทล์
ชุมชนแออัด	6,200- 218,400	900- 14,000	10-60
คอนโดมิเนียม			
ราคาต่ำ	280,000 - 480,000	4,200 - 9,200	10-40
ราคาปานกลาง	480,000 - 600,000	9,900 - 15,000	40-70
ราคาสูง	600,000 - 1,350,000	16,200 - 100,000	70-100
บ้านจัดสรร			
ราคาต่ำ	230,000 - 400,000	8,000 - 12,000	30-50
ราคาปานกลาง	400,000 - 700,000	12,000 - 20,000	50-80
ราคาสูง	700,000 - 2,175,000	21,000 - 103,000	80-100
บ้านสร้างเอง			
บ้านเช่า	ชุมชนแออัด	32 บาท/ตารางเมตร	
(ราคา	บ้านจัดสรร	30-50 บาท/ตารางเมตร	2,000-20,000 10-80
ค่าเช่า	อพาร์ทเมนต์	40-120 บาท/ตารางเมตร	
ต่อเดือน)	คอนโดมิเนียม	40-250 บาท/ตารางเมตร	

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ