



บทที่ 3

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานคร

รูปแบบการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

ทุกประเทศทั่วโลก ได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของเมือง เมืองได้เจริญเติบโตไปอย่างรวดเร็ว ซึ่งต่างได้พยายามกำหนดนโยบายของประเทศเกี่ยวกับการเจริญเติบโตของเมืองมาตั้งแต่ช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2¹ โดยได้ปรับปรุงนโยบายให้สอดคล้องกับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนภาวะสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ กรุงเทพฯ เองก็ได้รับอิทธิพลของแนวคิดนี้ครอบคลุมทั้งในเชิงเศรษฐกิจและการปกครอง เนื่องจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ การบริหาร การเงิน ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณี สิ่งเหล่านี้เป็นเครื่องเสริมส่งให้ความเจริญเติบโตของกรุงเทพฯ ขยายตัวออกไปโดย ไม่สิ้นสุดเป็นลักษณะที่ประเทศมีเอกนคร (Primate City) แต่เพียงนครเดียว มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเดิม ไปเป็นอันมาก เปลี่ยนแปลงไปจากผังโครงการที่ได้กำหนดไว้ทั้ง ผังลิขฟิลด์ และผังของสำนักผังเมืองเอง² ในช่วงเวลาดังกล่าวที่ผ่านมามีชนได้ขยายตัวแผ่ออกไปทางทิศเหนือและทิศตะวันออกเป็นส่วนใหญ่ ส่วนบริเวณเมืองเก่าได้มีการใช้ที่ดินไปเป็นย่านการค้าและพร้อมกับเป็นย่านพักอาศัยไปในตัวซึ่งมีความหนาแน่น บริเวณที่ถัดมาได้เปลี่ยนเป็นย่านธุรกิจและการค้า อาทิ เช่น ย่านสีลม ปทุมวัน และย่านราชดำริ จนในที่สุดกลายเป็นศูนย์กลางเมืองที่กว้างขวางออกไป ลักษณะของที่อยู่อาศัยโดยมากจะเป็นลักษณะผสม คือ เป็นทั้งที่ค้าขายในขณะเดียวกันก็เป็นที่พักอาศัยซึ่งอยู่ต่างชั้นกัน การเจริญเติบโตของเมือง ได้ขยายตัวออกไปตามแนวเส้นทางการคมนาคม มีการปลูกสร้างอาคารสองข้างทางถนนเป็นที่พักอาศัยและการค้า และลึกเข้าไปจากถนนมีการพัฒนาเป็นแหล่งพักอาศัย จึงอาจจะกล่าวได้ว่าเมือง ได้ขยายตัวออกไปตามความต้องการที่นักอาศัยของประชากรที่เพิ่มขึ้นก็ว่าได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ Gideon Golany, New town planning (New York : John Wiley & Sons, 1976), p. 1.

² ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ วิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526), หน้า 27.

1. การขยายตัวของกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน³

กรุงเทพมหานครมีวิวัฒนาการการขยายเมือง ดังนี้

1.1 ระยะที่ 1 การขยายตัวในช่วงรัชกาลที่ 1-4 (ปี พ.ศ. 2325-2411)

รัชกาลที่ 1 โปรดให้ย้ายพระนครจากฝั่งธนบุรีมาทางด้านฝั่งตรงข้ามเมื่อปี พ.ศ. 2325 สถานที่ที่เป็นพระบรมมหาราชวังนั้น เดิมเป็นที่อยู่ของชุมชนชาวจีน ซึ่งเป็นที่สูงกว่าบริเวณอื่น โดยโปรดให้พระยาราชาศรัยย้ายชุมชนจีนนี้ ไปอยู่สำเพ็ง ทางใต้ของพระบรมมหาราชวังประมาณ 3 กิโลเมตร

ที่ดินได้กำหนดไว้ใช้เพียงเฉพาะวังหลวงหรือเขตพระบรมมหาราชวังและวัดพระแก้ว (ในปัจจุบัน) การใช้ที่ดินในยุคแรกจึงมีเขตพระบรมมหาราชวังเป็นศูนย์กลางการปกครอง กำแพงเมือง การทหาร ที่ดินระหว่างนอกกำแพงเมืองถึงคลองคูเมืองเดิม (คลองหลอด) และออกมาถึงคลองรอบกรุง (คลองบางลำภู-โอ่งอ่าง) เป็นเขตเพาะปลูกสำหรับข้าราชการบริวารและไพร่ฟ้าประชาชน มีป้อมปราการรอบเขตนี้ และนอกจากนั้นเป็นป่าต้นลำพู ส่วนด้านตะวันออกเป็นส่วน

ตอนปลายรัชการที่ 3 ได้มีการขยายตัวออกไปในระหว่างคลองคูเมืองเดิมและคลองชั้น 2 (คลองบางลำภู-โอ่งอ่าง) ราคาที่ดินในยุคนี้ยังไม่ปรากฏ เพราะที่ดินเกือบทั้งหมดเป็นของหลวง

ในรัชกาลที่ 4 (ปี พ.ศ. 2394-2411) เนื่องจากประชาชนเพิ่มมากขึ้นบรรดาเจ้านายและขุนนางผู้ใหญ่จึงออกมาสร้างที่อยู่อาศัยไกลจากพระราชวังออกมา ทำให้เมืองมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยขยายออกไปนอกกำแพงเมืองตามฝั่งแม่น้ำและลำคลอง มีการขุดคลองผดุงกรุงเกษมล้อมรอบคลองรอบกรุง เพื่อเป็นราชอาณาเขตใหม่ในปี พ.ศ. 2394 ทำให้พื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นเป็น 3 เท่าของพื้นที่เดิม⁴ ระยะนี้เมืองเริ่มขยายตัวมาทางใต้

³ ศึกษารายละเอียดได้จาก วงเดือน เกษสุภะ, "การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง," (วิทยานิพนธ์การผังเมืองมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 31-55.

⁴ บุปพนัญ สุวรรณมาศ, "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ : โครงสร้างเมืองทางด้านประโยชน์ใช้สอย 2325-2525," วารสารธรรมศาสตร์ 11 (มีนาคม 2525) : 22-23

1.2 ระยะที่ 2 การขยายตัวในช่วงรัชกาลที่ 5-8 (ปี พ.ศ.2411-2489)

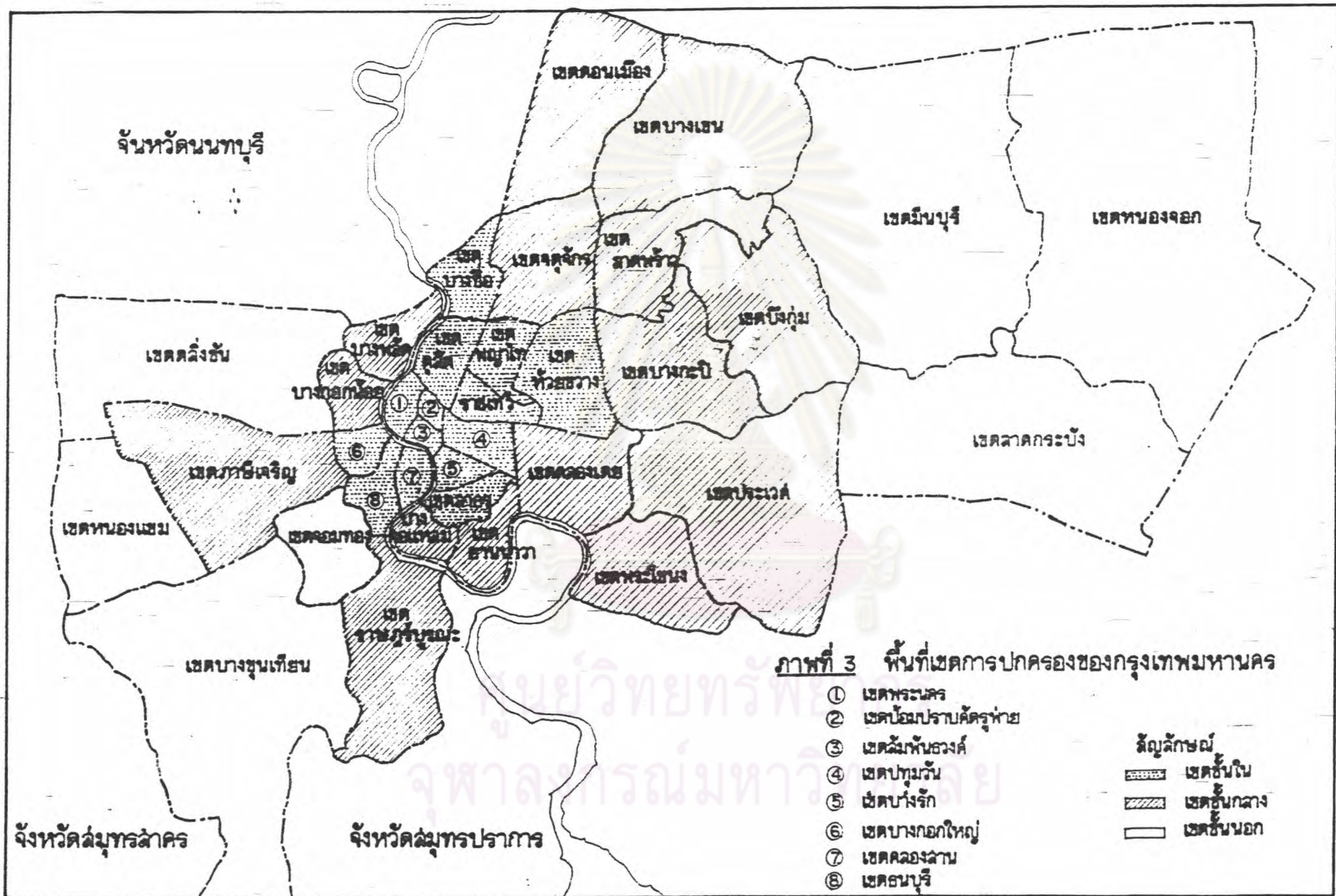
สมัยรัชกาลที่ 5 (ปี พ.ศ.2411-2453) เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาหลายอย่าง ชุมชนส่วนใหญ่อยู่ในเขตคลองผดุงกรุงเกษม ยกเว้นพวกฝรั่งซึ่งตั้งบ้านเรือนอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาและทางใต้ของกรุงเทพฯ การคมนาคมเปลี่ยนรูปแบบจากการคมนาคมทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น ตอนปลายรัชกาลที่ 5 มีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและการคมนาคมรองรับมีถนน 3 สายที่สำคัญ ที่ทำให้เมืองได้ขยายออกไปนอกเขตคลองชั้นนอก คือ ถนนราชดำเนิน (ราชดำเนินใน ราชดำเนินกลาง ราชดำเนินนอก) ถนนเจริญกรุง และถนนบำรุงเมือง (เริ่มสร้างแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ทำเสร็จในรัชกาลที่ 5)⁵

สมัยรัชกาลที่ 6-8 มีการเปลี่ยนแปลงการปกครอง (ปี พ.ศ.2475-2475) เป็นระยะที่ความเจริญและอารยธรรมที่นำมาเผยแพร่ตั้งแต่รัชกาลที่ 5 กระจายตัวออกไป ประชาชนเริ่มมีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มขึ้น เมืองเริ่มมีการขยายตัวออกมาเต็มพื้นที่ 3 ช่วงของคลอง ได้มีการเปิดพื้นที่ทางฝั่งธนบุรีด้วยการสร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก มีถนนเพิ่มหลายสาย พื้นที่ด้านเหนือเริ่มขยายออกไปตามแนวถนนเดิมด้านตะวันออกขยายออกมาถึงถนนสุขุมวิทตอนต้น บริเวณที่ขยายตัวมากและประชาชนหนาแน่น คือ ทางด้านใต้ ได้แก่ สำเพ็ง เขาวราช เจริญกรุง ตลอดจนถนนสี่พระยา สุรวงศ์ สীลม สาทร ฯลฯ

ในยุคนี้ชุมชนได้กระจายตัวออกอย่างรวดเร็ว ศูนย์กลางการค้าก็ยังอยู่ในบริเวณเขตเมืองชั้นใน เช่น ย่านบำรุงเมือง เพ็ญนคร บางลำภู เขาวราช บางรัก และเจริญกรุง ส่วนบริเวณเขตเมืองชั้นนอก ได้แก่ แถบบางซื่อ สุขุมวิท พระโขนง เมืองในยุคนี้ขยายตัวออกไปทางเหนือและทางตะวันออก ส่วนทางฝั่งธนบุรียังเป็นเรือกสวน เป็นที่อยู่ของคนไทยอยู่เช่นเดิม

หลังจากเปลี่ยนแปลงการปกครองเมื่อปี พ.ศ.2475 แล้ว จังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรีก็มีฐานะเป็นจังหวัด ขณะเดียวกันก็มีการตราพระราชบัญญัติจัดระเบียบเทศบาล พ.ศ.2476 เทศบาลนครกรุงเทพและเทศบาลนครธนบุรีจึงได้จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2480 มีพื้นที่ประมาณ 50.8 ตารางกิโลเมตร และ 47 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ เมืองเริ่มมีการขยายตัวมากขึ้นเนื่องจากการสร้างถนนอีกหลายสาย ทางเหนือมีถนนพหลโยธินไปสู่ดอนเมือง ถนนพระยาปฏิพัตร (ปัจจุบันเรียกประดิพัทธ์) ถนนระนอง1 ถนนระนอง2 ถนนประชาราษฎร์ ทิศตะวันออกมีถนนสุขุมวิท ทิศใต้มีถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนตรอกจันทร์ ฝั่งธนบุรีมีถนนพระเจ้าตากสิน ถนนอินทวิทักษ์ และถนนจรัลสนิทวงศ์

⁵ นิจ วิทยุระนันท์ และเฉลิม แก้วกั้งวาล, "การเพิ่มประชากรกับการขยายตัวของนครหลวง," ข่าวสารสำนักผังเมือง 11 (มกราคม 2509) : 26.



1.3 ระยะที่ 3 การขยายตัวในปัจจุบัน

เทศบาลนครกรุงเทพและเทศบาลนครธนบุรีมีความเจริญก้าวหน้า และขยายเขตพื้นที่การปกครองเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ เนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว นับตั้งแต่ พ.ศ. 2480 จนถึงปัจจุบัน ได้มีการขยายพื้นที่เป็นระยะ

เทศบาลนครกรุงเทพและเทศบาลนครธนบุรี ได้คงรูปแบบการปกครองและการบริหารงานในรูปของเทศบาลจนกระทั่งวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514 รัฐบาลคณะปฏิวัติ (จอมพลถนอม กิตติขจร เป็นนายกรัฐมนตรี) ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 24 และฉบับที่ 25 ให้รวมจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี ในฐานะเป็นราชการบริหารส่วนภูมิภาค เข้าด้วยกันเป็นหนึ่งจังหวัด เรียก "นครหลวงกรุงเทพธนบุรี" และให้รวมเทศบาลนครกรุงเทพกับเทศบาลนครธนบุรี ในฐานะเป็นราชการส่วนท้องถิ่น เรียกว่า "เทศบาลนครหลวง" ในขณะที่เดียวกัน องค์การบริหารส่วนจังหวัดพระนครและองค์การบริหารส่วนจังหวัดธนบุรีก็รวมกันเป็น "องค์การบริหารนครหลวงกรุงเทพธนบุรี" ส่วนสุขาภิบาลต่าง ๆ ในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรีเดิม ก็กลายเป็นสุขาภิบาลในนครหลวงกรุงเทพธนบุรี^๑

เนื่องจากการปกครองในรูปนครหลวงกรุงเทพธนบุรียังไม่ประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย คณะปฏิวัติจึงได้ออกประกาศ ฉบับที่ 335 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ให้เรียกนครหลวงของประเทศไทยว่า "กรุงเทพมหานคร" ให้รวมกิจการของนครหลวงกรุงเทพธนบุรี องค์การบริหารนครหลวงกรุงเทพธนบุรี เทศบาลนครหลวง และสุขาภิบาลต่าง ๆ ในเขตนครหลวงกรุงเทพธนบุรี เป็นกรุงเทพมหานครขึ้นปกครองพื้นที่นครหลวงเพียงองค์การเดียว มีเขตพื้นที่การปกครองทั้งหมด 1,568.737 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็น 980,460.662 ไร่ แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 24 เขต 150 แขวง

ในปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา เป็นช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อของการเตรียมการใช้แผนพัฒนาของชาติ แผนแรกมีการหันเหทิศทางการพัฒนาจากภาคเกษตรกรรมมาเป็นอุตสาหกรรม ผลิตผลต่าง ๆ หลังไหลเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพื่อการส่งออกมากขึ้น ผู้คนอพยพเข้ามามากมาย และในปี พ.ศ. 2503 กระทรวงมหาดไทยร่วมกับบริษัทลิฟต์ลิฟต์ ไวท์ทิง บราวน์ แอนด์ เอสซีซีเอท ได้วางผังนครหลวง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะหยุดยั้งการอพยพของชาวชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานคร โดยการกระจายความเจริญไปยังภูมิภาคต่าง ๆ อีกทั้งจัดทำผังการใช้ที่ดินและโครงการอาคารคมนาคมของกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการคมนาคมขนส่งที่เปลี่ยนจากระบบทางน้ำผสมระบบทางบกมาเป็นยุครถยนต์ (Automobile Age) ทำให้เมืองมีการขยายตัวไปตามเส้นทางรถยนต์ คูคลองที่มีอยู่เดิมถูกถมทำถนน

^๑ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25, ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 88 ตอนที่ 144.

ยุคนี้ บทบาทและความสำคัญของคลอง ได้ลดน้อยลง และเมื่อมีการขยายถนน
 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็ใช้วิธีถมคลองเพื่อฝังท่อระบายน้ำแทน ซึ่งท่อเหล่านี้ไม่ได้รับการออกแบบที่ถูกต้อง
 ตามหลักวิชาการ โดยแท้จริง คลองส่วนที่เหลืออยู่ก็ถูกตัดจากระบบเชื่อมโยงแต่เดิม และกลายเป็นท่อเปิด
 ที่รับน้ำโสโครกจากบ้านเรือนโดยไม่มีทางถ่ายเทที่เหมาะสม คลองของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันจึงมี
 สภาพสกปรกเน่าเหม็น⁷

จากภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2510 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ในส่วนที่เป็นชุมชน
 เมือง (Urbanized Area) ทั้งหมด 143.420 ตารางกิโลเมตร หรือ 89,640.625 ไร่ เมืองได้
 ขยายตัวถึงสมุทรปราการทางด้านใต้ นครบุรีทางด้านเหนือ และธนบุรีทางด้านตะวันตก ทางด้านใต้
 เขตที่อยู่อาศัยเติบโตไปตามถนนสุขุมวิท อยู่ในพื้นที่ของเขตชั้นกลาง คือ เขตพระโขนง ซึ่งเชื่อมต่อกับ
 เขตอุตสาหกรรมในอำเภอเจ้าสัวเมืองและพระประแดงของจังหวัดสมุทรปราการทางด้านทิศเหนือ
 เขตอุตสาหกรรมเริ่มปรากฏในพื้นที่ที่ติดต่อกับรังสิต จังหวัดปทุมธานี ในส่วนของกรุงเทพมหานครหาก
 จะนับพื้นที่ชุมชนในส่วนต่าง ๆ ของเขตปกครองด้วย จะมีพื้นที่ชุมชนเมือง 143.420 ตารางกิโลเมตร
 และถ้ารวมจังหวัดใกล้เคียงจะมีพื้นที่ชุมชนเมืองรวม 164.550 ตารางกิโลเมตร

ในปี พ.ศ. 2524 ภายใต้อัตลักษณ์ที่ประมาณ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร
 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งสิ้น 5,331,402 คน คิดเป็นร้อยละ 11.1 ของประชากรทั้งประเทศ
 มีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 3,399 คนต่อตารางกิโลเมตร จากการศึกษาจากภาพถ่ายทาง
 อากาศ ปี พ.ศ. 2524 พื้นที่ในส่วนของชุมชนเมืองจะทวีความหนาแน่นขึ้นในเขตชั้นกลางและมีจุดศูนย์กลาง
 หลายแห่ง เดิมย่านธุรกิจที่สำคัญอยู่แถวถนนเจริญกรุงและถนนเยาวราช แต่ความสำคัญของย่านเหล่านี้
 ลดน้อยลงในเวลาต่อมา เนื่องจากย่านธุรกิจเหล่านี้มีความแออัดมาก และไม่สามารถจะรับการขยายตัว
 อย่างรวดเร็วของมหานครได้ จุดศูนย์กลางเล็ก ๆ ย่านประตูน้ำ ซึ่งมีพื้นที่ว่างได้เริ่มมีความสำคัญมาก
 ขึ้นแทนชุมชนธุรกิจดั้งเดิม ย่านประตูน้ำเริ่มเติบโตด้วยการขยายถนนเพชรบุรี และเชื่อมติดต่อกับ
 ราชประสงค์และสยามสแควร์เป็นอาณาบริเวณเดียวกัน ในขณะที่เดียวกันการปรับปรุงถนนสีลมและถนน
 สุรวงศ์ ก่อให้เกิดการเติบโตของชุมชนธุรกิจในบริเวณต่าง ๆ เหล่านี้ที่ติดต่อกับย่านประตูน้ำ ดังนั้นย่าน
 ธุรกิจกรุงเทพมหานครในปัจจุบันจึงรวมประตูน้ำ ราชประสงค์ สยามสแควร์ สีลม และสุรวงศ์ และ
 มีจุดศูนย์กลางชุมชนอื่น ๆ เช่น สะพานควาย สะพานใหม่ บนถนนพหลโยธิน วงเวียนใหญ่ บางแค
 ในฝั่งธนบุรี พระโขนง บนถนนสุขุมวิท และบางกะปิ บนถนนสุขุมวิท 1 และจากการที่ประชากร
 เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างมาก มีความต้องการที่อยู่อาศัย จึงได้มีการขยายเมืองจากเมืองชั้นในออกไปสู่
 ชานเมืองในทิศทางด้านตะวันออก และทิศเหนืออย่างรวดเร็ว ส่งผลให้จำเป็นต้องมีการปรับปรุงขยาย
 ถนน เช่น ถนนรามคำแหง สุขุมวิท 1 พัฒนาการ ถนนบุรี-ปากท่อ พหลโยธิน จะเห็นว่าในระยะ 10
 ปีที่ผ่านมา มีหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นในชานเมืองมากกว่า 200 หมู่บ้าน

⁷ ศิริชัย นฤมิตรเวชการ, สะพานเก่ากรุงเทพ (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์,
 2520), หน้า 22.

หากกล่าวโดยสรุปถึงรูปแบบการขยายตัวของเมืองในเขตกรุงเทพมหานครจากอดีตถึงปัจจุบัน จะมีทิศทางการขยายตัวไปตามถนนสายหลักที่เป็นเส้นทางคมนาคมเข้าสู่ศูนย์กลางด้านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

ถึงแม้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ได้มีมาตรการที่จะชะลอความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยการจำกัดการขยายตัวของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และเข้าควบคุมกิจกรรมในบางพื้นที่ ก็คงจะไม่สามารถหยุดยั้งการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ ทรายเท่าที่ยังขาดแผนควบคุมการใช้ที่ดิน แม้ในปัจจุบันการขยายตัวในทางราบจะมีปัญหา แต่ก็เกิดการขยายตัวในทางสูงชันแทน (Vertical Growth) เนื่องจากระบบสาธารณูปโภคที่ไม่สามารถจะกระจายได้ทันทั่วถึงทำให้เกิดปัญหาเรื่องน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ถนน และการระบายน้ำ ผู้อยู่อาศัยแถบชานเมืองไม่ได้รับบริการที่สะดวกพอสมควร

2. การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

เมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นเรือนเพื่อยูริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 ฝั่ง เรือนแพเหล่านี้บางหลังสร้างด้วยไม้ บางหลังสร้างด้วยไม้ไผ่ หวาย หรือใบจาก อาคารบ้านเรือนน้อยหลังที่จะก่ออิฐถือปูน ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางทำด้วยไม้ ผู้มีรายได้น้อยปลูกบ้านด้วยไม้ไผ่มุงด้วยหลังคาจาก ลักษณะของตัวบ้านโดยทั่วไปมีอยู่ 2 ส่วน ส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของบ้านผู้ชาย และอีกส่วนหนึ่งเป็นของเจ้าของบ้านผู้หญิง บ้านจะมีได้ถุนสูงประมาณ 6-8 ฟุต เพื่อกันน้ำท่วมและเสาเรือนฝังอยู่ในดินประมาณ 3-4 ฟุต มีบันไดขึ้นทางหน้าบ้าน ส่วนบ้านคนจีนในเขตสำเพ็งจะเป็นเรือนแถวสร้างบนดินตามลักษณะธรรมเนียมจีน เรือนแถวนี้จะอยู่สองข้างทางเดินที่ปูด้วยอิฐ ทำการค้าขายสินค้าประเภทผลไม้และผ้าแพรพรรณนานาชนิด^๕

ในสมัยรัชกาลที่ 4 การคมนาคมส่วนใหญ่ยังคงเป็นทางน้ำ แต่ในปี พ.ศ. 2404 เริ่มมีการตัดถนนและสะพานข้ามคลอง มีถนนเจริญกรุง สี่ลม บ้างเมือง เพ็ญนคร ผู้คนเริ่มย้ายที่อยู่อาศัยจากริมน้ำลำคลองมาอยู่ติดแถวริมถนน และเริ่มก่อสร้างที่อยู่บนดินมากขึ้นเรื่อย ๆ ระยะนี้จึงเป็นจุดเปลี่ยนแปลงจากลักษณะบ้านทึบหน้าสู่แม่น้ำลำคลองมาเป็นทึบหน้าสู่ถนนแทน

ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นไป เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาในกรุงเทพมหานครหลายอย่าง ในเขตเมืองเก่าภายในคลองรอบกรุงมีบ้านเรือนและวังเจ้านายชั้นสูงสลับกับตึกแถวเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เน้นให้เห็นว่า พลเมืองย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนน ตึกแถว

^๕ บุปผางู สุวรรณมาศ, "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ : โครงสร้างเมือง ทางด้านประโยชน์ใช้สอย 2325-2525," วารสารธรรมศาสตร์ 11 : 20.

บางแห่งใช้ค้ำขายด้วยอยู่อาศัยด้วย แต่บางแห่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ลักษณะตึกแถวในสมัยนั้น มีทั้ง 2 ชั้นและ 3 ชั้น อยู่ติดกันเป็นเฟร็ดตั้งแต่ 3-20 ห้องก็มี บางแห่งเป็นเรือนไม้ บางแห่งเป็นตึก บางแห่งเป็นอาคารก่อสร้างแบบง่าย ๆ แต่บางแห่งมีอิทธิพลของยุโรป ส่วนวังเจ้านายหรือบ้านขุนนางชั้นสูงเป็นเรือนไม้หลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรป มีเครื่องอำนวยความสะดวกสบายครบแบบยุโรป มีสนามกว้างขวางและมีสวนดอกไม้ประดับ บริเวณบ้านเรือนในเขตที่ล้อมริมแม่น้ำเป็นเรือนไม้สักสร้างบนเสาสูง เพื่อให้ทันความขึ้นและน้ำท่วมซึ่งมีทุกปี พื้นดินใต้เรือนเป็นที่ทิ้งขยะ ในสมัยนี้การคมนาคมเปลี่ยนรูปจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย⁹

ในสมัยรัชกาลที่ 6 จนถึงปัจจุบัน บ้านเรือนได้มีการพัฒนาในด้านสถาปัตยกรรมทั้งด้านความสวยงาม และด้านประโยชน์ใช้สอย จึงเริ่มมีอาคารประเภทตึกแถวมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากอาคารประเภทที่สามารถทำการค้าชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นบน กลายเป็นอาคารกึ่งพักอาศัยและกึ่งค้าขาย เมื่อถนนตัดไปที่ใดก็เกิดอาคารประเภทตึกแถวขึ้นมาทั้งสองฟากถนน ตลอดไปจนถึงถนนซอยก็มีตึกแถวเกิดขึ้นเช่นกัน¹⁰ ในระยะนี้ปรากฏว่ามีการก่อสร้างอาคารใหญ่ ๆ และสูงหลายชั้น เพื่อเป็นสำนักงานด้านธุรกิจของเอกชนและของทางราชการ

ในปี พ.ศ. 2501 บริษัท Litchfield มาทำวิจัยถึงลักษณะที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ได้จัดเป็นลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

1) Condensed dwellings บ้านประเภทนี้มีลักษณะที่ไม่น่าอยู่ เป็นหลังเล็ก ๆ สร้างแบบง่าย ๆ ไม่ทาสี อยู่ในที่แฉะแฉะไม่ได้ลม วัสดุที่ใช้เป็นไม้หรือสังกะสีเก่า ๆ เพียงแต่ก่อสร้างเพื่อให้อยู่ได้ก็พอแล้วในตรอกหรือซอยแคบ ๆ ที่รถเข้าไปไม่ถึง จำนวนคนในครอบครัวหนึ่ง ๆ ก็มีอยู่มากแออัดกันในเนื้อที่เล็ก ๆ นั้น บ้านแต่ละหลังปลูกชิดกันแทบหลังคาจะชนกัน ซึ่งอยู่ในเขตที่จัดว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรมหรือที่เรียกว่าชุมชนแออัดในปัจจุบัน เป็นที่อยู่ของกรรมกรหาเช้ากินค่ำ และผู้มีรายได้น้อยหรือผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัด ส่วนมากบ้านในเขตหนาแน่นแบบนี้ ค่าเช่าถูก และบ้านแบบนี้มีอยู่ทั่วไปตามแหล่งต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งในเขตที่มีการค้ามาก ๆ ในตอนใจกลางของเมืองด้วย

2) Small lot dwellings เป็นบ้านไม้หรือตึกหลังไม้ใหญ่ๆ ที่ใช้วัสดุก่อสร้างดีกว่าบ้านประเภทที่ 1 อาจจะทาสีหรือไม่ทาสีก็ได้ บ้านแบบนี้สร้างบนเนื้อที่กว้างกว่าบ้านประเภทแรก และสร้างบนเนื้อที่ถมแล้วในบริเวณซอยแคบ ๆ ที่รถพอสวนทางกันได้

⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 24.

¹⁰ ยงยุทธ ดิลกตระกูลกรกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)", หน้า 25.

3) Attached apartment type two-family and multi-family dwellings ส่วนใหญ่บ้านแบบนี้เป็นของรัฐบาลจัดสร้างขึ้น มีอยู่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร เช่น อาคารสงเคราะห์และแฟลตต่าง ๆ

4) Compound dwellings บ้านที่มีบริเวณกว้างขวาง เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อน ก่อสร้างอย่างดีทั้งรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง มีสนาม รั้ว มีเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

5) Farmers' type ลักษณะบ้านได้ทุนสูงเพื่อกันน้ำท่วม มีการเลี้ยงเป็ดไว้ได้ทุนบ้านแบบนี้จะอยู่ตามริมคลองหรือใกล้กับคลอง หรือไม่ก็เป็นหลังโคต ๆ อยู่กลางทุ่งนา¹¹

ต่อมาสภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ในอดีตครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยจะมีการแยกครอบครัวออกไป แต่ปัจจุบันเมื่อแต่งงานแล้ว คู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก เพราะระยะนั้นเริ่มมีการจัดสรรที่ดินแถบชานเมืองเกิดขึ้น บางแห่งได้เริ่มมีการดำเนินการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดินขึ้นบ้าง แต่ยังไม่มากนัก และได้วิวัฒนาการต่อมาจนเป็นธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาด และราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้น

ปัจจุบัน บ้านเรือนที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะของการก่อสร้าง โดยแบ่งออกเป็น

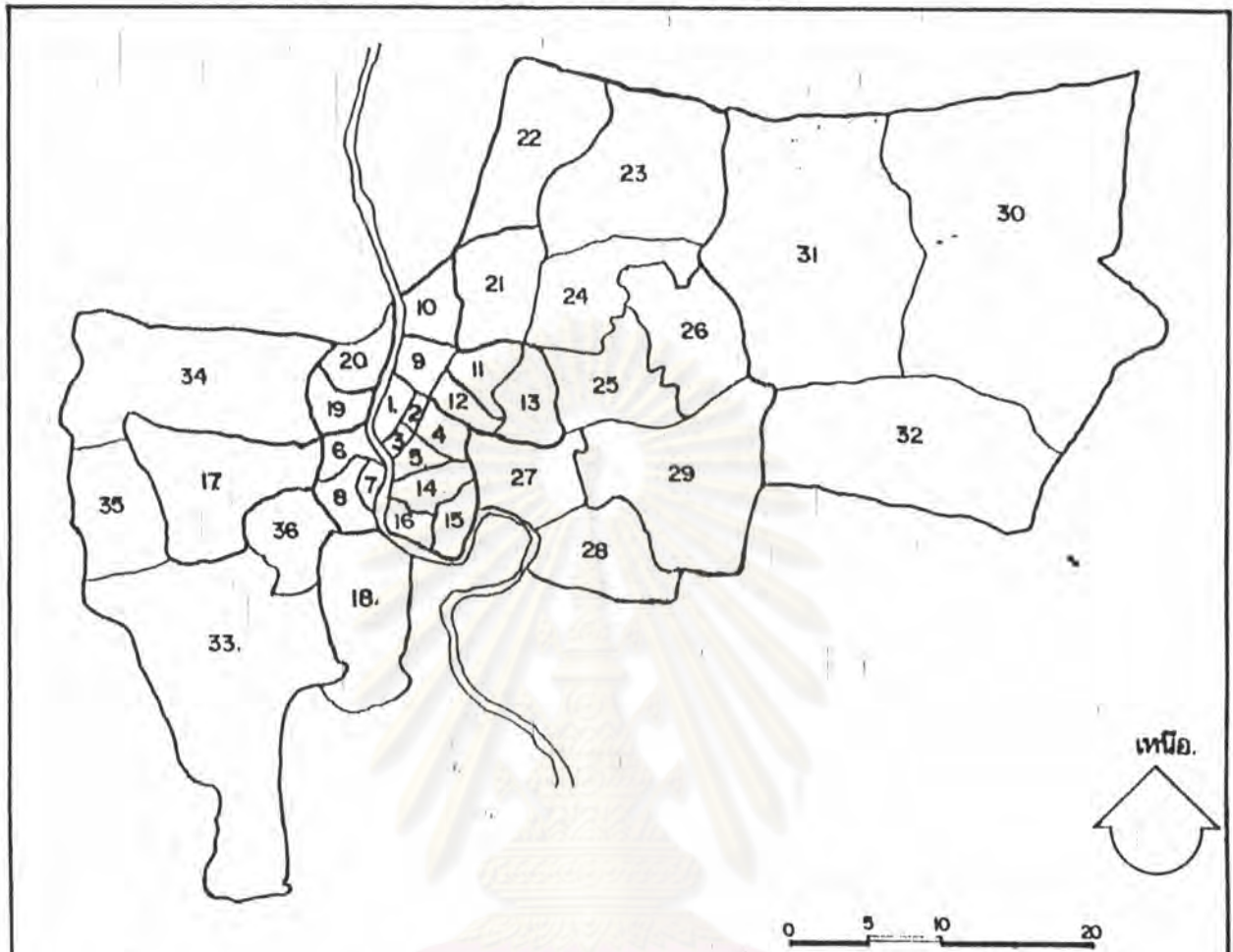
1) บ้านเดี่ยว (Single house) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ

2) บ้านแฝด หรือ แผลด 3, แผลด 4 (Duplex, Triplex, Quatrex) ได้แก่ บ้าน 2, 3, 4 ครอบครัวติดกันและมีบริเวณโดยรอบ

3) บ้านแถว (Row house) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพดังที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์ (Town house)" เช่นเดียวกับที่ในอเมริกาหรืออังกฤษเรียกว่า "เทอเรสเฮาส์ (Terrace house)"

4) อพาร์ตเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น ส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูง และมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน อพาร์ตเมนต์ในเมืองไทยมักจะมีค่าสูงประมาณ 4-10 ชั้น เป็นอย่างมาก ทางการเคหะแห่งชาติก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่ดินเว้นว่างให้มากขึ้นและทำให้ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย

¹¹ Greater Bangkok Plan 2533 (Bangkok : Thira Panich Co., Ltd., 1901), p. 51.



เขตชั้นใน (เมือง)

1. พระนคร
2. ป้อมปราบ
3. ดินพินอวรงค์
4. ปทุมวัน
5. บางรัก
6. บางกอกใหญ่
7. คลองสาน
8. ธนบุรี
9. ดุสิต
10. บางซื่อ
11. พญาไท
12. ราชเทวี
13. ้วยขวาง
14. ลาดพร้าว

เขตชั้นกลาง (ต่อเมือง)

15. ยานนาวา
16. บางคอแหลม
17. ภาษีเจริญ
18. ราษฎร์บูรณะ
19. บางกอกน้อย
20. บางพลัด
21. จตุจักร
22. ดอนเมือง
23. บางเขน
24. ลาดพร้าว
25. บางกะปิ
26. บึงกุ่ม
27. คลองเตย
28. พระโขนง
29. ประเวศ

เขตชั้นนอก (ชานเมือง)

30. หนองจอก
31. มีนบุรี
32. ลาดกระบัง
33. บางขุนเทียน
34. คลองสาม
35. หนองแขม
36. จอมทอง

5) อาคารชุด (Condominium) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั่นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลตที่ลักษณะการเป็นเจ้าของ คือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถจะเป็นเจ้าของได้ แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทอาคารชุดนี้ มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ผู้มีรายได้อ่อนเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

1. สถานการณ์และปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีพื้นที่รวม 1,568.737 ตารางกิโลเมตร จำแนกตามลักษณะการขยายตัวของเมืองได้เป็น 3 เขต คือ

- 1) เขตชั้นใน ประกอบด้วยเขตย่อย 14 เขต ได้แก่ พระนคร ป้อมปราบ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต พญาไท ห้วยขวาง ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ บางซื่อ ราชเทวี และสาทร
- 2) เขตชั้นกลาง ประกอบด้วย 15 เขต ได้แก่ ยานนาวา พระโขนง บางเขน บางกะปิ บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางคอแหลม บางพลัด จตุจักร ดอนเมือง ลาดพร้าว บึงกุ่ม คลองเตย และประเวศ
- 3) เขตชั้นนอก ประกอบด้วย 7 เขต ได้แก่ หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน คลองสามวา หนองแขม และจอมทอง

จากการศึกษาของมานพ พงศ์ทัต และคณะ¹² ถึงแนวโน้มการใช้ที่ดินใน 3 เขตพื้นที่ พบความแตกต่างกัน ดังนี้

1) เขตชั้นใน จะมีประชากรประมาณ 4 ล้านคนในปี 2544 ประสิทธิภาพการรองรับประชากรเพิ่มขึ้นจะถึงจุดอิ่มตัวในปี 2544 อีกทั้งเขตชั้นในไม่สามารถจะขยายเมืองทางแนวราบได้ แนวทางการพัฒนาในทางสูงจึงเป็นสิ่งจำเป็น Urban Redevelopment จึงน่าจะเป็นแนวทาง

¹² มานพ พงศ์ทัต และคณะ, "รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างการสัญจร" เอกสารประกอบการประชุมวิชาการเรื่อง กรุงเทพฯ 2545 ณ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 5-7 กรกฎาคม 2526, หน้า 24.5 - 24.23.

ปฏิบัติเป็นนโยบายต่อไป บทบาทของเขตชั้นใน 14 เขตส่วนใหญ่เป็นย่านการค้าบริการ มีเขต
พระนครเป็นเขตที่มีบทบาทด้านสถาบันศูนย์กลางวัฒนธรรม และเขตชั้นในที่เป็นเขตค่อนข้างใหญ่ เช่น
พญาไท ห้วยขวาง ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ มีบทบาทมากด้านที่อยู่อาศัย เขตชั้นในนี้จะได้รับ
การบริการด้านการคมนาคมสูงสุดถึงแม้ว่าจะมีพื้นที่การสัญจรต่ำสุด และการที่มีการให้บริการด้านการ
เข้าถึงสะดวกและมีความหนาแน่นสูงนี้เอง ทำให้ภายในเขตชั้นในมีศูนย์ชุมชน 14 ศูนย์ ทั้งยังเป็นศูนย์กลาง
ย่านธุรกิจ (CBD) สูงสุดถึง 9 ศูนย์ด้วย

2) เขตชั้นกลาง จะมีประชากรประมาณ 4.22 ล้านคน ในปี 2544 มีประสิทธิภาพ
การรองรับได้เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องด้วยเขตชั้นกลางเป็นเขตที่มีพื้นที่ว่างเพื่อการขยายตัวสูงมาก เป็นเขต
ความหนาแน่นปานกลาง เขตชั้นกลางบริเวณที่ใกล้กับเขตชั้นในมีระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภค
และคมนาคมดี จึงเป็นเขตที่จะดึงดูดการขยายตัวของประชากรในอนาคต นโยบายด้าน Urban
Redevelopment ในเขตนี้จึงยังไม่จำเป็น เพราะเป็นเขตใหม่ มีที่ว่างในทางราบสูง มีเพียงเขตเดียว
ที่ประสิทธิภาพในการรองรับประชากรถึงขีดจำกัด คือบางกอกน้อย เนื่องด้วยเป็นเขตเก่าในฝั่งธนบุรี
ในด้านการให้บริการด้านคมนาคม เขตชั้นกลางมีพื้นที่จราจรสูงสุด รวมทั้งจะมีถนนวงแหวนรอบในผ่าน
เกือบทุกเขต บทบาทของเขตชั้นกลางปัจจุบันเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกับการค้าบริการและตามด้วย
สถาบันราชการ โดยมีเขตบางเขน บางกอกน้อย เป็นเขตที่มีการใช้สถาบันราชการสูง เขตยานนาวา
และพระโขนงเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินย่านอุตสาหกรรมสูง เขตชั้นกลางนี้มีศูนย์ชุมชน 15 ศูนย์ มีศูนย์การค้า
(CBD) 2 ศูนย์ รวมทั้งเขตจึงมีบทบาทด้านการอยู่อาศัย การค้า เป็นหลัก และจะเป็นเขตที่รองรับการ
ดูดซึมของประชากรในกรุงเทพมหานครที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

3) เขตชั้นนอก เป็นเขตที่น่าสนใจในอนาคต แต่มีปัญหาด้านนโยบายการใช้ที่ดิน
เขตชั้นนอกเป็นเขตเกษตรกรรมขั้นดีที่กำลังถูกรุกไล่ด้วยการขยายตัวของเมือง จะมีประชากร 0.873
ล้านคนในปี 2544 และมีศักยภาพรองรับประชากรเพิ่มได้สูง โดยคิดความหนาแน่นเป็นเขตต่ำ เขตนี้
มีการให้บริการด้านการคมนาคมต่ำ แต่มีถนนวงแหวนรอบนอกผ่านเกือบทุกเขต บทบาทของเขตชั้นนอก
เป็นด้านที่อยู่อาศัย เพราะมีพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมมาก มีอุตสาหกรรมเป็นบทบาทรอง มีศูนย์กลางชุมชน
7 แห่งไม่มีศูนย์กลางการค้า (CBD) เลย เขตชั้นนอกจึงเป็นเขตที่เปราะบางในการใช้ที่ดิน จำเป็นต้องมี
มาตรฐานซึ่งบ่งลักษณะการใช้ที่ดินที่เด่นชัด ในด้านนโยบายด้านเกษตรกรรม การใช้พื้นที่วีลดีชีวิที่ปรากฏ
อยู่ในทุกเขตของชั้นนอกจะต้องมีการระบุให้ชัดเจน ทั้งยังจะเป็นเขตที่จะแยกส่วนเมืองออกจากชนบทด้วย

จากสภาพพื้นฐานข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้น ล้วนเป็นสาเหตุสืบเนื่องมาจากผลกระทบจาก
กระบวนการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร ทั้งในทางตรงและทางอ้อม อันได้แก่

1) การย้ายถิ่นฐานเข้าสู่ตัวเมือง จากการศึกษาที่กรุงเทพฯ เป็นเมืองศูนย์กลางทางการ
ปกครองการค้าธุรกิจ การศึกษา และวัฒนธรรม จึงทำให้กรุงเทพฯ เป็นแหล่งดึงดูดประชากรให้อพยพ
จากภูมิภาคต่าง ๆ เข้ามาหาแหล่งงานในกรุงเทพฯ เป็นผลให้มีจำนวนประชากรหนาแน่นมากที่สุดใน
ประเทศ และยังไม่มีการที่จะลดลง แม้ว่ารัฐบาลจะเร่งรัดนโยบายการกระจายความเจริญออกสู่ชนบท

ไปยังภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งเรื่องนี้ได้มีการตั้งความคิดและแนวนโยบายไว้แล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2503 โดยกระทรวงมหาดไทยร่วมกับคณะผู้เชี่ยวชาญชาวเยอรมันหรือ ลิซฟีลด์ ไวทัง บราวน์ แอนด์ แอลโซบิเอท โดยมีจุดประสงค์เพื่อหยุดยั้งการอพยพของชาวชนบทเข้าสู่กรุงเทพฯ แต่แล้วการอพยพเข้าสู่กรุงเทพฯ ก็ยังคงมีอัตราสูงมาโดยตลอด ซึ่งทำให้เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนระหว่างประชากรในเมืองกับประชากรนอกเมืองไม่สมดุลย์กัน มีความหนาแน่นของประชากรในศูนย์กลางเมืองมากเกินไปซึ่งก่อให้เกิดปัญหาให้เกิดสลัมตามมา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ดี ในลักษณะเช่นนี้ ถ้าเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว การอพยพเข้าสู่เมืองของประชาชน จะทำให้มีผลต่อการเพิ่มเทคโนโลยี แต่สำหรับประเทศที่กำลังพัฒนา คนจากชนบทอพยพเข้าสู่ตัวเมืองเป็นจำนวนมากจะทำให้เกิดปัญหาทางด้านสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคนี้ ได้มีการปฏิบัติอย่างจริงจังในปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าแผนเมืองหลักจะบรรลุผลและเริ่มดำเนินการในเร็ววัน

2) การเพิ่มขึ้นของประชากรตามธรรมชาติ จากความเจริญทั้งทางการแพทย์และเทคโนโลยีที่สามารถใช้ทดแทนพลังงานคนลง ทำให้อัตราการตายลดลง นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของประชากรตามธรรมชาติหรือการเกิดตามธรรมชาติก็เป็นสิ่งที่น่าเป็นห่วง กรุงเทพฯ จึงได้มีประชากรเพิ่มมากขึ้นทุกปี ทั้งจากอัตราการเจริญพันธุ์และการอพยพของชาวชนบท

3) เส้นทางการคมนาคม เทคโนโลยีได้เจริญรุดหน้าไปอย่างรวดเร็วได้เกิดมีรถยนต์ไฟ รถด่วน และเครื่องบิน ในการขนส่ง ทำให้มีอิทธิพลในการคมนาคมภายในเมือง นอกจากนั้นยังสามารถเชื่อมจังหวัดหนึ่ง ๆ ได้ การเดินทางจึงมีความสะดวกในการมุ่งเข้าสู่กรุงเทพฯ เพื่อหาแหล่งงานทำและยังกระจายความหนาแน่นของประชากร ในปัจจุบันกรุงเทพฯ เองได้มีบริการขนส่งทั้งผู้โดยสารและการขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างมากมา แต่ในขณะที่เดียวกันการขนส่งก็ยังมิได้มีการพัฒนาให้สอดคล้องกับความต้องการอย่างแท้จริงเป็นปัญหาต่อชุมชนหนาแน่น ที่ต้องเดินทางระหว่างที่ทำงานกับที่พักอาศัย ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ปัจจุบันเริ่มมีปัญหามากยิ่งขึ้นจากการที่คนส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่นอกเมือง ในเวลาเลิกงานปริมาณการจราจรจากในเมืองออกสู่ชานเมืองมีมาก ในขณะที่เดียวกันถนนที่ผิวจราจรน้อยตลอดจนไม่มีการขนส่งมวลชนที่ดีจึงทำให้เกิดการติดขัดตามถนนที่มุ่งสู่ชานเมือง และเช่นกันในเวลาเช้ามุ่งสู่ในเมืองก็มีการติดขัดอีกครึ่งหนึ่ง

4) การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้อันกลาง การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้อันกลางได้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาประเทศมากกว่าแต่ก่อน ทั้งนี้กรุงเทพมหานครมีกลุ่มประชากรที่มีรายได้อันกลางมากที่สุดคือประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ผู้มีรายได้อันกลางจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้ง 2 อย่างคือ ความต้องการที่เป็นจริง (Housing needs) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้และความต้องการ

ฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่ได้อย่างเหมาะสมตามอัตราได้¹³

5) การเข้ามาให้ความช่วยเหลือของรัฐบาล การเคหะแห่งชาติ (ก.ค.ช.) เป็นหน่วยงานได้รับมอบหมายให้ทำการแก้ปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เท่าที่ผ่านมากการเคหะแห่งชาติได้จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง แต่ก็ไม่สามารถสนองตอบได้อย่างเต็มที่ ให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ความต้องการในแต่ละปีสำหรับกรุงเทพมหานครประมาณ 20,000 หน่วย แต่ ก.ค.ช.สามารถสนองตอบได้เพียง 5,500 หน่วยต่อปี ความต้องการมีมากขึ้น ๆ อย่างไม่มีที่สิ้นสุด ปัญหาที่ ก.ค.ช.ประสบอยู่ก็คือการลงทุนที่อยู่อาศัยในราคาที่สูงต้องเปลี่ยนแปลงงบประมาณ แต่ไม่สามารถแก้ปัญหาได้อย่างจริงจังจึงคือผู้มีรายได้น้อย เมื่อได้ที่อยู่อาศัยแล้วก็ทำการขายและกลับไปอยู่สลัมตามเคย นอกจากนี้ ก.ค.ช. ยังไม่มีการวางแผนในเรื่องของตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับผังเมืองอย่างแท้จริง จึงก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เป็นอันมาก

6) การใช้ที่ดินอย่างขาดประสิทธิภาพ กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินอย่างตามขถากกรรม เนื่องจากยังไม่มีกฎข้อบังคับที่แน่ชัด ในการใช้ที่ดิน นอกจากนี้แล้วยังได้กำหนดการใช้ที่ดินเพียงเขตเทศบาลนอกเขตเทศบาล ไม่มีการควบคุม จึงทำให้กรุงเทพมหานครขยายตัวออกไปอย่างไม่มีแผนการไปทุกทิศทุกทาง ไม่ได้มีการบังคับและตั้งข้อกำหนดแหล่งชุมชนต่าง ๆ ที่แน่นอน อาทิเช่น แหล่งอุตสาหกรรม แหล่งที่อยู่อาศัย เป็นต้น แม้แต่ภายในเมืองก็มีการใช้อย่างไม่ได้ไตร่ตรอง อาคารที่เกิดขึ้นได้ก่อปัญหาการจราจรต่าง ๆ โดยไม่คุ้มค่ากับสาธารณูปการและสาธารณูปโภคที่เป็นอยู่ นอกจากนี้ยังได้มีการขยายตัวออกสู่ชานเมืองโดยปราศจากแนวทางที่แน่ชัด ซึ่งจะต้องสร้างสาธารณูปการให้บริการอย่างทั่วถึง แต่ก็ให้บริการเพียงไฟฟ้าเท่านั้น น้ำจำเป็นต้องใช้น้ำบาดาล ซึ่งก่อปัญหาแผ่นดินทรุดอีก ทำให้เมื่อคิดส่วนรวมแล้วค่าใช้จ่ายต่อหน่วยมีราคาแพงมาก ซึ่งไม่คุ้มค่ากับผลที่ได้รับ

2. สภาพปัญหาผังเมืองในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร ได้ชื่อว่าเป็นเมืองมหานครระดับโลก และเจริญอย่างรวดเร็วมาก ในปี 2532 มีประชากรประมาณ 6 ล้านคน และมีอัตราเพิ่มประชากรสูงมากในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ในปี 2544 คาดว่าจะมีประชากรในกรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่า 7.5 ล้านคน เมื่อรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (5 จังหวัดโดยรอบ) จะมีประชากร 11.5 ล้านคน ปัญหาที่ตามมาคือ ปัญหาของเมืองที่มีประชาชนทะลักเข้ามาอยู่อย่างไม่ขาดสาย มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างไม่รู้จบ ปัญหาด้านที่ดินที่มีอยู่ก็จะแออัดยัดเยียดมากขึ้น ที่ดินที่จะใช้สอยในเมืองก็น้อยลงทุกที เมืองซึ่งไม่สามารถจะขยายออกไปในแนวตั้งได้มากนัก ก็จะขยายตัวออกไปตามแนวอนทำให้เมืองกว้างขวางออกไปทุกที รุกรั้าที่ทำมาหากินด้าน

¹³ มานพ พงศ์กิต, "เอกสารประกอบการสัมมนา แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2524," 2523, หน้า 14. (อัดสำเนา)

เกษตรกรรมที่อยู่รอบตัวเมือง และกลายเป็นการขยายตัวที่แผ่กว้างออกไป ไม่มีเขตจำกัด ทรายไต่ที่ ประชากรยังหลั่งไหลเข้ามาในเมืองเช่นปัจจุบันนี้ ก็จะเกิดปัญหาที่ตามมาอย่างไม่รู้จบ กระทั่งปัจจุบันนี้ กรุงเทพมหานครกลายเป็นนครหลวงแห่งเดียวในเมืองไทยเท่านั้นที่ใหญ่ จนกระทั่งเมืองเชียงใหม่เมืองใหญ่ที่สองเทียบไม่ติด โดยกรุงเทพมหานครใหญ่กว่าเชียงใหม่ถึง 50 เท่า และกำลังมีแนวโน้มว่าจะใหญ่มากขึ้นทุกที ๆ ไป มีการศึกษาโดยนักวิจัยกลุ่มหนึ่งได้ชี้ให้เห็นว่า กรุงเทพมหานครนั้น เสมือนเป็น เหลือบตัวใหญ่ที่เสกทุก ๆ อย่าง มีการใช้ไฟฟ้าเกือบร้อยละ 82 ของการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดของประเทศ มีการใช้โทรศัพท์ร้อยละ 77 ของประเทศ มีน้ำประปาใช้ร้อยละ 70 ของการใช้น้ำประปาที่วราชมหาจักรี มีรถยนต์และพาหนะรวมร้อยละ 80 ของรถทั้งหมดทั่วประเทศ ดังนั้นจึงไม่เป็นที่สงสัยเลยว่าปัญหาต่าง ๆ ก็คงจะต้องตามมาและจะเป็นแหล่งก่อปัญหาหนักที่สุดของประเทศ โดยเฉพาะปัญหาของผังเมืองซึ่งพอจะ แยกออกได้เป็น 5 ประเด็นสำคัญ ๆ คือ

2.1 ปัญหาการใช้ที่ดินที่ขาดประสิทธิภาพ

เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่ากรุงเทพมหานคร ยังไม่มีกฎข้อบังคับที่แน่ชัดในการใช้ที่ดิน พระราชบัญญัติผังเมือง แม้จะได้ผ่านออกมาแล้วก็ยังไม่สามารถนำมาบังคับได้ เนื่องจากผังนครหลวงได้ถูก กลุ่มต่าง ๆ โจมตีและยังไม่ผ่านสภา ดังนั้นกรุงเทพมหานครก็คือเมืองเถื่อน มีการใช้ที่ดินอย่างตาม ยถากรรม ถึงแม้ทางกรุงเทพมหานครจะได้มีข้อกำหนดบางประการในการใช้ที่ดิน แต่ก็เป็นการกำหนดขึ้น โดยปราศจากหลักการ และวิชาการที่ถูกต้อง ทั้งยังใช้สิทธิในการควบคุมสร้างและบังคับข้อกำหนดตาม อัตตนิยมอีกด้วย ยิ่งกว่านั้นขอบเขตของการควบคุมยังกำหนดไว้แค่ เขตเทศบาล การใช้ที่ดินนอกเขตเทศบาล ยังมีอิสระภาพและไม่มีขอบเขตจำกัด โดยจะทำอะไรก็ได้ จะสร้างอย่างไรก็ได้ ผลก็คือกรุงเทพมหานคร มีการใช้ที่ดินแบบตามบุญตามกรรม ถนน ไปถึงไหนห้องแถวถึงที่นั่น บ้านจัดสรรเกิดทั่วทุกทิศ ไม่มีทิศทาง และขอบเขตของการใช้ที่ดิน โรงงานอุตสาหกรรมก็ขึ้นโดยทั่วไป กระจายออกไปเต็มตัวเมือง ที่ดินในเมืองเราก็มีการใช้อย่างปราศจากการไตร่ตรอง บางแห่งไม่ควรจะให้สร้างโรงพยาบาล โรงเรียน ก็มี การสร้างอย่างปราศจากความรับผิดชอบในส่วนรวม ทำให้เกิดปัญหาการติดปัญหาความปลอดภัยและอื่น ๆ ที่ดินบางแห่งสมควรจะมีการใช้ให้คุ้มกับระบบสาธารณูปโภคระบบสาธารณูปการที่ลงทุนไป เช่น ถนน ถนน สาธารณูปโภค วิศวกรรม วิทยุ ราชดำริ เป็นบริเวณที่มีสาธารณูปโภคที่หนาแน่นอุดมสมบูรณ์และมีราคาแพง ที่ดิน ที่มีค่าบริเวณนี้เราจะสามารถใช้ให้เป็นประโยชน์มากขึ้น

ในขณะเดียวกัน การใช้ที่ดินตามชานเมือง ได้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตาม หมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ แถบหัวหมาก พหลโยธิน ถนนธนบุรี-ปากท่อ รวมทั้งถนนบางนา-ตราด เป็นการ ปลดปล่อยให้เมืองขยายตัวปราศจากแนวทางที่แน่ชัด บริเวณดังกล่าวนี้เป็นบริเวณที่ห่างออกไปจากตัวเมือง มาก การที่จะให้บริการแก่ที่อยู่อาศัยเช่นนี้ก็ต้องทำไฟฟ้า ถนน ประปา โทรศัพท์ จากแหล่งผลิตที่ ส่วนใหญ่มาจากส่วนกลางจากในเมืองผ่านที่ดินว่างเปล่าระหว่างเมืองกับชานเมือง เป็นผลให้การลงทุน ด้านไฟฟ้า ประปา ถนน ออกไปสู่บริเวณดังกล่าวเป็นการสิ้นเปลืองมาก ค่าใช้จ่ายต่อหน่วยของที่อยู่อาศัย จะต้องแพงมาก แพงกว่าค่าใช้จ่ายต่อหน่วยในเมืองหลายเท่า ตัวอย่าง การขอต่อไฟฟ้าเข้าไปในหมู่บ้าน ที่ห่างจากถนนใหญ่ จะต้องออกค่าใช้จ่าย ค่าปักเสาพาดสายและค่าแรงเป็นจำนวนมาก โดยมีบ้านที่จะ

ใช้เป็นจำนวนน้อย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องจ่ายโดยเอาหน่วยของบ้านเฉลี่ย จึงทำให้ราคาค่าใช้จ่ายต่อหน่วยสูงกว่าการขอไฟฟ้าในเมืองที่มีเสาไฟสายไฟอยู่แล้วทั้งยังมีคนอยู่อาศัยหนาแน่น การหาค่าเฉลี่ยต่อหน่วยย่อมจะต้องน้อยกว่าเป็นธรรมดา ถ้าในกรณีที่รัฐไม่สามารถจะจัดหาไฟฟ้า ประปา ถนน ให้กับหมู่บ้านชานเมืองได้ หมู่บ้านเหล่านั้นก็จำเป็นต้องจัดสาธารณูปโภคของตนเองให้แก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านั้นย่อมมาจากเงินของเอกชนที่ต้องมีดอกเบี้ยค่อนข้างสูงกว่าของรัฐ ซึ่งก็จะต้องนำมาคิดเอาจากผู้อยู่อาศัยในที่สุดด้วย

2.2 ปัญหาเรื่องที่ตั้ง

ปัญหาด้านการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งคือเรื่องที่ตั้ง กรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในที่ลุ่ม และในเมืองขนาดใหญ่ย่อมมีกิจกรรมนานาชนิดมีการใช้ที่ดินหลายประเภท แต่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นเป็นการใช้ที่ดินมากกว่าประเภทอื่น ยิ่งเมืองที่มีอาคารสูงน้อยกระจายตัวออกไปในแนวราบอย่าง กรุงเทพมหานครการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีการใช้ระหว่างร้อยละ 60-80 ของพื้นที่ทั้งหมด ในเมืองที่มีความหนาแน่นสูง เมืองที่มีพื้นที่เล็กเมื่อเปรียบเทียบกับประชากร เช่น นิวยอร์ก การใช้พื้นที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะต่ำกว่ากรุงเทพมหานคร และอาจจะใช้ที่ดินระหว่างร้อยละ 30-50 ของพื้นที่ทั้งหมด ปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักจะควบคู่ไปกับ "ปัญหาการเดินทาง" ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบเช่นนี้ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ไกลจากแหล่งทำงานที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่ที่สำคัญ 2 แห่งนี้ เดิมทีเดิวยเมืองกรุงเทพมหานครยังเป็นขนาดเล็ก การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างผสมผสาน มีการใช้พื้นที่เพื่อการค้าและทำงานที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย กล่าวคือ การพัฒนาเป็นไปในรูป "ห้องแถว" ซึ่งห้องแถวเองก็มีข้อดีคือ ที่ตั้งของแหล่งงานและที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ที่เดียวกัน แก้ปัญหาการติดต่อระหว่าง 2 แห่ง ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้น จึงทำให้ปัญหาในอดีตและในรอบกว่า 10 ปีที่ล่วงมาแล้วยังไม่มากนัก มีแค่เคยประเมินไว้ว่ามีผู้อยู่อาศัยในห้องแถวและทำงานในห้องแถวรวม 2 ล้านคน คนเหล่านั้นไม่มีปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คนจำนวนนี้ถ้าอยู่ชานเมืองจะต้องการระบบคมนาคมอีกมหาศาล รัฐจะต้องสิ้นเปลืองในการลงทุนอีกมาก

ดังนั้น การที่จะย่นระยะของที่ตั้งระหว่างที่ทำงานกับที่อยู่นั้นเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการวางแผนผังนครหลวง ที่ตั้งของสองแห่งนี้จะต้องติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดที่จะทำได้ จะเห็นได้ว่าเมื่อพิจารณาถึงที่อยู่อาศัยแล้ว ที่ตั้งมีส่วนสำคัญมากที่จะกำหนดและชี้ทิศทางของการพัฒนาของเมือง

2.3 ปัญหาเรื่องการเดินทาง

ความจริงที่คนกรุงเทพมหานครประสบทุก ๆ วัน ก็คือปัญหาการติด รถจะติดทุกวัน ตอนเช้าและตอนเย็น และจะติดในบริเวณที่เป็นที่ทำงานแหล่งสำคัญ ๆ เช่น สีลม ราชประสงค์ สุขุมวิท เพชรบุรีตัดใหม่ พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต ผังถนนวงเวียนใหญ่ เป็นต้น บริเวณที่รถติดนี้จะเป็นบริเวณที่ทำงานที่ประชาชนจากทั่วทุกทิศจากชานเมืองทุกแห่งเข้ามาพร้อมกันบนพื้นที่จำกัดในเวลาเดียวกัน หรือที่เรียกว่าเวลาวิกฤต คนเหล่านั้นจะมุ่งเข้ามาหาแหล่งงานพร้อม ๆ กัน การเดินทางจากที่อยู่อาศัยเข้า

มาสู่จุดกลางเมืองเช่นนี้คือปัญหาที่ยิ่งใหญ่ของเมือง ในช่วง 2513-2520 มีประชาชนออกไปซื้อบ้านจัดสรรมากขึ้น ในระยะนั้นก็ในช่วงหมู่บ้านเฟื่องฟูใคร ๆ ก็หันมาซื้อบ้านจัดสรร และส่วนใหญ่ก็ห่างจากตัวเมืองไม่ต่ำกว่า 10 กม. ทั้งสิ้น การเดินทางที่สิ้นเปลืองเวลามากขึ้นนี้ไซ้แต่จะทำให้สิ้นเปลืองในค่าใช้จ่ายของตนเองมากขึ้น ยังมีผลเสียต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ มีการใช้พลังงานน้ำมันมากขึ้น ทั้งยังเป็นตัวเร่งทำให้สุขภาพจิตเสื่อมโทรมเป็นอันมากอีกด้วย และเป็นที่น่าสังเกตว่า หลังจากมีวิกฤติการด้านน้ำมันเริ่มในปี 2516 เป็นต้นมา ผลกระทบของการที่ผู้อยู่อาศัยชานเมืองที่ต้องเพิ่มค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางมากขึ้นเป็นพิเศษ มีส่วนเร่งให้ประชากรบางส่วนหันมาหาที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น ดังนั้นในระยะ 4-5 ปีที่ผ่านมา ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์จึงเกิดเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวาง ทั้งยังมีผู้อยู่อาศัยตามชานเมืองจำนวนมากขายที่อยู่อาศัยในราคาค่อนข้างต่ำ และหันมาอยู่ในเมืองกัน

จึงเห็นได้ว่าถ้าการเลือกที่ตั้ง และวางแนวทางการพัฒนาเมืองผิดไปจากเป้าหมายแล้ว จะก่อให้เกิดผลเสียอย่างร้ายแรง เสียถึงปัญหาเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งยังจะก่อให้เกิดปัญหาตามมาอย่างไม่รู้จบ กรุงเทพมหานครที่กำลังจะเผชิญหน้ากับปัญหาเหล่านี้ ปัญหาวิกฤติของเราเป็นปัญหาที่แก้ไม่ได้เพราะแก้กันแต่เฉพาะหน้า แก้ที่สัญญาณไฟ แก้ที่ทางเดินรถบีเอสเลน แต่ยังไม่แก้ปัญหาที่ต้นตอ ก็คือปัญหาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ซึ่งการแก้ปัญหาต้นตอนี้จะต้องใช้เวลานาน จะต้องแก้ด้วยลักษณะของการจัดการด้านที่อยู่อาศัย

2.4 ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยที่ดิน

ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือการที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้เป็นกิจการอย่างหนึ่งได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบรัดให้มีการใช้สอยอย่างหนึ่ง เช่นพื้นที่ ๆ เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบต้นถนนสุขุมวิท ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถว ร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยตัน ๆ ได้ถูกนำมาตัดแปลงเป็นสำนักงานจะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออก มีคนและรถมากขึ้นทำให้ความต้องการด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น พื้นที่บางแห่งมีความเปลี่ยนแปลงเร็วมากจนทำให้ระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่แล้วเล็กไปไม่เพียงพอ กับความต้องการ จึงเกิดปัญหาน้ำท่วม ไม่มีที่ทิ้งขยะ ขาดที่จอดรถ เป็นต้น

อันที่จริง การเปลี่ยนแปลงการใช้สอยที่ดินเป็นสิ่งที่ดีเพราะต้องยอมรับประการหนึ่งว่าเมืองให้มีชีวิตเหมือนคนมีการเกิด แก่ เจ็บ ตาย มีการเจริญเติบโต มีการหดตัวและมีการสลายตัวลง การที่เมืองมีชีวิตเช่นนี้ เมืองก็จะมีมีการเติบโต การใช้พื้นที่ใช้สอยก็จะต้องเปลี่ยนไปด้วย กิจกรรมใหม่ ๆ เกิดขึ้นเสมอ ถ้าเรายอมรับเช่นนี้เราจะต้องยอมรับให้การ ใช้สอยพื้นที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงตามความเจริญของเมืองและของมนุษยชาติ ปัญหาที่เมืองหลายเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครปรากฏพบอยู่เสมอ ก็คือผู้บริหารการใช้ที่ดินของเมืองไม่เข้าใจและไม่ยอมรับในข้อนี้ การกำหนดกฎหมายข้อบังคับการใช้ที่ดินเสมือนหนึ่งเป็นการกำหนดการใช้ที่ดินอย่างตายตัว ไม่มีการเปลี่ยนแปลง หรือจะเปลี่ยนแปลงได้ก็ต้องผ่านขั้นตอนการทำงานอย่างราชการขึ้นไปถึงสภาสูง หรือร้องเรียนไปจนถึงผู้ปกครองสูงสุด หรือไม่ก็ต้องใช้อำนาจใช้อำนาจศาลฟ้องร้องเอากว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ก็อาจจะต้องใช้เวลาเป็น 5-10 ปี หรือ

กว่านั้น ซึ่งมาตรการเช่นนี้เป็นการบ่อนทำลายความเจริญและการพัฒนาของเมืองเป็นอย่างมาก

ดังนั้น เมื่อกลับมามองดูกรุงเทพมหานครจะเห็นได้ว่า จากพ.ร.บ.ผังเมืองเราก็จะมีผังนครหลวงที่จะกำหนดการใช้ที่ดินส่วนรวมไว้ และในรายละเอียดก็จะมีที่เรียกว่า "ผังเฉพาะ" เป็นส่วน ๆ ไป และในไม่ช้าสิ่งนี้นักพัฒนาเมืองทั้งหลายจะประสบปัญหาก็คือ การใช้ที่ดินและประเภทการใช้ที่ดินจะถูกกำหนดตายตัว การจะเปลี่ยนแปลงนั้นแสนจะลำบากหรืออาจจะเปลี่ยนไม่ได้เลย ปรากฏการณ์ที่น่าจะเป็นไปก็คือนักพัฒนาเมืองเหล่านั้นก็จะหันออกไปพัฒนาส่วนที่เป็นนอกเมือง นอกเขตเทศบาล หรือในเขตที่จะสามารถพัฒนาได้ โดยไม่มีอุปสรรคมากนัก เมืองก็จะขยายตัวไม่รู้จักบรู๊สิ้น กินดินแดนชานเมืองที่เป็นเรือกสวนไร่นาเข้าไปทุกที่ ๆ การเดินทางเข้าเมืองก็จะมีปัญหามากขึ้นอีก ค่าใช้จ่ายการเดินทางก็จะสูงตามมาด้วย และในที่สุดเศรษฐกิจส่วนรวมของชาติก็ถูกเผาผลาญไปอย่างเปล่าประโยชน์ อันเป็นการพัฒนาที่เพิ่มปัญหามากขึ้นอีกด้วย

2.5 ปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

การที่เมืองจะสามารถดำเนินไปได้มันจะต้องมีส่วนประกอบต่าง ๆ ของด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำ ไฟ ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบระบายของเสียและอื่น ๆ รวมทั้งจะต้องสามารถให้บริการต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน ไปรษณีย์ อ่างเก็บน้ำ และอื่น ๆ พร้อมพอสมควร อีกปัญหาหนึ่งที่กรุงเทพมหานครประสบปัจจุบันก็คือ ระบบสาธารณูปโภคนั้นมันไม่พอเพียง ต่ำกว่ามาตรฐานที่สมควรตั้ง เช่น ในพื้นที่บางแห่งในเขตเทศบาลกรุงเทพมหานคร ไม่มีน้ำประปาใช้ ถึงมีก็เป็นน้ำประปาที่ไม่สะอาด อาจจะเป็นสาเหตุนำมาซึ่งเชื้อโรค และโรคภัยไข้เจ็บ บางแห่งก็ขาดถนนหนทางที่ตีบ น้ำท่วมเสียครั้งปี ส่วนมากในเขตชานเมืองภายนอกไม่มีระบบระบายน้ำเลย ฝนตกมาก็ระบายลงสู่ท้องนา เมื่อท้องนาถูกถมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยน้ำก็ขังเต็มบริเวณ ยิ่งการกำจัดของเสียและการบริการด้านขยะจะเป็นสิ่งที่มีปัญหามากที่สุด

ดังจะเห็นได้ว่าเมืองโตขึ้นอย่างรวดเร็วที่สุดที่ระบบสาธารณูปโภคย่อมจะขยายตัวไม่ทัน รัฐเองก็ไม่มียงบประมาณพอที่จะขยายระบบสาธารณูปโภคให้ทันกับความต้องการของประชาชน จึงเห็นได้ว่าหมู่บ้านชานเมืองเกือบทุกแห่งจะต้องจัดหาและช่วยเหลือตัวเองเพื่อจะจัดสาธารณูปโภคให้กับผู้อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐาน น้ำประปาได้มาจากน้ำบาดาล ถนนหนทางจะต้องจัดทำเองการระบายน้ำนั้นก็ต้องอาศัยระบายลงสู่คลองโดยรอบเพราะไม่มีระบบท่อสาธารณะ จะมีแต่ก็ระบบไฟฟ้าเท่านั้นที่รัฐสามารถจะจัดบริการให้ได้ แต่ก็มีราคาแพงมาก เนื่องด้วยหมู่บ้านชานเมืองเหล่านั้นอยู่ห่างไกล

จากการสังเกตโดยทั่วไปจะเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคขยายตัวไม่ทัน และบางแห่งไม่มีเอาเลย และส่วนใหญ่ก็ยังไม่ได้มาตรฐานที่ดี ภายในตัวเมืองเองระบบสาธารณูปโภคก็เก่าแก่อายุร่วม 20-30 ปี ซ้ำรุดทรุดโทรมขาดการบำรุงรักษา ยิ่งเมื่อพื้นที่นั้น ๆ มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นหรือมีการเปลี่ยนการใช้สอย ระบบสาธารณูปโภคเก่า ๆ เหล่านั้นก็จำเป็นต้องตัดแปลงให้เหมาะสม มีการรื้อถอนวางท่อโทรศัพท์ ขุดวางท่อระบายน้ำใหม่ ขยายฟุตบาทเดินเสาไฟฟ้าใหม่ ดังนั้นจึงจะพอสรุปได้ว่าระบบ

สาธารณูปโภคที่เจ้าต้องวางไว้ต้องมีระบบ จะต้องมียุทธการที่ยั่งยืนและจำต้องเตรียมไว้ล่วงหน้าทั้งระบบ กรุงเทพมหานครขณะนี้กำลังอยู่ในภาวะกลืนไม่เข้าคายไม่ออก เพราะไม่ว่าจะเพิ่มระบบสาธารณูปโภคอย่างไรก็ไม่สามารถจะให้บริการแก่จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นปีละไม่ต่ำกว่า 200,000 คนได้ และยังกรุงเทพมหานครมิได้มีการวางแผนระบบสาธารณูปโภคไว้ก่อน ระบบต่าง ๆ หลายระบบจึงมิได้เตรียมไว้สำหรับคนจำนวนมาก นอกจากนั้นกฎหมายเองก็ไม่เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาบริหารระบบสาธารณูปโภคของตนเอง

จากข้อสังเกตดังกล่าวจะทำให้เห็นว่าสาธารณูปโภคนั้นเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาเมือง โดยเฉพาะเมืองใหญ่ เมืองยิ่งใหญ่มิใช่ขนาดนี้ก็จะมากขึ้น เมืองยิ่งแก่ลงปัญหาเหล่านี้ก็จะบังเกิดตามตัวการแก้ปัญหาที่มีใช้ของง่ายต้องการทั้งเงิน เวลา และเทคโนโลยี แต่มีใช้จะไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ แต่ต้องแก้ปัญหาให้ถูกจุด โดยเฉพาะการวางแผนผังเมืองกรุงเทพมหานครในระยะยาว

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มการขยายตัวและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครนี้ เป็นสิ่งที่ได้รับการสนใจทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาลมานานแล้ว แต่ก็ด้วยการมองและคาดการณ์โดยมิได้มีตัวเลขอ้างอิงถึงแนวโน้มและลักษณะที่แท้จริง โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ๆ นั้นก็เกิดขึ้นมาได้ไม่นาน โดยมากการจัดสรรมักจะอาศัยการสุมที่ดิน หรือในกรณีที่มีที่ดินอยู่แล้ว ซึ่งเจ้าของที่ดินต้องการที่จะพัฒนาที่ดินของตนเอง ให้มีราคาสูงขึ้น หรือในกรณีที่มีการลงทุนร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้รับเหมาก่อสร้าง สิ่งเหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นสภาพที่มีอยู่แล้วและนำมาพัฒนา มิใช่ได้มีการเลือกหาแหล่งที่ดินที่เหมาะสมที่แท้จริง นอกจากนี้ยังมีกรณีที่ย้ายมาหาที่ดินที่มีราคาถูกมาก ๆ ซึ่งบางครั้งก็ไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย อาทิเช่น ที่ดินท้องนาซึ่งเป็นที่ราบลุ่ม ดินอ่อน มักจะเกิดปัญหาของการทรุดตัวของดินและปัญหาน้ำท่วมตามมาในหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ผลจากการเลือกที่ดินโดยไม่มีหลักเกณฑ์เหล่านี้ จึงก่อให้เกิดปัญหาของการจราจร ปัญหาผังเมือง ปัญหาสาธารณูปการ ปัญหาน้ำท่วม ตลอดจนปัญหาที่กระทบกระเทือนต่อเศรษฐกิจของประเทศชาติเป็นอันมาก ก็คือการสร้างหมู่บ้านแล้ว ไม่มีใครไปซื้ออยู่ต้องทิ้งไว้สูญเปล่าทางทรัพย์สินและเศรษฐกิจ ฉะนั้นทฤษฎีและนโยบายของรัฐบาลในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและการพัฒนาจึงเป็นสิ่งสำคัญที่มีผลต่อความเจริญของกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในเขตเมืองใหญ่ ๆ ของประเทศไทย ได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา การผลิตที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ โดยภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทมากขึ้นตามลำดับ รูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปในรูปของอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกได้เข้ามาแทนที่บ้านจัดสรรแบบทาวน์เฮ้าส์มากขึ้นอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง รวมทั้งค่าแรงงานได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปเหล่านี้ ย่อมส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัย และวิถีชีวิตการอยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากในอนาคต

ปี 2532 นับเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้เพิ่มปริมาณมากขึ้นกว่าปีก่อน ๆ ที่ผ่านมา แม้ว่าอัตราการเพิ่มจะสูงไม่เท่าปี 2531 แต่ปริมาณที่ผลิตขึ้นถึง 80,031 หน่วย นั้นนับว่าเป็นอัตราที่สูงมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ การเพิ่มของประชากรในช่วงเวลาเดียวกัน กล่าวคือ การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยสูงถึงร้อยละ 6.5 ในขณะที่อัตราการเพิ่มประชากรมีเพียงร้อยละ 4.5 เท่านั้น นั้นย่อมหมายถึงว่าที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่ปริมาณที่เพียงพอกับความต้องการของประชากรพร้อม ๆ กับการเปลี่ยนแปลงไปสู่คุณภาพที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ไรก็ดีที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นจำนวนมากนั้น ได้แปรเปลี่ยนไปทั้งรูปแบบและราคา ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากปัจจัยในการผลิตที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในขณะเดียวกัน

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2532 ได้ขยายตัวควบคู่ไปกับการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างอื่น ๆ ทั้งของภาครัฐบาลและภาคเอกชน เช่น การพัฒนาที่ดินชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก การพัฒนาอาคารสำนักงานและอาคารชุดขนาดใหญ่อื่น ๆ ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างถึงขั้นวิกฤตในปี 2532 และข้ามมาถึงปี 2533 ซึ่งวัสดุก่อสร้างนอกจากจะมีราคาแพงแล้ว บางประเภทก็ยิ่งหายากและขาดแคลน ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยต้องปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ จนที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เคยมีอยู่มากในปี 2530 เริ่มหายไจากตลาดที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ธุรกิจเอกชนที่มีเป้าหมายการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในราคาไม่เกิน 200,000 บาทในปี 2531 นั้นก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยในราคาแพงขึ้น จนเป็นที่น่าวิตกว่าในช่วงปี 2533 นี้ ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์เป็นของตนเองจะต้องประสบปัญหา เนื่องจากการผลิตบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้น้อยได้หายไจากอุตสาหกรรมการผลิตที่อยู่อาศัย คงมีแต่เพียงภาครัฐบาลเท่านั้นที่ดำเนินการอยู่ ซึ่งก็มีปริมาณไม่เพียงพอ ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่าขนาดเล็กหรือชุมชนแออัดยังเป็นปัญหาหลักอยู่ต่อไป

การผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2533 นั้น มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้นานกลางและรายได้สูง โดยผู้ซื้อจะมีทั้งผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวหรือซื้อเพื่อเป็นหลักทรัพย์ ตลอดจนซื้อในลักษณะการเก็งกำไร ในด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นก็สูงขึ้นกว่าปี 2532 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 นับเป็นจุดที่ผู้ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับทั้งหลายจะต้องพิจารณาหาทางแก้ไขต่อไป มิฉะนั้นแล้วปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะส่งผลกระทบต่อสังคมไทยต่อไปในอนาคต

สถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2532 มีลักษณะเด่นที่สมควรให้ความสนใจเป็นพิเศษ ดังต่อไปนี้¹⁴

¹⁴ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล," รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532 (กรุงเทพมหานคร : บริษัท วิคตอรี ทาวเวอร์พอยท์ จำกัด, 2533), หน้า 11-12.

1. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของระบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย จากเดิมที่ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้าง โดยผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเองมาเป็นการจัดสร้างโดยภาคธุรกิจเอกชนสูงขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยบริษัทจัดสรรในปี 2530 คิดเป็นร้อยละ 57 ของการจัดสร้างทั้งหมด ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67 ในปี 2531 และร้อยละ 72 ในปี 2532 แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยบริษัทผู้ประกอบการจัดสรรที่สูงขึ้นเป็นลำดับนี้ เนื่องจากการจัดสร้างบ้านระบบเดิมที่เคยปฏิบัติกันมา คือเจ้าของบ้านจัดสร้างเองนั้น มีค่าใช้จ่ายสูงกว่าและเป็นภาระมากสำหรับเจ้าของบ้านที่จะคอยดูแลกำกับงานทุกขั้นตอน ส่วนการซื้อบ้านสำเร็จรูปที่สามารถผลิตได้ในจำนวนมาก ๆ สะดวก และประหยัดกว่า นอกจากนี้หมู่บ้านจัดสรรยังมีการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ได้ดีกว่าอีกด้วย

2. มีการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างและรูปแบบของที่อยู่อาศัย จากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวกลายเป็นอาคารแถวมากขึ้น ซึ่งสังเกตได้จากในปี 2530 การก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวกลับมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 65 แต่เมื่อถึงปี 2532 ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 51 ในขณะที่การก่อสร้างอาคารแถวเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 31 เป็นร้อยละ 39 รูปแบบการก่อสร้างอีกรูปแบบหนึ่งที่ได้เข้ามาสู่ตลาดมากขึ้นคือการก่อสร้างในรูปแบบอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมในปี 2530 มีอัตราส่วนเพียงร้อยละ 3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้น เพิ่มเป็นร้อยละ 5 ในปี 2531 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9 ในปี 2532 การขยายตัวของอาคารชุดนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนทุกระดับ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสืบเนื่องมาจากราคาปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยที่ได้เปลี่ยนไป กล่าวคือที่ดินมีราคาสูงขึ้น การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่ม จนทำให้บ้านเดี่ยวมีราคาสูงขึ้น มีผลให้กลุ่มบุคคลบางกลุ่มต้องหันไปซื้ออาคารในรูปแบบอื่นที่มีราคาต่ำกว่า เช่น อาคารชุด เป็นต้น

ปรากฏการณ์ที่น่าสนใจเป็นพิเศษในปี 2532 คือการที่รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเดิมเป็นบ้านแถบชานเมือง (ระยะทางเฉลี่ย 15-20 กิโลเมตรจากใจกลางเมือง) เปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดราคาถูก เนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้นและหากจะก่อสร้างในราคาที่ลูกค้ากลุ่มนี้รับได้ ระยะทางจากที่ตั้งโครงการจะไกลเกินไป เฉพาะขนาดอาคารอาคารสงเคราะห์เพียงสถาบันเดียว จำนวนโครงการอาคารชุดที่ขอให้ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวสำหรับผู้ซื้อห้องชุดมีทั้งสิ้นประมาณ 64 โครงการ หรือเท่ากับ 30,000 หน่วย โดยมีราคาขายอยู่ในระดับ 150,000 - 250,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่จะแล้วเสร็จในปี 2533 รูปแบบการก่อสร้างอาคารชุดนี้จะได้รับความนิยมต่อไปอีก โดยเฉพาะการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารชุด เพื่อเป็นการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในระดับปานกลาง ซึ่งได้รับผลกระทบจากราคาที่ดินเช่นเดียวกับกลุ่มรายได้น้อย การก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกดังกล่าวนี้ นับว่าเป็นวิวัฒนาการที่ดีของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2532

ตารางที่ 3 จำนวนที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2530-2532 และอัตราการเปลี่ยนแปลงแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

รูปแบบที่อยู่อาศัย	2530		2531		2532		อัตราการเปลี่ยนแปลง 31-32
	หน่วย	ร้อยละ	หน่วย	ร้อยละ	หน่วย	ร้อยละ	
บ้านเดี่ยว	34,688	65.0	36,575	54.3	40,844	51.0	11.5
บ้านแฝด	657	1.2	455	0.7	845	1.1	85.7
บ้านแถว	16,314	30.6	26,741	39.6	31,280	39.1	17.0
แฟลตและห้องชุด	1,699	3.2	3,680	5.4	7,062	8.8	91.9
รวม	53,358	100	67,451	100	80,031	100	18.7

ที่มา : คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

อาคารชุดและการดำเนินธุรกิจอาคารชุดนั้น นอกจากจะอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง และประกาศกระทรวงมหาดไทยที่เกี่ยวข้องแล้วยังอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อีกด้วย

ในพ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีคำจำกัดความว่า "อาคารชุด" หมายความว่า "อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง" โดยที่ทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึงตัวห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ส่วนทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดตลอดจนบริเวณและทรัพย์สินอื่นที่ใช้ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุด

1. วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศ

ในอดีตประชาชนทั่วไปจะมีการเลือกเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ไม่กี่รูปแบบเท่านั้น คือ แบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว แฟลต และอพาร์ทเมนต์ แต่เมื่อที่ดินในย่านชุมชนใจกลางเมืองมีน้อยลง และมีราคาแพงขึ้นมาก จึงได้มีการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย ซึ่งก็เป็นที่อยู่อาศัยที่ขึ้นในทางแนวดิ่ง และอาคารชุดมักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในบริเวณอาคารด้วย

ในช่วงปี 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนสร้างอาคารชุดแถบราชดำริ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้าง และประเมินราคาในตลาดเป็นการใหญ่ ราคาต่อหน่วยในขณะนั้นประมาณ 800,000 - 1,200,000 บาท ปรากฏว่ามีผู้สนใจมากมาย แต่ในที่สุดต้องเลิกล้มไปเพราะไม่มีลูกค้าจริงจิงและส่วนใหญ่ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากนี้กลุ่มผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในปี 2516 มีโครงการอาคารชุดอีกแห่งหนึ่งที่ถนนสาทรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์-ฮ่องกง มาร่วมกับบริษัทในประเทศไทย นำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดราคาปานกลาง คือประมาณ 500,000 บาทต่อหน่วย โครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้างก็เกิดปัญหาสหรัฐอเมริกาพ่ายแพ้ในสงครามเวียดนามและกัมพูชา โครงการนี้จึงล้มพับไปอีก โครงการหนึ่ง

อาคารชุดเริ่มมีบทบาทจริงจังในราวปี 2519-2520 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดหาดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยังติดขัดอยู่ว่าไม่สามารถทำได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการฟื้นฟูการร่างกฎหมายอาคารชุดอีกครั้ง หลังจากที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เคยคิดจะร่างกันในอดีตครั้งหนึ่ง แต่ถูกคัดค้านไปเนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ขัดกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายหลักของไทย อย่างไรก็ตามจากความพยายามอย่างมาก ในที่สุดสภานิติบัญญัติก็ได้ผ่านกฎหมายอาคารชุดออกมาในปี 2522 ทำให้มีผู้สนใจอาคารชุดมากยิ่งขึ้น และมีอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย โดยเฉพาะอาคารชุดประเภทที่นักอาศัย ซึ่งอาจแบ่งช่วงการเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุดออกได้เป็น 2 ยุคดังนี้

1.1 ยุคแรกของธุรกิจอาคารชุด (2525-2526)

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่างปี 2525-2526 ซึ่งการลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้จะมีลักษณะ เป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย สำหรับคนที่มีรายได้ปานกลาง (Middle class) และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) เป็นหลัก โดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000 - 3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่สู้ประสบความสำเร็จมีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า อีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่เพียงพอเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ กอปรกับในช่วงปี 2526-2527 รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่ให้นำดอกเบียเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

1.2 ยุคที่สองของธุรกิจอาคารชุด (2531-2532)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2529-2530 ปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยมของผู้บริโภค ภาวะการท่องเที่ยวที่คึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง แต่เป็นไปในรูปของบ้านจัดสรร และทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญ จนกระทั่งถึงปี 2531-2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด ราคาที่ดินขยับตัวสูงมากและอัตราการผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์ ดังนั้น อาคารชุดจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวางอีกครั้งหนึ่ง จนเรียกกันว่าเป็น "ยุคทองของอาคารชุด"

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531 ถึงต้นปี 2532 เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้อ่อนและปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ราคาขายตั้งแต่ 500,000 ถึง 8,000,000 บาทต่อหน่วย

ช่วงกลางปี 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพง ส่งผลให้ประชาชนทั่วไป เริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น กอปรกับภาวะต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้อ่อนปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษาจึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ต่อไป จากสถิติที่รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2532 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดจำนวน 7,062 หน่วย เทียบกับปี 2531 ที่มีการจดทะเบียนรวม 3,680 หน่วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าปี 2532 นี้ ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 91.9 โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกซึ่งมีราคาขายของโครงการอยู่ระหว่าง 120,000 ถึง 400,000 บาทต่อหน่วย พื้นที่ใช้สอย 24-36 ตารางเมตรต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตอุตสาหกรรม ย่านชานเมือง เช่น รังสิต สำโรง สมุทรปราการ รามอินทรา มีนบุรี ลาดกระบัง พุทธมณฑล เป็นต้น

2. ประเภทของอาคารชุด

อาคารชุดแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ ตามลักษณะการใช้งาน คือ

2.1 อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน (Residential condominium)

เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสามารถบรรจุหน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงใด แต่จนถึงขณะนี้การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ซึ่งเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้อันกลางและรายได้น้อยมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีอาคารชุดที่มีลักษณะเพื่อการพักอาศัยเช่นเดียวกัน แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ โคมชมนิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงแต่ต้องการสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ของครอบครัวหรือบริษัท ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา นิยมเรียกอาคารชุดลักษณะนี้ว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort condominium)

2.2 อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า (Commercial condominium)

เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เช่าทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้ และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้น อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมาก เนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำให้ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจ ซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้ำประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้น อาคารชุดสำนักงานจึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจะแปรรูปจากอาคารให้เช่า เป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

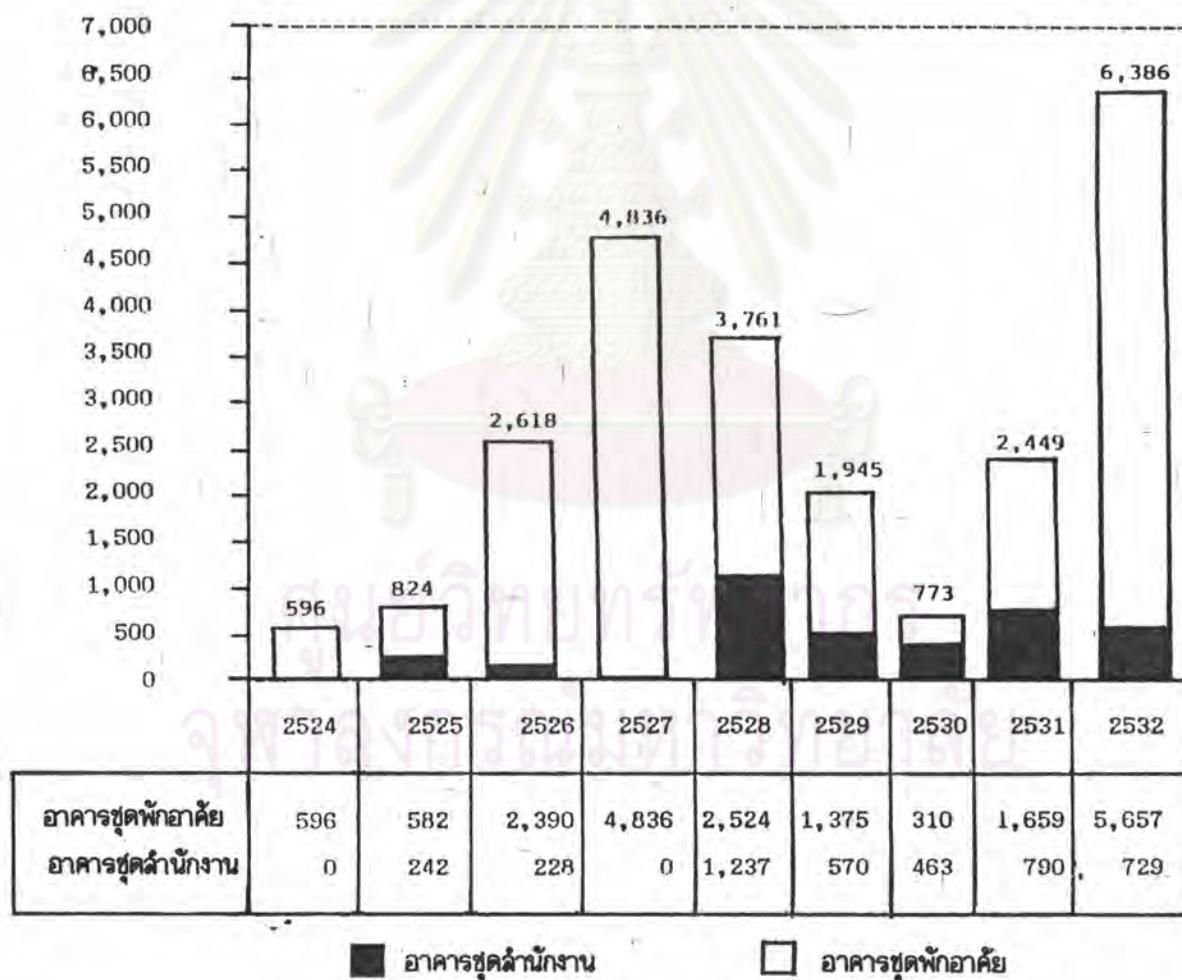
2.3 อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial condominium)

เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮองกง สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะตั้งอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตาผ้า โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้น ๆ ใน

ทางสูงได้ สำหรับประเทศไทยยังไม่มีอาคารชุดประเภทนี้ที่เริ่มประกอบอาคารแล้ว แต่เริ่มมีการเสนอความคิด และมีนักลงทุนเปิดขายโครงการในลักษณะนี้บ้างแล้ว ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้ คือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีมลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรม

3. อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 1 จำนวนห้องชุดที่ปลูกสร้างเสร็จในประเทศไทยปี 2524-2532



จากข้อมูลตั้งแต่เริ่มมีการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นครั้งแรกในประเทศไทยคือ เมื่อปี 2524 จนกระทั่งถึงสิ้นปี 2532 ที่ผ่านมา ปรากฏว่ามีอาคารชุดที่สร้างเสร็จทั้งสิ้น 175 อาคารชุด คิดเป็นจำนวนห้องชุด 24,188 ห้องชุด ในจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จทั้งสิ้นนี้ ถ้ามาพิจารณาแยกออกเป็นประเภทจะพบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัย คือ มีถึง 132 อาคารชุด (ร้อยละ 75.4 ของจำนวนอาคารชุดทั้งสิ้น) คิดเป็นจำนวนห้องชุด 19,929 ห้องชุด (ร้อยละ 82.4 ของจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น) รองลงมาเป็นอาคารชุดพักตากอากาศมี 33 อาคารชุด (ร้อยละ 18.9) คิดเป็นจำนวนห้องชุด 3,164 ห้องชุด (ร้อยละ 13.1) ที่เหลือเป็นอาคารชุดสำนักงานจำนวน 10 อาคารชุด (ร้อยละ 5.7) คิดเป็นจำนวนห้องชุด 1,095 ห้องชุด (ร้อยละ 4.5)

ตารางที่ 4 ปริมาณอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนตั้งแต่เริ่มแรกจนถึงสิ้นปี 2532

ปี	อาคารชุดพักอาศัย		อาคารชุดพักตากอากาศ		อาคารชุดสำนักงาน		รวม	
	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด
2524	6	596	-	-	-	-	6	596
2525	6	582	3	242	-	-	9	824
2626	20	2,390	2	169	1	59	23	2,618
2527	28	4,836	-	-	-	-	28	4,836
2528	19	2,524	5	823	2	414	26	3,761
2529	9	1,375	2	89	4	481	15	1,945
2530	2	310	2	322	3	141	7	773
2531	10	1,65	7	790	-	-	17	2,449
2532	32	5,67	12	729	-	-	44	6,386
ยอดรวมสะสม	132	19,929	33	3,164	10	1,095	175	24,188
ร้อยละ (%)	75.4	82.4	18.9	13.1	5.7	4.5	100	100

ที่มา : กรมที่ดิน

อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร พจะแบ่งออกตามระดับราคาได้เป็น 4 กลุ่มด้วยกัน คือ

- 1) ระดับชั้นพิเศษ ซึ่งจะมีจำนวนห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไปราคาขายตารางเมตรละ 20,000-27,000 บาท หรือหน่วยละตั้งแต่ 4 ล้านบาทถึง 10 กว่าล้านบาท
- 2) ระดับราคาสูง มีห้องชุดจำนวนประมาณ 100 กว่าหน่วย ขนาดห้อง 80-120 ตารางเมตร ขายห้องชุดละตั้งแต่ 1 ล้านบาทถึง 2.5 ล้านบาท
- 3) ระดับราคาปานกลาง จะมีจำนวนห้องชุดประมาณ 200-400 หน่วย ขนาด 30-80 ตารางเมตร ราคาห้องชุดละ 500,000 ถึงเกือบล้านบาท และ
- 4) ระดับราคาต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยในย่านชานเมือง ราคาประมาณห้องชุดละ 200,000 - 500,000 บาท

โอกาสทางการตลาดของ อาคารชุดพักอาศัยในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมาดีมาก เป็นผลมาจาก

- 1) การขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยส่วนรวม ที่ขยายตัวเกินร้อยละ 10 ตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมาที่ส่งผลต่ออำนาจซื้อที่เพิ่มขึ้นของประชาชน
- 2) การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ด้านหนึ่งเกิดจากความบีบรัดของปัญหาการจราจร ทำให้นักธุรกิจหรือผู้มีรายได้อัตราสูงรุ่นใหม่หันมายอมรับการอยู่อาศัยในตึกสูง ๆ แทนการอยู่บ้านในระดับแนวราบ อีกด้านหนึ่งอาคารชุดพักอาศัยยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากกว่า ไม่ว่าจะเป็นการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน บริการต่าง ๆ นอกจากนี้ เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าระดับหรูแล้ว อาคารชุดยังเป็นทรัพย์สินที่มีความสะดวกระดับเดียวกันแต่สามารถถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้
- 3) ความสามารถในการเข้าไปทดแทนที่พักอาศัยในรูปแบบเดิม เช่น บ้านจัดสรรทาวน์เฮาส์ ซึ่งจากแนวโน้มการพัฒนาเมืองที่ขยับขยายออกมาแล้วว่า เงื่อนไขในการเข้าไปทดแทนที่พักอาศัยรูปแบบอื่น ๆ นี้วันมีมากขึ้น ดังเช่น อาคารชุดราคาถูกเข้ามาทดแทนทาวน์เฮาส์ระดับราคาประมาณ 200,000 บาทแล้วในปัจจุบัน
- 4) การซื้อเพื่อการลงทุนและเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งเกิดจากหลายปัจจัยคือ
 - 4.1) ราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งปีที่ผ่านมาราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวขึ้นหลายระลอก ราคาที่ดินสูงขึ้น บางแห่งสูงขึ้นหลายเท่าตัว ทำให้ราคาห้องชุดมีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ตลอดทั้งปี เจ้าของโครงการก็มีการปรับราคาเป็นระยะ ๆ จึงเป็นที่ดึงดูดใจลูกค้าส่วนหนึ่งเห็นว่าเมื่อซื้อห้องชุดไปจะได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า

4.2) โอกาสที่จะเข้าทดแทนที่พักอาศัยให้เช่าในรูปแบบอื่น ๆ เช่น โรงแรม อพาร์ตเมนต์ มีสูงในหลายพื้นที่ โดยผู้ซื้อจะพิจารณาว่าหากคนไม่ได้เข้าพักอาศัย แต่จะให้คนอื่นเช่าแล้ว รายได้จากค่าเช่าคุ้มกับจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระกับธนาคารแต่ละเดือนก็จะทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อ

4.3) เงื่อนไขทางการเงิน ถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำ การลงทุนซื้ออาคารชุดย่อมมี โอกาสคุ้มทุนสูง

4.4) ชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่ในประเทศไทยหรือมาเที่ยวมีความต้องการมาก ทำให้สามารถใช้เป็นช่องทางการลงทุนส่วนบุคคล ในลักษณะของการซื้อแล้วมาปล่อยให้เช่าต่อได้เป็นอย่างดี คนจึงนิยมซื้อไว้ลงทุนและเก็งกำไรกันมาก

การซื้ออาคารชุดพักอาศัยในลักษณะของการลงทุนที่มีสัดส่วนส่งพอดควร และมีส่วนหลักต้น ให้ตลาดอาคารชุดเติบโตอย่างรวดเร็ว ผู้ซื้อในลักษณะนี้ส่วนใหญ่จะมีกำลังซื้อ สามารถที่จะผ่อนชำระ ได้ครบถ้วน ไม่มีปัญหา

การซื้ออาคารชุดพักอาศัยเพื่อการ "เก็งกำไร" นั้น ที่จริงแล้วเป็นส่วนที่คาบเกี่ยวกับการซื้อเพื่อการลงทุน แต่มีส่วนต่างกันตรงที่ผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรจะเป็นพวกที่หวังผลตอบแทนในการลงทุนในระยะสั้น มีเป้าหมายอยู่เพียงแค่การขายใบจองต่อให้คนอื่นเท่านั้น ไม่ได้วางแผนการซื้อจนถึงขั้นจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของตนเอง นักเก็งกำไรประเภทนี้จะเข้าไปซื้อแทบทุกโครงการที่เจ้าของโครงการนำเชื่อถือ อยู่ในทำเลที่ดี และที่สำคัญคาดว่าราคาจะขึ้นสูงในเร็ว ๆ วัน

ด้านราคาห้องชุดจะพบว่าห้องชุดส่วนใหญ่มีราคาตั้งแต่ 1,000,000 บาท ขึ้นไปแทบทั้งนั้น ซึ่งก็หมายถึงเป็นห้องชุดที่มีราคาค่อนข้างแพงและมุ่งไปที่กลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้สูงนั่นเอง โดยกลุ่มลูกค้าจะได้แก่

- 1) ผู้มีรายได้ขั้นต่ำ อย่างน้อย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- 2) ชาวต่างประเทศ ซึ่งก็คือคนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจซึ่งอาจจะอยู่ในลักษณะเข้ามาศึกษาลู่ทางการลงทุน และเข้ามาเป็นกรรมการบริษัทหรือเข้ามาทำงานในตำแหน่งหน้าที่ต่าง ๆ ซึ่งเป็นตลาดเป้าหมาย สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตใจกลางเมือง ปัจจุบันเข้ามาพักอาศัยได้ด้วยวิธีการเช่า เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายเรื่องการถือครอง แต่ในอนาคตมีแนวโน้มว่าทางราชการจะผ่อนผันให้สามารถเข้ามาถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของได้

กล่าวได้ว่าห้องชุดที่นำออกเสนอขายนั้นส่วนใหญ่เป็นห้องชุดระดับราคาค่อนข้างสูงคือมีระดับราคาตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป ซึ่งนั่นย่อมหมายถึงอย่างน้อย ๆ ลูกค้าผู้ซื้อ (ภายใต้สมมติฐานว่าทุกคนใช้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน) จะต้องมียาได้ขั้นต่ำอย่างน้อย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป ซึ่งกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ระดับเช่นนี้ ปัจจุบันในเขต กทม. มีอยู่ไม่ถึงร้อยละ 10 ของครัวเรือนทั้งหมด ซึ่งในจำนวนนี้ถ้ามองเฉพาะกลุ่มที่จะซื้ออาคารชุดเป็นการเฉพาะเจาะจงขึ้นก็จะมีสัดส่วนน้อยลงไปอีก

อย่างไรก็ดีสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางลงมา น่าจะยังมีตลาดที่เป็นลูกค้าคนไทยรองรับมากอยู่ เพราะมีคนจำกัดทำน้อย แต่ก็เป็นที่สงสัยว่าศักยภาพในการจัดทำอาคารชุดระดับราคาปานกลางลงมาจะมีได้มากน้อยเพียงไร ในเมื่อราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้าง ยังมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้นทุกวัน

ตัวแปรสำคัญสำหรับอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง ในอนาคตคงได้แก่ชาวต่างประเทศที่จะเข้ามาอาศัยหรือเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยเป็นสำคัญ นอกจากนี้ก็ขึ้นอยู่กับบรรยากาศการลงทุนและการเก็งกำไร ซึ่งมีลูกค้าชั้นสุดท้ายเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาเช่าอยู่อาศัยหรือเข้ามาซื้อ ในกรณีกฎหมายอนุญาตให้ชาวต่างชาติมีสิทธิเป็นเจ้าของอาคารชุดมีผลออกมาบังคับใช้ต่อไปในอนาคต

4. ปัญหาของธุรกิจอาคารชุด

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอาคารชุดช่วงต้นปี 2532 เป็นสาเหตุสำคัญส่วนหนึ่งของการขาดแคลนบุคลากรในสาขาการก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้โครงการอาคารชุดต่าง ๆ เกิดความไม่แน่นอน นอกจากนี้ยังอาจมีปัญหาตามมา หลังจากโครงการต่าง ๆ ได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มดำเนินการแล้ว เช่น ความไม่พร้อมของระบบสาธารณูปโภคของโครงการ และที่สำคัญคือปัญหาการจัดระบบการบริหารอาคารชุดหลังการขาย ซึ่งเคยเป็นจุดล้มเหลวของธุรกิจอาคารชุดมาแล้วในยุคแรก ปัญหาต่าง ๆ อาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

4.1 ปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและบุคลากรในสาขาการก่อสร้าง ในการก่อสร้างอาคารสูง จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความชำนาญเฉพาะด้านในแต่ละขั้นตอนการก่อสร้าง ซึ่งปัจจุบันบุคลากรเหล่านี้เติบโตไม่ทันกับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอาคารชุด ทั้งสถาปนิก วิศวกร ผู้รับเหมาฐานราก ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารสูง ผู้ควบคุมโครงการ ตลอดจนช่างฝีมือและคนงานทั่วไป การประกาศหาผู้รับเหมาต้องใช้ระบบต่อรอง โดยผู้รับเหมาที่มีอำนาจในการต่อรองมากขึ้นเนื่องจากขณะนี้ทุกบริษัทต่างมีงานล้นมืออยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องมาซื้อแบบประมูลเช่นแต่ก่อนอีก

4.2 ปัญหาจากความไม่แน่นอนของโครงการ สืบเนื่องจากปัญหาการขาดแคลนบุคลากรและวัสดุก่อสร้าง ส่งผลให้โครงการต่าง ๆ อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนที่กำหนดไว้ได้ ผู้ลงทุนจำต้องแบกรับภาระต้นทุนโครงการที่เพิ่มขึ้น (สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างคาดว่า ในปีนี้ต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20-40) บางรายที่ฐานะการเงินหรือการสนับสนุนทางการเงินไม่ดีพอ อาจต้องล้มเลิกโครงการ ไปซึ่ง เป็นสิ่งที่ผู้ลงทุนกระทำไม่ได้โดยง่ายนัก เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดควบคุม

ไม่ถึง¹⁵ ผู้จองซื้ออาคารชุดจะมีเพียงสัญญาจองซื้อกับความศรัทธาและเชื่อมั่นต่อเจ้าของโครงการเท่านั้น และหากเจ้าของโครงการยอมเสียเกียรติล้มเลิกโครงการเสียก่อน ผู้บริโภคก็กระทำได้เพียงการฟ้องเรียกค่าเสียหายทางคดีแพ่งเท่านั้น

4.3 ปัญหาความไม่พร้อมของระบบสาธารณูปโภค ภาครัฐบาลยังไม่สามารถจัดหาโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) สำหรับรองรับการเติบโตของธุรกิจอาคารชุดได้เพียงพอ โดยเฉพาะระบบการจราจร ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบกำจัดขยะมูลฝอย เป็นต้น

4.4 ปัญหาการจัดการระบบการบริหารอาคารชุดหลังการขาย เนื่องจากการอาศัยอยู่ในอาคารชุด สมาชิกในอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดร่วมกัน ซึ่งขัดกับนิสัยรักอิสระของคนไทย ประกอบกับบริษัทที่มีความชำนาญในการรับจ้างบริหารอาคารชุดมีจำนวนน้อย โดยเฉพาะปัญหาของอาคารชุดราคาถูก เจ้าของโครงการต่างพยายามลดต้นทุนเพื่อขายในราคาต่ำ ทำให้อาคารชุดราคาถูกขาดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ วัสดุที่ใช้บางรายการก็ไม่ได้มาตรฐานค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าทำความสะอาด และค่ายามอยู่ในอัตราไม่เกิน 200 บาทต่อเดือน ซึ่งค่อนข้างต่ำ เกรงว่าสภาพ "สลัมลอยฟ้า" จะเกิดขึ้นอีก ดังนั้น หากระบบการบริหารอาคารล้มเหลวจะก่อให้เกิดปัญหาการอยู่ร่วมกันจนนำไปสู่การเสื่อมของธุรกิจอาคารชุดเช่นในอดีต

5. บทบาทของรัฐบาล

บทบาทของรัฐบาลที่มีส่วนในการช่วยส่งเสริมและดูแลการลงทุนในธุรกิจอาคารชุด ได้แก่

5.1 มาตรการช่วยผ่อนคลายการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและบุคลากรในวงการก่อสร้าง เช่น การยกเลิกและลดหย่อนอัตราภาษีนำเข้าเศษเหล็กและเหล็กเส้น การชักชวนบุคลากรผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศรวมทั้งแรงงานไทย ในต่างประเทศให้กลับเข้าทำงานในประเทศ

5.2 มติคณะรัฐมนตรีเมื่อ 11 กรกฎาคม 2532 ในการเห็นชอบกับหลักการเกี่ยวกับร่างแก้ไข พ.ร.บ.อาคารชุด 2522 โดยให้สิทธิชาวต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารชุดขนาดใหญ่สามารถซื้ออาคารชุดได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ห้องชุด

¹⁵ กฎหมายอาคารชุดจะบังคับเฉพาะการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จำนวนห้องพักและการบริหารอาคารชุดเมื่อเข้าอยู่ได้แล้ว และกำหนดให้ผู้ลงทุนจดทะเบียนที่กรมที่ดินเมื่ออาคารสร้างเสร็จแล้ว แต่ไม่มีการควบคุมถึงการก่อสร้างและการซื้อขายห้องชุด เช่น กฎหมายกำหนดว่าเมื่อสร้างอาคารเสร็จต้องไปจดทะเบียนแล้วกรมที่ดินจะระบุไว้ท้ายโฉนดว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และจะกำหนดให้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารอาคารชุดต่อไป

5.3 มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ในการขอความร่วมมือ ไปยังสถาบันการเงิน ขอให้เพิ่มความระมัดระวัง ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ แก่โครงการอาคารชุดมากขึ้น และขอให้รายงานผลการปล่อยสินเชื่อแก่โครงการอาคารชุดเป็นประจำทุกเดือนรวมทั้งความคืบหน้าของแต่ละโครงการด้วย เพื่อประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายรวมทั้งสามารถติดตามความเคลื่อนไหวของธุรกิจอาคารชุดได้อย่างใกล้ชิด

5.4 มาตรการของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในการควบคุมการโฆษณา รายละเอียดของโครงการอาคารชุด ต้องให้ข้อความที่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค และสามารถดำเนินโครงการตามที่โฆษณาได้ ต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ชื่อผู้ประกอบการ ชื่อคณะกรรมการ ทนจดทะเบียน วันเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการ

5.5 ร่างกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ทั่วประเทศ ความสำคัญของตัวร่างกฎกระทรวงอยู่ที่ข้อกำหนดในร่างแต่ละข้อ เป็นเรื่องที่นักลงทุนทั้งหลายจำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งอาจใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้เต็มที่อย่างที่เป็นอย่างในปัจจุบัน

5.6 ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กทม.) ซึ่งมีประเด็นสำคัญในเรื่องการควบคุมพื้นที่รอบกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดพื้นที่สีเขียว 500,000 ไร่ รอบกรุงไม่สามารถสร้างตึกสูงได้ ในขณะที่พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นและหนาแน่นปานกลาง ก็อนุญาตให้สร้างอาคารขนาดใหญ่ได้เพียงไม่เกินร้อยละ 10 ของแต่ละบริเวณ และสำหรับพื้นที่ที่เป็นเขตพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อย สร้างอาคารใหญ่ได้เพียงร้อยละ 10 ของพื้นที่ ขณะนี้ร่างผังเมืองรวมกทม. อยู่ระหว่างการประชุมคณะกรรมการผังเมืองในประเด็นที่จะอนุญาตให้พื้นที่สีเขียวบางแห่งสามารถจัดสรรที่ดินได้ และเรื่องถนนที่จะกำหนดสร้างต่อไป

5.7 ร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามสร้างอาคารวิมถนใหญ่ ซึ่งได้ดำเนินการกันเมื่อปลายปี 2531 ร่างข้อบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันปัญหาการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างอาคารใหญ่ด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่วิมถนสายหลัก ๆ ไร่ โดยมีข้อแม้ให้อาคารใหญ่ที่สร้างขึ้นใหม่ทุกแห่งต้องส่งรายงานผลกระทบการจราจรหากอาคารหลังนั้นสร้างขึ้นมาที่สำคัญต้องเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหาจราจรด้วย ถนนที่กทม. จะควบคุมนี้แทบจะคลุมทั่วไปหมดในกทม.

6. แนวโน้มของธุรกิจอาคารชุด

6.1 ธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531-2532

การลงทุนในธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531-2532 มีการขยายตัวสูงมาก อีกทั้งเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูง เงินออมในระบบส่วนหนึ่งจึงถูกนำมาลงทุนในโครงการเหล่านี้ ซึ่งถ้า

สามารถดำเนินการไปได้ราบรื่นและสอดคล้องกับภาวะตลาดแล้วก็จะมีส่วนช่วยส่งเสริมงานก่อสร้างให้เจริญรุดหน้าต่อไป แต่เนื่องจากความสำเร็จของโครงการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างทั้งบุคลากร ราคา ทำเลที่ตั้ง และที่สำคัญคือ ศรัทธาและความเชื่อมั่นที่ผู้บริโภคมีต่อผู้บริหารโครงการ เพราะในระยะแรกของการดำเนินโครงการ ผู้จองซื้อยังไม่มีความมั่นใจว่าโครงการจะสำเร็จตามเป้าหมายได้ หากไม่สามารถสร้างศรัทธาและความเชื่อมั่นได้จะทำให้โครงการกลับไปสู่ภาวะความล้มเหลว เช่นเดียวกับอาคารชุดสมัย 2525-2526 อีก อย่างไรก็ตามจากแนวโน้มความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยและสำนักงาน รวมทั้งจากการศึกษาโครงการต่าง ๆ ที่ดำเนินการอยู่ในขณะนี้อาจกล่าวได้ว่า

6.1.1 โครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ซึ่งส่วนใหญ่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงจนถึงระดับสูงแต่มีสัดส่วนน้อยในสังคม ดังนั้น จึงอาจประเมินได้ว่าจำนวนโครงการที่เปิดตัวอยู่ขณะนี้ น่าจะมากเกินความต้องการเพื่อการอยู่อาศัยที่แท้จริงของคนไทยแล้ว เหตุที่ตลาดขยายตัวมากในช่วงต้นปี เนื่องจากมีการเก็งกำไรทั้งจากผู้ลงทุนและผู้ซื้อว่ารัฐบาลจะออกกฎหมายอนุญาตให้ชาวต่างประเทศสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ดังนั้นเมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการให้ต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ตลาดจึงมีความมั่นคงมากขึ้น

6.1.2 ผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเกิดขึ้นหลังปี 2532 จะมีปัญหาทางด้านการแข่งขันมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านรูปแบบการก่อสร้างที่ต้องก้าวทันวิทยาการอยู่ตลอดเวลา ตลาดเริ่มเปลี่ยนจากตลาดผู้ขายกลายเป็นตลาดของผู้ซื้อ และผู้ที่จะประสบผลสำเร็จจะต้องเป็น "มืออาชีพ" ที่ผู้ซื้อมีความเชื่อถือมาก ดังนั้นอัตราการขยายตัวของธุรกิจอาคารชุดจะมีลักษณะค่อยเป็นค่อยไป ไม่ก้าวกระโดดมาก เช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

6.1.3 อาคารชุดสำนักงานยังมีแนวโน้มจะขยายตัวได้ดีในอนาคต ถ้ารัฐสามารถจัดสรรบริการขั้นพื้นฐานได้เพียงพอ

6.1.4 สำหรับอาคารชุดขนาดเล็ก ซึ่งมีราคาถูก ขณะนี้เริ่มมีมากขึ้นเพื่อรองรับผู้มีรายได้น้อยและเพื่อทดแทนตลาดบ้านเช่า มีแนวโน้มค่อนข้างแจ่มใส เนื่องจากราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นประกอบกับสภาพการจราจรที่ติดขัดขึ้นทุกวัน ทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้เป็นที่ยอมรับของผู้มีรายได้น้อยลงมากมากขึ้น อีกทั้งสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารแห่งประเทศไทย ก็ให้การสนับสนุนด้านการเงิน เพราะเป็นการสนองความจำเป็นของการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

6.1.5 ราคาห้องชุดปรับราคาสูงขึ้น การที่ปัจจุบันราคาวัสดุก่อสร้างหลาย ๆ ชนิดมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ เช่นเดียวกับราคาที่ดิน รวมถึงค่าจ้างรับเหมาของบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีค่าจ้างสูงมากในช่วงหลัง ๆ มาแล้ว เพราะบริษัทรับเหมาก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ไม่เพียงพอ ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ คาดกันว่าจะทำให้ราคาห้องชุดในโครงการอาคารชุดหลายโครงการมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้น และคงจะส่งผลกระทบต่อฝั่งผู้ลงทุนหรือตลาดผู้เก็งกำไร ซึ่งเป็นคนในประเทศให้ชะลอ

ตัวลงพอสมควร อย่างไรก็ตามสำหรับตลาดชาวต่างประเทศนั้น การที่ตลาดส่วนนี้มีความยืดหยุ่นของความต้องการค่อนข้างต่ำ คือตลาดมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาดำน้อย ดังนั้น คาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อตลาดชาวต่างชาติมากนัก

6.2 ภาวะธุรกิจอาคารชุดในปัจจุบันและแนวโน้มปี 2534¹⁶

จากผลการสำรวจของธนาคารแห่งประเทศไทย ปรากฏว่าในปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดเปิดประชาสัมพันธืไปแล้วทั้งสิ้น 756 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 300,000 ล้านบาท จำนวนห้องพัก 152,000 หน่วย โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดราคาแพง 664 ราย (ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุดสำนักงาน 65 ราย) มูลค่าเงินลงทุน 282,000 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดธรรมดา 92 ราย มูลค่าเงินลงทุน 18,000 ล้านบาท

จากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่การก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 25 โครงการ (เกือบทั้งหมดเป็นโครงการอาคารชุดธรรมดา) และคาดว่าจะมีโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างดำเนินการประมาณ 400 โครงการ ซึ่งจากการสำรวจพบว่าการก่อสร้างดำเนินไปได้ประมาณร้อยละ 40 ของงานทั้งหมด

สิ่งที่ธนาคารเป็นห่วงและคอยติดตามอย่างใกล้ชิดคือ โครงการเหล่านี้ต้องพึ่งพาเงินกู้จากสถาบันการเงินถึงครึ่งหนึ่งของมูลค่าโครงการ กล่าวคือประมาณ 150,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินเชื่อจำนวนสูง แต่ก่อประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย ในขณะที่เงินออมของประเทศมีจำกัด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁶ วิเคราะห์และเรียบเรียงจาก "ปัญหาปัจจุบันของธุรกิจการก่อสร้างและข้อหาอาคารชุด" มติชนรายวัน, (18 มกราคม 2534), หน้า 29., "อุตสาหกรรมก่อสร้างใกล้เข้าหลุมอีกแล้ว?" ไทยธุรกิจ, (16-13 มกราคม 2534), หน้า 2-4., "แบงก์ผ่อนสายป่านรัดคือนักลงทุนบ้าน-คอนโดฯ" มติชนรายวัน, (15 กุมภาพันธ์ 2534), หน้า 29.

ตารางที่ 5 สรุปโครงการอาคารชุดปี 2533

โครงการ	จำนวนราย			จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
	กทม.	นอกเขต กรุงเทพฯ	รวม		
อาคารชุดราคาแพง 1/ อาคารชุดธรรมดา 2/	392 62	272 30	664 92	112,000 40,000	282,000 18,000
รวม	454	302	756	152,000	300,000

หมายเหตุ : 1/ อาคารชุดราคาแพง หมายถึง อาคารชุดที่มีราคาตั้งแต่ 2.0 ล้านบาทขึ้นไป (สำหรับเขตกรุงเทพมหานคร) และราคาตั้งแต่ 0.8 ล้านบาทขึ้นไป (สำหรับนอกเขตกรุงเทพมหานคร)
2/ สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

ที่มา : รวบรวมโดยหน่วยภาวะเศรษฐกิจทั่วไป ฝ่ายวิชาการ, ธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มของธุรกิจอาคารชุดเริ่มนำวิตกมากขึ้นหลังจากเกิดวิกฤตการณ์ระหว่างอิรักกับคูเวต ในตะวันออกกลาง เมื่อเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา จนเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันส่งผลกระทบต่อปัจจัยที่เคยเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของธุรกิจอาคารชุดกลับกลายเป็นแรงจูงที่รุนแรง ทำให้ธุรกิจอาคารชุดชะลอตัวลง โดยเฉพาะการเก็งกำไรในอาคารชุดจะค่อย ๆ หดไป สำหรับแนวโน้มโครงการอาคารชุดแต่ละประเภทแยกพิจารณา ได้ดังนี้

6.2.1 อาคารชุดราคาแพง ซึ่งอยู่ในภาวะล้นตลาดมาโดยตลอด เนื่องจากส่วนหนึ่งมีการเก็งกำไร โดยหวังผลจากความต้องการของต่างชาติ ซึ่งเดิมที่ผู้ประกอบการคาดว่าทางการจะออกกฎหมายอนุญาตให้ต่างชาติมีกรรมสิทธิ์ได้ร้อยละ 40 ของโครงการนั้น คงจะต้องชะลอการดำเนินโครงการออกไประยะหนึ่งเพื่อรอดูท่าที

6.2.2 อาคารชุดสำนักงาน สภาพตลาดอยู่ในภาวะค่อนข้างสมดุลตามการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน

6.2.3 อาคารชุดธรรมดา ความต้องการของตลาดยังมีอยู่มาก ในภาวะที่ที่ดินมีจำกัดและราคาแพง ขณะที่การเติบโตของเมืองยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง แต่ผู้ประกอบการจำนวนไม่น้อยต้องล้มเลิกโครงการตั้งแต่แรก เนื่องจากประสบกับปัญหาการหาแหล่งสินเชื่อ ซึ่งธนาคารพาณิชย์เข้มงวดมากขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น ประกอบกับปัญหาวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

กล่าวโดยสรุป ภาวะธุรกิจอาคารชุดโดยส่วนรวมในปี 2534 คาดว่าจะชะลอตัวลง และสภาพการเก็งกำไรจะค่อย ๆ หมดไปจากระบบ โครงการอาคารชุดสำนักงานยังคงเติบโตได้ตามการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน ส่วนโครงการอาคารชุดราคาแพงต้องหวังผลจากกฎหมายอนุญาตให้ชาวต่างชาติมีกรรมสิทธิ์ถือครองเพื่อลดสภาพการล้นตลาด สำหรับอาคารชุดธรรมดา ความต้องการยังอยู่ในเกณฑ์สูง แต่ผู้ประกอบการมีปัญหาด้านแหล่งเงินเชื่อดังกล่าว อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารชุดที่ดีและมั่นคงจะยังดำเนินต่อไปได้แม้อัตราการขยายตัวจะชะลอลงจากอดีต ซึ่งมีอัตราการขยายตัวเร็วเกินไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย