

บทที่ 5



## ราคาที่ดินและขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างในภาค เอกชน

ในส่วนนี้จะได้กล่าวถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องคือ ราคาที่ดิน และขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง ในภาคเอกชน ของเขตบางรัก และย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า สีลม-สุรวงศ์

### 5.1 ราคาที่ดิน

ในกรุงเทพฯ ราคาที่ดินขึ้นอยู่กับที่ตั้งใกล้ไกลชุมชน ย่านการค้าในเมืองท่าเลดี ทำธุรกิจการค้าได้ ใกล้ศูนย์กลางการค้าใหญ่ ๆ ที่ดินราคาสูงส่วนมากอยู่ติดถนนใหญ่ การคมนาคมสะดวก มีรถประจำทางผ่านหลายสาย ในญี่ปุ่นราคาที่ดินขึ้นอยู่กับที่ตั้งใกล้ไกลสถานีรถไฟได้ดิน รถไฟฟ้า ถ้าอยู่ใกล้สถานีดังกล่าวราคาที่ดินสูงกว่า เพราะสะดวกในการเดินทาง และสภาพแวดล้อมที่ดี ทำให้ที่ดินมีราคาสูงกว่าสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี ในย่านกินซ่า (Ginza) ที่ดิน 1 ตารางวา ราคา ประมาณ 25,360,000 บาท (Official Price 1988 Public Announcement by Central Government) ในกรุงเทพฯ ย่านถนนสีลม ย่านบางลำพู และถนนเยาวราช ราคาที่ดินประเมิน สูงสุด เพราะเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง ตารางวาละ 250,000 บาท หรือไร่ละ 100 ล้านบาท (ดูตารางที่ 5.1 )

ราคาที่ดินขึ้นกับองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ที่ตั้งใกล้ไกลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งโครงการของรัฐบาลในอนาคตด้วย อาร์ เอ็ม เฮิร์ด (R.M.Hurd) มีความเห็นว่าค่าของที่ดินหรือราคาที่ดินขึ้นอยู่กับที่ตั้งใกล้หรือไกลจากระบบสาธารณูปโภค ยิ่งอยู่ใกล้สาธารณูปโภคมากขึ้นเท่าใด ราคาที่ดินก็ยิ่งสูงมากขึ้นเท่านั้น (จิระ จิตรกร 2525 : 85) มีผลทำให้ราคาที่ดินต่างกัน ในชุมชนเมือง ผู้ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ก่อนจะลงทุนทำกิจการใดจะต้องเลือกหาที่ดิน-อาคาร-ทำเลที่ตั้ง และจะต้องคำนึงถึงราคาที่ดินประกอบด้วย เนื่องจาก ผลกำไรทางการค้าขึ้นอยู่กับความใกล้ไกลกับตลาดด้วย พวกร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทโฆษณา สำนักงาน บริษัทต่าง ๆ และที่ทำการของรัฐบาลจะสามารถได้กำไรมากที่สุดถ้าอยู่ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น (ประพันธ์ เศวตฉันทน์ 2520 : หน้า 61)

การพิจารณาราคาที่ดินส่วนใหญ่จะพิจารณาจากราคาประเมิน ซึ่งเป็นราคาที่ทางราชการกำหนดขึ้นเป็นราคาปานกลาง เพื่อให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร เสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินส่วนใหญ่ได้จาก ราคาซื้อขายที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานแล้วนำมาปรับหาค่าเฉลี่ย ราคาประเมินอาจจะต่ำกว่าราคาตลาดที่ซื้อขายกันจริง 2-3 เท่าตัวก็ได้

ราคาที่ดินประเมินของราชการในปี 2520/2521 (ดูแผนที่ 5.1 ) ในเขตบางรัก ที่ดินบริเวณติดถนนสีลมภายในรัศมี 40 เมตร ทั้ง 2 ผังถนน ราคาไร่ละ 7-10 ล้านบาท สูงที่สุดของเขต ส่วนที่ดินริมถนนพระรามที่ 4 ภายในรัศมี 40 เมตร ราคาไร่ละ 6-10 ล้านบาท ที่ดินริมถนนพัฒนาพงษ์ ราคาไร่ละ 6-8 ล้านบาท ที่ดินริมถนนเจริญกรุง ถนนสุรวงศ์ ภายในรัศมี 40 เมตร ราคาไร่ละ 4.8-8 ล้านบาท ที่ดินริมถนนธนนิยะ ถนนเคโซ และถนนมหะสิกษ์ ราคาไร่ละ 4-6 ล้านบาท ที่ดินริมถนนสีพระยา ภายในรัศมี 40 เมตร ราคาไร่ละ 3.2-8 ล้านบาท ที่ดินริมถนนนเรศ และถนนทรัพย์ ราคาไร่ละ 3.2-6 ล้านบาท ที่ดินริมถนนสาทรเหนือราคาไร่ละ 3.2-4.8 ล้านบาท ที่ดินติดชอยสาธารณะหรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึงในแขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ ราคาไร่ละ 3.2-4 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินในเขตบางรักค่อนข้างต่ำกว่าราคาปานกลางที่ขายในปี 2525-2529 และปี 2531-2534 ที่จะกล่าวต่อไป

ราคาประเมินดังกล่าวทางราชการกำหนดใหม่ทุก 4 ปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงของกรุงเทพฯ ในปี 2525-2529 กำหนดราคาปานกลางที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ จะเห็นได้ว่า เขตบางรักเป็นเขตที่ดินมีราคาสูง รองจากเขตสัมพันธวงศ์ ที่ดินริมถนนสายหลัก เช่น ริมถนนพระรามที่ 4 และถนนเจริญกรุง มีราคาประเมินสูงถึงไร่ละ 18,000,000.00 บาท ริมถนนสายรอง เช่น ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ราคาไร่ละ 20,000,000.00 บาท ถนนสีพระยามีราคาไร่ละ 16,000,000.00 บาท ส่วนที่ดินที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายต่าง ๆ ดังกล่าวมีราคาลดหย่อนลงไปตามลำดับ (จิระ จิตรกร 2525 : 90) (ดูแผนที่ 5.2 )

ในช่วงปี 2530 ได้มีการปรับราคาประเมินใหม่ โดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ประกาศใช้เมื่อต้นปี 2531 เป็นราคาปานกลางที่ดิน ซึ่งทางราชการได้กำหนดขึ้นให้ใช้ในการประเมินภาษีที่ดินให้รัฐในการซื้อขายโอนที่ดิน ใช้ราคาประเมินที่ดินตามเกณฑ์นี้ตั้งแต่ปี 2531-2534 ซึ่งต่อไปในอนาคตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอีกตามสภาวะเศรษฐกิจที่มีผลต่อราคาที่ดิน รัฐได้กำหนดราคาปานกลางที่ใกล้เคียงราคาซื้อขาย ดำเนินการโดยสำรวจพื้นที่จัดแบ่งเป็นบล็อกย่อย ๆ ในแต่ละเขตกรุงเทพฯ ทำการประเมินราคาที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินในที่ดินแต่ละบริเวณ ส่วนใหญ่กำหนดระยะจากริมถนนเข้าไปในแนวที่ดิน 20 เมตร เช่นเดียวกับที่ดินติดชอยต่าง ๆ และที่ดินที่อยู่ลึกเข้าไปภายในบล็อกไม่ติดชอยย่อย เหล่านี้จะมีราคาปานกลางแตกต่างกันตามการประเมิน สำหรับเขตบางรักเป็นเขตที่มีราคาปานกลางสูงสุดของกรุงเทพฯ เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ ซึ่งแสดงว่าเขตบางรักมีราคาที่ดินแพง ทำเลเหมาะในการลงทุนด้านธุรกิจต่าง ๆ

จากการศึกษาราคาปานกลางที่ดินของเขตบางรัก ตามราคาประเมินใหม่ พบว่าในแต่ละบล็อกมีราคาที่ดินต่างกัน ซึ่งแบ่งออกเป็น 74 บล็อก ตามบริเวณที่อยู่ติดถนนใหญ่ ถนนสายรอง ชอยย่อยต่าง ๆ และที่ดินที่เหลืออยู่ภายในบล็อกทั้งหมด ส่วนใหญ่กำหนดระยะติดถนนและ

ตารางที่ 5.1 ราคากลางประเมินที่ดินใหม่ทั้ง 24 เขตของ กทม. 1 มกราคม 2531- 31 ธันวาคม

2534

เขต	ราคาที่ดินสูงสุด (ตรว.)	ราคาที่ดินต่ำสุด (ตรว.)
เขต พระนคร	250,000 บาท	15,000 บาท
เขต ป้อมปราบฯ	150,000 "	15,000 "
เขตปทุมวัน	150,000 "	10,000 "
เขต สัมพันธวงศ์	250,000 "	25,000 "
เขต บางรัก	250,000 "	20,000 "
เขต ยานนาวา	80,000 "	4,000 "
เขต ดุสิต	100,000 "	2,000 "
เขต พญาไท	150,000 "	5,000 "
เขต ห้วยขวาง	50,000 "	30,000 "
เขต พระโขนง	150,000 "	600 "
เขต บางเขน	100,000 "	400 "
เขต บางกะปิ	100,000 "	500 "
เขต หนองจอก	50,000 "	75 "
เขต มีนบุรี	40,000 "	100 "
เขต ลาดกระบัง	20,000 "	100 "
เขต ธนบุรี	100,000 "	2,500 "
เขต คลองสาน	10,000 "	3,000 "
เขต บางกอกน้อย	60,000 "	1,000 "
เขต บางกอกใหญ่	45,000 "	1,500 "
เขต ภาษีเจริญ	80,000 "	500 "
เขต บางขุนเทียน	25,000 "	75 "
เขต ดลิ่งชัน	15,000 "	500 "
เขต ราษฎร์บูรณะ	40,000 "	150 "
เขต หนองแขม	8,000 "	200 "

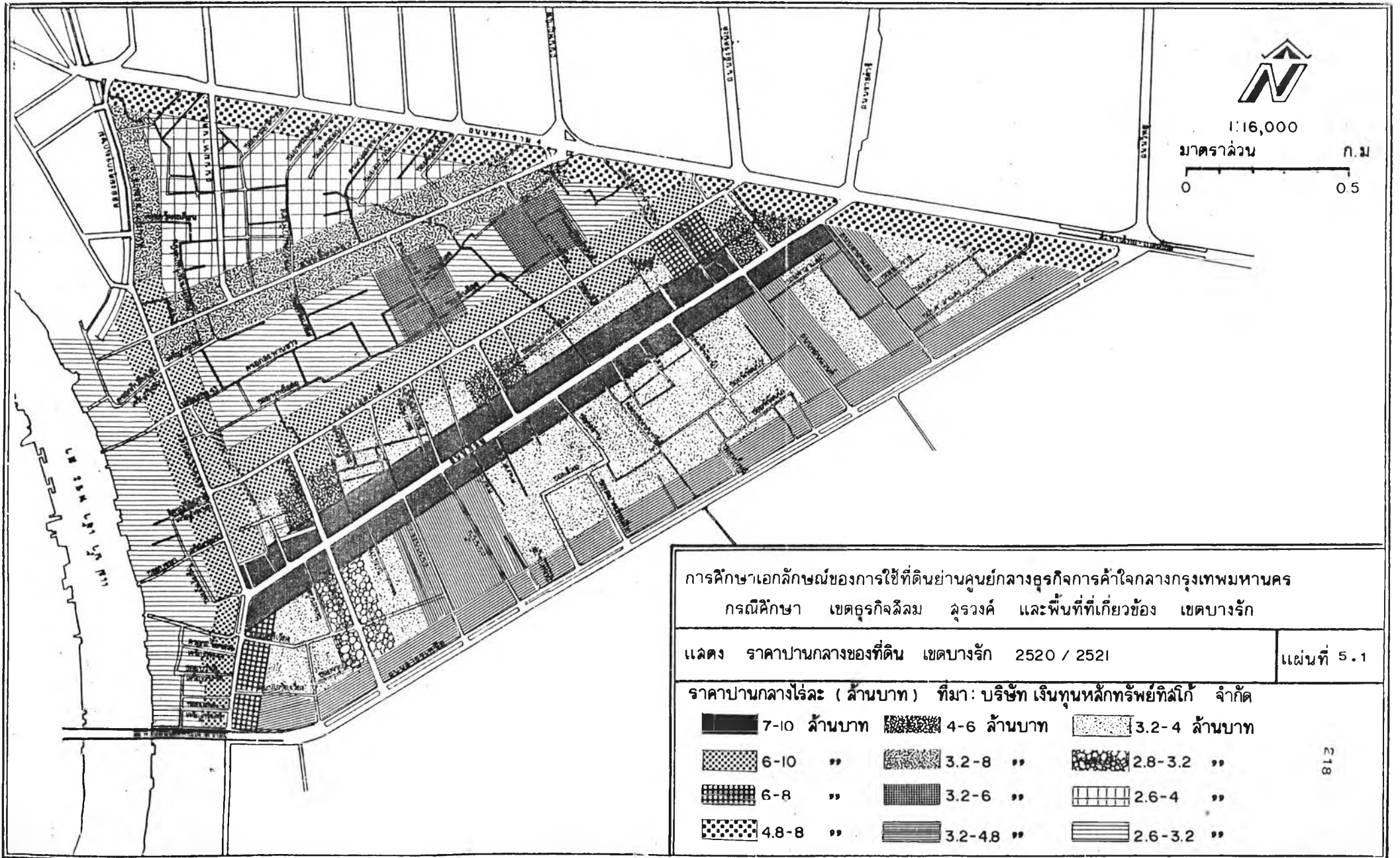
ที่มา : บัญชีราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพมหานคร สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2531-2534

ตาราง 5.2 ราคาที่ดินปานกลางในเขตบางรัก ปี 2531-2534

ราคาที่ดิน		รวม เขต		แขวงมหาพฤฒาราม		แขวงสีพระยา		แขวงสุรวงศ์		แขวงสีลม		แขวงบางรัก	
บาท/ตารางวา	บาท/ไร่	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
20,000	8,000,000	2	0.39			1	0.93			1	0.65		
25,000	10,000,000	27	5.25	15	14.15	10	9.26			2	1.30		
30,000	12,000,000	27	5.25	2	1.89	9	8.33			12	7.79	4	8.16
35,000	14,000,000	49	9.53	18	16.98	13	12.04	10	10.31	5	3.25	3	6.12
40,000	16,000,000	61	11.87	20	18.87	22	20.37			14	9.09	5	10.20
45,000	18,000,000	5	0.97	1	0.94	4	3.70						
50,000	20,000,000	63	12.26	12	11.32	10	9.26	11	11.34	26	16.88	4	8.16
55,000	22,000,000	2	0.39	2	1.87								
60,000	24,000,000	51	9.92	3	2.83	6	5.56	15	15.46	17	11.04	10	20.41
70,000	28,000,000	57	11.09	8	7.55	6	5.56	1	1.03	35	22.73	7	14.29
80,000	32,000,000	29	5.64	1	0.94	1	0.92	11	11.34	12	7.79	4	8.16
90,000	36,000,000	23	4.47	12	11.32	11	10.18						
100,000	40,000,000	33	6.42	5	4.72	3	2.78	7	7.22	11	7.14	7	14.29
120,000	48,000,000	24	4.67	6	5.66	8	7.41	8	8.25	2	1.30		
140,000	56,000,000	3	0.58					3	3.09				
150,000	60,000,000	14	2.72	1	0.94	3	2.78	6	6.19	3	1.95	1	2.04
160,000	64,000,000	4	0.78					4	4.12				
180,000	72,000,000	15	2.92					5	5.15	6	3.90	4	8.16
200,000	80,000,000	5	0.97			1	0.92	4	4.12				
250,000	100,000,000	20	3.89					12	12.37	8	5.19		
		514	100.00	106	100.00	108	100.00	97	100.00	154	100.00	49	100.00

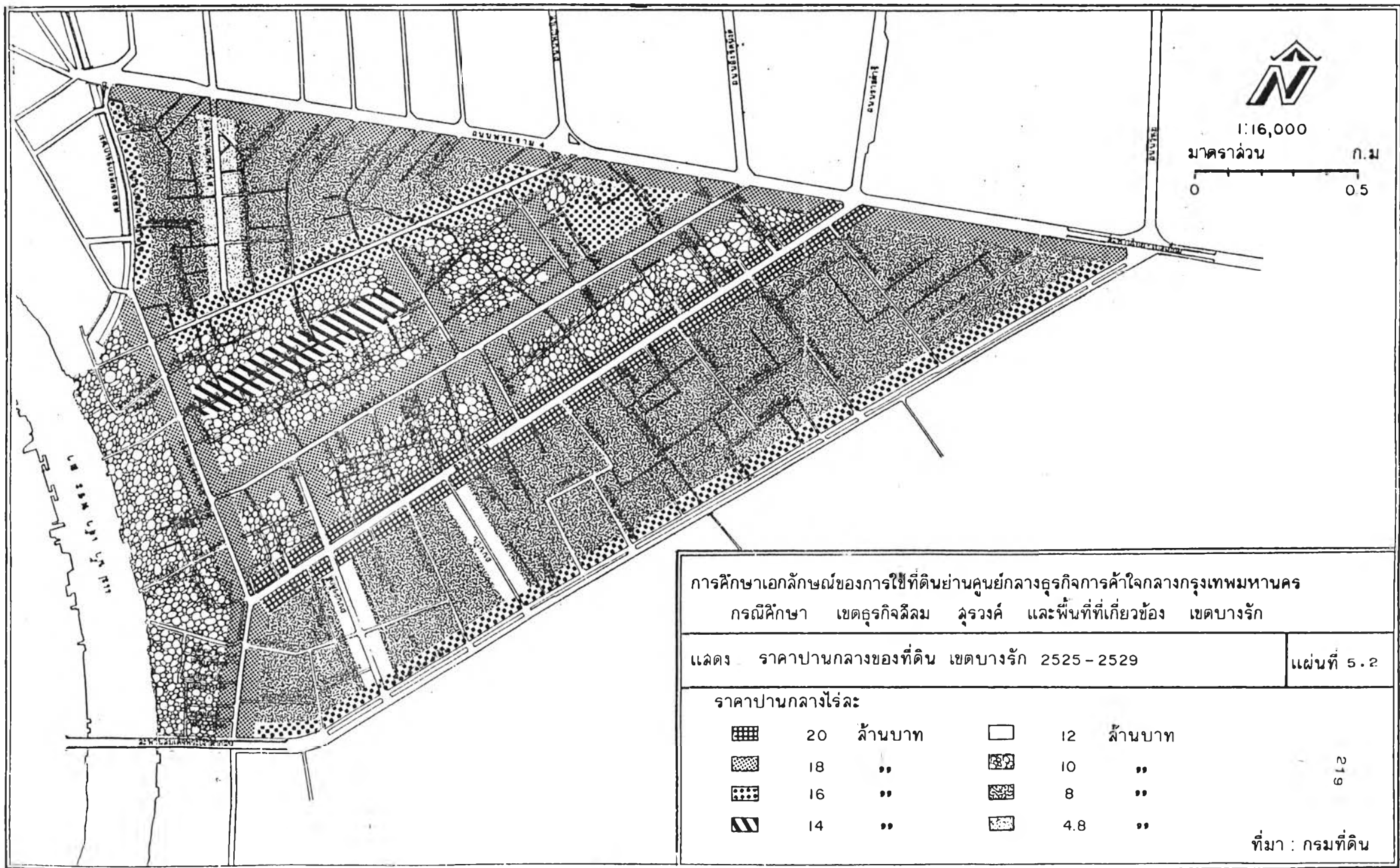
ที่มา : บัญชีราคาประเมินที่ดิน สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ.2521-2534



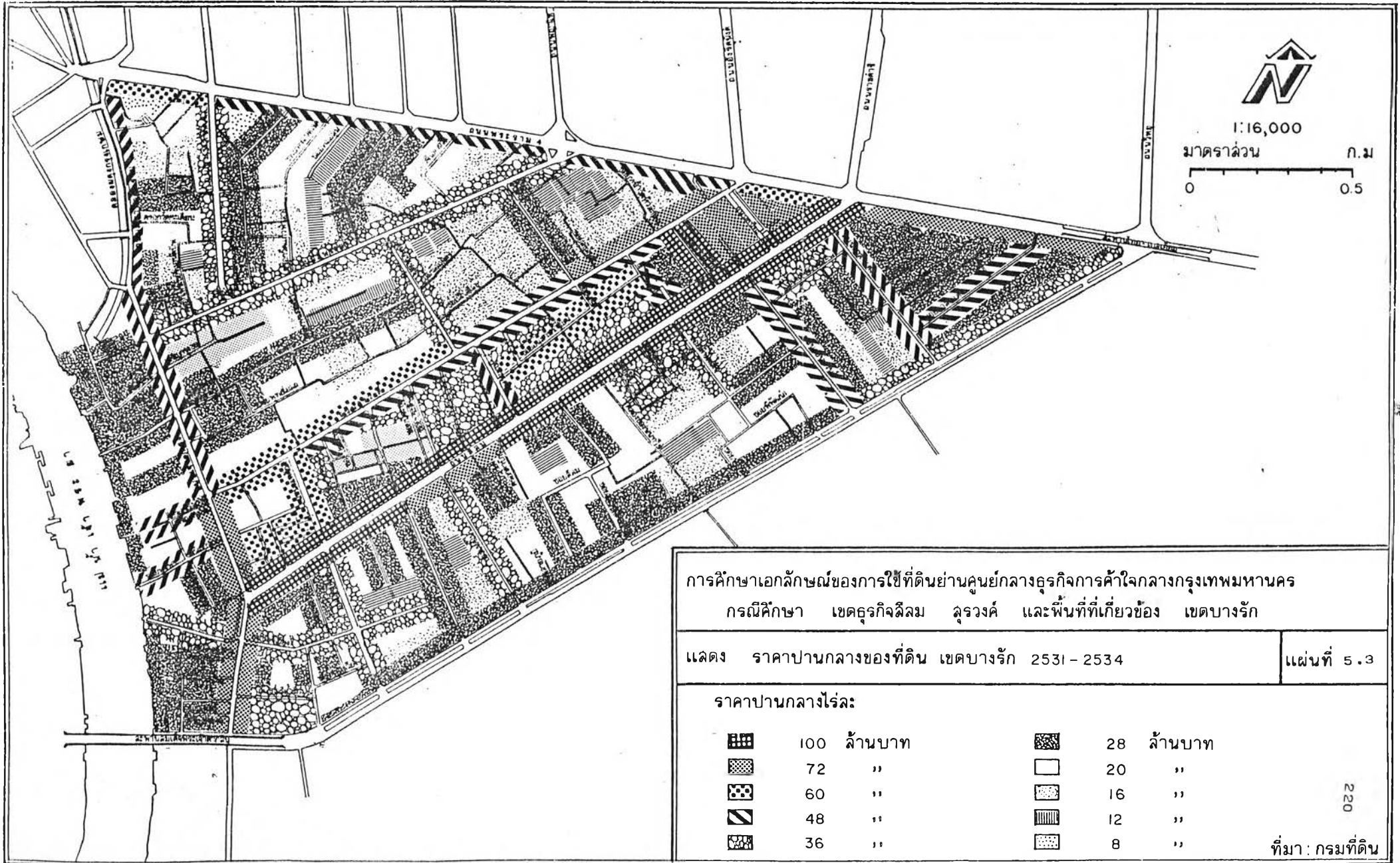
การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษา เขตธุรกิจสีลม ลู่วางค์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก

แสดง ราคาปานกลางของที่ดิน เขตบางรัก 2520 / 2521	แผ่นที่ 5.1	
ราคาปานกลางไร่ละ ( ล้านบาท ) ที่มา: บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ทีลโก้ จำกัด		
7-10 ล้านบาท	4-6 ล้านบาท	3.2-4 ล้านบาท
6-10 "	3.2-8 "	2.8-3.2 "
6-8 "	3.2-6 "	2.6-4 "
4.8-8 "	3.2-4.8 "	2.6-3.2 "



1:16,000  
 มาตรการวัด ก.ม  
 0 0.5

การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตธุรกิจสีลม สุรวงศ์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก					
แลตง ราคาปานกลางของที่ดิน เขตบางรัก 2525 - 2529					แผนที่ 5.2
ราคาปานกลางไร่ละ					
	20	ล้านบาท		12	ล้านบาท
	18	"		10	"
	16	"		8	"
	14	"		4.8	"
					ที่มา : กรมที่ดิน



การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร  
 กรณีศึกษา เขตธุรกิจสีลม ลุวงค์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก  
 แลดู ราคาปานกลางของที่ดิน เขตบางรัก 2531 - 2534 แผ่นที่ 5.3

ราคาปานกลางไร่ละ:

	100 ล้านบาท		28 ล้านบาท
	72 "		20 "
	60 "		16 "
	48 "		12 "
	36 "		8 "

ที่มา: กรมที่ดิน

ซอยห่างเข้ามาประมาณ 20 เมตร ดังกล่าว ส่วนที่ดินที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยากำหนดระยะห่างเข้ามาประมาณ 40 เมตร จากนั้นนำราคาที่ดินของเขตบางรักมาแจกนับตามราคาที่ดินแต่ละถนน ซอยที่แตกต่างกันทั้งหมดได้ 514 บริเวณ จำแนกตามแขวง 5 แขวง ของเขตบางรัก (ดูตารางที่ 5.3) สรุปได้ว่าราคาประเมินในแต่ละแขวงเรียงตามลำดับแขวงที่มีราคาปานกลางที่ดินสูงสุดไปหาต่ำสุด ดังนี้

1. แขวงสุรวงศ์ เป็นแขวงที่มีราคาปานกลางสูงสุดของเขตบางรักคือ ตารางวา ละ 250,000 บาท หรือไร่ละ 100 ล้านบาท เกือบทุกบล็อกที่มีที่ดินติดถนนสีลม ระยะ 20 เมตร ห่างจากถนน ราคานี้เป็นราคาประเมินที่สูงที่สุดในกรุงเทพฯ ซึ่งมีอยู่อีกบริเวณคือ ย่านบางลำภู เขตพระนคร บริเวณติดถนนสีลม และถนนพัฒนาพงษ์ ระยะ 20 เมตร เป็นย่านที่มีราคาที่ดินปานกลางมากที่สุด มีทั้งหมด 12 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 12.37 รองลงมาคือบริเวณที่ติดถนนสุรวงศ์ ระยะ 20 เมตร ด้านเหนือจากหัวถนนที่บรรจบกับถนนพระรามที่ 4 มาถึงถนนพัฒนาพงษ์ ราคา ตร.ว. ละ 200,000 บาท หรือไร่ละ 80 ล้านบาท นอกนั้นริมถนนสุรวงศ์ ระยะ 20 เมตร ราคามีตั้งแต่ ตร.ว. ละ 120,000-180,000 บาท หรือไร่ละ 48-72 ล้านบาท ริมถนนเจริญกรุงและถนนธนนิยะ ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว. ละ 180,000 บาท หรือไร่ละ 72 ล้านบาท ส่วนที่ดินติดถนนมเหล็ก ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว. ละ 160,000 บาท หรือไร่ละ 64 ล้านบาท ในถนนมเหล็ก 1, 2 และ 3 ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว. ละ 140,000 บาท หรือไร่ละ 56 ล้านบาท ติดถนนเดโช ซึ่งเป็นถนนสายรองอยู่ภายในบล็อกใหญ่ของแขวงสุรวงศ์ ซึ่งมีอาคารคอนกรีตมีเนียมขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในระยะ 20 เมตร ห่างจากริมถนน ราคา ตร.ว. ละ 100,000 บาท หรือไร่ละ 40 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ของพื้นที่แขวง ตร.ว. ละ 60,000 บาท หรือไร่ละ 24 ล้านบาท มี 15 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 15.46 ส่วนราคาที่ดินที่ต่ำที่สุดของแขวงนี้คือที่ดินภายในบล็อกไม่ติดถนนซอยใดราคา ตร.ว. ละ 35,000 บาท หรือไร่ละ 14 ล้านบาท ซึ่งมีอยู่ 10 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 10.31 ของแขวง (ดูแผนที่ 5.3) ซึ่งมี 97 บริเวณ

2. แขวงสีลม เป็นแขวงที่มีราคาที่ดินปานกลางสูงรองลงมาจากแขวงสุรวงศ์ กล่าวคือ มีราคาที่ดินสูงเท่ากัน ตร.ว. ละ 250,000 บาท หรือไร่ละ 100 ล้านบาท แต่จำนวนบล็อกมีน้อยกว่า คือ มี 8 บริเวณ หรือร้อยละ 5.19 ซึ่งอยู่ริมถนนสีลม เช่นเดียวกันในระยะ 20 เมตร ยกเว้นบริเวณริมถนนสีลมช่วงซอยคำพิชา. และซอยไวดี บริเวณสุสานจีนและสุสานฝรั่ง ด้านใต้ของแขวงสีลม ราคาลดลงเล็กน้อยคือ ตร.ว. ละ 180,000 บาท หรือไร่ละ 72 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับบริเวณถนนเจริญกรุง ระยะ 20 เมตร ส่วนที่ดินริมถนนพระรามที่ 4 ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว.



ละ 150,000 บาท หรือไร่ละ 60 ล้านบาท ที่ดินติดถนนสุรศักดิ์ ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว. ละ 120,000 บาท หรือไร่ละ 48 ล้านบาท ส่วนที่ดินติดซอยในถนนสีลมที่มีราคาปานกลางค่อนข้างสูง เนื่องจากอยู่ในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญบริเวณนี้ ก็มีราคาที่ดินสูง เช่น ติดถนนศาลาแดง ถนนคอนแวนต์ และซอยข้างธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ คือ ซอยศิริจุลเสวก ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว. ละ 100,000 บาท หรือไร่ละ 40 ล้านบาท บริเวณนอกจากนี้ราคาต่ำกว่า ตร.ว. ละ แสนบาท ส่วนด้านริมถนนสาทร ระยะ 40 เมตร ตร.ว. 70,000 บาท หรือไร่ละ 28 ล้านบาท สำหรับราคาที่ดินปานกลางต่ำสุด ตร.ว. ละ 70,000 บาท หรือไร่ละ 28 ล้านบาท อยู่ภายในบล็อกต่าง ๆ ที่ไม่ติดซอยใด เช่นเดียวกับที่ดินราคาปานกลาง ที่ราคาค่อนข้างต่ำส่วนมากราคา ตร.ว. ละ 30,000 บาท หรือไร่ละ 30,000 บาท หรือไร่ละ 12 ล้านบาท มี 12 บริเวณคิดเป็นร้อยละ 7.79 ในแขวงสีลมนี้ราคาปานกลางส่วนใหญ่ราคา ตร.ว. ละ 70,000 บาท หรือไร่ละ 28 ล้านบาท มีจำนวน 35 บริเวณมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.73 ของแขวงรวม 154 บริเวณ

3. แขวงบางรัก เป็นแขวงที่มีที่ดินอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และมีเนื้อที่น้อยที่สุดของเขตบางรัก พบว่าที่ดินติดถนนเจริญกรุงระยะ 20 เมตร มีราคาประเมินสูงสุด ตร.ว. ละ 180,000 บาท หรือไร่ละ 72 ล้านบาท ซึ่งมี 4 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 8.16 คือตั้งแต่ช่วงริมถนนเจริญกรุง ซอย 40 (ซอยนุรพา) ที่มีโรงแรมโอเรียนเต็ลตั้งอยู่ริมแม่น้ำ บริเวณตลาดบางรัก และต่อไปถึงช่วงใต้สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน รองลงมาช่วงถนนเจริญกรุงตรงข้ามทางแยกถนนสี่พระยา ระยะ 20 เมตร ราคา ตร.ว. ละ 150,000 บาท หรือไร่ละ 60 ล้านบาท ช่วงติดถนนเจริญกรุง ตั้งแต่บริเวณตรอกกัปตันนุช การสื่อสารแห่งประเทศไทย และตรอกโรงภาษี (เจริญกรุง 36) ราคา ตร.ว. ละ 100,000 บาท หรือไร่ละ 40 ล้านบาท ส่วนช่วงถนนเจริญกรุงซอยโรงแรมแข่งกรีลา ราคา ตร.ว. ละ 80,000 บาท หรือไร่ละ 32 ล้านบาท ราคาที่ดินส่วนใหญ่ของแขวงบางรัก คือ ตร.ว. ละ 60,000 บาท หรือไร่ละ 24 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ที่ดินติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และที่ดินติดถนนเจริญกรุง 32,35 เป็นต้น สำหรับที่ดินราคาต่ำสุด ตร.ว. ละ 30,000 บาท หรือไร่ละ 12 ล้านบาท ซึ่งมี 4 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 8.16 ของแขวงรวม 49 บริเวณ

4. แขวงสี่พระยา มีบริเวณที่ดินราคาปานกลางสูงสุด ตร.ว. ละ 200,000 บาท หรือไร่ละ 80 ล้านบาท อยู่บริเวณเดียวคือ ถ.สุรวงศ์ ระยะ 20 เมตร ช่วงติดถนนพระรามที่ 4 ตรงหัวมุมถนนพอดิถึงใกล้ ๆ โรงแรมมณฑิเยร รองลงมาคือบริเวณที่ดินติดถนนสุรวงศ์ ระยะ 20 เมตร ช่วงต่อจากบริเวณแรกที่กำลังกล่าวมาแล้ว และบริเวณตั้งแต่ช่วงตรงข้ามถนนมเหล็กข์ ไปจนถึง ถ.เจริญกรุง

ซึ่งช่วงนี้จะมีแนวถนนตัดใหม่ เชื่อมต่อระหว่างถนนมหานครกับถนนมเหล็กซ์ ราคา ดร.ว.ละ 150,000 บาท หรือไร่ละ 60 ล้านบาท ส่วนที่ดินติดถนนเจริญกรุง ราคา ดร.ว.ละ 100,000 บาท หรือไร่ละ 40 ล้านบาท ที่ดินติดถนนสี่พระยาระยะ 20 เมตร ราคา ดร.ว.ละ 90,000 บาท หรือไร่ละ 36 ล้านบาท ราคาที่ดินส่วนใหญ่ของแขวงสี่พระยา คือ ราคา ดร.ว.ละ 40,000 บาท หรือไร่ละ 16 ล้านบาท มี 22 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 20.37 ได้แก่ บริเวณติดซอยหมอเพชร-หมอพลอย, ซ.สันติภาพ 1, ซอยสมบูรณปัญญา, ซอยสุขสันต์, ซอยสะพานยาว เป็นต้น ที่ดินราคาต่ำสุดส่วนมาก ดร.ว.ละ 25,000 บาท หรือไร่ละ 10 ล้านบาท มี 10 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 9.26 ของแขวง ซึ่งมีทั้งหมด 108 บริเวณ

5. แขวงมหาพฤฒาราม มีบริเวณที่ราคาปานกลางสูงสุด ดร.ว.ละ 150,000 บาท หรือไร่ละ 60 ล้านบาท อยู่บริเวณเดียว คือ ที่ดินติดถนนพระรามที่ 4 ระยะ 20 เมตร ด้านเหนือที่ติดกับถนนมหาพฤฒาราม รองลงมาคือที่ดินราคา ดร.ว.ละ 120,000 บาท หรือไร่ละ 48 ล้านบาท บริเวณติดถนนพระราม 4 ระยะ 20 เมตร ตลอดแนวมาจนถึงแยกถนนสี่พระยา ส่วนที่ดินถนนมหาพฤฒาราม ระยะ 20 เมตร ราคา ดร.ว.ละ 100,000 บาท หรือไร่ละ 40 ล้านบาท ที่ดินติดถนนมหานคร ระยะ 20 เมตร ราคา ดร.ว.ละ 90,000 บาท หรือไร่ละ 36 ล้านบาท ราคาที่ดินส่วนใหญ่ของแขวงมหาพฤฒาราม คือ ดร.ว.ละ 40,000 บาท หรือไร่ละ 16 ล้านบาท มี 20 บริเวณ หรือร้อยละ 18.87 ของแขวง ซึ่งได้แก่บริเวณซอยแยกต่าง ๆ ของถนนพระรามที่ 4 และที่ดินราคาต่ำสุดส่วนมาก ราคา ดร.ว.ละ 25,000 บาท หรือไร่ละ 10 ล้านบาท ซึ่งมี 15 บริเวณ คิดเป็นร้อยละ 14.15 ของแขวงซึ่งมี 106 บริเวณ

สรุปราคาที่ดินตามราคาปานกลางในเขตบางรักที่ปรับใหม่ ปี 2531 เพิ่มขึ้นกว่าราคาที่ดินในปี 2525 - 2529 ถึง 5 เท่าตัว พิจารณาได้จากราคาที่ดินสูงสุด ไร่ละ 20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 100 ล้านบาท วิเคราะห์ได้ว่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางภาวะเศรษฐกิจขยายตัวในด้านการลงทุน ธุรกิจการค้าต่าง ๆ อย่างมาก เห็นได้จากมีโครงการก่อสร้างอาคารธุรกิจใหญ่ ๆ สำนักงาน ธนาคาร ฯลฯ ในบริเวณบางรักเพิ่มมากขึ้น ตั้งแต่ก่อน ปี 2525 มีผลทำให้ที่ดินในเขตบางรัก โดยเฉพาะย่านถนนสีลมและสุรวงศ์ อันเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ เป็นทำเลที่ตั้งที่มีราคาสูงในกรุงเทพฯ ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งมักจะเรียกกันว่าทำเลทอง ราคาที่ดินในเขตบางรักมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น การปรับขยายถนนสาทรและสร้างสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อมเขต

บางรักกับเขตคลองสาน การตัดถนนเหนือใต้เชื่อมระหว่างถนนอรุณพงษ์กับถนนสุรศักดิ์ การสร้างสะพานลอยวิฑู ซึ่งได้รับความช่วยเหลือจากประเทศเบลเยียม ซึ่งได้ดำเนินการไปแล้ว เป็นตัวอย่างของการปรับปรุง เพื่อ เปิดพื้นที่ให้มีการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

การที่ราคาที่ดินตามแขวงต่าง ๆ ในเขตบางรักแตกต่างกันนั้น เนื่องจากความแตกต่างในสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม และสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ถนนหนทาง การระบายน้ำ เป็นต้น เห็นได้ว่า แขวงสุรวงศ์มีราคาปานกลางสูงมากที่สุด รองลงมาคือแขวงสีลม เป็นเพราะว่า ทั้ง 2 แขวง เป็นแขวงที่มีระบบสาธารณูปโภคครบ ถ้วนสมบูรณ์ เป็นบริเวณที่มีคนฐานะดีเข้าไปอยู่ ซึ่งฐานะทางเศรษฐกิจและระดับความเป็นอยู่ของผู้ใช้ที่ดินมีผลต่อสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า รวมทั้งการคมนาคมที่สะดวก เป็นส่วนประกอบที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นกว่าแขวงอื่น ๆ ที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ด้อยกว่า อันได้แก่ แขวงมหาพฤฒาราม แขวงสีพระยา และแขวงบางรัก เดิม เป็นบริเวณโกดังสินค้า โรงน้ำแข็ง มีคนงานกรรมกรการใช้แรงงานมาก ถนนบางสายมีการจัดระบบจราจรให้รถวิ่งทางเดียว บรรดาร้านค้าที่อยู่ริมถนนไม่มีที่จอดรถ การแบ่งที่ดิน เป็นแปลง เล็ก ๆ และสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอ จึงทำให้ราคาที่ดินต่ำกว่า แขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ซึ่งอยู่ใน เขต เดียวกัน

## 5.2 ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารในภาคเอกชน

### พื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารในภาคกรุงเทพมหานคร ปี 2521, 2526 และ 2527

ในการศึกษาขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน เฉพาะเขต กรุงเทพฯ ปี 2521 และ ปี 2526 รวมอาคารทุกประเภท (จากตารางที่ 5.3) ในปี 2521 มีพื้นที่อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างรวม 8,067,433 ตรม. พบว่าอยู่ในเขตพระโขนงมากที่สุด 1,266,706.80 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 15.70 รองลงมาคือเขตยานนาวา 1,022,210.10 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 12.67 ส่วนเขตบางรักมีพื้นที่ปลูกสร้าง 211,689.02 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 2.62 ต่อมาในปี 2526 พื้นที่อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร รวม 7,559,197.5 ตรม. พบว่า เขตพระโขนงสูงที่สุดเช่นเดียวกันคือ 1,075,350.52 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 14.23 รองลงมาคือเขตบางกะปิ 863,844.61 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 11.43 ส่วนเขตบางรักมีพื้นที่ปลูกสร้าง 851,972.82 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 11.27 เมื่อพิจารณาอัตราเพิ่มระหว่างปี 2521-2526 คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 302.46 เป็นการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเขตบางรัก (Relative Change) ซึ่งนับว่าสูงมาก และเมื่อพิจารณา Absolute Change การเปลี่ยนแปลงในสัดส่วน 24 เขตกทม. ปรากฏว่า เขตบางรักมีสัดส่วนที่สูงมาก คือ ร้อยละ 44.83 ขณะที่เขตพระโขนงซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่ปลูกสร้างมากที่สุดนั้นมีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเขตพระโขนง เท่ากับ -15.11 และมีการเปลี่ยนแปลงใน 24 เขต กทม. เท่ากับ -9.88 แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้นของเขตบางรักในแนวสูง ทั้งนี้เพราะเขตบางรักมีพื้นที่เขตขนาดเล็ก และอยู่ในเขตชั้นในใกล้ศูนย์กลางของกทม. การขยายตัวของอาคารในแนวราบจึงยากกว่าการขยายในแนวสูง เมื่อเทียบกับเขตที่มีพื้นที่มากกว่า เช่น เขตพระโขนง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ปลูกสร้างต่ำกว่า

ใน ปี 2527 พบว่า พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขต กทม. (จากตารางที่ 5.4) มีจำนวนทั้งหมด 33,678 หน่วย รวมพื้นที่ 7,108,940 ตรม. เขตที่มีการขออนุญาตมากที่สุด คือ เขตพระโขนง 3,637 หน่วย มีพื้นที่อาคาร 1,260,630 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 17.73 เขตบางกะปิ รองลงมามี 5,426 หน่วย พื้นที่อาคาร 859,560 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 12.09 ส่วนเขตบางรักมีการขออนุญาต 636 หน่วย พื้นที่อาคาร 272,670 คิดเป็นร้อยละ 3.84 ซึ่งเทียบกับพื้นที่ขออนุญาตในปี 2526 แล้วลดลงมากเท่ากับ -579,302 ตรม. คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ -67.99 คือมีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเขตบางรักมาก

ตารางที่ 5.3 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2521 และ พ.ศ. 2526

เขต	พื้นที่อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง		การเปลี่ยนแปลง พื้นที่อาคารระหว่าง ปี 2521-2526	Relative Change		Absolute Change	
	ปี 2521	ปี 2526		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
1. พระนคร	136,442.19	202,720.46	66,278.27	48.58		4.64	
2. บึงกุ่ม	126,444.07	35,365.54	-91,078.53		-72.03		-4.70
3. ปทุมวัน	298,107.14	570,773.64	272,666.5	91.47		19.09	
4. สัมพันธวงศ์	51,231.29	29,817.43	-21,413.86		-41.80		-1.11
5. บางรัก	211,689.02	851,972.82	640,283.8	302.46		44.83	
6. ยานนาวา	1,022,210.10	410,748.85	-611,461.3		-59.82		-31.57
7. คูสิต	316,021.73	245,048.90	-70,972.83		-22.45		-3.67
8. พญาไท	811,942.77	360,695.30	-451,247.47		-55.58		-23.30
9. ห้วยขวาง	423,788.16	379,484.52	-44,303.64		-10.45		-2.29
10. พระโขนง	1,266,706.80	1,075,350.52	-191,356.3		-15.11		-9.88
11. บางเขน	774,100.57	590,557.6	-183,542.97		-23.71		-9.48
12. บางกะปิ	663,544.32	863,844.61	200,300.29	30.19		14.02	
13. หองจอก	6,257	20,878.65	14,621.65	233.68		1.02	
14. มีนบุรี	73,318.362	63,794.55	-9,523.81		-12.99		-0.49
15. ลาดกระบัง	36,056.99	68,890.63	32,833.64	91.06		2.30	
16. ธนบุรี	49,435.71	108,628.50	59,192.79	119.74		4.14	
17. คลองสาน	162,874.95	139,495.88	-23,379.01		-14.35		-1.21
18. บางกอกน้อย	486,233.6	414,115.42	-72,118.18		-14.83		-3.72
19. บางกอกใหญ่	170,272.58	116,154.96	-54,117.62		-31.78		-2.79
20. ภาษีเจริญ	297,417.88	259,834.57	-37,583.31		-12.64		-1.94
21. บางขุนเทียน	314,121.98	404,000.43	89,878.45	28.61		6.29	
22. คลิ่งชัน	106,297.91	66,504.35	-39,793.56		-37.43		-2.05
23. ราชบุรีพาณิช	197,642.75	162,856.61	-34,786.14		-17.60		-1.80
24. หนองแขม	65,294.57	117,662.81	52,368.24	80.20		3.67	
รวม	8,067,433	7,553,197.5	1,428,423.7 -1,936,660.6				

ที่มาของข้อมูล จากการศึกษา "การพัฒนากทมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" โดยปิลิตปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ประจำปีการศึกษา 2526

ตารางที่ 5.4 แสดงขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำแนกตามลักษณะการใช้สอยหลักและ เขตกรุงเทพมหานคร ปี 2527

ประเภทการใช้ เขต	รวม		พักอาศัย		พาณิชย์-พักอาศัย		พาณิชย์		สำนักงาน		โรงแรม		อื่น ๆ	
	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)	หน่วย	พื้นที่อาคาร (พัน ตรม.)
1. พระนคร	152	53.23	62	15.85	80	13.70	7	2.03	2	19.74	0	0.00	1	1.91
2. บิ่อมปราชยา	113	46.31	15	3.08	95	24.56	3	18.67	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3. ปทุมวัน	165	265.50	73	71.32	80	75.34	3	5.31	5	73.93	1	39.28	2	0.04
4. สัมพันธวงศ์	72	19.29	0	0.00	42	10.33	30	8.96	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5. บางรัก	636	272.67	80	35.21	524	176.27	2	0.19	5	39.52	0	0.00	3	1.29
6. ยานนาวา	1940	466.51	625	138.95	1269	235.77	10	1.48	16	75.33	0	0.00	2	1.77
7. คูสิต	1114	241.04	709	109.97	382	95.35	3	2.55	0	0.00	0	0.00	19	31.26
8. พญาไท	683	264.27	401	146.55	276	113.05	4	0.49	1	2.57	0	0.00	0	0.00
9. หัวขวาง	1619	445.58	887	216.99	684	133.29	13	15.64	6	19.69	2	32.10	22	20.33
10. พระโขนง	3637	1260.63	2662	770.33	781	180.46	77	41.76	38	70.99	6	121.67	10	12.55
11. บางเขน	5222	794.93	3645	491.24	1254	156.68	216	29.44	5	12.45	2	52.12	86	24.11
12. บางกะปิ	5426	859.56	3815	473.55	1567	288.47	10	8.10	2	4.12	4	70.36	15	6.96
13. เหมองจอก	145	15.05	142	13.62	1	0.76	2	0.67	0	0.00	0	0.00	0	0.00
14. มีนบุรี	304	54.89	195	21.06	99	26.76	1	0.05	1	0.07	0	0.00	6	2.27
15. ลาดกระบัง	318	38.32	300	29.58	9	2.49	1	0.13	2	1.54	0	0.00	0	0.00
16. ธนบุรี	745	128.73	177	26.05	558	98.40	7	3.01	1	0.02	0	0.00	0	0.00
17. คลองสาน	761	184.62	320	61.95	435	102.40	3	0.27	0	0.00	0	0.00	1	17.43
18. บางกอกน้อย	2462	443.02	1281	159.72	1157	236.51	8	15.93	1	0.73	2	12.84	6	2.76
19. บางกอกใหญ่	556	111.71	209	35.54	342	64.93	2	1.59	0	0.00	1	9.47	2	0.18
20. ภาษีเจริญ	1779	225.74	1599	170.61	155	39.83	13	4.77	3	1.94	0	0.00	0	0.00
21. บางขุนเทียน	2125	429.15	1215	175.00	847	174.20	6	1.31	1	0.09	0	0.00	6	8.27
22. คลิ่งชัน	920	116.93	857	98.79	53	11.99	0	0.00	3	0.12	0	0.00	0	0.00
23. ราชบุรีพระ	994	157.69	547	71.32	428	76.46	4	1.17	4	1.24	0	0.00	0	0.00
24. เหมองแหบ	1790	213.15	1281	124.68	431	54.96	42	3.18	3	3.86	0	0.00	3	0.75
กรุงเทพมหานคร	33678	7108.84	21097	3460.96	11549	2392.96	467	166.70	99	327.97	18	337.84	184	131.88

ที่มาของข้อมูล จากการศึกษาคัดการศึกษาปลูกสร้างอาคารใน เขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2527 กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ปลูกสร้างอาคารใน เขตบางรักจำแนกตามประเภทการใช้สอย ปี 2521 , 2526 และ 2527

ในปี 2521 พื้นที่ปลูกสร้างใน เขตบางรัก (จากตารางที่ 5.5) ที่ขออนุญาตรวมทุกประเภทและรวมพื้นที่อาคารทุกชั้นทั้งหมด 211,689.02 ตรม. ประเภทที่ขออนุญาตปลูกสร้างมากที่สุดคือ พาณิชยกรรม-พักอาศัย รวมพื้นที่ 100,595.99 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 47.52 รองลงมาคือ พาณิชยกรรม-สำนักงาน 85,189.85 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 40.24 ต่อมาในปี 2526 พื้นที่ปลูกสร้างที่ขออนุญาตเพิ่มขึ้น เป็น 851,972.82 ตรม. จำแนกเป็นประเภทพาณิชยกรรม-การค้าบริการ สูงสุด 370,738.8 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 43.51 รองลงมาคือ พาณิชยกรรม-สำนักงาน 304,739.39 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 35.53 และในปี 2527 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารรวม 272,686.61 ตรม. จำแนกเป็นประเภทพาณิชยกรรม-พักอาศัยมากที่สุด 176,268.46 คิดเป็นร้อยละ 64.64 รองลงมาคือ พาณิชยกรรม-สำนักงาน 39,535.91 ตรม.

พื้นที่ปลูกสร้างอาคารใน เขตบางรักจำแนกตามประเภทการใช้สอยและรายแขวง

เมื่อพิจารณารายแขวง 5 แขวง ของเขตบางรัก (จากตารางที่ 5.6 ) ปรากฏว่า ในปี 2521 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในแขวงสุรวงศ์มากที่สุดคือ 73,338.325 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 34.64 รองลงมาคือ แขวงสีลม 70,459.455 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 33.28 จำแนกตามลักษณะการใช้สอย พบว่า ประเภทพาณิชยกรรม-พักอาศัยมากที่สุดคือ 100,595.99 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 47.52 รองลงมา คือ พาณิชยกรรม-สำนักงาน 85,189.85 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 40.24 อยู่ในแขวงสุรวงศ์ ได้แก่ ประเภทพาณิชยกรรม-สำนักงานมากที่สุด 45,193,945 ตรม. หรือร้อยละ 21.35 รองลงมาอยู่ในแขวงสีลม 33,968.685 ตรม. หรือร้อยละ 16.05 ซึ่งก็เป็นประเภทพาณิชยกรรม-สำนักงาน เช่นเดียวกัน

ในปี 2526 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในแขวงมหาพฤฒารามมีมากที่สุด (จากตารางที่ 5.7 ) คือ 423,061.6 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 49.66 รองลงมาได้แก่ แขวงสีลม 296,473.5 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 34.80 เมื่อพิจารณาลักษณะการใช้สอยแยกรายแขวง พบว่า มีการก่อสร้างประเภทโรงเรียนและโรงพยาบาล เป็นพื้นที่ 370,738.8 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 43.52 ซึ่งอยู่ในแขวงมหาพฤฒาราม 362,845 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 42.59 ส่วนประเภทการใช้สอยที่รองลงมาคือ พาณิชยกรรม สำนักงาน ได้แก่ โรงแรม อยู่ในแขวงสีลม 211,302 ตรม. หรือร้อยละ 24.80 และอยู่ในแขวงสุรวงศ์ 91,153.39 ตรม. หรือร้อยละ 10.70

ตารางที่ 5.5 แสดงขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและจำนวนรายที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำแนกตามลักษณะใช้สอยหลัก ในเขตบางรัก ปี พ.ศ. 2521, 2526 และ 2527

การใช้สอยหลัก ปี พ.ศ.	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์-สำนักงาน	พาณิชย์-การบริการ	อุตสาหกรรม (โกดังสินค้า)	อื่น ๆ
ปี 2521	(100.00) 211,689.02	(6.29) 13,318.52	(47.52) 100,595.99	(40.24) 85,189.85	(3.4) 7,283.17	(1.55) 3,272.48	(1.0) 2,029.01
ปี 2526	(100.00) 95 : 851,972.82	(10.77) 31 : 91,777.6	(9.71) 42 : 82,693.03	(35.53) 14 : 304,739.39	(43.51) 4 : 370,738.8	(0.47) 4 : 4,024.0	-
ปี 2527	(100.00) 636 : 272,686.61	(12.91) 80 : 35,211.60	(64.64) 524 : 176,268.46	(14.50) 6 : 39,535.91	(0.07) 1 : 185	(1.12) 21 : 3,062	(6.76) 4 : 18,423.64

ที่มาของข้อมูล ปี 2521 และปี 2526 จากการศึกษา "การพัฒนาภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" โดยนิสิตปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ประจำปีการศึกษา 2526

ปี 2527 จากการศึกษาสถิติการปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2527 โดยกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 5.6 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตบางรัก จำแนกตามประเภทการใช้สอย และรายแขวง ในปี 2521

เขต/แขวง	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์ (สำนักงาน)	สถานีบริการน้ำมัน ที่จอดรถ	โรงเรียน โรงพยาบาล	โรงงาน โกดัง
เขตบางรัก	211,689.02 (100.00)	38 : 13,318.52 (6.29)	56 : 100,595.99 (47.52)	85,189.85 (40.24)	7,283.17 (3.44)	2,029.01 (0.96)	7 : 3,272.48 (1.55)
มหาพฤฒาราม	19,096.07 (9.02)	3 : 395 (0.19)	14 : 16,829.19 (7.95)	-	-	-	1 : 1,871.88 (0.88)
สีพระยา	32,519.59 (15.36)	5 : 993.77 (0.47)	17 : 25,864.4 (12.22)	4 : 5,271.42 (2.49)	-	-	1 : 390 (0.18)
สุรวงศ์	73,338.325 (34.64)	4 : 905.85 (0.43)	12 : 26,671.53 (12.60)	45,193.945 (21.35)	-	-	2 : 567 (0.27)
สีลม	70,459.455 (33.28)	23 : 7,099.7 (3.35)	13 : 20,045.29 (9.47)	33,968.685 (16.05)	7,283.17 (3.44)	2,029.01 (0.96)	1 : 33.6 (0.02)
บางรัก	16,275.58 (7.69)	3 : 3,924.2 (1.85)	11,185.58 (5.28)	1 : 755.8 (0.36)	-	-	2 : 410 (0.19)

ที่มาของข้อมูล จากการศึกษาพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาต "การพัฒนาภาคกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล" นิสิตปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ประจำปีการศึกษา 2526.

ตารางที่ 5.7 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตบางรัก จำแนกตามประเภทการใช้สอย และรายแขวง ในปี 2526

เขต/แขวง	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์ สำนักงาน-โรงแรม	โรงเรียน- โรงพยาบาล	โรงงาน-โกดัง
เขตบางรัก	95 : 851,972.82 (100.00)	31 : 91,777.6 (10.77)	42 : 82,693.03 (9.71)	14 : 302,739.39 (35.53)	4 : 370,738.8 (43.52)	4 : 4,024 (0.47)
มหาพฤฒาราม	18 : 423,061.6 (49.66)	9 : 30,300.6 (3.56)	7 : 29,916.0 (3.51)	-	2 : 362,845 (42.59)	-
สีพระยา	17 : 11,361.73 (1.33)	4 : 319.5 (0.04)	13 : 11,042.23 (1.30)	-	-	-
สุรวงศ์	18 : 111,696.34 (13.11)	1 : 55.0 (0.00)	12 : 16,410.95 (1.93)	4 : 91,153.39 (10.70)	1 : 4,077 (0.48)	-
สีลม	34 : 296,473.5 (34.80)	17 : 61,102.5 (7.17)	7 : 23,572.0 (2.77)	8 : 211,302 (24.80)	-	2 : 497 (0.06)
บางรัก	8 : 9,379.65 (1.10)	-	3 : 1,751.85 (0.21)	2 : 284 (0.03)	1 : 3,816.8 (0.45)	2 : 3,527 (0.41)

ที่มาของข้อมูล จากการศึกษาพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาต "การพัฒนาภาคกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล" นิสิศปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ประจำปีการศึกษา 2526.

ในปี 2527 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างมากที่สุดในแขวงสีลม (จากตารางที่ 5.8) เป็นพื้นที่ 122,449.3 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 44.91 รองลงมาคือ แขวง มหาพฤฒาราม 76,057.31 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 27.89 เมื่อจำแนกลักษณะการใช้สอย พบว่า ประเภทพาณิชย์-พักอาศัยมากที่สุด คือ 176,268.46 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 64.64 ซึ่งอยู่ในแขวง มหาพฤฒารามมากที่สุดคือ 73,801 ตรม. หรือร้อยละ 27.06 รองลงมาอยู่ในแขวงสีลม เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย 43,307.46 ตรม. หรือร้อยละ 15.88 และแขวงสุรวงศ์ 40,725 ตรม. หรือร้อยละ 14.93

ในการศึกษาพื้นที่ปลูกสร้างในปี 2527 นี้ได้ทำการศึกษาละเอียดถึงจำนวนชั้น ความสูงของอาคารที่ขออนุญาต (จากตารางที่ 5.9) ส่วนใหญ่อาคารที่ขออนุญาตมีความสูง 1-4 ชั้น ที่สูงมากคือสูง 16 ชั้นขึ้นไปมี 4 หน่วย พื้นที่ชั้นล่าง 4,672.08 ตรม. รวมพื้นที่ทุกชั้น 85,576.45 ตรม. สูง 5-15 ชั้น มี 4 หน่วย พื้นที่ชั้นล่าง 6,236.11 ตรม. รวมพื้นที่ทุกชั้น 67,427.89 ตรม.

เมื่อพิจารณารายแขวง พบว่า แขวงสีลมมีพื้นที่ปลูกสร้างมากที่สุด (แผนที่ 5.4) โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น 2 หน่วย คิดเป็นพื้นที่รวม 38,956.91 ตรม. อาคาร พาณิชยกรรม-พักอาศัย 16 ชั้น 2 หน่วย คิดเป็นพื้นที่รวม 41,947.46 ตรม. นอกจากนี้ยังมีอาคาร พักอาศัย ประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม สูง 11 ชั้น มีพื้นที่รวม 8,347.1 ตรม. แสดงให้เห็นว่า อาคารที่ปลูกสร้างในปัจจุบันมักจะมีขนาดใหญ่และจำนวนชั้นสูงมากขึ้น เพื่อเพิ่มเนื้อที่การใช้สอยให้ใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น ซึ่งส่วนมากเป็นประเภทพาณิชย์-สำนักงาน และพาณิชย์-พักอาศัย เพื่อให้คุ้มค่างบกับขนาดที่ดินและการลงทุนก่อสร้าง

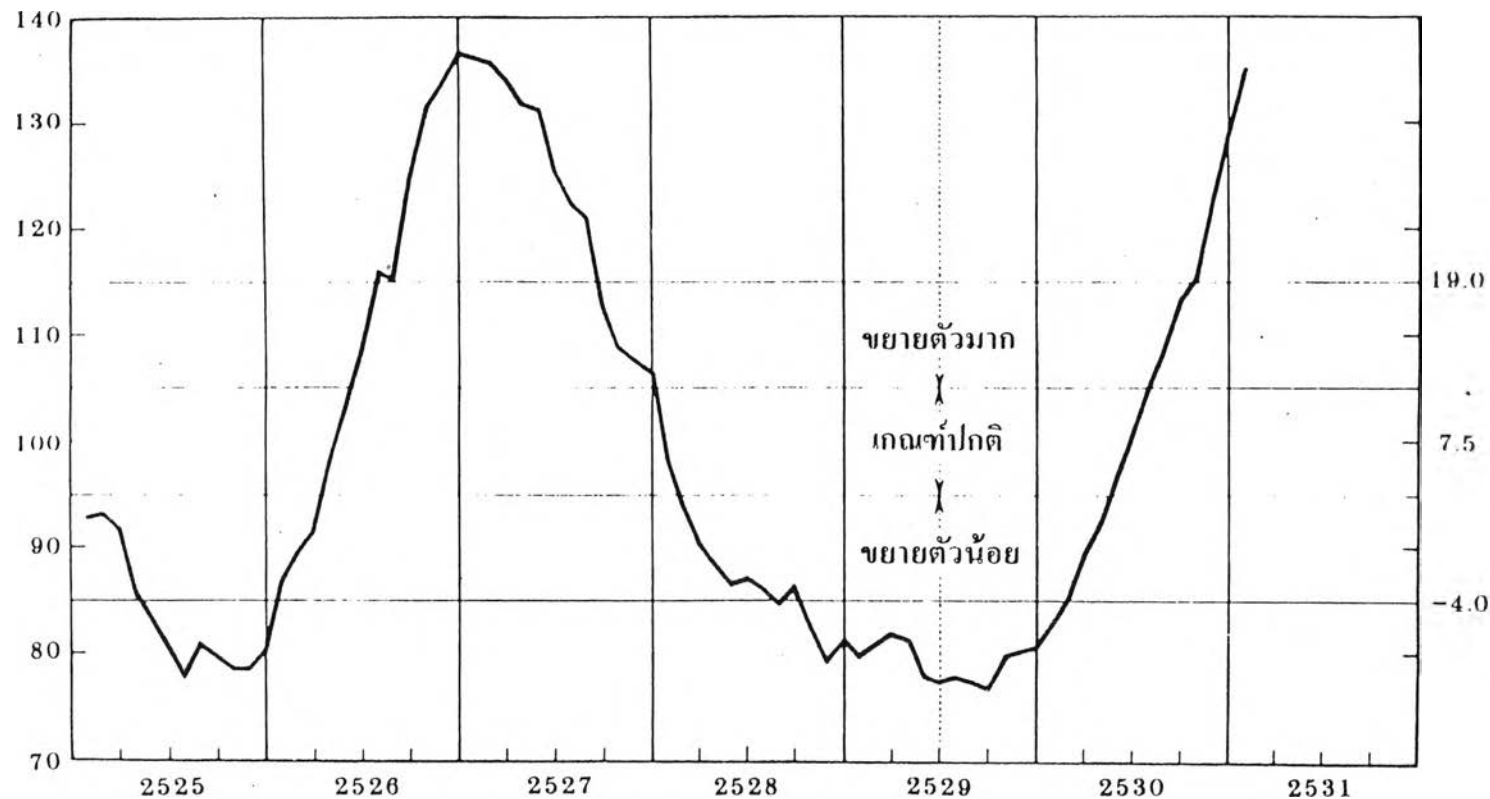
#### พื้นที่สิ่งปลูกสร้างในภาคเอกชนในแขวงสีลม-สุรวงศ์ (เฉพาะอาคารขนาดใหญ่)

เพื่อให้การศึกษาเกี่ยวกับการขยายตัวของอาคารสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษาเห็น ภาครัฐชัดเจนขึ้น จึงได้ทำการศึกษาพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน ซึ่งจำแนกตาม ลักษณะใช้สอยในแขวงสีลม-สุรวงศ์ เขตบางรัก เริ่มตั้งแต่ปี 2523-2530 เฉพาะอาคารขนาดใหญ่ ทำให้เห็นขนาด การเพิ่ม และอัตราการเพิ่มของพื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตศูนย์กลางธุรกิจ สีลม-สุรวงศ์ ในช่วงปีที่มีการลงทุนภาคเอกชนสูงมาก (แผนภูมิที่ 5.1) 2526-2527 และค่อย ๆ ลดลงในช่วงปี 2529 ซึ่งมีการขยายตัวด้านการลงทุนก่อสร้างน้อย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา และเริ่มขยายตัวสูงขึ้นอีกระลอกหนึ่งในปี 2530มาจนถึงปัจจุบัน (จากตารางที่ 5.10) สรุปได้ว่า

แผนภูมิที่ 5.1 ดัชนี

ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน

อัตราเพิ่ม (%)



องค์ประกอบ : เนื้อที่ก่อสร้างได้รับอนุญาตในเขตกรุงเทพฯ  
 : ปริมาณจำหน่ายซีเมนต์  
 : ปริมาณจำหน่ายสังกะสี  
 : ปริมาณสินค้าทุนนำเข้า (ราคาปี 2523)

: การลงทุนของโรงงานอุตสาหกรรมเริ่มเปิดดำเนินการ  
 : สินเชื่อสาขาอุตสาหกรรมและก่อสร้างของธนาคารพาณิชย์  
 : ปริมาณเงินทุนนำเข้าเพื่อการถือหุ้น

ที่มา : รายงานเศรษฐกิจรายเดือน กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ปีที่ ๒๘ เล่มที่ ๒ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 5.8 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตบางรัก จำแนกตามประเภทการใช้สอย และรายแขวง ในปี 2527

เขต/แขวง	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์-(สำนักงาน)	ที่จอดรถ	โกดังสินค้า	สถาบันศาสนสถาน
เขตบางรัก	636 : 272,686.61 (100.00)	80 : 35,211.6 (12.91)	524 : 176,268.46 (64.64)	6 : 39,535.91 (14.50)	1 : 185 (0.07)	21 : 3,062 (1.12)	4 : 18,423.64 (6.76)
มหาพฤฒาราม	311 : 76,057.31 (27.89)	6 : 1,185 (0.44)	304 : 73,801 (27.06)				1 : 1,071.31 (0.39)
สีพระยา	75 : 19,195 (7.04)	14 : 4,430 (1.62)	61 : 14,765 (5.42)				
สุรวงศ์	153 : 44,399 (16.28)	10 : 3,455 (1.27)	141 : 40,725 (14.93)				2 : 219 (0.08)
สีลม	46 : 122,449.3 (44.91)	35 : 22,856.6 (8.38)	6 : 43,307.46 (15.88)	3 : 38,966.91 (14.29)	1 : 185 (0.07)		1 : 17,133.33 (6.28)
บางรัก	51 : 10,586 (3.88)	15 : 3,285 (1.20)	12 : 3,670 (1.35)	3 : 569 (0.21)		21 : 3,062 (1.12)	

ที่มาของข้อมูล จากการศึกษาสถิติการปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2527 กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.9 แสดงขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตบางรัก จำนวนความประเภทการใช้สอย ความสูง และรายแนวในปี 2527

หน่วยพื้นที่ตารางเมตร

ประเภทการใช้สอย เขต/แขวง	รวม		1 ชั้น		2 ชั้น		3 ชั้น		4 ชั้น		5-15 ชั้น		1๕*ชั้นขึ้นไป	
	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่
รวมเขตบางรัก	636	(55,623.20) 272,686.61	12	2,328	48	(4,929.5) 9,859	80	(6,202.13) 18,606.4	490	(33,877.1) 135,508.41	4	(3,614.39) 25,480.43	4	(4,672.08) 85,576.45
1. แขวงมหาพฤฒาราม	311	(19,337.35) 76,057.31			1	(405) 810	6	(482.10) 1,446.31	304	(18,450.25) 73,801				
พักอาศัย	6	(530) 1,185			1	(405) 810	5	(125) 375						
พาณิชย์-พักอาศัย	304	(18,450.25) 73,801							304	(18,450.25) 73,801				
ศาสนสถาน	1	(357.10) 1,071.31					1	(357.10) 1,071.31						
2. แขวงสีพระยา	75	(5,299.17) 19,195	1	80			24	(1,761.67) 5,285	50	(3,457.5) 13,830				
พักอาศัย	14	(1,391.67) 4,430	1	80			10	(896.67) 2,690	3	(415) 1,660				
พาณิชย์-พักอาศัย	61	(3,907.5) 14,765					14	(865) 2,595	47	(3,042.5) 12,170				
3. แขวงสีลม	46	(14,230.97) 122,449.3	6	687	18	(2,170) 4,340	10	(1,312.5) 3,937.5	6	(1,775) 7,100	4	(3,614.39) 25,480.43	2	(4,672.08) 85,576.45
พักอาศัย	35	(6,055.83) 22,856.6	3	342	18	(2,170) 4,340	10	(1,312.5) 3,937.5	3	(1,472.5) 5,890	11ชั้น	(758.83) 8,347.1		
พาณิชย์-พักอาศัย	6	(3,074.22) 43,307.46	1	150					3	(302.5) 1,210			16ชั้น	(2,621.72) 41,947.46
พาณิชย์	1	(2,050.36) 10	1	10									19ชั้น	(2,050.36) 38,956.91
สำนักงาน	2	38,956.91											2	38,956.91

ตารางที่ 5.9 (ต่อ)

ประเภทการใช้จ่าย เขต/แขวง	รวม		1 ชั้น		2 ชั้น		3 ชั้น		4 ชั้น		5-15 ชั้น		16 ชั้นขึ้นไป	
	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่
ที่จอดรถ	1	185 (2,855.56)	1	185							6ชั้น	(2,855.56)		
สถาบันการศึกษา	1	17,133.33 (12,056.63)				(313)		(1,767.53)		(9,498.10)	1	17,133.33		
4. แขวงสุววงค์	153	44,399 (1,367.5)	2	478	4	626 (240)	26	9,302.59 (320)	121	37,992.41 (402.5)				
พักอาศัย	10	3,455 (10,543.13)	1	405	3	480	5	960 (1,447.53)	1	1,610 (9,095.60)				
พาณิชย์-พักอาศัย	141	40,725 (146)					21	4,342.53 (73)	120	36,382.41				
ศาสนสถาน	2	219 (4,699.08)	1	73	1	146 (2,041.5)		(878.33)		(696.25)				
5. แขวงบางรัก	51	10,586 (1,528.33)	3	1,083	25	4,083	14	2,635 (878.33)	9	2,785				
พักอาศัย	15	3,285 (1,138.75)	1	650			14	2,635 (442.5)		(696.25)				
พาณิชย์-พักอาศัย	12	3,670 (501)			3	885 (68)			9	2,785				
สำนักงาน	3	569 (1,531)	2	433	1	136 (1,531)								
โกดัง	21	3,062			21	3,062								

ที่มาของข้อมูล จากการศึกษาสถิติการปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527 กองผังเมือง  
สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.10 แสดงขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำแนกตามลักษณะใช้สอยหลักในแขวงสีลม-สุรวงศ์ เขตบางรัก ปี พ.ศ. 2523-2530 (เฉพาะอาคารขนาดใหญ่)

(หน่วยพื้นที่ตาราง เมตร)

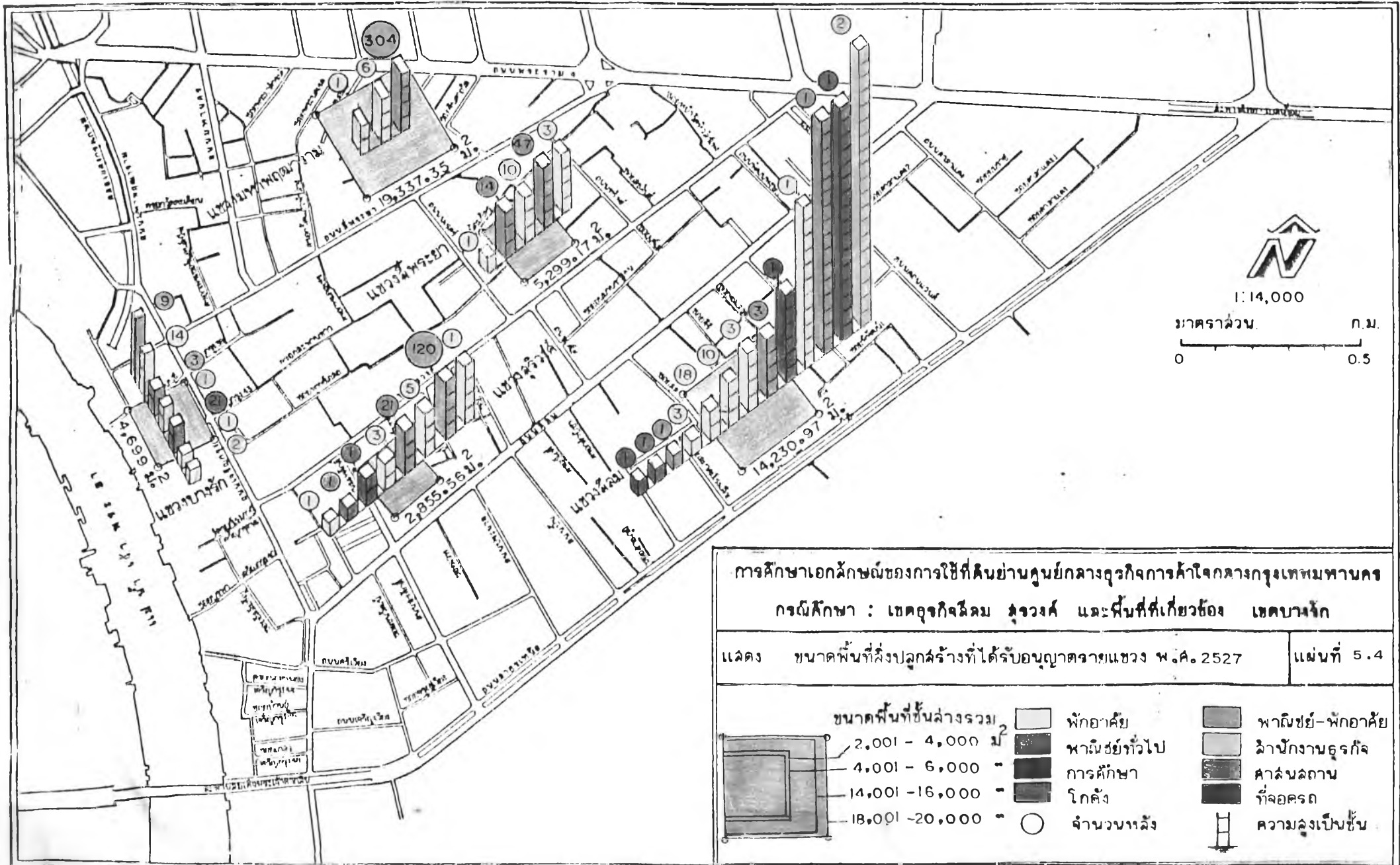
ประเภทการใช้อาคาร	รวม ปี 2523-2530	ปี 2523	ปี 2524	ปี 2525	ปี 2526	ปี 2527	ปี 2528	ปี 2529	ปี 2530
1. หักอาศัย	180,821.33 (13.38)	-	15,171.40 (1.12)	45,253.15 (198.28)(3.35)	100,976 (123.14)(7.47)	8,347.10 (-91.73)(0.62)	3,456.18 (-58.59)(0.26)	4,022.28 (16.38)(0.29)	3,595.22 (-10.62)(0.27)
2. พาณิชยกรรม-หักอาศัย	10,418.02 (0.77)	2,445.50 (0.18)	2,464.43 (0.77)(0.18)	960.20 (-61.04)(0.07)	2,727.95 (184.10)(0.20)	-	825.94 (0.06)	-	994 (0.08)
3. พาณิชยกรรม	61,870.71 (4.57)	-	9,387.50 (0.69)	-	-	-	50,519.28 (3.73)	-	1,963.93 (0.15)
4. สำนักงาน	948,877.37 (70.17)	21,332.66 (1.58)	28,954.04 (35.73)(2.14)	45,290.34 (56.42)(3.35)	326,331.95 (620.53)(24.13)	82,532.365 (-74.71)(6.10)	71,278.03 (-13.64)(5.27)	184,523.37 (158.88)(13.65)	188,634.61 (2.23)(13.95)
5. โรงแรม	92,854.64 (6.86)	14,048.70 (1.04)	-	-	9,104.50 (0.67)	-	-	12,990.70 (0.96)	56,710.74 (336.55)(4.19)
6. สถาบันศึกษา	30,655.005 (2.27)	-	3,465.4 (0.26)	992.52 (0.07)	4,077 (310.77)(0.30)	17,113.325 (319.75)(1.27)	-	3,597.65 (0.27)	1,409.11 (-60.83)(0.10)
7. อื่น ๆ (ร.พ)	26,708.92 (1.98)	22,417.88 (1.66)	-	4,291.04 (0.32)	-	-	-	-	-
รวม	1,352,206 (100.00)	60,244.74 (2.80)	59,442.70 (116.41)(6.05)	96,787.25 (12.99)(6.84)	443,217 (383.81)(33.09)	107,992.79 (-75.87)(7.99)	126,079.43 (16.75)(9.32)	205,134 (62.70)(15.17)	253,307.61 (23.48)(18.73)

ที่มาของข้อมูล จากการรวบรวมสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ตั้งแต่ปี 2523-2530 กองควบคุมการก่อสร้าง สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

( ) ( ) อัตราเพิ่มต่อปี

( ) ( ) อัตราร้อยละของพื้นที่ปลูกสร้างทั้งหมด ปี 2523-2530





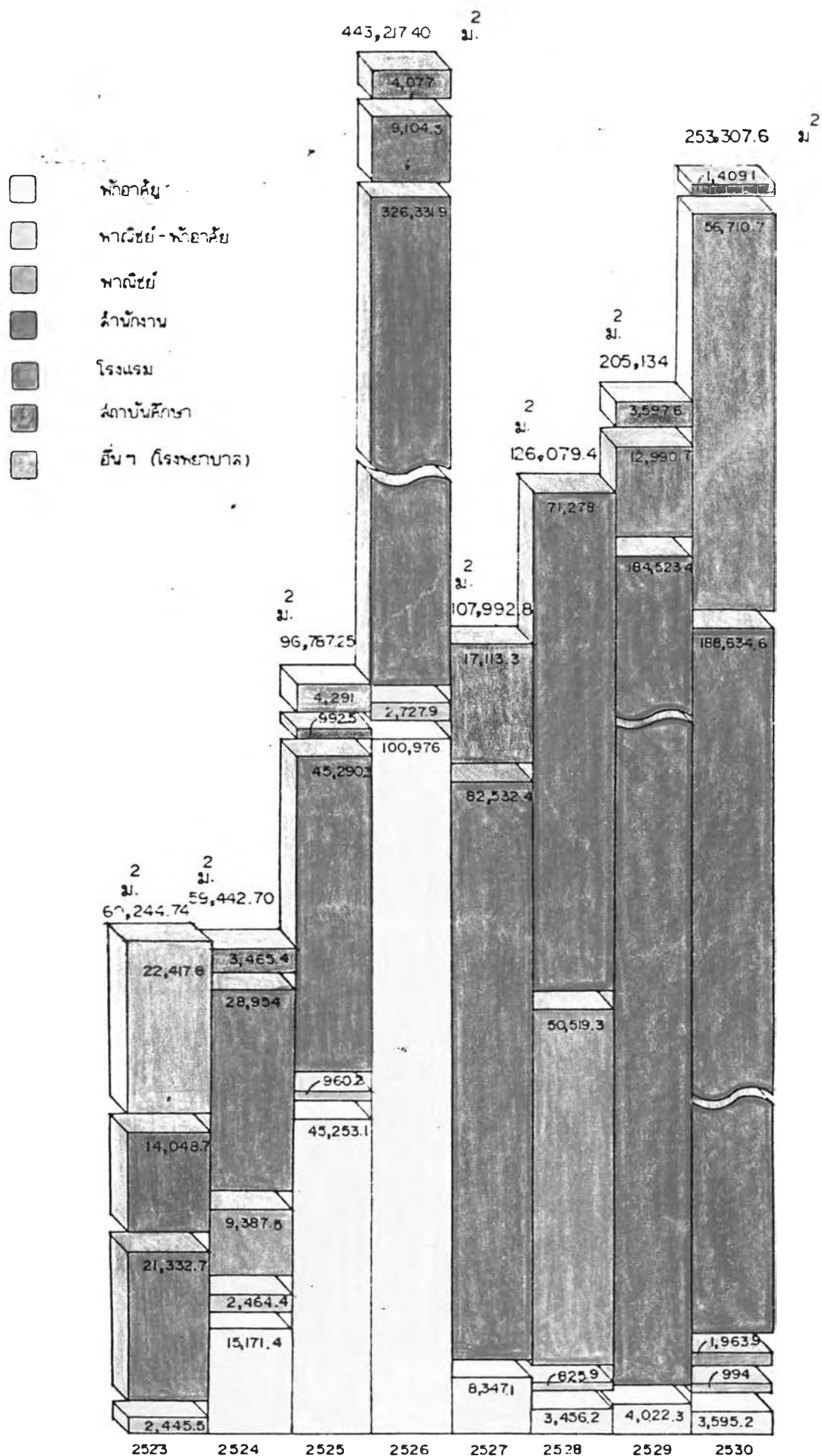
การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษา : เขตธุรกิจสีลม ชุมวงศ์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก

แสดง ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตจากแขวง พ.ศ. 2527 แผนที่ 5.4

ขนาดพื้นที่ชั้นล่างรวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย
2,001 - 4,000 ม <sup>2</sup>	พาณิชย์ทั่วไป	สำนักงานธุรกิจ
4,001 - 6,000 "	การศึกษา	ศาลากลาง
14,001 - 16,000 "	โกดัง	ที่จอดรถ
18,001 - 20,000 "	จำนวนหลัง	ความสูงเป็นชั้น

พื้นที่สิ่งปลูกสร้างในภาคเอกชนของแขวงสีลม-สุรวงศ์ รวมทั้งหมด 1,352,206 ตรม. จากปี 2523 มีการขอปลูกสร้างน้อยมากเพียง 37,826.86 ตรม. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.80 ต่อมา เพิ่มขึ้นเป็นลำดับในปี 2526 เพิ่มสูงมากเป็นพื้นที่ 447,508.44 ตรม. คิดเป็นสัดส่วน 33.09 โดยมีอัตราเพิ่มร้อยละ 383.81 ซึ่งสูงมากที่สุด ตั้งแต่ปี 2523-2530 แสดงว่าในช่วงปี 2525 ถึงปี 2526 ภาคเอกชนมีการลงทุนก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่มาก อาจจะเป็นเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจคล่องตัว การลงทุนในด้านการค้าต่าง ๆ สูงมาก และมีเหตุผลที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือการยกเว้นผ่อนผันให้ก่อสร้างอาคารในบริเวณที่มีเทศบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ควบคุมไว้คือ พื้นที่ริมถนนสีลมห่างเข้าไป 100 เมตร เพราะความต้องการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นทำเลทางธุรกิจการค้าริมถนนสีลม การขยายตัวของอาคารพาณิชย์กรรม และอยู่อาศัยขนาดใหญ่เกิดขึ้น คือ เป็นการใช้อาคารประเภทพาณิชย์ สำนักงานมากที่สุด 326,331.95 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 24.13 ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่สูงมากกว่าการใช้ประเภทอื่น ๆ เนื่องจากที่ดินในเขตศูนย์กลางเมืองก็มีคุณค่าและราคาสูงขึ้น ดังนั้นการลงทุนต่าง ๆ จะต้องให้คุ้มค่างับ เงินทุนที่ลงไป ซึ่งมักจะเป็นกิจการใหญ่ ๆ จึงมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ขึ้นแทนที่ อาคารขนาดเล็กต่าง ๆ เช่นตึกแถวพาณิชย์ ที่สูงเพียง 1-4 ชั้น อาคารตึกแถวพาณิชย์ทั้งหมด สภาพไป เกิดรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ เช่นสำนักงาน คอนโดมิเนียม ออฟฟิส-คอนโด ฯลฯ ขึ้นใหม่ และเมื่อเติมด้านหน้าติดถนนใหญ่สีลม-สุรวงศ์ ก็จะขยายตัวต่อเนื่องกันเข้าไปในถนนแยกและซอยต่าง ๆ ของถนนสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งมีการใช้สอยอาคารที่เกี่ยวข้องติดต่อกัน และหมายถึงความต้องการใช้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นอีกในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ในปี 2527-2528 พื้นที่ปลูกสร้างลดลง จากปี 2526 มาก อาจเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจซบเซาลงบ้าง แต่ต่อมาก็คงจะกระเตื้องขึ้นในช่วงปี 2529-2530 คือ พื้นที่ปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ในปี 2530 มีพื้นที่ 253,307.61 ตรม. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.73 และ สภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จึงคาดว่าในอนาคต พื้นที่ปลูกสร้างอาคารของภาคเอกชนในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จะต้องสูงขึ้นอย่างแน่นอน และขึ้นในแนวสูงเพราะพื้นที่จำกัด (แผนภูมิที่ 5.๒ )

ความเติบโตของถนนสีลมได้สร้างบรรยากาศให้ผู้อยู่อาศัยและเจ้าของที่ดินเดิมต้องเริ่มถดถอยขายทรัพย์สินเดิมกันเป็นระยะ ๆ แม้ระยะหลังในสองสามปีที่ผ่านมาจะไม่ปรากฏการซื้อขายที่ดินในแถบบริเวณดังกล่าวก็ตาม แต่ข้อมูลสถิติเกี่ยวกับอัตราการขยายตัวของถนนสีลม ก็ไปปรากฏขึ้นตามฝ่ายทะเบียนเขตบางรักเกี่ยวกับจำนวนประชากรในเขตว่า ขณะที่ปี 2520 จำนวนประชากรในเขตบางรัก มีจำนวนทั้งสิ้น 117,676 คน แต่เมื่อมาถึงปี 2529 กลับลดลง



แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขนาดพื้นที่ปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำนวนตามลักษณะใช้สอยหลักในแขวงสีม-สุริวงค์ เขตบางรัก พ.ศ. 2523 - 2530 (เฉพาะอาคารขนาดใหญ่)

เหลือเพียง 86,212 คน ทั้งนี้เจ้าหน้าที่เขตได้แจ้งข้อมูลส่วนใหญ่ชาวบ้านที่มีถิ่นฐานเดิมจะมา ขอย้ายออกและรื้อถอนบ้านกัน เป็นจำนวนมาก เฉลี่ยแล้วในเขตนี้ก็มีคนแจ้งขอย้ายออกไม่ต่ำกว่า วันละ 20 ราย นับตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา และบ้านที่อยู่เดิมก็จะถูกแปลงเป็นบริษัทและกิจการร้านค้า ไป (ธุรกิจที่ดิน มี.ย. 2530 :38)

นอกจากนี้ยังปรากฏว่าเมื่อกิจการร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน โรงแรม โรงเรียน และสถานเริงรมย์ได้ เข้ายึดครองพื้นที่บริเวณถนนสีลม เป็นจำนวนหนาแน่นแล้ว ยังมีโครงการอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ที่พักอาศัย ระดับราคาแพงที่สนองความต้องการของลูกค้าที่มีอาชีพการงาน อยู่ในย่านดังกล่าว โดยไม่ต้องพึ่งที่อยู่อาศัยแถบชานเมืองอีกเป็นจำนวนมาก เช่นเดียวกับ โครงการอาคารชุดสำนักงานที่ผุดขึ้นสนองความต้องการของบรรดานักธุรกิจลงทุนควบคู่ไปด้วย

### ภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในที่นี้ได้้นำภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาพิจารณาประกอบด้วย คือ ภาษีบำรุงท้องที่กับภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งเป็นภาษีส่วนท้องถิ่นที่กรุงเทพมหานคร เป็นผู้จัดเก็บ ตั้งแต่ปี 2523 - 2529 (จากตารางที่ 5.10 ) จำนวนเงินภาษีบำรุงท้องที่ จำแนกรายเขตใน กรุงเทพฯ เห็นได้ว่า ในปี 2523 เขตที่เก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้มากที่สุด คือ เขตพระโขนงเก็บได้ 10.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.75 ของภาษีบำรุงท้องที่ทั้งหมด 24 เขต ส่วนพื้นที่ศึกษาเขต บางรักอยู่ในอันดับรองที่ 18 คือจัดเก็บได้ 0.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 ต่อมาเมื่อปี 2529 เขตพระโขนงก็ยังคงเป็นเขตที่เก็บภาษีบำรุงท้องที่มากที่สุด เพิ่มขึ้นจากปี 2523 มากกว่าหนึ่งเท่าตัว คือ 20.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.41 ของทั่วกรุงเทพฯ โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ย ต่อปีร้อยละ 17.38 สำหรับเขตบางรักนั้น เก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้เพิ่มขึ้นเป็น 2.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.24 โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ร้อยละ 22.05 ซึ่งสูงกว่าเขตพระโขนง (ดูแผนภูมิที่ 5.2 )

ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี 2523 (จากตารางที่ 5.11 ) จำนวนเงินภาษี โรงเรือนและที่ดินใน 24 เขต กรุงเทพฯ พบว่าเขตพระโขนงเก็บภาษีประเภทนี้ได้มากที่สุด 58.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.14 ของจำนวนภาษีทั้งหมดในกรุงเทพฯ รองลงมาคือ เขตบางรักเป็นเงิน 38.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.96 ต่อมาในปี 2529 เขตพระโขนง ก็ยังคงเก็บภาษีโรงเรือน ๆ ได้มากที่สุดคือ 117.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.93 โดยมี อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 16.92 ส่วนเขตบางรักเก็บได้ 94.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.25 โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 24.48 ซึ่งนับว่ามากกว่าเขตพระโขนง (ดูแผนภูมิที่ 5.3)

สรุปได้ว่าในเขตบางรักการจัดเก็บภาษีส่วนท้องถิ่น 2 ประเภทดังกล่าว ภาษี โรงเรือนและที่ดินจัดเก็บได้สูงกว่าภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบภาษีบำรุงท้องที่ ต่อหัวประชากรในเขตบางรัก ปี 2523 เท่ากับ 7.53 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 26.68 บาท ในปี 2529 ซึ่งนับว่าค่อนข้างต่ำมาก ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตบางรัก ปี 2523 เท่ากับ 291.24 บาท เพิ่มขึ้นในปี 2529 เป็น 1,096.96 บาท ซึ่งสูงกว่าภาษีบำรุงท้องที่ แต่อย่างไรก็ตามภาษีส่วน ท้องถิ่นทั้ง 2 ประเภทนี้เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งในบริเวณบางรักควรจัดเก็บได้สูงมากกว่า นี้ เนื่องจากราคาที่ดินในเขตบางรักสูงกว่าเขตอื่น ๆ การพัฒนาพื้นที่เป็นได้มากกว่าเขตอื่น และ สภาพเศรษฐกิจ-สังคม เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมีผลกระทบต่อราคาที่ดินสูงขึ้นในเขตนี้ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสำคัญ กรุงเทพมหานครจึงน่าจะได้มีการปรับปรุง เปลี่ยน ระบบและอัตราการจัดเก็บภาษีให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน เพื่อจะได้นำภาษีที่เก็บได้มาใช้ใน กิจกรรมบ้านเมืองต่อไป

ตารางที่ 5.11 ภาษีบำรุงท้องที่ใน เขตกรุงเทพมหานคร จำแนกรายเขต ปี พ.ศ.2523- 2529.

เขต															Relative Change					
	พ.ศ.2523		พ.ศ.2524		พ.ศ.2525		พ.ศ.2526		พ.ศ.2527		พ.ศ.2528		พ.ศ.2529		2523-2524	2524-2525	2525-2526	2526-2527	2527-2528	2528-2529
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%						
เขตพระนคร	0.56	1.08	0.70	1.31	1.54	1.52	1.62	1.55	1.60	1.68	1.42	1.42	1.66	1.62	25.00	120.00	5.18	- 1.23	-11.25	16.90
เขตป้อมปราบฯ	0.26	0.50	0.25	0.47	0.84	0.83	0.78	0.76	0.70	0.74	0.88	0.88	0.88	0.97	-3.85	236.00	-5.95	-11.38	25.71	12.50
เขตปทุมวัน	1.65	3.18	1.69	3.16	3.69	3.65	3.84	3.68	3.54	3.73	3.18	3.17	3.39	3.31	2.24	118.34	4.07	- 7.81	-10.17	6.60
เขตสัมพันธวงศ์	0.21	0.40	0.15	0.28	0.30	0.30	0.28	0.27	0.25	0.26	0.33	0.33	0.57	0.56	-28.57	100.00	-6.67	-10.71	32.00	72.73
เขตบางรัก	0.99	1.91	0.84	1.76	2.30	2.27	2.29	2.19	2.41	2.54	2.22	2.21	2.30	2.24	- 5.05	144.68	-0.43	5.24	- 7.88	3.60
เขตยานนาวา	3.76	7.25	4.12	7.71	8.68	8.58	11.60	11.11	10.28	10.83	9.51	8.48	8.87	8.65	9.57	110.68	33.64	-11.38	- 7.49	-6.73
เขตดุสิต	2.32	4.48	2.71	5.07	5.64	5.57	5.38	5.16	5.07	5.34	5.37	5.35	5.26	5.13	16.81	108.12	-4.43	- 5.94	5.92	-2.05
เขตพญาไท	3.05	5.88	3.61	6.75	7.62	7.53	7.63	7.31	7.32	7.71	7.09	7.06	7.60	7.42	18.36	111.08	0.13	- 4.06	- 3.14	7.19
เขตห้วยขวาง	3.21	6.18	3.61	6.75	8.13	8.04	9.68	8.19	8.89	9.36	7.87	7.34	8.73	8.52	12.46	125.21	17.96	- 7.30	-11.47	10.93
เขตพระโขนง	10.24	19.75	9.66	18.07	18.53	18.32	19.84	18.10	17.04	17.95	19.77	19.70	20.82	20.41	-5.66	91.82	7.61	-14.54	16.02	5.82
เขตบางเขน	3.84	7.41	4.95	9.26	9.75	9.64	10.00	8.58	8.64	9.10	8.83	8.88	9.78	8.54	28.91	96.97	2.56	-13.60	14.93	-1.51
เขตบางกะปิ	6.77	13.06	6.45	12.07	12.34	12.20	11.81	11.31	11.39	12.00	13.80	13.85	12.44	12.14	-4.73	91.02	-4.29	- 3.56	22.04	-10.50
เขตหนองจอก	1.36	2.62	1.43	2.67	1.48	1.27	1.22	0.73	0.77	1.30	1.30	1.16	1.12	5.15	3.50	-14.18	-42.52	78.08	-11.54	-11.54
เขตมีนบุรี	1.56	3.01	1.47	2.75	1.85	1.83	1.89	1.52	1.46	1.54	1.01	1.86	1.81	-5.77	25.85	-14.05	-8.18	30.82	94.06	84.06
เขตลาดกระบัง	1.58	3.05	1.38	2.58	1.84	1.82	1.58	1.52	1.38	1.45	1.89	1.88	1.81	1.86	-12.66	33.33	-13.58	-13.21	36.96	1.06
เขตดอนบุรี	0.63	1.22	0.60	1.12	1.60	1.58	1.40	1.34	1.33	1.40	1.32	1.32	1.28	1.26	- 4.76	166.67	-12.80	- 5.00	-0.75	-2.27
เขตคลองสาน	0.48	0.93	0.47	0.88	1.07	1.06	1.00	0.86	1.09	1.15	1.11	1.11	1.08	1.05	- 2.08	127.66	- 6.54	9.00	1.83	-2.70
เขตบางกอกน้อย	1.23	2.37	1.27	2.38	2.13	2.11	1.88	1.91	2.03	2.14	2.14	2.13	2.28	2.22	3.25	67.72	- 6.57	2.01	5.42	6.54
เขตบางกอกใหญ่	0.46	0.89	0.45	0.84	0.88	0.87	1.03	0.88	0.89	1.04	0.94	0.84	0.93	0.91	- 2.17	117.78	5.10	- 3.88	-1.06	-1.06
เขตภาษีเจริญ	1.63	3.14	1.66	3.11	2.57	2.54	2.48	2.38	1.98	2.09	2.11	2.10	2.02	1.97	1.84	54.82	- 3.50	-20.16	6.57	-4.27
เขตบางขุนเทียน	1.75	3.38	1.73	3.24	2.75	2.72	2.00	1.82	1.82	2.02	1.82	1.91	2.28	2.22	- 1.14	58.86	-27.27	- 4.00	0.00	18.75
เขตคลองเตย	1.30	2.51	1.27	2.38	1.73	1.71	1.68	1.52	1.55	1.63	1.70	1.69	1.74	1.70	- 2.31	36.22	- 8.09	- 2.52	8.68	2.35
เขตราชบุรีราม	1.80	3.67	1.76	3.29	2.36	2.33	2.27	2.17	2.08	2.19	2.08	2.07	2.08	2.03	- 7.37	34.08	- 3.81	- 8.37	0.00	0.00
เขตหนองแขม	1.10	2.12	1.12	2.10	1.44	1.42	1.40	1.34	1.27	1.34	1.36	1.36	1.27	1.24	1.82	28.57	- 2.78	- 9.29	7.09	-6.62
รวม	51.84	100	53.45	100	101.16	100	104.38	100	94.94	100	100.35	100	102.50	100	3.11	89.26	3.19	- 9.05	5.70	2.14

รวบรวมจาก งานตรวจสอบภาษี กองรายได้ สำนักการคลังกรุงเทพมหานคร; กองทะเบียนภาษี สำนักงานคลัง



	พ.ศ. 2523		พ.ศ. 2524		พ.ศ. 2525		พ.ศ. 2526		พ.ศ. 2527		พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2529		Relative Change (%)					
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	2523-2524	2524-2525	2525-2526	2526-2527	2527-2528	2528-2529
	เขตพระนคร	20.72	6.47	23.33	5.78	26.52	5.61	29.72	5.07	34.28	7.88	43.57	5.68	46.70	5.56	12.60	13.67	12.07	82.64	-19.73
เขตป้อมปราบฯ	14.61	4.56	16.90	4.19	20.14	4.26	25.20	4.30	28.34	4.17	31.56	4.11	34.06	4.05	15.67	19.17	25.12	12.46	11.36	7.92
เขตปทุมวัน	25.34	7.91	39.25	9.73	46.75	9.89	59.44	10.14	63.58	9.35	77.79	10.14	82.17	9.78	54.89	19.11	27.14	6.98	22.33	5.63
เขตสัมพันธวงศ์	11.93	3.72	13.30	3.30	14.84	3.14	16.57	2.82	20.27	2.98	29.78	3.88	31.32	3.73	11.48	11.58	11.66	22.33	46.92	5.17
เขตบางรัก	38.31	11.96	46.17	11.44	52.64	11.13	59.68	10.18	78.35	11.52	101.47	13.22	94.57	11.25	20.52	14.01	13.37	31.28	29.51	-6.80
เขตยานนาวา	25.10	7.83	33.23	8.24	38.56	8.15	45.44	7.75	52.73	7.76	55.00	7.17	76.61	9.11	32.39	16.04	17.84	16.04	4.30	39.29
เขตดุสิต	12.45	3.89	17.80	4.41	19.18	4.06	24.69	4.21	29.80	4.38	30.07	3.92	35.20	4.19	42.97	7.75	28.73	20.70	0.91	17.06
เขตพญาไท	25.55	7.98	33.16	8.22	36.05	7.62	62.57	10.67	59.51	8.75	75.69	9.86	76.97	9.16	29.78	8.72	73.56	-4.89	27.19	1.69
เขตห้วยขวาง	9.16	2.86	12.88	3.19	15.97	3.38	19.45	3.32	22.26	3.27	21.59	2.81	26.24	3.12	40.61	23.99	21.79	14.45	-3.01	21.54
เขตจว.โขง	58.11	18.14	62.17	15.41	79.94	16.91	85.34	14.55	96.66	14.22	102.88	13.42	17.10	13.93	6.99	28.58	6.76	13.26	6.54	13.71
เขตบางเขน	19.41	6.06	22.00	5.45	22.33	4.72	37.48	6.39	39.41	5.80	47.10	6.14	56.06	6.67	13.34	1.50	67.85	5.15	19.51	19.02
เขตบางกะปิ	6.09	1.80	8.65	2.14	12.11	2.56	15.74	2.68	18.47	2.72	21.65	2.82	23.45	2.79	42.04	40.00	29.98	17.34	17.22	8.31
เขตหนองจอก	0.38	0.12	0.53	0.13	0.64	0.14	0.81	0.14	0.95	0.14	0.98	0.13	1.42	0.17	39.47	20.75	26.56	17.28	3.16	44.90
เขตมีนบุรี	0.94	0.28	2.19	0.54	2.41	0.51	2.41	0.51	3.67	0.63	4.42	0.65	5.11	0.61	132.98	10.05	52.28	20.44	15.16	0
เขตจตุจักร	1.07	0.33	1.30	0.32	1.14	0.24	1.94	0.28	2.46	0.36	3.21	0.42	4.12	0.49	21.50	-12.31	43.86	49.39	27.35	28.35
เขตธนบุรี	10.33	3.22	13.54	3.36	16.75	3.54	18.66	3.18	18.66	2.74	20.32	2.65	19.74	2.35	31.07	23.71	11.40	0.00	8.90	-2.85
เขตคลองสาน	8.32	2.60	9.90	2.45	11.38	2.41	13.53	2.31	14.10	2.07	15.43	2.01	17.62	2.10	18.99	14.95	18.89	4.21	9.43	14.19
เขตบางกอกน้อย	7.07	2.21	16.14	4.00	19.91	4.21	18.68	3.19	24.16	3.55	25.49	3.32	26.47	3.15	128.29	23.36	-6.18	29.34	5.50	3.84
เขตบางกอกใหญ่	3.61	1.13	4.58	1.14	5.62	1.19	6.62	1.13	6.73	0.99	7.16	0.93	7.51	0.88	26.87	22.71	17.79	1.66	6.39	4.89
เขตภาษีเจริญ	5.19	1.62	6.91	1.66	8.29	1.75	11.45	1.95	14.05	2.07	16.06	2.09	18.16	2.16	29.29	23.55	38.12	22.17	14.31	13.08
เขตบางขุนเทียน	5.58	1.74	6.64	1.65	7.31	1.55	13.10	2.23	11.38	1.67	14.26	1.86	16.21	1.93	19.00	10.08	79.21	-13.13	25.31	13.67
เขตตลิ่งชัน	0.37	0.12	0.46	0.12	0.55	0.12	0.67	0.11	0.94	0.14	1.08	0.14	1.22	0.14	24.32	19.57	21.82	40.30	14.89	12.96
เขตราชบุรี	9.25	2.89	10.82	2.68	11.70	2.47	13.76	2.35	15.55	2.29	16.71	2.18	18.58	2.21	16.97	8.13	17.61	13.01	7.46	11.19
เขตหนองแขม	1.43	0.45	1.83	0.45	2.10	0.44	2.47	0.42	2.90	0.43	3.36	0.44	3.90	0.46	27.97	14.75	17.62	17.41	15.86	16.07
รวม	320.32	100	403.48	100	472.83	100	586.38	100	679.96	100	767.42	100	840.51	100	25.96	17.19	24.01	15.86	12.86	9.52

รวบรวมจาก งานสำรวจภาษี กองรายได้ สำนักการคลังกรุงเทพมหานคร ; กองทะเบียนภาษี สำนักงานคลัง

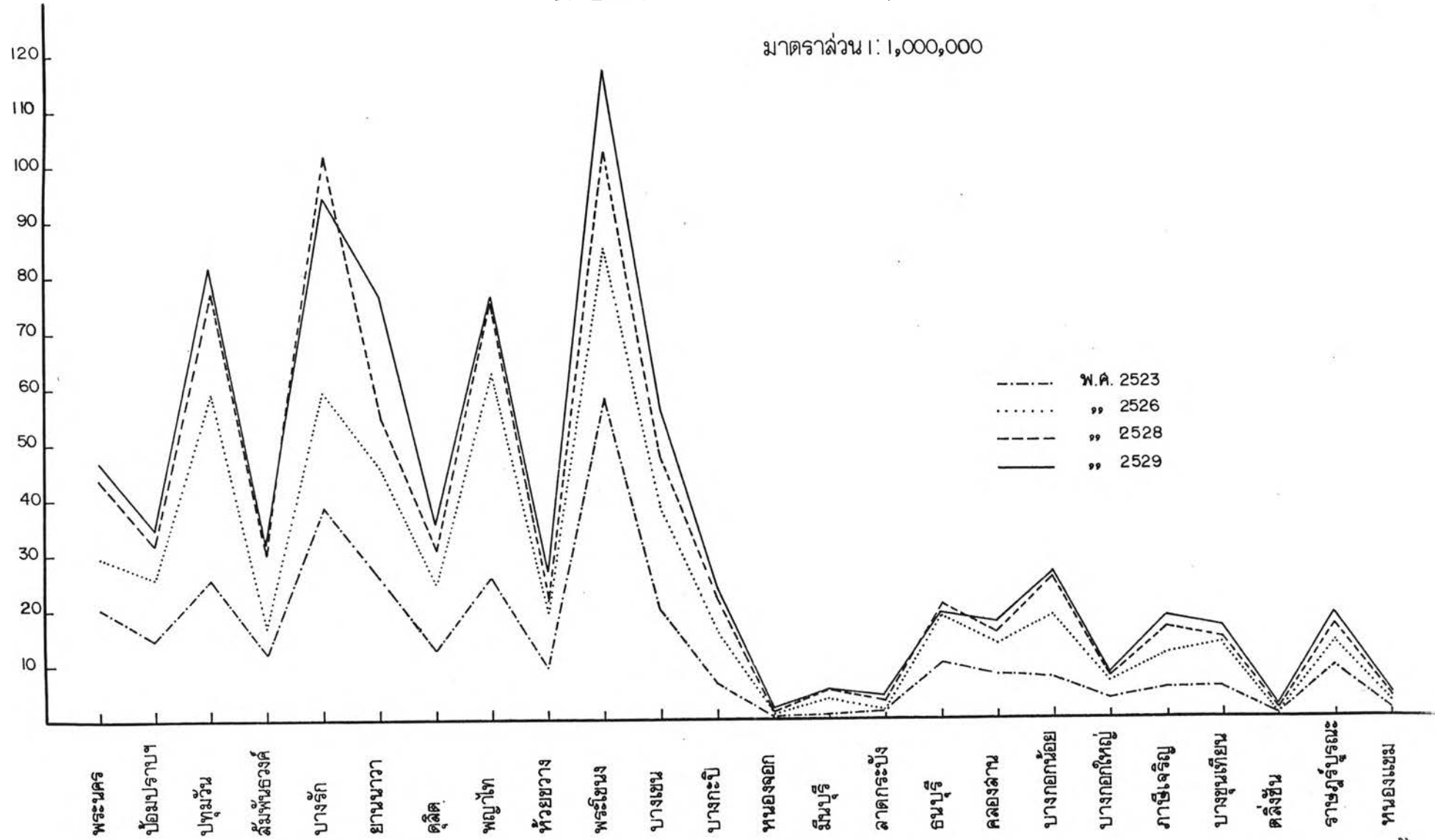


แผนภูมิที่ 5.4

จำนวน  
(ล้านบาท)

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2523, 2526, 2528 และ 2529

มาตราส่วน 1:1,000,000





### 5.3 อาคารขนาดใหญ่

#### 5.3.1 ที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่

เนื่องจากการลงทุนของภาคเอกชนในธุรกิจต่าง ๆ มีจำนวนสูงขึ้น ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยมีราคาที่ดิน และภาษีเป็นต้นทุนหลักทำให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ แทนอาคารขนาดเล็ก เพื่อให้การลงทุนได้ผลคุ้มค่ากับราคาที่ดินและสิ่งก่อสร้าง จึงมีการเลือกทำเลที่ตั้งของอาคารที่จะก่อสร้างที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุด เขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าสำคัญของเมือง (Central Business District) เป็นพื้นที่ที่รวมอาคารขนาดใหญ่ ที่มีความสูงมากที่สุดของเมือง ดังนั้นในการศึกษาที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่อาคาร ตั้งแต่ 1000 ตารางเมตรขึ้นไป และมีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น ขึ้นไปในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2523-2530 (จากตารางที่ 5.12 ) พบว่า อาคารขนาดใหญ่รวมทั้งหมด 649 หน่วย พื้นที่ 7,716,220 ตารางเมตร เขตที่มีจำนวนและพื้นที่ของอาคารขนาดใหญ่และสูง มีมากที่สุด ในเขตพระโขนงคือมี 186 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.66 พื้นที่ 2,029,760 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 26.31 ส่วนเขตบางรัก เป็นเขตที่มีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ รองลงมาคือ 66 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.17 พื้นที่ 1,237,950 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 16.04

เมื่อพิจารณาในแต่ละปี ปรากฏว่า ช่วงปี 2526-2527 มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่มากที่สุดคือ ปี 2526 เขตพระโขนงก่อสร้างรวม 30 หน่วย คิดเป็นพื้นที่ 331,250 ตารางเมตร และในปี 2527 มีการก่อสร้าง 33 หน่วย คิดเป็นพื้นที่ 380,880 ตารางเมตร ส่วนในเขตบางรัก ปี 2526 มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่มากกว่าปีอื่น ๆ คือ 20 หน่วย คิดเป็นพื้นที่ 450,620 ตารางเมตร สิ่งที่น่าสังเกตในด้านที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่ในเขตพระโขนงส่วนใหญ่อยู่กระจัดกระจาย เนื่องจากพื้นที่เขตมีขนาดกว้างขวาง ส่วนเขตบางรักอาคารขนาดใหญ่อยู่ในที่ตั้งกระจุกตัวรวมกันหนาแน่นในพื้นที่ริมถนนสายหลัก สีลม และสุรวงศ์ เป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งพื้นที่เขตบางรักมีขนาดเล็กกว่าอาคารขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นจึงรวมตัวกันมากกว่าเขตอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปีดังกล่าว 2526-2527 เป็นช่วงปีที่มีการลงทุนในภาคเอกชนสูงมาก (ดูแผนภูมิที่ 5.1) พิจารณาดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งมีองค์ประกอบ : เนื้อที่ก่อสร้างได้รับอนุญาตในกรุงเทพฯ

รวมอยู่ด้วยส่วนหนึ่ง และแนวโน้มค่อย ๆ ลดลงในช่วงปี 2529 ซึ่งมีการขยายตัวด้านการลงทุนก่อสร้างน้อยลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาและเริ่มขยายตัวสูงขึ้นอีกครั้งหนึ่งในช่วงปี 2530

### 5.3.2 ประเภทการใช้สอยของอาคารขนาดใหญ่

ในช่วงปี 2523-2530 อาคารขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นรวมทั้งหมด จำแนกตามการใช้สอยเป็นประเภทต่าง ๆ ซึ่งมีทั้งการใช้สอยเฉพาะอย่างและการใช้สอยรวม (complex) หลายประเภทอยู่ในอาคารหลังเดียว ซึ่งปัจจุบันนิยมสร้างกันมาก การใช้สอยของอาคารขนาดใหญ่ จำแนกเป็นอาคารพักอาศัย พาณิชยกรรม-พักอาศัย พาณิชยกรรม พาณิชยกรรม-สำนักงาน สำนักงาน-พักอาศัย โรงแรม ที่จอดรถ สถาบันการศึกษา สถานพยาบาล ฯลฯ ในที่นี้จะนำมากล่าวถึง 2 เขต คือ พระโขนง และบางรัก (จากตารางที่ 5.13) ประเภทการใช้สอยอาคารสูงในเขตพระโขนง ช่วงปี 2523-2530 ก่อสร้างรวมทั้งหมด 186 หน่วย แยกเป็นพักอาศัยมากที่สุด 127 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.28 พื้นที่ 1,165,030 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 57.40 รองลงมาคือ ประเภทสำนักงาน 26 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.98 พื้นที่ 415,480 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 20.47 ส่วนในเขตบางรัก ประเภทสำนักงานมากที่สุด 23 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.85 พื้นที่ 645,400 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 52.14 รองลงมาคือ ประเภทพักอาศัย 15 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.73 พื้นที่ 132,290 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.69 แสดงให้เห็นว่า อาคารขนาดใหญ่ในเขตบางรักส่วนใหญ่เป็นการใช้สอยประเภท พาณิชยกรรม สำนักงาน ส่วนเขตพระโขนงเป็นการใช้สอยเพื่ออยู่อาศัย

### 5.3.3 รูปแบบของอาคารขนาดใหญ่

การพิจารณารูปแบบของอาคารขนาดใหญ่ จากรูปแบบการลงทุนและประเภทการใช้สอยประกอบด้วย กล่าวคืออาคารขนาดใหญ่ส่วนมากสร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการของผู้ลงทุนเอง และให้เช่า หรือผู้ลงทุนสร้างขึ้นเพื่อขาย รวมหุ้นส่วนเป็นรูปนิติบุคคล หรือมีกรรมสิทธิ์บางส่วนมาลงทุนสร้างขึ้น แบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ 3 ประเภทดังนี้

#### 1. อาคารขนาดใหญ่สำนักงาน แบ่งเป็น

- อาคารขนาดใหญ่สำนักงาน ที่บริษัทห้างร้าน สร้างขึ้นตามความต้องการ (Demand) ของผู้ลงทุนที่มีอยู่ รวมถึงมีส่วนให้เช่าอาคารสำนักงาน เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพฯ ถนนสีลม ซึ่งมีทั้งหมด 30 ชั้น โดยส่วนใหญ่เป็นที่ทำการของธนาคารเอง แต่ก็มีบางชั้นที่แบ่งให้เช่าตกว่าตารางเมตรละ 160 บาท พื้นที่ให้เช่านี้มีขนาด 97.5-160 ตร.ม.

ตารางที่ 5.13 สถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไปในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530

จำนวนและพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2523-2530 จำนวนรายเขต

พื้นที่ : 1,000 ม.<sup>2</sup>

เขต	ปี พ.ศ. 2523		2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2523 - 2530	
	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่
1 พระนคร	4	30.85	1	0.88	1	9.02	4	116.90	-	-	-	-	-	-	3	29.70	13	187.35
2 ป้อมปราบฯ	3	18.14	-	-	3	25.75	2	13.72	1	15.69	-	-	1	0.58	-	-	10	73.88
3 สัมพันธวงศ์	6	2.62	4	10.97	2	1.41	3	1.69	-	-	6	53.49	3	56.89	2	1.65	26	128.72
4 เขตพระนคร	4	94.33	6	114.03	5	76.72	7	117.21	13	204.69	10	143.82	3	46.53	4	66.85	52	864.18
5 บางรัก	6	38.13	7	61.73	7	66.73	20	450.62	4	52.73	8	244.54	6	66.87	8	256.60	66	1,237.95
6 ยานนาวา	2	8.72	3	13.96	4	32.19	6	127.14	3	63.30	4	33.63	3	12.34	1	5.26	26	296.54
7 กุสิต	1	6.45	2	26.73	3	14.34	-	-	2	24.31	5	107.87	1	16.12	2	13.68	16	209.50
8 หนองจอก	7	103.15	13	78.08	17	201.30	15	187.06	6	55.14	13	194.93	8	77.69	10	91.95	89	989.30
9 ห้วยขวาง	5	19.42	5	18.10	4	22.88	7	49.26	14	199.50	9	108.75	9	76.35	3	11.95	56	506.21
10 พระโขนง	17	174.44	19	205.39	25	279.41	30	331.25	33	380.88	27	280.58	14	130.59	21	247.22	186	2,029.76
11 บางเขน	4	142.89	2	6.96	6	52.83	3	15.32	9	61.00	2	37.51	2	5.11	4	24.43	32	346.05
12 บางกะปิ	1	7.51	-	-	2	24.93	6	64.29	2	22.86	7	187.39	6	142.11	7	37.92	31	484.01
13 หนองรี	-	-	1	7.17	-	-	1	19.08	-	-	1	9.45	-	-	-	-	3	35.70
14 คลองสาน	-	-	-	-	1	24.95	1	2.38	1	17.42	3	11.49	2	8.69	1	3.04	9	67.97
15 บางกอกน้อย	-	-	2	17.77	2	3.62	7	93.73	2	23.89	4	31.73	4	15.08	2	7.47	23	193.29
16 บางกอกใหญ่	-	-	-	-	-	-	3	16.04	2	14.50	-	-	-	-	-	-	5	30.54
17 ภาษีเจริญ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	13.82	1	13.82
18 คลองเตย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2.29	1	6.28	2	8.57
19 ราษฎร์บูรณะ	-	-	-	-	-	-	1	5.79	-	-	-	-	-	-	2	7.09	3	12.88
รวม	60	646.65	65	561.77	82	836.08	116	1,611.48	92	1,135.91	99	1,442.18	63	657.24	72	824.91	649	7,716.22

กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.14

ประเภทการใช้สอยอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2523 - 2530 จำแนกรายเขต.

พื้นที่ : 1,000 ม<sup>2</sup>

ประเภท เขต	พักอาศัย	พาณิชย์ พักอาศัย	พาณิชย์	พาณิชย์ พักอาศัย,อื่น	พาณิชย์ สำนักงาน	พาณิชย์ สำนักงาน,อื่น	สำนักงาน	สำนักงาน พักอาศัย	สถาน การศึกษา	โรงกีฬา	สถาน พยาบาล	โรงแรม	พลาซ่า	ร้านค้า	โรงงาน	รวม
	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่	หน่วย ม.ก. พื้นที่
พระนคร	5 82.79	2 1.13	-	-	-	-	3 72.83	-	-	-	-	1 7.88	2 22.72	-	-	13 187.35
ป้อมปราบฯ	2 22.18	2 2.36	-	-	1 15.68	-	3 18.14	-	-	-	1 9.17	-	1 6.35	-	-	10 73.28
สัมพันธวงศ์	1 19.97	16 26.37	7 37.48	-	1 36.00	-	-	-	-	-	-	1 8.90	-	-	-	26 129.72
ปทุมวัน	22 177.66	6 121.00	4 111.53	-	-	-	12 313.27	3 35.10	-	-	-	4 98.05	1 7.57	-	-	52 864.18
บางรัก	15 132.29	9 23.99	-	1 84.26	1 16.94	1 21.39	23 645.40	5 79.02	2 12.80	-	2 23.99	5 177.59	2 20.38	-	-	66 1,237.95
ยานนาวา	16 168.28	-	-	-	-	-	5 85.57	3 36.28	1 2.57	-	-	1 3.34	-	-	-	26 295.54
ดุสิต	7 128.11	4 25.14	-	-	-	-	2 36.62	1 10.20	2 9.43	-	-	-	-	-	-	16 209.50
พญาไท	47 429.71	6 80.55	1 7.02	2 66.62	1 4.17	2 47.14	14 205.83	-	3 15.69	-	6 36.16	4 66.84	3 30.57	-	-	89 983.30
ห้วยขวาง	31 194.24	2 3.98	-	-	-	-	12 138.65	7 121.17	1 9.67	-	1 4.19	1 23.32	1 10.99	-	-	56 506.21
พระโขนง	127 1,165.03	2 22.67	-	-	1 30.88	-	26 415.48	16 142.51	2 18.22	-	1 9.34	8 159.46	2 18.39	-	1 6.38	136 2,029.75
บางเขน	15 39.29	1 116.16	-	-	-	-	9 71.97	2 5.19	2 23.53	-	2 11.86	1 18.05	-	-	-	32 316.05
บางกะปิ	15 107.93	3 23.54	2 39.57	-	5 186.99	-	2 94.31	1 3.44	-	1 7.51	2 20.72	-	-	-	-	31 484.01
ธนบุรี	2 16.61	-	1 19.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 35.70
คลองสาน	3 35.66	3 6.26	1 17.43	-	-	-	1 7.27	1 1.36	-	-	-	-	-	-	-	9 67.37
บางกอกน้อย	13 131.14	1 2.88	-	1 2.38	-	-	1 3.65	2 7.48	3 30.44	-	-	-	2 15.32	-	-	23 193.29
บางกอกใหญ่	3 12.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 9.47	-	1 8.58	-	5 30.54
ภาษีเจริญ	-	-	-	-	-	-	-	-	1 13.82	-	-	-	-	-	-	1 13.82
คลองเตย	1 6.28	1 2.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 8.57
ราชบุรีรมย์	3 12.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 12.88
รวม	328 2,941.54	58 458.32	16 232.11	4 153.26	10 290.66	3 68.53	113 2,108.99	41 481.75	17 136.17	1 7.51	15 115.33	27 573.80	14 132.79	1 8.58	1 6.88	649 7,716.22

กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบัน เต็มหมดแล้ว

- อาคารสำนักงานให้เช่า เช่นอาคารสิลม เซ็นเตอร์ 22 ชั้น อยู่บนถนนสิลม ค่าเช่าตารางเมตรละ 230 บาท ต้องเช่าตั้งแต่ 250 ตารางเมตรขึ้นไป พร้อมเงินมัดจำล่วงหน้า 2 เดือน ค่าเช่ามีราคาสูงสุดประมาณสามล้านบาท (ธุรกิจที่ดิน มี.ย.2530 : 35-37) ค่าเช่า 57,500 บาทต่อเดือนอย่างต่ำ อาคารบริษัทสิทธิวิรกิจ อยู่ช่วงกลางถนนบริเวณซอยสุสานพื้นที่อัตราค่าเช่าต่อห้องขนาด 600 และ 700 ตารางเมตร เช่าเต็มพื้นที่ราคา 90,000 บาท และ 105,000 บาท ตามลำดับ ในอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรละ 150 บาท

- ส่วนอาคารชุดสำนักงานขนาดใหญ่ ผู้ลงทุนสร้างขึ้นเพื่อขายกรรมสิทธิ์อาคารและที่ดิน เช่นอาคารสิลมพลาซ่า เป็นของบริษัท พี.เอส.เรียลเอสเตท จำกัด มีความสูง 5 ชั้น ไม่มีโครงการให้เช่า ขายขาดให้ลูกค้า และอาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ซึ่งจะสร้างขึ้นในอนาคต

## 2. อาคารขนาดใหญ่พักอาศัย แบ่งเป็น

- อาคารขนาดใหญ่สำหรับพักอาศัย สูงหลายชั้นสร้างขึ้นให้เช่าเพื่อสนองตอบความต้องการของตนเอง ได้แก่ แฟลตตำรวจ สน.บางรัก ตั้งอยู่ถนนนเรศ สูง 4 ชั้น 2 หลัง รวม 154 หน่วย คนอยู่ประมาณ 500 คน และแฟลตตำรวจ สน.ยานนาวาตั้งอยู่ถนนสุรศักดิ์ สูง 5 ชั้น 50 หน่วย ประมาณผู้อยู่อาศัย 150 คน

- อาคารขนาดใหญ่ พักอาศัยที่สร้างขึ้นให้เช่า เป็นห้องให้เช่า One room Apartment เช่น เค บิล ตั้ง อพาร์ทเมนท์ ถนนนเรศ สูง 7 ชั้น รวม 70 หน่วย ผู้อยู่อาศัยประมาณ 200 กว่าคน ค่าเช่าเดือนละ 3500 บาท เดโซคอร์ท ถนนเดโซ สูง 8 ชั้น 60 หน่วย ผู้อยู่อาศัยประมาณ 180 คน ค่าเช่าเดือนละ 2500 - 2750 บาท พันธุ์พิศคอร์ท ซอยพิพัฒน์ 2 สูง 6 ชั้น 104 หน่วย อยู่อาศัยประมาณ 200 กว่าคน

- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม สร้างขึ้นเพื่อขายกรรมสิทธิ์อาคารและที่ดิน เช่น สิลม-สุริวงค์ คอนโดมิเนียม ซอยอนุমানราชชน สูง 20 ชั้น รวม 382 หน่วย ขนาด 40 ตร.ม. ราคา 440,000 บาท ขนาด 48 ตร.ม. ราคา 540,000 บาท ขนาด 50 ตร.ม. ราคา 550,000 บาท และขนาด 56 ตร.ม. ราคา 600,000 บาท เงื่อนไขการชำระเงินจอง 10,000 บาท ทำสัญญา 20,000 บาท ผ่อน 24 งวด ๆ ละ 10,000 บาท ที่เหลือผ่อนระยะยาวกับธนาคาร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ลิฟท์ 2 ตัว สระว่ายน้ำ สนามหญ้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต คอฟฟี่ชอป และที่จอดรถ โดมอนทาวเวอร์ ถนนสิลม หลังธนาคารไทยท努 สูง 23 ชั้น รวม 150 หน่วย ขนาด 84 ตร.ม. ราคา 1.5 ล้านบาท ขนาด 66 ตร.ม. ราคา 850,000 บาท

เป็นต้น

3. อาคารขนาดใหญ่สำนักงาน-พักอาศัย หรืออาคารชุดพักอาศัยรวมกับออฟฟิศสำนักงาน มีการใช้สอยอาคารผสมกันระหว่างสำนักงานและอยู่อาศัย รวมทั้งบางแห่งมีศูนย์การค้า เป็นแบบ Complex (อาคารสรรพกิจ) เช่น สีสลมพาเลซ ซึ่งเป็นตึกที่มีความสูงมากที่สุดบนถนนสีลม ปัจจุบันคือมีความสูงทั้งสิ้น 34 ชั้น เป็นของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไอ.ที.เอฟ. จำกัด ให้เช่าตั้งแต่ชั้นที่ 9-34 โดยชั้นที่ 1-8 เป็นที่จอดรถ รวม 800 หน่วย ให้เช่าในอัตรา 20,000-26,000 บาทต่อตร.ม. ขนาด 40-69 ตร.ม. มีทั้งให้เช่าและขายกรรมสิทธิ์มีสิ่งอำนวยความสะดวก ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ซุปเปอร์มาเก็ต และภัตตาคาร ทรินิตี้คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม สูง 29 ชั้น 120 หน่วย ขนาด 170-550 ตร.ม. ราคาตั้งแต่ 25,000 - 27,000 บาท ต่อตร.ม. ปัจจุบันชั้นที่ 1-7 ขายให้ธนาคารกรุงเทพ ไปแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวก สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ สนามแบดมินตัน ห้องเล่น สควอช และห้องออกกำลังกาย

#### อาคารขนาดใหญ่ในเขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

การขยายตัวของอาคารสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ในพื้นที่ศึกษาเขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ในปี 2523-2530 เฉพาะอาคารขนาดใหญ่ จะเห็นได้ว่า ขนาด พื้นที่ และอัตราการเพิ่มของพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ในเขตธุรกิจสูงมากในช่วงปี 2526 (จากตารางที่ 5.10 ) พื้นที่ปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่รวมตั้งแต่ปี 2523-2530 ทั้งหมด 1,352,206 ตารางเมตร ในปี 2523 มีการขอก่อสร้างน้อยมากเพียง 37,826.86 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.80 ต่อมาในปี 2526 เพิ่มเป็นพื้นที่ 447,508.44 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.09 ซึ่งมากที่สุดกว่าทุกปี โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 361.01 เห็นได้ว่าในช่วงปี 2525 ถึงปี 2526 ภาคเอกชนมีการลงทุนก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่มากในเขตธุรกิจนี้ อาจจะเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจคล่องตัว การลงทุนในด้านการค้าต่าง ๆ สูงมาก และมีเหตุผลที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ เป็นปีที่มีการประกาศยกเว้นผ่อนผันให้ก่อสร้างอาคารในบริเวณที่มีเทศบาลนครของกรุงเทพมหานคร ที่ควบคุมไว้คือ พื้นที่ริมถนนสีลมห่างเข้าไป 100 เมตร (ดูรายละเอียดในภาคผนวก) เพราะความต้องการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นทำเลทางธุรกิจการค้าริมถนนสีลม และมีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์กรรม และอยู่อาศัยขนาดใหญ่เกิดขึ้น เนื่องจากที่ดินในเขตศูนย์กลางเมืองก็มีคุณค่าและราคาสูงขึ้น ดังนั้นการลงทุนต่าง ๆ จะต้องให้คุ้มค่ากับเงินที่ลงทุนไป ซึ่งมักจะเป็นกิจการขนาดใหญ่ แทนอาคารขนาดเล็ก เช่นตึกแถวพาณิชย์ที่สูงเพียง 1-4 ชั้น จึงทำให้อาคารตึกแถวพาณิชย์

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	สูง	ขนาด	ราคา	เงื่อนไข	สิ่งอำนวยความสะดวก
1.	สีลม เซ็นเตอร์	หัวถนนสีลมตรงข้ามดุสิตธานี	22	200-250ตร.ม.	ตร.ม./230 บาท 2000บ./200ตร.ม.	ค้ำเช่า 250ตร.ม. มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน (44,000บ.)	ที่จอดรถชั่วโมงละ 10 บาท หรือ 600 บาท/เดือน
2.	ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่	ถนนสีลม	30	97.5-160ตร.ม.	ตร.ม./160 บาท	ขายหมดแล้ว	ที่จอดรถ ยาม
3.	อาคารยงวิชัย	ถนนสีลม	6		ตร.ม./114 บาท ค้ำเช่า 25,000บ./เดือน	จ่ายล่วงหน้า 2 เดือน	โทรศัพท์ 2 เครื่อง ยาม รักษาการณ์ 8.00-18.00น.
4.	มหานครพลาซ่า	ถนนสีลม	8	62 ตร.ม.	ตร.ม./160,10,000 บาท	เงินค้ำประกัน 20,000 บาท	ที่จอดรถ 150 ตร.ม. โทรศัพท์ 2 เครื่อง ยาม 24 ชั่วโมง
5.	ทาวเวอร์อิน		19	150 ตร.ม.	ตร.ม.250,20,000	ให้เช่าชั้น 4	
6.	เซ็นทรัลพลาซ่า	ถนนสีลม	7	928.32 ตร.ม.	ตร.ม./200	จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน	น้ำ แอร์ ฟรี ค่าไฟฟ้าตาม มิเตอร์ ที่จอดรถ 50-100คัน
7.	ไอ.ที. เอฟ.	ถนนสีลม	35	800 หน่วย	ตร.ม./263,ขนาด 40-69 ตร.ม. 16,000บาท 20,000-26,000บ.	วางเงินคาวน 15%(30,000) ผ่อนส่ง 10-15	ชั้น 1-8 ที่จอดรถ โทรศัพท์ ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้อง ปีชาน้ำ ซุปเปอร์มาเก็ต ภัตตาคาร
8.	เกษมกิจ	บริษัท เกษมกิจ จำกัด ถนนสีลม			ตร.ม./200	จ่ายล่วงหน้า 6 เดือน สัญญา 3 ปี เหลือชั้น 6	โทรศัพท์มัดจำ 20,000 บาท ค่าติดตั้ง 6,500 แอร์มีให้
9.	อาคเนย์ประกันภัย		13	ชั้นละ 515 ตร.ม.	ตร.ม./200	มัดจำก่อน 2 เดือน	ที่จอดรถ โทรศัพท์มีที่จอดรถ บนอาคาร 600 บาท/เดือน กลางแจ้ง 400 อาคารเปิด 6.00-20.00 น.



ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	สูง	ขนาด	ราคา	เงื่อนไข	สิ่งอำนวยความสะดวก
10.	สามัคคีประกันภัย			200 ตร.ม.	25,000-30,000	มัดจำล่วงหน้า 3 เดือน	
11.	บริษัทสิทธิวิรกิจ			600-700ตร.ม.	90,000-105,000 บาท ตร.ม./150	มัดจำล่วงหน้า 3 เดือน	
12.	บริษัทสิลม เชียงไฮ้ เฟอร์นิเจอร์และ ก่อสร้าง		6	60 ตร.ม.	8,000/เดือน		
13.	วอลสตรีททาวเวอร์	ถนนสุขุมวงศ์	29	4 ชั้นล่างสำนัก งาน 7,700 ตร.ม. จอครด 4 ชั้น 15,800 ตร.ม. 21 ชั้น คอนโดมิเนียม 27,300 ตร.ม.			ลิฟท์ ที่จอครด 4 ชั้น โทรศัพท์ ศูนย์บริการ โทรพิมพ์ ค่าไฟฟ้า
14.	สิลมชอปปิงพลาซ่า		5 $\frac{1}{2}$			ขายขาด	ที่ดินจอครด 2 ชั้น กำลังก่อสร้าง
15.	รีนอภิมทาวเวอร์	ตรงข้าม ร.พ กรุงเทพคริส เตียน	29				กำลังก่อสร้าง
6.	สำนักงาน (ส. เลียบ เขียวประสิทธิ์ )		17				กำลังก่อสร้าง
8.	ชนิยะพลาซ่า	ถนนชนิยะ	27				ที่จอครด 600 (กำลัง ก่อสร้าง )

## อาคารชุดพักอาศัย

ลำดับ ที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	สูง	หน่วย	ขนาด	ราคา	เงื่อนไข	สิ่งอำนวยความสะดวก
1.	โดมอนทาวเวอร์	ถนนสีลม หลัง ธนาคารไทยธนุ	23	150	84 ตร.ม. 66 ตร.ม.	1.5 ล้านบาท 850,000 บาท	มัดจำ 20 10 ที่เหลือผ่อน ระยะยาว	ห้องเล่นเกมสักระว่า น้ำ ศูนย์การค้า คอฟฟี่ชอป ที่จอดรถ เซลิคอปเตอร์ที่วิ่งจะ เปิด รักษาความ ปลอดภัย
2.	สีลม-สุรวงศ์	ซอยอนุบาลราช ชน	20	382	40 ตร.ม. 48 ตร.ม. 50 ตร.ม. 56 ตร.ม.	440,000 บาท 540,000 บาท 550,000 บาท 660,000 บาท	จอง 10,000 บ. ทำสัญญา 20,000 บาท ผ่อน 24 งวด ๆ ละ 10,000 ที่เหลือ ผ่อนระยะยาวกับ ธนาคาร	ลิฟท์ 2 ตัว สระจ่าย สนามหญ้า ซุปเปอร์ มาเกิด คอฟฟี่ชอป ที่จอดรถ
3.	สีลมทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม (ที่อยู่อาศัย-ออฟฟิศ)		20	260	45-90 ตร.ม. 140-163ตร.ม.	ตร.ม./18,644ที่ อยู่อาศัย ตร.ม./ 40,000-45,000		สนามเด็กเล่นสระ ว่ายน้ำ คอฟฟี่ชอป ที่จอดรถ
4.	ทริบิตีคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม	ซอยพิพัฒน์ 2	29	120	170-550 ตร.ม.	ตร.ม./25,000 บาท ตร.ม./ 27,000 บาท	ชั้น 1-7 ขายให้ ธนาคารกรุงเทพ	สนามเทนนิส สระ ว่ายน้ำ สนาม แบดมินตัน ห้องออก กำลังกาย

หมดสภาพไป เกิดรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ เช่น สำนักงาน คอนโดมิเนียม และ ออฟฟิศ-คอนโด ฯลฯ เมื่ออาคารเหล่านี้ค่อย ๆ เกิด ชั้นริมถนนใหญ่สีลม-สุรวงศ์ โดยการรวมพื้นที่ขนาดเล็ก เป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน ค่อยไปพื้นที่จำกัดการขยายตัวของอาคารสูงก็จะต่อเนื่องกัน เข้าไปในถนนแยกและชอยต่าง ๆ ของถนนสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งมีการใช้สอยอาคารที่เกี่ยวข้องติดต่อกัน อย่างไรก็ตามในปี 2529-2530 พื้นที่ปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่ 253,307.61 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.73 และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จึงคาดว่าในอนาคต พื้นที่ปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ภาคเอกชนในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จะต้องสูงขึ้นอย่างแน่นอน และขยายตัวขึ้นในแนวสูงเพราะพื้นที่จำกัด

#### ความสัมพันธ์ของราคาที่ดินกับสาธารณูปโภคและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ดังกล่าวมาแล้วในตอนต้นของบทนี้ จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินย่านกลาง นับจากปี 2520/2521 โดยเฉพาะที่ดินริมถนนสีลม จากราคาไร่ละ 7 - 10 ล้านบาทเพิ่มเป็นไร่ละ 20 ล้านบาท ในปี 2525 - 2529 และเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ 100 บาท ในปี 2531 เพิ่มขึ้น 10 เท่าตัว ในช่วง 10 ปี ซึ่งอาจจะเป็นผลมาจากการปรับปรุงกิจการสาธารณูปโภคในเขตบางรัก ได้แก่ ด้านน้ำประปา ตั้งแต่ปี 2517-2522 มีโครงการแผนหลักระยะแรก ก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำขนาดใหญ่ จากโรงกรองน้ำบางเขนไปยังถังเก็บน้ำลุมพินี และก่อสร้างโรงสูบน้ำขนาดกำลังสูง 600,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และถังเก็บน้ำขนาด 40,000 ลูกบาศก์เมตร ที่สวนลุมพินี ผลิตน้ำเพิ่มขึ้น 800,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวันจากโรงผลิตน้ำบางเขน ในปี 2529 เพื่อให้เพียงพอกับจำนวนผู้ใช้ น้ำ 6 ล้านคน ในพื้นที่ 570 ตร.กม. เพิ่มการผลิตทั้งหมด 2.4 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อวัน ส่วนด้านไฟฟ้าได้เพิ่มกำลังไฟฟ้าตามแผนปรับปรุงและขยายระบบจำหน่ายพลังไฟฟ้า ปี 2525-2529 ตั้งสถานีย่อยสี่พระยาเพิ่มขึ้น รวมเป็น 3 สถานีย่อย (สีลมและลุมพินี) ขนาดกำลังไฟฟ้า 40 เอ็ม วี เอ ด้านไฟฟ้าสามารถให้บริการแก่ประชาชนได้เพียงพอ ส่วนด้านโทรศัพท์ จากปี 2510 จำนวนเลขหมายในชุมสายสุรวงศ์ 9000 เลขหมาย เพิ่มเป็น 20,000 เลขหมาย ในปี 2520 เพิ่มเป็น 30,000 เลขหมาย ในช่วงปี 2525 และเพิ่มเป็น 40,000 เลขหมาย ในปี 2528 ซึ่งยังไม่เพียงพอกับความต้องการ

นอกจากนี้การประสานงานพัฒนาสาธารณูปโภค ร่วมกันระหว่าง 4 หน่วยงาน คือ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และกรุงเทพมหานคร ทำการปรับปรุงสาธารณูปโภคในถนนสีลม ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อ ค.ศ. 2528 เสร็จเรียบร้อยในปี 2530 โดยการประปาเพิ่มขนาดท่อจากเส้นผ่าศูนย์กลาง 300 เมตร เป็น 600

เมตร ความยาว 2400 เมตร การไฟฟ้าวางท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดิน เพิ่มขนาด 9 เส้น ๆ ละ 250 แอม ในปี 2530 ใช้ 36.7 เอ็ม วี เอ ต่อไปเพิ่มในอนาคต 20 ปี 80 เอ็มวี เอ โทรัดพ์ท์ จะเพิ่มคู่สายจากเดิม 8,750 เป็น 15,650 คู่สาย ประมาณ 10,000 เลขหมาย โดยวางท่อ ร้อยสายลงใต้ดิน และกรุงเทพมหานครวางท่อระบายน้ำใหม่เพิ่มขนาด เส้นผ่าศูนย์กลาง 1.50 เมตร ยาว 1,410 เมตร เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ จะเพิ่มปริมาณสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ ดังกล่าวในพื้นที่ถนนสีลมรองรับการขยายตัวด้านบริการให้เพียงพอกับความต้องการสาธารณูปโภคที่จะมีมากขึ้นในอนาคต การดำเนินงานสาธารณูปโภคดังกล่าวนี้มีส่วนผลกดินให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและอาคารเจ้าของที่ดิน หรือผู้ลงทุนรวบรวมซื้อที่ดิน จัดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าและมีประสิทธิภาพมากขึ้นกว่าเดิม ที่ดินตามราคาที่กำหนดโดยมากห่างจาก ถนนระยะ 20 เมตร-40 เมตร ซึ่งแต่ก่อนสร้างตึกแถวริมถนนที่มีความยาวลึกเข้าไป 12 เมตร ทำให้เหลือที่ดินด้านหลังตึกแถวราคาต่ำกว่าราคาที่เป็นจริง และใช้ทำประโยชน์ไม่ได้ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงวางแผนที่จะทำประโยชน์ที่ดินริมถนนให้คุ้มค่ามากที่สุด โดยการรวมหุ้นส่วนหรือร่วมลงทุนใน ลักษณะนิติบุคคล บริษัท ห้างหุ้นส่วนสามัญฯ สร้างอาคารขนาดใหญ่ แทนการสร้างตึกแถวพาณิชย์ หรือทาวเฮาส์ขนาดเล็ก จึงเป็นการลงทุนในรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ เพื่อดำเนินกิจการธุรกิจ ประเภทต่าง ๆ ซึ่งเป็นการระดมทรัพยากรในการลงทุนขนาดใหญ่ขึ้น รวมถึงการนำการลงทุนจาก ต่างประเทศ บริษัทข้ามชาติ ตัวแทนต่างประเทศมาขยายกิจการสาขา ซึ่งเป็นกิจการขนาดใหญ่ ขยายตัวอย่างกว้างขวาง เช่น ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ อาคารธนาคารมิตซูบิ อาคารธนิยะ ซึ่งเป็นที่รวมของบริษัทต่างชาติจำนวนมากดำเนินกิจการได้แก่ ธนาคารแห่งโตเกียว บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์กรุงเทพโตเกียว เป็นต้น จะเห็นได้ว่าอาคารขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก นี้มีการใช้ประกอบกิจการประเภทธุรกิจต่าง ๆ ที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะ แตกต่างจากย่านอื่น ๆ ดังจะกล่าวในบทที่ 6 ต่อไป