

บทที่ 4

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และโครงการอาคารชุดในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

การส่งเสริมการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง หรือที่เรียกกันโดยติดปากว่า “บ้านบีไอไอ” นั้น เป็นมาตรการหนึ่งในการช่วยส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งในช่วงปี 2534-2536 นั้นเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะตกต่ำ เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง สนามกอล์ฟรีสอร์ต สำนักงาน ฯลฯ ต่างอยู่ในสภาพล้มเหลว ความต้องการ มีเพียงตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเท่านั้นที่จะเป็นโอกาสเดียวในการลงทุนสำหรับผู้ประกอบการจัดสรร เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีความต้องการและขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจัดสรรในขณะนั้นจึงรวมตัวเรียกร้องให้รัฐบาลเข้าช่วยเหลือเพื่อจูงใจให้เอกชนลงทุน

ดังนั้นในเดือนเมษายน 2536 รัฐบาลจึงได้ประกาศให้การส่งเสริมการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยในขนาดไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตร ขายในราคาหน่วยละไม่เกิน 600,000 บาท ซึ่งหากผู้ประกอบการดำเนินการตามเงื่อนไขดังกล่าว รัฐจะดำเนินการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้เป็นเวลา 5-8 ปี ซึ่งแม้ว่าสิทธิประโยชน์ที่รัฐช่วยเหลือแก่ผู้ประกอบการจะยังน้อยเกินไปก็ตาม ในปี 2536-2537 ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินต่างให้ความสนใจและยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนกันเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในปี 2537 เพียงปีเดียว สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน อนุมัติโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางไปถึง 87,000 หน่วย ซึ่งอุปทานจากจำนวนที่อยู่อาศัยเหล่านี้ได้ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2537 มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงและเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น จนกระทั่งล้มตลาดในระยะเวลาต่อมา

1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน ปี 2536-2539

1.1 ภาพรวมตลาดบีไอไอ

โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2536 (เม.ย.)-2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 345 โครงการ รวม 161,044 หน่วย คิดเป็นเงินลงทุน 40,582 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โดยมีจำนวน 76,973 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.8 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด รองลงมาได้แก่อาคารชุดมีจำนวน 60,283 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.4 และบ้านเดี่ยวจำนวน 23,788 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.8

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพิจารณาส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2536-2539 เป็นรายเขตส่งเสริมการลงทุนแล้วพบว่า ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวในเขต 1 โดยมีจำนวน 192 โครงการ มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 24,851 ล้านบาท ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรวม 112,525 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 69.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติทั้งหมด รองลงมาได้แก่ เขต 3 มีโครงการได้รับการอนุมัติจำนวน 88 โครงการ มูลค่าการลงทุน 9,176 ล้านบาท ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรวม 28,063 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.4 ส่วนเขต 2 พบว่ามีโครงการที่ได้รับการอนุมัติน้อยที่สุด โดยมีจำนวน 65 โครงการ มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 6,555 ล้านบาท ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรวม 20,456 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.7 ของจำนวนหน่วยที่ได้รับการอนุมัติทั้งหมด

ตารางที่ 4.1 แสดงที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน ปี 2536(เม.ย.)-2539

ที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย				สัดส่วน (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	รวม	
เขต 1	192	24,851	4,489	57,304	50,732	112,525	69.9
เขต 2	65	6,555	4,869	12,981	2,606	20,456	12.7
เขต 3	88	9,176	14,430	6,688	6,945	28,063	17.4
รวม	345	40,582	23,788	76,973	60,283	161,044	100.0
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย (%)			14.8	47.8	37.4	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : เขต 1 ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล

เขต 2 ครอบคลุมพื้นที่ 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม นครนายก สระบุรี
อยุธยา ราชบุรี อ่างทอง สุพรรณบุรีและกาญจนบุรี

เขต 3 ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือทั้งหมด 60 จังหวัด และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

1.2 ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติแยกตามรายปี

ภายหลังจากรัฐบาลได้ให้การส่งเสริมการลงทุน ตั้งแต่เดือนเมษายน 2536 เป็นต้นมา พบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ได้รับอนุมัติในปี 2537 มากที่สุดถึง 184 โครงการ รวม 87,603 หน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 185.7 เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติในปี 2536 แต่หลังจากนั้นเป็นต้นมา จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติ หดตัวลงอย่างมากถึงร้อยละ -64.7 ในปี 2538 และร้อยละ -61.8 ในปี 2539 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยซบเซา

ตารางที่ 4.2 แสดงที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนระหว่างปี 2536-2539

ปี พ.ศ.	จำนวนโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย				ขยายตัว (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	รวม	
2536	55	7,031	5,731	14,164	10,764	30,659	-
2537	184	21,334	15,638	37,141	34,824	87,603	185.7
2538	70	9,194	2,189	19,970	8,806	30,965	-64.7
2539	36	3,031	230	5,698	5,889	11,817	-61.8
รวม	345	40,590	23,788	76,973	60,283	161,044	
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย (%)			14.8	47.8	37.4	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.3 อัตราการขยายตัวแยกตามเขตส่งเสริมการลงทุน

เมื่อพิจารณาตามรายเขตการส่งเสริมการลงทุนจะพบว่า ในปี 2537 หน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2536 มากที่สุดในเขตที่ 3 ถึงร้อยละ 417.5 รองลงมาได้แก่ เขต 1 ร้อยละ 170.5 และเขต 2 ขยายตัวร้อยละ 82.3

ในทำนองเดียวกันเมื่อภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติในปี 2538 และ 2539 ในเขต 3 จึงหดตัวมากที่สุดร้อยละ -76.6 และ -59.2 ในเขต 1 มีการขยายตัวลดลงร้อยละ -64.1 และ -63.9 และสำหรับเขต 2 ลดลงร้อยละ -43 และ -54.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 แสดงอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน ปี 2536-2539

ที่ตั้ง	จำนวนหน่วย					อัตราการขยายตัว		
	ปี 2536	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	รวม	ปี 36-37	ปี 37-38	ปี 38-39
เขต 1	22,381	60,537	21,757	7,850	112,525	170.5	-64.1	-63.9
เขต 2	4,716	8,597	4,898	2,245	20,456	82.3	-43.0	-54.2
เขต 3	3,562	18,433	4,310	1,758	28,063	417.5	-76.7	-59.2
รวม	30,659	87,567	30,965	11,853	161,044	185.6	-64.6	-61.7
สัดส่วน (%)	19.0	54.4	19.2	7.1	100.0			

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : เขต 1 ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล

เขต 2 ครอบคลุมพื้นที่ 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม นครนายก สระบุรี
อยุธยา ราชบุรี อ่างทอง สุพรรณบุรีและกาญจนบุรี

เขต 3 ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือทั้งหมด 60 จังหวัด และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

2. วิเคราะห์ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนแยกตามเขตส่งเสริมการลงทุน

2.1 เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1 (เขต 1)

ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 1 ตั้งแต่ปี 2536-2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 192 โครงการ รวม 112,525 หน่วยนั้น พบว่ากรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติมากที่สุด จำนวน 38,351 หน่วยจาก 60 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 34.1 ของจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติทั้งหมดในเขต 1 รองลงมาได้แก่จังหวัดปทุมธานี มีจำนวน 34,393 หน่วยจาก 62 โครงการ และนนทบุรีมีจำนวน 19,043 หน่วยจาก 34 โครงการ ส่วนจังหวัดซึ่งมีที่อยู่อาศัยได้รับอนุมัติอย่างน้อยที่สุดในเขต 1 ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีจำนวนหน่วยทั้งหมด 4,505 หน่วยจาก 6 โครงการ

เมื่อพิจารณาถึงประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติในแต่ละจังหวัดแล้ว พบว่าในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุดถึงร้อยละ 93 ส่วนทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 7 เท่านั้น

นอกจากนี้ในจังหวัดปริมณฑลเกือบทุกจังหวัด ยกเว้นจังหวัดสมุทรปราการ มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด รองลงมาเป็นอาคารชุด และบ้านเดี่ยว แต่สำหรับจังหวัดสมุทรปราการนั้น พบว่าสัดส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้รับอนุมัติมากที่สุด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 4.4 แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 1 ปี 2536-2539

ที่ตั้ง	จำนวน (โครงการ)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย			จำนวน รวม	ขยายตัว (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด		
กรุงเทพฯ	60	9,049	1,085	1,610	35,656	38,351	34.1
ปทุมธานี	62	6,943	2,066	26,319	6,008	34,393	30.6
นนทบุรี	34	4,908	993	14,538	3,512	19,043	16.9
สมุทรสาคร	16	1,588	222	8,622	582	9,426	8.4
นครปฐม	14	1,247	0	4,826	1,981	6,807	6.1
สมุทรปราการ	6	1,116	123	1,389	2,993	4,505	4.0
รวม	192	24,851	4,489	57,304	50,732	112,525	100.0
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย (%)			4.0	50.9	45.1	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 (เขต 2)

ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 2 ตั้งแต่ปี 2536-2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 65 โครงการ รวม 20,456 หน่วยนั้น พบว่าอยุธยาเป็นจังหวัดที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติมากที่สุดจำนวน 8,056 หน่วยจาก 21 โครงการคิดเป็นร้อยละ 39.4 ของจำนวนที่ได้รับอนุมัติทั้งหมดในเขต 2 รองลงมาได้แก่ จังหวัดชลบุรี มีจำนวน 4,962 หน่วยจาก 13 โครงการ และฉะเชิงเทรา มีจำนวน 3,460 หน่วยจาก 10 โครงการ ส่วนจังหวัดซึ่งมีที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติน้อยที่สุดในเขต 2 ได้แก่ จังหวัดนครนายก โดยมีจำนวนหน่วยทั้งหมดเพียง 98 หน่วย จาก 1 โครงการ

เมื่อพิจารณาถึงประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติในแต่ละจังหวัดแล้ว พบว่าส่วนใหญ่ทาวน์เฮ้าส์จะได้รับการอนุมัติมากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว และอาคารชุด แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า จังหวัดราชบุรี มีสัดส่วนจำนวนบ้านเดี่ยวที่ได้รับอนุมัติสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนั้นยังพบว่า จังหวัดสระบุรี สุพรรณบุรี และนครนายก มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติเพียงประเภทเดียว คือ ทาวน์เฮ้าส์

ตารางที่ 4.5 แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 2 ปี 2536-2539

ที่ตั้ง	จำนวน (โครงการ)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย			จำนวน รวม	ขยายตัว (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด		
อยุธยา	21	3,388	2,461	4,179	1,416	8,056	39.4
ชลบุรี	13	956	1,655	3,140	167	4,962	24.3
ฉะเชิงเทรา	10	1,102	0	2,628	832	3,460	16.9
ราชบุรี	7	302	753	493	0	1,246	6.1
สระบุรี	6	315	0	1,181	0	1,181	5.8
กาญจนบุรี	5	357	0	824	191	1,015	5.0
สุพรรณบุรี	2	118	0	438	0	438	2.1
นครนายก	1	16	0	98	0	98	0.5
รวม	65	6,554	4,869	12,981	2,606	20,456	100.0
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย (%)			23.8	63.5	12.7	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3 (เขต 3)

ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 3 ตั้งแต่ปี 2536-2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 88 โครงการ รวม 28,063 หน่วย พบว่าประจวบคีรีขันธ์เป็นจังหวัดที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติมากที่สุด จำนวน 4,405 หน่วยจาก 4 โครงการคิดเป็นร้อยละ 18.7 ของจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติทั้งหมดในเขต 3 รองลงมาได้แก่จังหวัดนครราชสีมา มีจำนวน 3,479 หน่วยจาก 12 โครงการ และขอนแก่น มีจำนวน 1,929 หน่วยจาก 5 โครงการ ส่วนจังหวัดซึ่งมีที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยที่สุดในเขต 3 ได้แก่ จังหวัดสตูล โดยมีจำนวนหน่วยทั้งหมดเพียง 90 หน่วยจาก 1 โครงการ

เมื่อพิจารณาถึงประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ ในแต่ละจังหวัดแล้ว พบว่ามีจังหวัดที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ได้รับการอนุมัติเพียงประเภทเดียวมีถึง 12 จังหวัด ได้แก่จังหวัดลำพูน ลำปาง อำนาจเจริญ อุบลราชธานี กำแพงเพชร หนองคาย ยโสธร นครสวรรค์ เลย มหาสารคาม ร้อยเอ็ด และสุโขทัย ส่วนจังหวัดที่มีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ได้รับการอนุมัติเพียงประเภทเดียว ได้แก่ จังหวัดระยอง ยะลา ตรา ตรัง และสตูล สำหรับจังหวัดที่มีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้รับการอนุมัติเพียงประเภทเดียว ได้แก่ จังหวัดพิษณุโลก และภูเก็ต

ตารางที่ 4.6 แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 3 ปี 2536-2539

ที่ตั้ง	จำนวน (โครงการ)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย			จำนวน รวม	ขยายตัว (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด		
ประจวบคีรีขันธ์	4	4,856	2,838	0	1,567	4,405	15.7
นครราชสีมา	12	744	2,981	114	384	3,479	12.4
ขอนแก่น	5	242	792	371	766	1,929	6.9
ปราจีนบุรี	4	499	762	945	0	1,707	6.1
เชียงใหม่	8	609	973	79	624	1,676	6.0
เชียงราย	4	260	312	154	1,200	1,666	5.9
ชัยภูมิ	1	435	0	1,494	0	1,494	5.3
พิษณุโลก	4	255	0	0	1,229	1,229	4.4
สุราษฎร์ธานี	5	333	381	834	0	1,215	4.3
ลำพูน	3	2,311	1,198	0	0	1,198	4.3
ระยอง	3	359	0	979	0	979	3.5
สงขลา	4	221	156	299	202	657	2.3
ภูเก็ต	1	175	0	0	604	604	2.2
นครศรีธรรมราช	2	234	496	101	0	597	2.1
ลพบุรี	3	161	371	0	198	569	2.0
ชัยนาท	3	156	33	482	0	515	1.8
ลำปาง	1	67	497	0	0	497	1.8
บุรีรัมย์	2	135	390	86	0	476	1.7
อำนาจเจริญ	1	156	390	0	0	390	1.4
อุบลราชธานี	1	76	350	0	0	350	1.3
อุดรธานี	2	75	101	0	171	272	1.0
กำแพงเพชร	1	110	272	0	0	272	1.0
ยะลา	1	107	0	261	0	261	0.9
หนองคาย	1	100	250	0	0	250	0.9
ตราด	2	76	0	214	0	214	0.8
ยโสธร	2	52	199	0	0	199	0.7
ตรัง	2	65	0	185	0	185	0.7
นครสวรรค์	1	37	185	0	0	185	0.7
เลย	1	125	145	0	0	145	0.5
มหาสารคาม	1	30	128	0	0	128	0.5

ตารางที่ 4.6 (ต่อ) แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 3 ปี 2536-2539

ที่ตั้ง	จำนวน (โครงการ)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย			จำนวน รวม	ขยายตัว (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด		
ร้อยเอ็ด	1	37	126	0	0	126	0.5
สุโขทัย	1	13	104	0	0	104	0.4
สตูล	1	55	0	90	0	90	0.3
รวม	88	9,176	14,430	6,688	6,945	28,063	100.0
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย (%)			51.4	23.8	24.8	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สถานการณ์การผลิตโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน ปี 2539

3.1 ภาพรวมสถานการณ์การผลิต

ในปี 2536-2539 มีโครงการที่ยื่นขอการส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด 345 โครงการ ซึ่งในจำนวนนี้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ทำการรวบรวมสถานภาพการดำเนินงานของแต่ละโครงการปี 2539 พบว่าเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 269 โครงการและก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 64 โครงการ ส่วนอีก 12 โครงการเป็นโครงการที่ยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้าง

ตารางที่ 4.7 แสดงสถานภาพโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน ปี 2536-2539

รายละเอียด	จำนวน โครงการ	สัดส่วน (%)
1. เริ่มงานกำลังก่อสร้าง	269	69.33
2. ก่อสร้างเสร็จ/เปิดดำเนินการเต็มโครงการ	64	16.49
3. ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างโครงการ	12	3.09
รวม	345	100.00

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.2 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนตั้งแต่ปี 2536-2539 นั้น พบว่าเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 269 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78 ของจำนวนโครงการทั้งหมดที่ได้รับอนุมัติฯ มูลค่าการลงทุน 37,274 ล้านบาท รวม 378,381 หน่วย ซึ่งในจำนวนนี้พบว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุดจำนวน 236,603 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.5 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 89,407 หน่วย และอาคารชุด 52,371 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 และ 13.8 ตามลำดับ

นอกจากนั้นยังพบว่าที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างนี้อยู่ในเขต 3 มากที่สุดถึง 204,739 หน่วย รองลงมาได้แก่เขต 1 จำนวน 159,339 หน่วย และเขต 2 จำนวน 14,303 หน่วย

ตารางที่ 4.8 แสดงโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างปี 2539

ที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย				สัดส่วน (%)
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	รวม	
เขต 1	150	25,665	74,944	38,443	45,952	159,339	42.1
เขต 2	53	3,877	4,321	7,741	2,241	14,303	3.8
เขต 3	66	7,732	10,142	190,419	4,178	204,739	54.1
รวม	269	37,274	89,407	236,603	52,371	378,381	100.0
สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัย (%)			23.6	62.5	13.8	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : เขต 1 ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล

เขต 2 ครอบคลุมพื้นที่ 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม นครนายก สระบุรี

อยุธยา ราชบุรี อ่างทอง สุพรรณบุรีและกาญจนบุรี

เขต 3 ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือทั้งหมด 60 จังหวัด และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

3.3 โครงการที่สร้างเสร็จ

โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2536-2539 พบว่าเป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จในปี 2539 นี้จำนวน 64 โครงการ รวม 27,339 หน่วย มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 8,297 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุดจำนวน 17,828 หน่วย รองลงมาได้แก่ อาคารชุดจำนวน 7,006 หน่วย และบ้านเดี่ยวจำนวน 2,505

สำหรับจังหวัดที่มีโครงการก่อสร้างเสร็จมากที่สุดได้แก่ จังหวัดปทุมธานี มีจำนวน 23 โครงการ รวม 13,186 หน่วย มูลค่าการลงทุน 3,142 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุดถึง 11,851 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 1,335 หน่วย อย่างไรก็ตามไม่พบว่ามีจำนวนอาคารชุดสร้างเสร็จในจังหวัดนี้

จังหวัดที่มีโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนก่อสร้างเสร็จมากเป็นอันดับสองได้แก่ กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 11 โครงการ รวม 5,733 หน่วย มูลค่าการลงทุน 2,208 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด โดยมีจำนวน 5,352 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 381 หน่วย แต่ไม่พบบ้านเดี่ยวที่สร้างเสร็จในกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาจากเขตส่งเสริมการลงทุนแล้วพบว่าเขต 1 เป็นเขตที่มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จมากที่สุดถึง 44 โครงการ รวม 21,870 หน่วย มูลค่าการลงทุน 6,508 ล้านบาท รองลงมาเป็นเขต 2 สร้างเสร็จ 11 โครงการ รวม 3,570 หน่วย มูลค่าการลงทุน 1,286 ล้านบาท และเขต 3 สร้างเสร็จ 9 โครงการ รวม 1,899 หน่วย มูลค่าการลงทุน 503 ล้านบาท

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จปี 2539

ที่ตั้ง	จำนวน โครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	รวม (หน่วย)
เขต 1	44	6,508	1,335	15,027	5,508	21,870
ปทุมธานี	23	3,142	1,335	11,851		13,186
กรุงเทพมหานคร	11	2,208		381	5,352	5,733
นครปฐม	4	545		1,055		1,055
นนทบุรี	3	215		854	156	1,010
สมุทรสาคร	3	398		886		886
เขต 2	11	1,286	956	1,972	642	3,570
ชลบุรี	4	272		1,510		1,510
อยุธยา	4	827	507	462	451	1,420
ราชบุรี	2	105	449			449
กาญจนบุรี	1	82			191	191
เขต 3	9	503	214	829	856	1,899
เชียงใหม่	3	260	214	261	204	679
พิษณุโลก	1	53			450	450
สงขลา	1	72			202	202
ประจวบคีรีขันธ์	1	50		196		196
ภูเก็ต	1	24		150		150
ขอนแก่น	1	19		121		121
อุดรธานี	1	25		101		101
รวม	64	8,297	2,505	17,828	7,006	27,339

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.10 แสดงรายชื่ออาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ถึงปี พ.ศ. 2540

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน ชั้น	ปีที่ จดทะเบียน
1	เกษมกลคอนโดทาวน์	5	2534
2	ซาลีแมนชั่น 2	5	2534
3	บิวตี้ การ์เด็น	4	2533
4	ซาลีแมนชั่น 1	6	2533
5	สันติสุข การ์เด็น 2	4	2534
6	พูนสิน คอนโดทาวน์ 1-6	5	2534
7	แยกปิ่นเกล้าพรีเวคินคอนโด	5	2534
8	อาคารชุด 101 แมนชั่น	5	2534
9	รวม 12 คอนโดมิเนียม	5	2534
10	5 กระวีต 3	5	2534
11	ดอนเจดีย์ แมนชั่น	6	2533
12	อาคารชุด 5 กระวีต 1	8	2533
13	เกศรี 3	6	2533
14	พร้อม คอนโดมิเนียม	7	2534
15	บี. อาร์. คอนโด 1	10	2534
16	สินทรัพย์ คอมเพล็กซ์	7	2534
17	บดินทรคอนโดมิเนียม	8	2534
18	สินทรัพย์คอมเพล็กซ์ 1-2	8	2534
19	มหาดไทย 1 การ์เด็น 2	11	2534
20	สันติสุข การ์เด็น	12,10,3	2534
21	รามาลีพวิง เพลส	10	2534
22	ศรีวิภา ออฟฟิศคอนโดฯ	7	2534
23	บี. อาร์. คอนโด 2	10	2534
24	ศิริชัย แมนชั่น	5	2534
25	บางกะปิคอนโดทาวน์ (C)	10	2534
26	มณิภคคอนโดมิเนียม (A)	7	2534
27	อาคารชุด 5 กระวีต 2	5	2534
28	มหาดไทยคอนโดเทล	13	2534
29	แยกปิ่นเกล้าพรีเวคินคอนโด	9	2534
30	บางกะปิคอนโดทาวน์ AB	9	2535
31	แกรนด์พลาซ B	10	2535
32	โกลเด้นฮอว์ลคอนโดฯ	7	2535

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน ชั้น	ปีที่ จดทะเบียน
33	เปี่ยมสุข คอนโดฯ	7	2535
34	บุษรินทร์ คอนโด	7	2535
35	ไทยเอเชีย การเคหะ	12	2535
36	นำโชค การเคหะ	12	2535
37	สริณธร คอนโดฯ	4	2535
38	ซาลีแมนชั่น 2 เพลส	12	2535
39	รวม 65 คอนโดมิเนียม	7	2535
40	มณิภคคอนโดมิเนียม (B)	7	2535
41	บางกะปิ สวิทโฮม	8,5	2535
42	แกรนด์พลาซ 10	10	2535
43	บ้านวดาพาร์ค	7	2535
44	ธาวาเรอเนก	10	2535
45	สินทรัพย์คันทันท์ 12	16	2536
46	ธาวาเรอเนกแก้ว	19	2536
47	บางกะปิคอนโดทาวน์ DE	10,11	2536
48	ศรีวิภาคันทันท์คอนโดฯ 15	7	2536
49	สุขเจริญ เพลส A,B	4	2536
50	บ้านจุลศักดิ์	6	2536
51	สินทรัพย์คอนโดทาวน์	8	2536
52	สุขาภิบาล 3 แมนชั่น	19	2536
53	การ์เด็นเนเจอร์คอนโดฯ 13	7	2536
54	เขต คอนโดทาวน์ AB	12	2536
55	บ้านรัชดา	7	2537
56	จากรวมแมนชั่น AB	4	2537
57	ลาดพร้าวคอนโดทาวน์ AB	7	2537
58	มาเมซอง	22	2537
59	สินทรัพย์คันทันท์ 3	16	2537
60	บ้านสุโขทัย 11-20	10	2537
61	แฟลตประชากรไทย	5	2537
62	ลาดพร้าว คอนโดมิเนียม	5	2537
63	101 แมนชั่น อาคาร 3	5	2537
64	101 แมนชั่น อาคาร 4	5	2537

ตารางที่ 4.10 (ต่อ) แสดงรายชื่ออาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ถึงปี พ.ศ. 2540

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน ชั้น	ปีที่ จดทะเบียน
65	เอส เอ็น แมนชั่น	5	2537
66	เซ็นทรัล เพลส	11	2537
67	บ้านสุโขทัย 1-10	10	2538
68	อศรา คอนโด	8	2538
69	คาลซิลคอนโดทาว์น 3	5	2538
70	ไดนาสตีคอมเพล็กซ์	8	2538
71	ล่าสาลี วิลล์	8	2538
72	ลาดพร้าวคอนโดทาว์น 2	8	2538
73	วันรมย์ คอนโดมิเนียม	7	2538
74	อดามาส รามคำแหง	16	2538
75	เวย์มอนด์ ทาวเวอร์	9	2538
76	ปาล์มมี เพลส คอนโดฯ	8	2538
77	เพิ่มสุข เรสซิเดนซ์	8	2538
78	ดี.ซี.ทาวเวอร์	8	2538
79	เลคมิตรคอนโดเฮ้าส์	3	2538
80	ปรางค์ทิพย์	5	2538
81	ไดนาสตีคอนโดมิเนียม	8	2538
82	บุญพิทักษ์ คอนโด	5	2538
83	สันติสุขการ์เดน 1	12	2538
84	สันติสุขการ์เดน 2	10	2538
85	สันติสุขการ์เดน 3	4	2538

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน ชั้น	ปีที่ จดทะเบียน
86	101 แมนชั่น อาคาร 1	5	2538
87	101 แมนชั่น อาคาร 5	5	2538
88	ล่าสาลี ทาวเวอร์	8	2539
89	ทิวทรัพย์ คอนโดมิเนียม	9	2539
90	บดินทร์ คอนโดโฮม	7	2539
91	ปณมทาวเวอร์	14	2539
92	แฮปปี้แลนด์ เซซิเดนซ์ 1	9	2539
93	รุ่งเรืองคอนโดทาว์น	8	2539
94	บ้านยูพยองค์	7	2539
95	พรมพิมาน 2	8	2539
96	เพทลิลลาคอนโดทาว์น A,B,C,D,E	8	2539
97	สินทรัพย์วิดิทัศน์ทาว์น 4	16	2539
98	บางกะปิทาว์นคอมมิตี AB	8	2539
99	บดินทร์ สวิตโฮม ABC	8	2539
100	บางกะปิเซ็นเตอร์	7	2539
101	แฮปปี้แลนด์เซซิเดนซ์ 2	9	2539
102	ที เอ็น บี คอนโดฯ	5	2540
103	แฮปปี้แลนด์ เซซิเดนซ์ 3	9	2540
104	แฮมป์ตันเพลส	8	2540
105	บดินทร์ สวิตโฮม 2	8	2540
106	วันรมย์ คอนโดฯ 2	7	2540

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



โครงการที่เลือกศึกษา

ตารางที่ 4.11 แสดงรายชื่ออาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในเขตบางกะปิ
กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	จำนวนชั้น	ปีที่จะเปิด (พ.ศ.)
1	ซีทีวิลล่า อาคาร D1,D2,E1,E2	9	2538
2	ดุริยา พาววิลเลียน อาคาร A	8	2538
3	ซีทีวิลล่า อาคาร F1,F2,G1,G2	9	2539
4	สตูดิโอวัน	8	2539
5	ดุริยา พาววิลเลียน อาคาร B	8	2539
6	ลิฟวิ่งเพลส ลาดพร้าว 138 อาคาร 1	9	2539
7	โพรมี เรียดส์ รามคำแหง	8	2539
8	ลิฟวิ่งเพลส ลาดพร้าว 138 อาคาร 2	9	2540

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย/สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



โครงการที่เลือกศึกษา