

สถานการณ์บ้านมือสอง

ในการทำความเข้าใจเรื่องบ้านมือสองสิ่งที่จำเป็นต้องทำความเข้าใจคือวงจรธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เพื่อให้เข้าใจภาพรวมของตลาดบ้านมือสองได้ดียิ่งขึ้น

3.1 วงจรธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทย (รายงานเศรษฐกิจรายเดือน สิงหาคม 2541 : 3-8)

จากรายงานเศรษฐกิจของธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่า ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เป็นธุรกิจที่มีวงจรธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจทั่วไป คือมีช่วงเฟื่องฟูและตกต่ำ ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อวงจรธุรกิจก็มีทั้งจากต่างประเทศ และภายในประเทศเอง ซึ่งจากอดีตที่ผ่านมาธุรกิจที่อยู่อาศัยว่ามีวงจรธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปดังนี้

ปี 2500-2518 เป็นยุคบุกเบิกของธุรกิจที่อยู่อาศัย เริ่มจากธุรกิจเช่าซื้อตึกแถวในเขตเมือง ธุรกิจให้เช่าแฟลต อพาร์ทเมนต์ ธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่า ทางการออกกฎหมาย ปว.286 เพื่อควบคุมธุรกิจจัดสรร ซึ่งเริ่มขยายตัวสูงมากในขณะนั้น ธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินมากขึ้น กระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรก(2516-2517)ธุรกิจจึงชะลอตัวลง

ปี 2519-2524 เป็นยุคเริ่มต้นของโครงการบ้านจัดสรรอย่างเต็มรูปแบบ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้น กระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2522-2523 ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงเปลี่ยนรูปแบบเป็นทาวน์เฮาส์มากขึ้น เริ่มมีการนำแนวคิด "อาคารชุด" เข้ามาในตลาด และมีการออก พรบ.อาคารชุด ขึ้นรองรับ แต่การขยายตัวของธุรกิจก็ยังคงชะลอลงเป็นลำดับจนถึงจุดต่ำสุดในปี 2524

ปี 2525- 2526 เป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาธุรกิจอาคารชุดราคาถูก อย่างจริงจัง แต่ก็ยังไม่ได้มาตรฐานและไม่เป็นที่นิยมของตลาด ในที่สุดต้องแปรสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ด้านธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการแบ่งโครงการเป็นเฟสย่อย และการกระจายโครงการไปบริเวณชานเมือง และสร้างทาวน์เฮาส์แทนบ้านเดี่ยวมากขึ้น

ปี 2527-2529 เป็นช่วงตกต่ำโดยต่อเนื่องตลอด 3 ปี ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจ มาตรการจำกัดสินเชื่อให้ขยายตัวได้ไม่เกินร้อยละ 18 และการลดค่าเงินบาท ทำให้เอกชนชะลอการลงทุน และกำลังซื้อของประชาชนหดตัวลงค่อนข้างมาก

ปี 2530-2533 ถือเป็นยุคทองของธุรกิจที่อยู่อาศัยทุกประเภท โดยเฉพาะอาคารชุดราคาแพง ตลอดจนอาคารชุดราคาถูก เนื่องจากเศรษฐกิจขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2531-2533 GDP เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 10 ประกอบกับนโยบายของทางรัฐบาลที่ส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชาชน เช่น การอนุญาตให้นำคอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาได้ไม่เกิน 7,000 บาทต่อปี และการขยายบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการปล่อยสินเชื่อรายย่อย นอกจากนี้ยังอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถซื้ออาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่อาคารชุด อีกทั้งในขณะนั้นสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในเกณฑ์สูง ทำให้สถาบันการเงินเร่งแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตเร็วเป็นอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นเป็นเพียงอุปสงค์เทียม สภาพเก็งกำไรเกิดขึ้นอย่างกว้างขวาง ราคาที่ดินสูงขึ้นหลายเท่าตัว โดยจะเห็นว่าทางการได้มีการปรับราคาประเมินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 70 มีการเปลี่ยนมือมีการซื้อขายเปลี่ยนมือใบจอง และปรับราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทกันอย่างรวดเร็วเป็นรายวัน รวมทั้งมีผู้ประกอบการรายใหม่เกิดขึ้นจำนวนมากทั้งรายย่อย และรายใหญ่จากหลากหลายสาขาอาชีพ เพื่อหวังผลกำไรจากนักลงทุนต่างประเทศที่หลั่งไหลเข้ามาลงทุน ตามนโยบายเปิดเสรีทางการเงิน และการย้ายฐานการผลิตเข้ามาจากต่างประเทศ

ปี 2534-2538 เป็นช่วงที่ธุรกิจที่อยู่อาศัยเข้าสู่ภาวะซบเซา จากผลของสงครามอ่าวเปอร์เซียเมื่อเดือนสิงหาคม 2533 และวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศคือเหตุการณ์ รสช. ในปี 2534 และ พฤษภาทมิฬในปี 2535 ทางการจึงเพิ่มมาตรการกระตุ้นตลาดแทนที่จะลดอุปทาน เช่น โครงการบ้าน BOI และเพิ่มค่าลดหย่อนภาษีเงินได้ของคอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านหลังแรกเป็น 10,000 บาท จึงเกิดภาวะ "สินค้าล้นตลาด" เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจที่เกิดจากการเก็งกำไรในอดีต สภาพตลาดโดยทั่วไป เริ่มเป็นตลาดของผู้ซื้อ อย่างไรก็ตามในช่วงนี้ธุรกิจอาคารชุดใจกลางเมืองยังอยู่ในเกณฑ์ดีเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และภาวะคดดำทางธุรกิจในช่วงนี้เกิดขึ้นเพียงช่วงสั้นเท่านั้น เนื่องจากทางการเริ่มดำเนินนโยบายผ่อนคลายทางการเงินตั้งแต่ปี 2535 โดยทยอยยกเลิกเพดานอัตราคอกเบี้ยทั้งด้านเงินฝาก และเงินกู้ กอปรกับการผ่อนคลายด้านปริวรรตเงินตรา ตลอดจนการสนับสนุนการเปิดกิจการวิเทศธุรกิจของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ยังกำหนดนำหน้าความเสี่ยงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าสินเชื่อทั่วไป ส่งผลให้การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ทั้งด้านอัตราคอกเบี้ย และวงเงิน การเคลื่อนย้ายเงินทุนสะดวก และเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งแหล่งเงินทุนก็มีมากขึ้นจากนโยบายพัฒนาตราสารหนี้ประเภทต่างๆ

ปี 2539-ปัจจุบัน เป็นช่วงภาวะชะงักงันต่อเนื่องมาโดยตลอด เริ่มจากปัญหาอุปทานสินค้า ตลาด ปัญหาวิกฤตสถาบันการเงิน ปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน และปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งอำนาจซื้อที่ลดลง จนต้องมีการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตราเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 และได้รับความช่วยเหลือจาก IMF เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ ทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการตกต่ำอย่างมาก จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซาเป็นอย่างมาก การลงทุนในโครงการใหม่หดหายไป ตามกำลังซื้อ บางโครงการต้องยกเลิก หรือหยุดการก่อสร้าง และผู้ประกอบการบางรายต้องปิดกิจการ เนื่องจากผู้ประกอบการจำนวนมากที่ลงทุนโดยไม่ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่แท้จริง และไม่สนใจข้อมูลที่เป็นเครื่องชี้สถานการณ์และแนวโน้มในอนาคต ดังนั้นเมื่อตลาดผันผวนเข้าสู่วงจรตกต่ำ ทำให้ภาวะการขายตกต่ำอย่างมาก แม้ผู้ประกอบการจะปรับลดราคาที่อยู่อาศัยลง ธนาคารพาณิชย์เสนอสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษระยะสั้นแก่ผู้ซื้อบ้านแล้ว ก็ยังไม่สามารถกระตุ้นการซื้อได้ (รายงานเศรษฐกิจรายเดือน สิงหาคม 2541 : 3-8)

3.2 สาเหตุการเกิดบ้านมือสอง

การซื้อขายบ้านมือสองเกิดขึ้นมาเป็นเวลานาน โดยในระยะแรกมักจะเป็นการซื้อขายบ้านมือสองที่เป็นตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ที่อยู่ในทำเลที่สามารถค้าขายได้ หรือตึกแถวที่เป็นที่อยู่อาศัย และจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของบ้านสร้างใหม่ทั้งบ้านที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรร และบ้านที่จัดสร้างโดยเจ้าของเพื่อการอยู่อาศัยเอง ส่งผลให้ตลาดบ้านมือสองขยายตัวเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องจาก มีการลงทุนซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไรในยามภาวะเศรษฐกิจดี อสังหาริมทรัพย์กำลังรุ่งเรือง บ้านมีราคาสูงขึ้นตลอดเวลา ผู้มีเงินออมมากจะลงทุนซื้อบ้านเก็งกำไร แล้วนำมาขายต่อ

สาเหตุการเกิดบ้านมือสองในภาวะวิกฤตมีหลายสาเหตุดังนี้

- การย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้เจ้าของบ้านขายบ้านเดิมเพื่อนำเงินไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่
- การซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไรแล้วนำมาขายต่อ
- จากภาวะวิกฤตทำให้เกิดปัญหาทางการเงิน เจ้าของบ้านไม่สามารถผ่อนชำระต่อได้จึงจำเป็นต้องขายบ้าน
- บ้านมือสองจากการบังคับขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

จากสาเหตุดังกล่าวมาทั้งหมดทำให้ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำมีปริมาณบ้านมือสองเพิ่มขึ้นมากซึ่งเป็นตัวการตัวหนึ่งที่ทำให้อุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาด

3.3 ลักษณะของตลาดบ้านมือสอง

ตลาดบ้านมือสอง (resale home/second hand home) หมายถึงตลาดที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยทุกประเภท (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์, ห้องชุด, อาคารพาณิชย์) ทั้งบ้านใหม่และบ้านเก่า ไม่ว่าจะมียุอยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ที่เจ้าของ (ไม่ใช่ผู้ประกอบการ) ต้องการขายต่อแก่ผู้อื่น ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 19 ,2542)

3.3.1 บ้านมือสองที่มีการอยู่อาศัย (Occupied Housing Units)

หมายถึง บ้านที่ผ่านการอยู่อาศัยมาก่อนแล้ว ไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ตาม ดังนั้นบ้านมือสองที่มีการอยู่อาศัยอาจจะมีสภาพใหม่เพราะมีอายุไม่นาน หรืออาจจะเป็นบ้านเก่า ที่ชำรุดทรุดโทรมเพราะอยู่อาศัยมาช้านานแล้วก็ได้ บ้านเหล่านี้อาจแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ตามลักษณะอยู่อาศัย ได้แก่

1) บ้านที่เจ้าของอยู่เองหรือ ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย แต่จำเป็นต้องขายออกไป เนื่องจากสาเหตุต่างๆ เช่น อาจประสบปัญหาทางการเงิน ไม่สามารถชำระผ่อนบ้านต่อไปได้ หรือ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายเงินอย่างเร่งด่วนด้วยสาเหตุต่างๆ หรืออาจต้องการเปลี่ยนบ้านไปอยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น หรือบ้านหลังเดิมคับแคบเนื่องจากสมาชิกครอบครัวเพิ่มมากขึ้น หรืออาจจะเบื่อหน่ายบ้านเดิมเนื่องจากสภาพตัวบ้านที่ทรุดโทรมเก่าแก่ไม่แข็งแรง สวขงาม หรืออาจจะไม่พอใจอยู่ในสภาพแวดล้อมหรือเพื่อนบ้านใกล้เคียง เป็นต้น

2) บ้านให้ผู้อื่นเช่าอยู่ บ้านเหล่านี้มักจะมาจากการซื้อของนักลงทุนระยะยาว ซึ่งซื้อไว้เพื่อหารายได้จากค่าเช่า หรือบ้านที่นักเก็งกำไรซื้อไว้ในอดีตช่วงตลาดบูม เพื่อแสวงหากำไรแต่ยังขายต่อไม่ได้ จึงให้เช่าไปพลางก่อน แต่ปัจจุบันเห็นว่าไม่คุ้มค่าเช่า จึงต้องการขายต่อ

3.3.2 บ้านมือสองที่ยังไม่มีการอยู่อาศัย (Unoccupied Housing Units)

หมายถึงบ้านที่ยังไม่มีการอยู่อาศัยมาก่อน ซึ่งมี 2 ลักษณะได้แก่

1) บ้านยังสร้างไม่เสร็จ ได้แก่ บ้านที่มีการจองซื้อแล้ว อยู่ระหว่างการผ่อนค่างกับเจ้าของโครงการ และเป็นบ้านที่สร้างไม่เสร็จ (ผู้ซื้อยังไม่ได้รับโอน) แต่ประสงค์จะขายต่อ เพื่อหวังเก็งกำไร หรือขายด้วยความจำเป็นอื่นๆ

2) อาคารไร้ผู้อยู่อาศัย (บ้านว่าง) ได้แก่บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว และผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการแล้ว แต่ไม่อยู่อาศัย ปล่อย่างไว้ และต้องการขายแก่ผู้อื่น

3.4 ช่องทางการจำหน่ายบ้านมือสองในปัจจุบัน

บ้านมือสองในปัจจุบันมีช่องทางการขายหลายรูปแบบ ดังนี้

3.4.1 เจ้าของขายเอง เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการติดต่อหาผู้ที่จะซื้อเอง เช่นเจ้าของบ้านติดป้ายบอกขายหน้าบ้านโดยไม่มีค่าใช้จ่ายด้านโฆษณา หรือค่านายหน้า เจ้าของบ้านบางรายอาจขายผ่านสื่อโฆษณาต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์รายสัปดาห์ นิตยสารเกี่ยวกับบ้านและที่ดิน เป็นต้น

3.4.2 ขายผ่านคนกลาง เจ้าของทรัพย์สิน จะใช้วิธีการฝากขายผ่านผู้อื่นได้แก่

1) การฝากเพื่อนบ้าน หรือบอกกล่าวญาติมิตร โดยหากขายได้ก็มักจะมีการจ่ายค่าสมนาคุณ หรือค่าตอบแทนให้ตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่มีการทำสัญญาขายหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแต่ประการใด

2) การขายผ่านนายหน้าทั่วไป ได้แก่การขายโดยอาศัยผ่านคนกลางที่ทำงานเป็นนายหน้า โดยตนเองเป็นนายหน้าสมัครเล่น หรือนายหน้าอาชีพอิสระ ทั้งนี้ หากขายได้จะมีการจ่ายค่าบำเหน็จนายหน้าให้

3) การขายผ่านบริษัทตัวแทนนายหน้า ได้แก่ การทำสัญญาฝากขายกับบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real estate broker company) หรือบริษัทตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Real estate agent) ซึ่งบริษัทเหล่านี้อาจเป็นบริษัทที่ดำเนินการโดยอิสระเป็นเอกเทศ หรืออาจเป็นบริษัทที่ดำเนินการในระบบแฟรนไชส์ หรือระบบเครือข่ายที่มีบริษัทแม่เป็นศูนย์กลาง (Multiple listing agency)

4) ขายโดยผ่านวิธีการประมูล ได้แก่ การประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐ สถาบันการเงินและบริษัทประมูลเอกชน เช่น กรมบังคับคดี , ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารนครหลวงไทย, บริษัทสหการประมูล เป็นต้น

3.5 วิเคราะห์ขนาดตลาดบ้านมือสองในเขตกรุงเทพมหานคร และ 5 จังหวัดปริมณฑล

ศูนย์วิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญในวงการตัวแทน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ประมาณการจำนวนบ้านมือสองพร้อมขายในตลาด ตั้งแต่ปี 2537-2542 ดังตารางที่ 3.1 นี้

ตารางที่ 3.1 แสดงการประมาณการจำนวนบ้านมือสองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เสนอขายในไตรมาสปี 2537-2542

	2537	2538	2539	2540	2541	2542
1) จำนวนบ้านทั้งหมดที่มีอยู่(stock) ณ สิ้นปี	2,563,000	2,792,000	2,957,000	3,117,000	3,201,000	3,287,000
2) จำนวนบ้านจัดสรรสร้างเสร็จ	128,000	141,000	139,000	118,000	41,148	40,000
3) จำนวนบ้านโครงการเปิดตัวใหม่	261,000	140,000	65,000	41,000	5,000	5,000
4) จำนวนบ้านมือสองพร้อมขาย ณ สิ้นปี	198,780	278,000	297,000	334,000	424,000	400,000
4.1 บ้านเก่ามือสอง	153,780	166,000	175,000	192,000	214,000	210,000
- บ้านอยู่เองจะขายต่อ(5 %ของ stock)	125,150	138,000	146,000	160,000	181,000	180,000
- บ้านให้เช่าจะขายต่อ(1 %ของ stock)	25,630	28,000	29,000	32,000	33,000	30,000
4.2 บ้านใหม่มือสอง	45,000	112,000	122,000	142,000	210,000	190,000
- บ้านจะขายระหว่างผ่อนค่างาน	10,000	12,000	12,000	12,000	30,000	20,000
- บ้านว่างจะขาย	35,000	100,000	110,000	130,000	180,000	170,000

ที่มา : 1) ข้อมูลสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร

2) ข้อมูลที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของ ธอส.

3) ข้อมูลที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ กคช.

4) ประมาณการโดยศูนย์วิชาการ ธอส. ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญในวงการตลาดบ้านมือสอง

3.6 ประมาณการขายบ้านมือสองทั้งระบบ

ศูนย์วิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และผู้เชี่ยวชาญในวงการตลาดบ้านมือสอง ได้ประมาณการขายบ้านมือสองในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลตั้งแต่ปี 2537-2541 ไว้ดังนี้

ตารางที่ 3.2 ประมาณการขายบ้านมือสองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2537-2541

ปี	คงค้าง ณ สิ้นปี	ขายได้ระหว่างปี	เพิ่มขึ้นระหว่างปี
2537	198,780	33,400	61,180
2538	278,000	40,000	93,000
2539	297,000	34,000	53,000
2540	334,000	NA.	NA.
2541	424,000	19,000	109,000

ที่มา : รวบรวมจากรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางประมาณการขายบ้านมือสองจะเห็นได้ว่าในขณะที่ปริมาณบ้านมือสองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่บ้านมือสองที่ขายได้ในแต่ละปีกลับมีแนวโน้มลดลง

3.7 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตบางเขนและสายไหม

ในการศึกษารุ่นนี้ได้กำหนดเขตพื้นที่การศึกษาคือ เขตบางเขน และเขตสายไหม ซึ่งจะมีรายละเอียดข้อมูลทั่วไปของทั้งสองเขตดังต่อไปนี้

3.7.1 ประวัติความเป็นมา

แต่เดิมนั้นเขตบางเขน และเขตสายไหมเป็นเขตการปกครองเดียวกัน โดยที่เขตสายไหม เป็นส่วนหนึ่งของเขตบางเขน และใช้ชื่อเขตการปกครองว่า “เขตบางเขน” โดยมีรายละเอียดประวัติความเป็นมาดังนี้

เขตบางเขนเดิมเป็นอำเภอหนึ่งของจังหวัดพระนคร คืออำเภอบางเขน จัดตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2440 ต่อมาปี พ.ศ. 2518 ได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบการปกครองจาก “อำเภอบางเขน” เป็น “ที่ว่าการเขตบางเขน” ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 มาตรา 11 และปี พ.ศ. 2528 ได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบการปกครองจาก “ที่ว่าการเขตบางเขน” เป็น “สำนักงานเขตบางเขน” ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 มาตรา 60(6)

ปี พ.ศ. 2532 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย แบ่งพื้นที่เขตบางเขน โดยนำแขวงลาดยาวไปตั้งเป็น “เขตจตุจักร” และแขวงทุ่งสองห้อง แขวงสีกัน แขวงตลาดบางเขน ไปตั้งเป็น

“เขตคอนเมือง” ทำให้กรุงเทพมหานคร มีเขตการปกครองทั้งหมด 38 เขต และเขตบางเขนจึงมีพื้นที่การปกครองแบ่งออกเป็น 5 แขวง คือ แขวงอนุสาวรีย์ แขวงท่าแร้ง แขวงคลองถนน แขวงสายไหม แขวงออเงิน

จนกระทั่งล่าสุดในปี พ.ศ. 2540 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เปลี่ยนแปลงพื้นที่ปกครองเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2540 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2540 ส่งผลให้เขตการปกครองในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมด 50 เขต และพื้นที่เขตบางเขนเดิมจึงถูกแบ่งออกเป็น 2 เขตการปกครองคือ

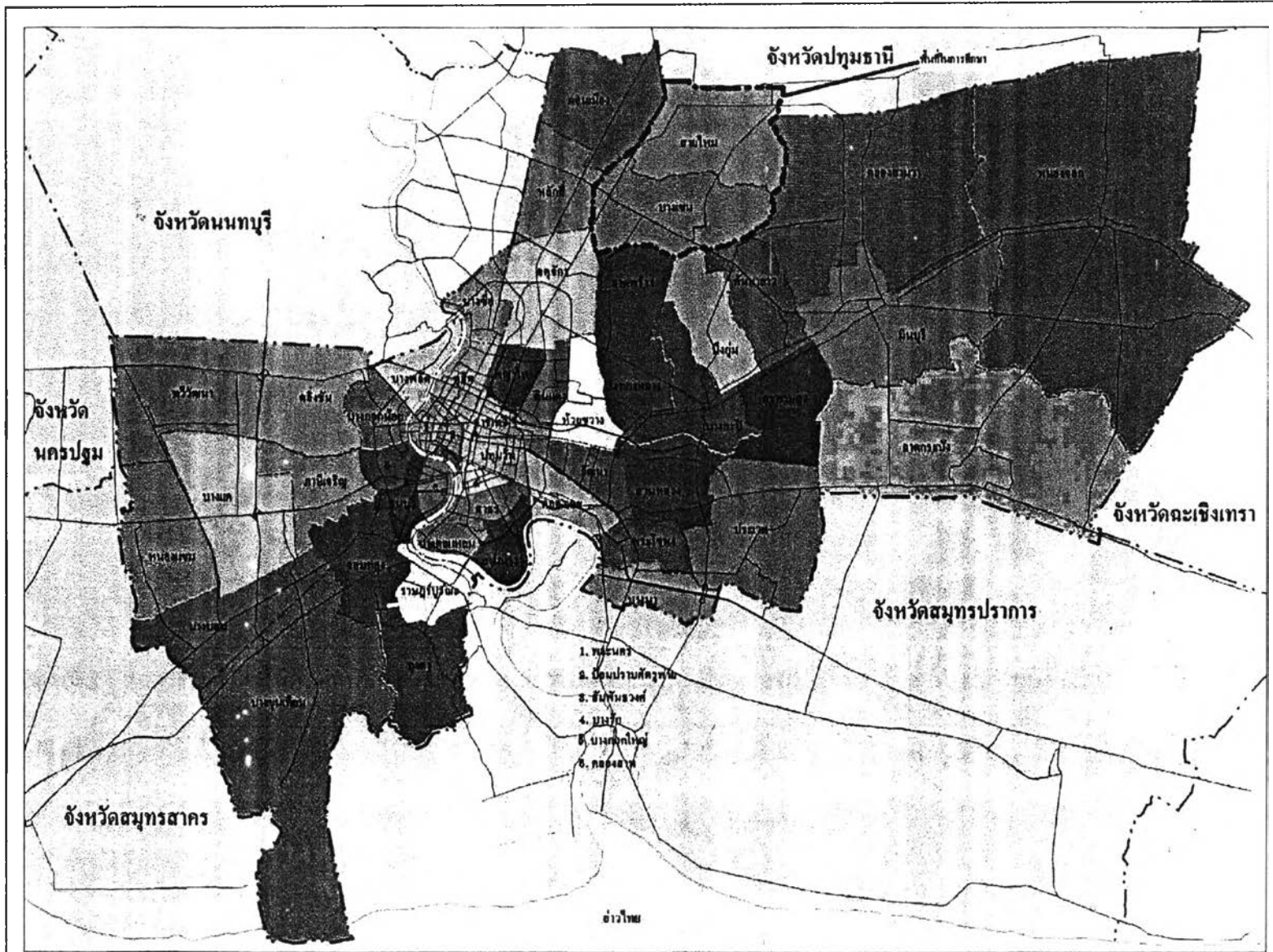
- “เขตบางเขน” ประกอบไปด้วย 2 แขวงคือ
 - แขวงอนุสาวรีย์
 - แขวงท่าแร้ง
- “เขตสายไหม” ประกอบไปด้วย 3 แขวงคือ
 - แขวงสายไหม
 - แขวงออเงิน
 - แขวงคลองถนน

3.7.2 สภาพปัจจุบันของเขตบางเขน และเขตสายไหม

เขตบางเขน และเขตสายไหมมีการตั้งถิ่นฐานและเจริญเติบโตเป็นชุมชนมาร่วม 100 ปี โดยเริ่มต้นที่ริมคลองเปรมประชากรบริเวณวัดเทวสุนทรในเขตคอนเมือง จากชุมชนชนบทที่เจริญเติบโตตามลำคลองทั้ง 52 สายในระยะแรก มาเป็นชุมชนเมืองที่หนาแน่นแออัด ตามแนวถนนสายสำคัญในช่วง 3 ทศวรรษหลัง และมีศูนย์กลางชุมชนอยู่ที่บริเวณอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ ปัจจุบันเขตบางเขน และเขตสายไหมจัดอยู่ในเขตชั้นกลาง มีตำแหน่งที่ตั้งและบทบาทที่เป็นประตูเข้าสู่เขตเมืองชั้นใน และเป็นย่านพักอาศัย และพาณิชยกรรมที่สำคัญทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร โครงสร้างชุมชนมีศูนย์กลางคือ สถานที่ราชการ ศาสนสถาน และสถาบันการศึกษา อยู่ที่บริเวณอนุสาวรีย์ ย่านพาณิชยกรรมหลักอยู่ที่บริเวณสะพานใหม่

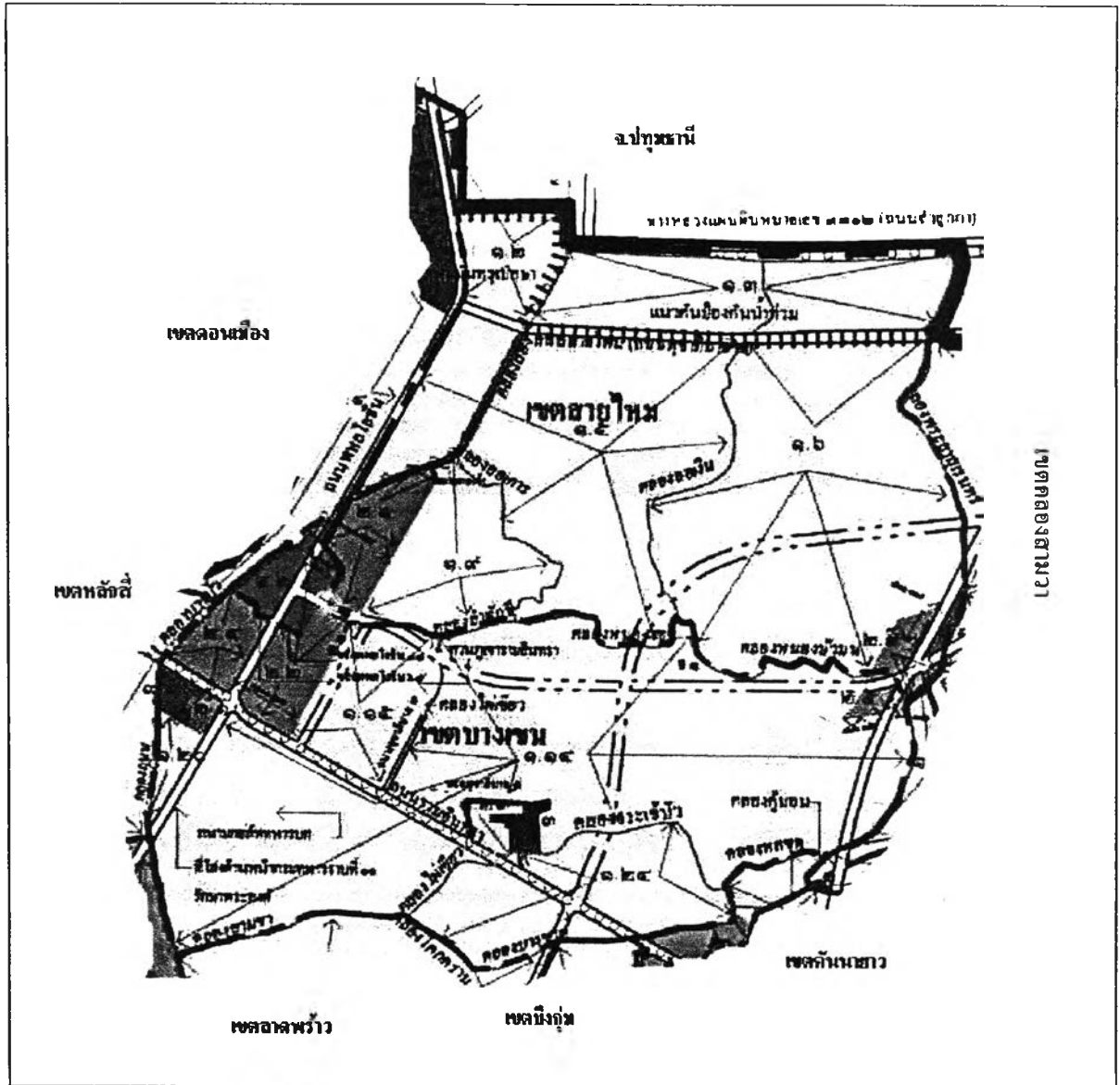
ภาพรวมทางด้านกายภาพของเขตบางเขน และเขตสายไหมในปัจจุบันมีลักษณะเป็นชุมชนชานเมือง หนาแน่นและแออัดทางด้านตะวันตก และด้านใต้ตามแนวถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนแจ้งวัฒนะ ส่วนด้านเหนือและตะวันออกยังคงสภาพเป็นชุมชนชนบท และพื้นที่เกษตรกรรม ในแขวงสายไหม แขวงออเงิน และแขวงท่าแร้ง

สภาพทางภูมิศาสตร์ของเขตบางเขน และเขตสายไหม เป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีคูคลองหนองบึง และน้ำท่วมถึงในฤดูฝน



แผนที่ 3.1 แสดงเขตต่างๆในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่การศึกษาเขตบางเขตและสายใหม่

ที่มา : สำนักผังเมือง

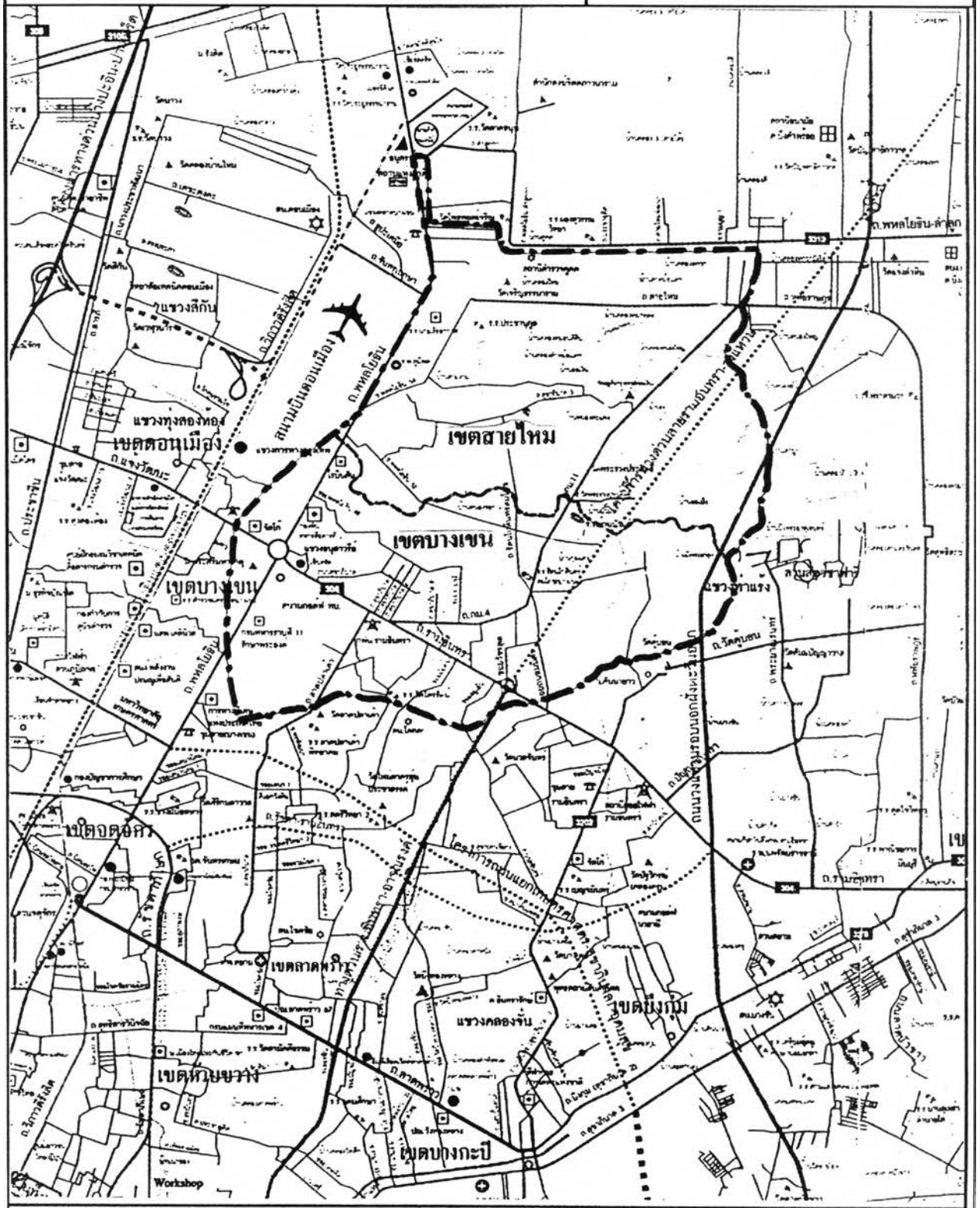


1. เขตสีเหลือง	□	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. เขตสีส้ม	▨	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. เขตสีแดง	■	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. เขตสีม่วง	■	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
5. เขตสีเขียวมะกอก	■	ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
6. เขตสีเทาอ่อน	▨	ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
7. เขตสีน้ำเงิน	■	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

แผนที่ 3.2 แสดงพื้นที่ และการใช้ที่ดินเขตบางเขน และสายไหม ที่มา : สำนักผังเมือง

แผนที่ 3.3 แสดงพื้นที่ศึกษาและโครงข่ายคมนาคม

ที่มา : นิตยสาร Home Buyer's Guide



การใช้ที่ดินและลักษณะอาคารสิ่งก่อสร้าง เป็นไปตามลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชน คือมีการใช้ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และเกษตรกรรม หรือที่โล่งว่าง

ทางด้านโครงสร้างพื้นฐานมีถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา-แจ้งวัฒนะ และสายรองคือ ถนนเรียบคลองสอง ถนนสายใหม่ ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ถนนวัชรพล และถนนลาดปลาเค้า นอกจากนี้ยังมีซอยต่างๆที่ทำหน้าที่เป็นถนนสายรอง เช่น ซอยเพิ่มสิน ซอยท่าดินแดง ซอยจตุโชติ ซอยสยาม ซอยพหลโยธิน 48 , 50 , 52 ถนนสุขาภิบาล 1,2,3,4 และ 5 เป็นต้น

3.7.3 ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตบางเขน และสายใหม่

เป็นการรวบรวมข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ หรือ “บ้านมือหนึ่ง” ในเขตบางเขนและเขตสายใหม่ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับ ที่ตั้งโครงการ ประเภทที่อยู่อาศัยที่ขาย ขนาด และระดับราคาเพื่อให้เข้าใจตลาดบ้านใหม่ เพื่อสามารถนำไปเปรียบเทียบกับตลาดบ้านมือสองได้

ตารางที่ 3.3 โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในเขตบางเขน และเขตสายใหม่ ปี 2541 -2543

โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ขนาด(ตรว.)	ราคา(ล้านบาท)
ถนนมิตรพาร์ค	ถ.วัชรพล	อาคารชุด	24(ตรม.)	0.34 ขึ้นไป
มนานิวศ	ถ.รัตนโกสินทร์ฯ	บ้านเดี่ยว	-	-
เอกนคร	ช.ร่วมมิตรพัฒนา	ทาวน์เฮาส์	16 ขึ้นไป	1.4 ขึ้นไป
		บ้านเดี่ยว	54 ขึ้นไป	3.7 ขึ้นไป
สิรินเฮาส์	ช.ร่วมมิตรพัฒนา	ทาวน์เฮาส์	19 ขึ้นไป	1.45 ขึ้นไป
		บ้านเดี่ยว	54 ขึ้นไป	2.6 ขึ้นไป
		บ้านแฝด	48 ขึ้นไป	2.4 ขึ้นไป
บ้านนันทวันวัชรพล	ถ.วัชรพล	บ้านเดี่ยว	52 ขึ้นไป	3.7 ขึ้นไป
บ้านแม่ไม้วัชรพล	ถ.วัชรพล	ทาวน์เฮาส์	23-33	2.7 ขึ้นไป
เนเบอร์โฮม วัชรพล	ถ.วัชรพล	บ้านเดี่ยว	51 ขึ้นไป	2.52 ขึ้นไป
เคหะชุมชนออเงิน	ถ.วัชรพล	อาคารชุด	31,38.4 (ตรม.)	0.28-0.52
วัชรคอนโดวิลด์	ถ.วัชรพล	อาคารชุด	24.5 (ตรม.)	0.25-0.33
บ้านแม่ไม้ออเงิน	ช.ออเงิน	บ้านเดี่ยว	51 ขึ้นไป	3.14 ขึ้นไป
บ้านจันทกานต์	ช.ออเงิน	ทาวน์เฮาส์	18 -25	1.07 ขึ้นไป
บ้านนัมเบอร์วัน	ช.ออเงิน	ทาวน์เฮาส์	21-35	1.25 –1.47
		อาคารพาณิชย์	20	1.85

โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ขนาด(ตรว.)	ราคา(ล้านบาท)
บ้านชัยพัฒน์	ช.ออเงิน	ทาวน์เฮาส์	16	0.65
		บ้านแฝด	32	1.44
รีอค การ์เด็น โฮม 2	ถ.รัตนโกสินทร์ฯ	ทาวน์เฮาส์	16-24	0.97-1.21
บ้านณัฐกานต์	ถ.สายไหม	ทาวน์เฮาส์	19	0.96 ขึ้นไป
สราญวงศ์ พาร์ค	ถ.สายไหม	บ้านเดี่ยว	50 ขึ้นไป	2.66 ขึ้นไป
อภินคร	ถ.สายไหม	ทาวน์เฮาส์	18	0.79-0.86
		อาคารพาณิชย์	16-24	1.69 ขึ้นไป
มงคลธานี	ถ.สายไหม	อาคารพาณิชย์	16	1.65 ขึ้นไป
บ้านมนชญา 2	ถ.สายไหม	ทาวน์เฮาส์	16-17.5	0.72 ขึ้นไป
บ้านธนารมณีย์	ถ.หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮาส์	20	0.99 ขึ้นไป
		บ้านแฝด	36	1.78 ขึ้นไป
		บ้านเดี่ยว	50	2.35 ขึ้นไป
รัชโยธินเพลส	พหลโยธิน 37	อาคารชุด		1.48-2.33
ปาล์มสวีท	พหลโยธิน	อาคารชุด		0.686
จินดาทาวน์	รามอินทรา กม.8	ทาวน์เฮาส์		0.86-0.89
บ้านวรารักษ์ รามอินทรา	รามอินทรา กม. 9	ทาวน์เฮาส์	-	0.87
		บ้านเดี่ยว	50	2.23
อารีน่าพาร์ค ชวนชื่นซิดี	รามอินทรา กม. 8 ช. สยามธานี	ทาวน์เฮาส์		
		บ้านเดี่ยว	36-51	2.02-2.53
		บ้านแฝด		
บ้านสวนทองสถิตย์	รังสิต-องครักษ์	บ้านเดี่ยว		0.57
ราณี 9 ลาดปลาเค้า	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮาส์		1.99
สินสุข รามอินทรา กม.8	รามอินทรา ช. วัคคู้บอน	ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น		1.35 ขึ้นไป
ทองสถิตวิลล่าโครงการ 5	รามอินทรา 34	บ้านเดี่ยว	60	2.85
ทองสถิตวิลล่าโครงการ 6	สายไหม - วัชรพล	ทาวน์เฮาส์		0.83
บ้านธนารมณีย์	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮาส์		0.99 ขึ้นไป
		บ้านเดี่ยว		2.35 ขึ้นไป
		บ้านแฝด		1.78 ขึ้นไป

ที่มา : รวบรวมจากนิตยสาร Home Buyer's Guide ปี 2541-2543