

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรของกรุงเทพมหานคร

4.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

เมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นเรือนแพอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 ฝั่ง เรือนแพเหล่านี้บางหลังสร้างด้วยไม้ บางหลังสร้างด้วยไม้ไผ่ ทวาย หรือใบจาก อาคารบ้านเรือนน้อยหลังที่จะก่ออิฐถือปูน ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางทำด้วยไม้ ผู้มีรายได้น้อยปลูกบ้านด้วยไม้ไผ่มุงด้วยหลังคาจาก

ลักษณะของตัวบ้านโดยทั่วไป มีอยู่ 2 ส่วน ส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของบ้านผู้ชาย และอีกส่วนหนึ่งเป็นของเจ้าของบ้านผู้หญิง บ้านจะมีใต้ถุนสูงประมาณ 6-8 ฟุต เพื่อกันน้ำท่วมและเสาเรือนฝังอยู่ในดินประมาณ 3-4 ฟุต มีบันไดขึ้นทางหน้าบ้าน

บ้านคนจีนในเขตสำเพ็งจะเป็นเรือนแถวสร้างบนดินตามลักษณะธรรมเนียมจีน เรือนแถวนี้จะอยู่สองข้างทางเดินที่ปูด้วยอิฐ ทำการค้าขายสินค้าประเภทผลไม้และผ้าแพรพรรณนานาชนิด<sup>1</sup>

ในสมัยรัชกาลที่ 4 การคมนาคมส่วนใหญ่ยังคงเป็นทางน้ำ แต่ในปี พ.ศ. 2404 เริ่มมีการตัดถนนและสะพานข้ามคลอง มีถนนเจริญกรุง สีลม บำรุงเมือง เฟื่องนคร ผู้คนเริ่มย้ายที่อยู่อาศัยจากริมน้ำลำคลองมาอยู่ติดแถวริมถนน และเริ่มก่อสร้างที่อยู่บนดินมากขึ้นเรื่อย ๆ ระยะนี้จึงเป็นจุดเปลี่ยนแปลงจากลักษณะบ้านหันหน้าสู่แม่น้ำลำคลองมา เป็นหันหน้าสู่ถนนแทน

ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นไป เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาในกรุงเทพมหานคร หลายอย่าง ในเขตเมืองเก่าภายในคลองรอบกรุงมีบ้านเรือน และวังเจ้านายชั้นสูงสลับกับตึกแถว

---

<sup>1</sup>บุปผนาภ สุวรรณมาศ, "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ ๖ : โครงสร้างเมืองทางค่านโยบายชนใช้สอย 2325-2525", วารสารธรรมศาสตร์ 11 (มีนาคม 2525) : 20

เป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เน้นให้เห็นว่า พลเมืองย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ที่ริมถนน ดึกแถวบางแห่งใช้ค้ำขายด้วยอยู่อาศัยด้วย แต่บางแห่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ลักษณะดึกแถว ในสมัยนั้น มีทั้ง 2 ชั้น 3 ชั้น อยู่ติดกันเป็นพริค ตั้งแต่ 3-20 ห้องก็มี บางแห่งเป็นเรือนไม้ บางแห่งเป็นตึก บางแห่งเป็นการก่อสร้างแบบง่าย ๆ แต่บางแห่งมีอิทธิพลของยุโรป ส่วนวังเจ้านาย หรือบ้านขุนนางชั้นสูงเป็นเรือนไม้หลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรป มีเครื่องอำนวยความสะดวกสบายครบ แบบยุโรป มีสนามกว้างขวางและมีสวนดอกไม้ประดับบริเวณ บ้านเรือนในเขตที่ลุ่มริมแม่น้ำเป็น เรือนไม้สัก สร้างบนเสาสูง เพื่อให้พ้นความชื้นและน้ำท่วมซึ่งมีทุกปี พื้นดินใต้เรือนเป็นที่ทิ้งขยะ ในสมัยนี้การคมนาคมเปลี่ยนรูปจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย<sup>1</sup>

ในสมัยรัชกาลที่ 6 จนถึงปัจจุบัน บ้านเรือนได้มีการพัฒนาในด้านสถาปัตยกรรมทั้งด้าน ความสวยงาม และด้านประโยชน์ใช้สอย จึงเริ่มมีอาคารประเภทตึกแถวมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจาก อาคารประเภทนี้สามารถทำการค้าชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นบน กลายเป็นอาคารกึ่งพักอาศัยและกึ่ง ค้ำขาย เมื่อถนนตัดไปที่ใดก็เกิดอาคารประเภทตึกแถวขึ้นมาทั้งสองฟากถนน ตลอดไปจนถึงถนน ซอยก็มีตึกแถวเกิดขึ้นเช่นกัน<sup>2</sup> ในระยะนี้ ปรากฏว่ามีการก่อสร้างอาคารใหญ่ ๆ และสูงหลายชั้น เพื่อเป็นสำนักงานด้านธุรกิจของเอกชนและของทางราชการ

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

1) Condensed Dwellings บ้านประเภทนี้มีลักษณะที่ไม่น่าอยู่ เป็นหลังเล็ก ๆ สร้าง แบบง่าย ๆ ไม่ทาสี อยู่ในที่เฉอะแฉะไม่ได้ลม วัสดุที่ใช้เป็นไม้หรือสังกะสีเก่า ๆ เพียงแต่ก่อสร้าง เพื่อให้อยู่ได้ก็พอแล้ว ในตรอกหรือซอยแคบ ๆ ที่รถเข้าไปไม่ถึง จำนวนคนในครอบครัวหนึ่ง ๆ ก็มี อยู่มาก แออัดกันในเนื้อที่เล็ก ๆ นั้น บ้านแต่ละหลังปลูกชิดกันแทบหลังคาจะชนกัน ซึ่งอยู่ในเขตที่จัด ว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรม หรือที่เรียกว่าชุมชนแออัดในปัจจุบัน เป็นที่อยู่ของกรรมกรหาเช้ากินค่ำ และ

<sup>1</sup>Ibid., p. 24.

<sup>2</sup> ยงยุทธ ศิลงเคราะห์การกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อน  
ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526), หน้า 25.



ผู้มีรายได้น้อย หรือผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัด ส่วนมากบ้านในเขตหนาแน่นมากนี้ ค่าเช่าถูก และบ้านแบบนี้มีอยู่ทั่วไปตามแหล่งต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งในเขตที่มีการค้ามาก ๆ ในคอนจิกกลางของเมืองด้วย

2) Small lot Dwellings เป็นบ้านไม้หรือตึกหลังไม้ใหญ่นัก ที่ใช้วัสดุก่อสร้างดีกว่าบ้านประเภทที่ 1 อาจจะทาสีหรือไม่ทาสีก็ได้ บ้านแบบนี้สร้างบนเนื้อที่กว้างกว่าบ้านประเภทแรก และสร้างบนพื้นที่ที่ถมแล้วในบริเวณชอยแคบ ๆ ที่รถพอสวนทางกันได้

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

4) Compound Dwellings บ้านที่มีบริเวณกว้างขวาง เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ก่อสร้างอย่างดีทั้งรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง มีสนามรีว มีเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

5) Farmers' Type ลักษณะบ้านได้ทุนสูงเพื่อกันน้ำท่วม มีการเลี้ยงเป็ดไว้ได้ทุนบ้าน บ้านแบบนี้จะอยู่ตามริมคลองหรือใกล้กับคลอง หรือไม้ก็เป็นหลังโคต ๆ อยู่กลางทุ่งนา<sup>1</sup>

ต่อมา สภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ในอดีตครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยจะมีการแยกครอบครัวออกไป แต่ปัจจุบันเมื่อแต่งงานแล้ว คู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก เพราะระยะนั้น เริ่มมีการจัดสรรที่ดินแถบชานเมืองเกิดขึ้น บางแห่งได้เริ่มมีการดำเนินการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดินขึ้นบ้าง แต่ยังไม่มากนัก และได้วิวัฒนาการต่อมาจนเป็นธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาด และราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้น

ปัจจุบัน บ้านเรือนที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะของการก่อสร้าง โดยแบ่งออกเป็น

1) บ้านเดี่ยว (Single House) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ

<sup>1</sup>Greater Bangkok Plan 2533, (Bangkok: Thira Panich Co., LTD., 1901), pp. 51.

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

3) บ้านแถว (Row House) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8 - 10 หลังขึ้นไป บ้านแถวนี้ อาจจะเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพดังที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์ (Town House)" เช่น ในอเมริกาหรืออังกฤษที่เรียกว่า "เทอเรสเฮาส์ (Terrace House)" หรือ "แถว-เฮาส์" ก็ได้

4) อพาร์ทเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น ส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูง และมักจะอยู่ในบริเวณที่ที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน อพาร์ทเมนต์ในเมืองไทยมักจะมีความสูงประมาณ 4-10 ชั้น เป็นอย่างมาก ทางการเคหะแห่งชาติ ก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่บนดินเว้นว่างให้มากขึ้น และทำให้ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย

5) คอนโดมิเนียม (Condominium) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั่นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลต ที่ลักษณะการเป็นเจ้าของคือผู้อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมสามารถจะเป็นเจ้าของได้ แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภท คอนโดมิเนียมนี้ มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภค และ ส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้มีรายได้สูงเข้ามาอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม<sup>1</sup>

จากการศึกษาวิวัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าเมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงรัชกาลที่ 4 บ้านเรือนส่วนใหญ่ปลูกสร้างริมแม่น้ำลำคลอง โดยหันหน้าออกทางแม่น้ำลำคลอง หลังจากเริ่มมีการตัดถนนในสมัยรัชกาลที่ 4 ที่อยู่อาศัยเริ่มมีการปลูกสร้างสองฟากถนนในลักษณะของห้องแถวหันหน้าเข้าหาถนน ใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและค้าขาย ส่วน

<sup>1</sup>มานพ พงศทัต, เอกสารประกอบการสัมมนา แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2524, กรุงเทพฯ, หน้า 16.



บ้านเรือนของเจ้านายและขุนนางชั้นสูง ส่วนใหญ่เป็นบ้านหลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรป ปลูกสร้างสลบ  
กันกับอาคารตึกแถว จากการศึกษาของบริษัท Litchfield ใน ปี พ.ศ. 2501 ได้สรุปลักษณะ  
ของที่อยู่อาศัยเป็น 5 ลักษณะ ได้แก่ Condensed Dwellings, Small lot Dwellings,  
Attached apartment type two-family and multi-family Dwellings,  
Compound Dwelling และ Farmers' Type ในระยะต่อมา สภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลง  
จากครอบครัวที่นิยมอยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่เป็นครอบครัวเล็ก ๆ ที่แยกออกไปอยู่ต่างหาก  
ดังนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นอย่างมากในระยะหลังนี้ ทำให้เกิดการประกอบธุรกิจ  
การจัดสรรที่ดิน และหมู่บ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองความต้องการนี้ ลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่  
ในปัจจุบันมีหลายรูปแบบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต และคอนโดมิเนียม

#### 4.2 การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร

ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะ เป็นสินค้าจนพัฒนามาสู่ปัจจุบัน ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเติบโตของ  
การพัฒนาที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนในระยะต้น ๆ ได้แก่ รายได้และปริมาณเงินออมของครัวเรือน  
ราคาวัสดุก่อสร้าง และความสามารถในการจัดหาที่ดิน เป็นต้น ต่อมา โครงสร้างทางเศรษฐกิจ  
เริ่มเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยที่มีบทบาทสำคัญสูงขึ้น ในเวลาต่อมาก็คือ ทุนการ  
เงิน (finance capital) ซึ่งได้กลายเป็นเงื่อนไขสำคัญที่กำหนดความชบเซารุ่งเรืองของ  
อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยมาตลอด นอกจากนี้ ปรากฏการณ์ใหม่ในการเข้ามาแทรกแซงของภาครัฐบาล  
ในตลาดที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นในแง่การควบคุมจัดระเบียบการค้า เนื้องานของธุรกิจที่ดินและที่อยู่  
อาศัย หรือในแง่เข้ามาเป็นผู้ผลิตเสียเอง ก็เป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่กำหนดความเคลื่อนไหว  
ของวิธีการผลิตที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนด้วย<sup>1</sup>

การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรภาคเอกชน พอจะแยกให้เห็นเป็นยุคต่าง ๆ ดังนี้

---

<sup>1</sup> อภิชาติ พุทวงศ์ และ พิภพ รอดภัย, เอกสารการเคหะแห่งชาติ, "การศึกษา  
ภาวะการผลิต ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนในเขตนครหลวง ตอนที่ 1" หน้า 5.

#### 4.2.1 ยุคที่ดินจัดสรร (ปี พ.ศ. 2500-2510)

ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสะสมมาตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น จึงมีการจัดสรรที่ดินเพื่อขายโดยบุคคลเพียงไม่กี่คน ในปริมาณที่จำกัด เช่น แดงบางกะปิ และที่ดินซึ่งชาวคาร์ทอลิกจัดสรรกันเองในบริเวณที่ใกล้กับวัดคาร์ทอลิก<sup>1</sup> แนวคำเนิงานคือ แบ่งที่ดินขายเป็นแปลงย่อยพร้อมจัดสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนนให้มีตามสมควร โดยระยะเวลาการผ่อนชำระของผู้ซื้อต่อผู้จัดสรรจะมีกำหนดแตกต่างกันไป สำหรับหน่วยงานของรัฐบาลก็มีการจัดสรรที่ดินในรูปแบบของสวัสดิการต่าง ๆ เช่น กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง เป็นต้น ในระยะนี้ รัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2502 ให้ยกเลิกมาตรา 34-49 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ที่ว่าด้วยการกำจัดสิทธิถือครองที่ดิน โดยอ้างเหตุผลว่า กฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ แต่แท้จริงแล้วกลับเปิดโอกาสให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมืองจาก เกษตรกร หรือผู้ถือครองที่ดินรายย่อยกลายมาเป็นที่ดินผืนใหญ่ ในครอบครองของนักจัดสรรหรือนักกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรในระยะต่อมา ทำให้เลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรมีอยู่ทั่วไปแถบชานเมือง โดยเฉพาะในเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ในยุคของที่ดินจัดสรรนี้ สถาบันการเงินต่าง ๆ เข้ามามีบทบาทเกี่ยวข้องกับน้อยมาก เจ้าของโครงการส่วนใหญ่มักใช้ระบบการเงินแบบพึ่งตัวเอง (Self-finance)

ปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยุคนั้น ประสบกันอยู่บ่อย ๆ ได้แก่ ความไม่เรียบร้อยหรือไม่เพียงพอของระบบสาธารณูปโภคในโครงการ ปัญหาความไม่แน่นอนเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ตลอดจนปัญหาการลักลอบขโมยขูดหน้าดินออกไปจากแปลงที่ดินที่ทิ้งว่างไว้ เนื่องจากยังขายไม่ได้ หรือยังไม่มีผู้เข้ามาปลูกบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนั้น จากท่าทีของรัฐบาลซึ่งได้ประกาศห้ามหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐบาลเข้ามายุ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2514 เป็นต้นไป ยิ่งทำให้กิจการที่ดินจัดสรรซบเซาลงไปมาก โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2515-2516

<sup>1</sup>ประทักษ์ ลิ้มพิชัยเชษฐ, "บทบาทขององค์กรในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาคเอกชน", หน้า 2 (อัครสำเนา).



#### 4.2.2 ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรร (ปี พ.ศ. 2510-2515)

ในปี พ.ศ. 2509 รัฐบาลไทยได้เป็นเจ้าของกิจการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ เป็นครั้งแรก และได้จัดสร้างบ้านพักสำหรับนักกีฬาขึ้นที่ตำบลคลองจั่น อำเภอบางกะปิ โดยมีวัตถุประสงค์ เมื่อเสร็จสิ้นจากกีฬาแล้ว จะได้ทำเป็นอาคารสงเคราะห์ขายแก่ประชาชนทั่วไป โดยวิธีการผ่อนส่ง ระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยที่ถูก จากผลสำเร็จในการขายโครงการหมู่บ้านนักกีฬาคลองจั่น ในปี พ.ศ. 2509 ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจในตลาดให้แก่ผู้คิดทำโครงการบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก ในระยะนี้ โครงการบ้านจัดสรรแถบชานเมืองเริ่มดำเนินการก่อสร้างขึ้นบ้างแล้ว เช่น พรสว่างนิเวศน์ ที่สำโรง ศานตินิเวศน์ ที่บางแค และหมู่บ้านมิตรภาพ ที่ชอยอ่อนนุช เป็นต้น และเริ่มแล้วเสร็จจน เปิดขายกันได้ในราวปี พ.ศ. 2511 โดยเฉพาะความสำเร็จในการขายของโครงการมิตรภาพนี้ สร้างผลสะท้อนในทางบวกให้แก่โครงการอื่น ๆ ที่ตามมาภายหลังอีกมาก เมื่อถึง พ.ศ. 2512 ปรากฏว่ามีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นถึงกว่า 40 โครงการแล้ว

ลักษณะการดำเนินงานก็คือเป็นการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน และสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่าอยู่อาศัย จะมีทั้งโครงการขนาดเล็กจำนวนไม่ถึง 10 หน่วย ไปจนถึงชุมชนขนาดใหญ่จำนวนหลายร้อยหน่วย ในยุคนี้โครงการส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง ค่อนข้างสูง และระดับสูงซึ่งเป็นผู้ที่มีอำนาจซื้อสูง นอกจากนี้ ยังมี การนำเอาเทคนิคก่อสร้างแบบ การประกอบชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาใช้ในหลายโครงการ โดยมีบริษัทที่ชำนาญการด้านนี้ ได้แก่ SEACON Ah Choy & Sons, Prefabricated Housing Industries (P.H.I.) และ Stramit Board เป็นต้น<sup>1</sup>

ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในยุคนี้ อยู่แถบชานเมืองตอนเหนือและ ตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ อันได้แก่ ย่านบางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว และหัวหมาก ในระยะนี้ ธนาคารพาณิชย์โดยเฉพาะธนาคารกรุงเทพ ได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรรในยุคนี้มาก โดยจัดระบบสินเชื่อระยะยาวให้แก่ผู้ซื้อ

<sup>1</sup>อภิชาติ พุทธวงศ์ และ พิภพ รอดภัย, เอกสารการเคหะแห่งชาติ, หน้า 10.

บ้านในอัตราดอกเบี้ย ประมาณ 12-15 % ต่อปี (ต่อมาธนาคารต่าง ๆ ตลอดจนสถาบันทางการเงินอื่นได้ดำเนินรอยตาม

ระยะเฟื่องฟูของธุรกิจบ้านจัดสรรยุคต้นนี้ อยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2512-2515 โดยเฉพาะปี พ.ศ. 2515 เป็นระยะที่ภาวะการผลิตขึ้นสูงสุด เนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจค่อนข้างดี ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนพลอยมีสภาพคล่องที่ดีด้วย สถาบันการเงินจึงพยายามหาแหล่งขยายสินเชื่อมากขึ้น ทำให้โครงการสินเชื่อสำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มเป็นกิจลักษณะ ประกอบกับต้นทุนการผลิตค่อนข้างต่ำและไม่มีกฎหมายควบคุมการจัดสรร ใครจะจัดอย่างไรก็ได้คนก็นิยมซื้อ เพราะถ้าไม่ไปอยู่เองก็เก็บไว้ขายเอากำไรคือ เป็นการเปลี่ยนโครงสร้างของความต้องการที่อยู่อาศัยมาเป็นแบบความต้องการที่ไม่ใช่การขาดแคลน ฉะนั้น ระดับความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรรจึงเพิ่มปริมาณมากขึ้น ปลายปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมมิให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินทำการหลอกลวง หรือเอาไรด์เอาเปรียบประชาชน ซึ่งกำหนดเงื่อนไขหลายประการจนผู้จัดสรรไม่สามารถปฏิบัติได้ จึงเป็นอุปสรรคใหญ่ในการดำเนินงานของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรเป็นจำนวนมาก ไม่น้อย

#### 4.2.3 ยุคซบเซาครั้งที่ 1 (พ.ศ. 2516-2518)

รัฐบาลเริ่มเข้มงวดกับการจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งกำหนดเงื่อนไขหลายประการ ผลจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรกเมื่อกลางปี พ.ศ. 2516 ได้ก่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วไป นอกจากจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้นแล้ว ยังมีผลให้กำลังซื้อบ้านของประชาชนถดถอยลงไปด้วย ระยะนั้น สถานการณ์ทางการเมืองไม่มีความแน่นอน ในขณะเดียวกัน ผู้จัดสรรก็โหมโฆษณามากขึ้น ลดอัตราเงินค้ำประกัน ยืดระยะเวลาการผ่อนส่งให้ยาว ตลอดจนแถมของใช้ต่าง ๆ ให้กับผู้อยู่บ้าน แต่สถานการณ์ก็ยังไม่ดีขึ้น กลับเป็นการเพิ่มต้นทุนให้กับผู้ประกอบการจัดสรรขึ้นไปอีก<sup>1</sup> ภาวะเช่นนี้ ทำให้ผู้ลงทุนหรือนักพัฒนาและผู้

<sup>1</sup> เอกสารการเคหะแห่งชาติ, "อุตสาหกรรมบ้านจัดสรรเอกชน", หน้า 13.



สนับสนุนการลงทุน อันหมายถึงสถาบันการเงินต้องพิจารณาค่าเงินงานกันอย่างระมัดระวังยิ่งขึ้น ทำให้หมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการต้องลดปริมาณการก่อสร้างลง และปริมาณการขายก็ลดลงอย่างรวดเร็ว ยอดการผลิตในตลาดช่วงนี้ จึงตกลงมาอย่างเห็นได้ชัด หมู่บ้านจัดสรรได้ซบเซามาตลอดจนกระทั่งปี พ.ศ. 2518 ทำให้การขายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเชิงซ้าลง

โดยสรุปแล้ว สาเหตุที่ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรภาคเอกชนซบเซาไปในขณะนี้ มีดังนี้

- 1) ภาวะเงินเฟ้อและภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น อันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์ทางด้านเศรษฐกิจ เป็นผลให้อำนาจซื้อของประชาชนลดลง ในขณะที่เดียวกันราคาบ้านและที่ดินได้สูงขึ้น ความสามารถในการผ่อนชำระของประชาชนจึงลดลงด้วย
- 2) อัตราการขายตัวของจำนวนบ้านจัดสรรในย่านต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่จำนวนผู้ซื้อซึ่งประกอบด้วยครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลางกับรายได้สูงมีอยู่จำกัด และเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า
- 3) เนื่องจากราคาบ้านและที่ดินได้สูงขึ้นมาก จำนวนเงินค่างวดจึงสูงขึ้นตามไปด้วย แม้ว่าผู้จัดสรรจะพยายามลดอัตราส่วนเงินค่างวดลงแล้วก็ตาม แต่ก็ยังนับว่าอยู่ในระดับสูงเกินกว่าที่ประชาชนจะรับภาระอันหนักนี้ได้ในสถานการณ์ที่เป็นอยู่
- 4) การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและความไม่แน่นอนของสถานการณ์บ้านเมือง ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ก่อให้เกิดความไม่มั่นใจขึ้น ประชาชนบางส่วนยังริรอในการตัดสินใจซื้อบ้านเป็นของตนเอง

จากสาเหตุเหล่านี้ จึงทำให้การขายตัวของหมู่บ้านจัดสรรหยุดชะงักไปอย่างโรยรา ด้วยแรงกระตุ้นทางการเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเริ่มการให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้าง และสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ยังคงทำให้อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยพอดำเนินต่อไปได้ แม้จะตกอยู่ในภาวะวิกฤตเรื่องสินเชื่อและต้นทุนค่าก่อสร้างคงกล่าวมาแล้วก็ตาม

#### 4.2.4 ยุคทองของบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ (ปี พ.ศ. 2519-2522)

กิจการหมู่บ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 ด้วยปัจจัย 3 ประการ คือ

1) รัฐบาล ม.ร.ว.คึกฤทธิ์ ปราโมช ได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย สำหรับภาครัฐบาลไว้อย่างชัดเจนว่า จะสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นให้ได้ถึง 120,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้นำดำเนินงาน นับเป็นการกระตุ้นความมั่นใจในตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนขึ้นมาอีกมาก

2) อัตราดอกเบี้ยในยุคนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากความต้องการเงินทุนเพื่อลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม รวมทั้งในภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ มีน้อย ทำให้สถาบันการเงินสามารถอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น

3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้หันมามีบทบาทสนับสนุนการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจังขึ้น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 โดยการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้านหรือผู้ปลูกบ้าน และให้สินเชื่อแก่โครงการบ้านจัดสรรทั้งในลักษณะสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่ดินและก่อสร้าง ควบคู่กับการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ประชาชนในการผ่อนส่งบ้านภายในโครงการด้วย ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนทั่วไป ทำให้จำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จนเหนือกว่าสถาบันการเงินใด ๆ ของภาคเอกชนในยุคนั้น<sup>1</sup>

ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เริ่มแข่งขันกันในด้านคุณภาพและการจัดการ เช่น การจัดสิ่งแวดล้อมให้น่าอยู่ การจัดบริการการรักษาความสะอาด ความปลอดภัย ตลอดจนด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นอย่างดี รูปแบบของอาคารมีหลากหลายให้เลือก และราคาแตกต่างกันออกไป โดยใช้ความรู้ทางสถาปัตยกรรมมากขึ้น ได้พยายามออกแบบบ้านในราคาถูกลงพอกับที่คนมีรายได้อverageเดือนละ 3,000-8,000 บาท สามารถซื้อได้โดยไม่เดือดร้อนมากนัก ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นผลกระตุ้นให้ภาวะการผลิตบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างมาก โดยเฉพาะในปี

<sup>1</sup> อภิชาติ พุทธวงศ์ และ พิภพ รอดภัย, เอกสารการเคหะแห่งชาติ, หน้า 12.



พ.ศ. 2522 การขอลูกสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2521 กว่าร้อยละ 35<sup>1</sup>

ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวออกไปทางแถบเหนือของ กรุงเทพมหานครมากขึ้น อันได้แก่ แถบลาดพร้าว บางเขน รวมทั้งออกไปทางถนนพัฒนาการและ ฝั่งธนบุรีด้วย

ในระยะนี้เองได้เกิดโครงการประเภททาวน์เฮาส์ (Town House) ขึ้น มากมายในเขตเมืองชั้นใน โดยในช่วงแรก ๆ มุ่งไปสู่ลูกค้ารายได้สูงเป็นหลัก ทั้งนี้ เพื่อสนอง ความต้องการที่จะหลีกเลี่ยงภาวะที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรชานเมือง ที่ต้องเผชิญปัญหาเกี่ยวกับการจราจรติดขัด และระยะทางอันเป็นอุปสรรคต่อการเข้ามาทำงานประจำวันในเมือง ประกอบกับ ราคาน้ำมันดิบตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ

#### 4.2.5 ยุคชบเซาครั้งที่ 2 (ปี พ.ศ. 2523-2524)

ตั้งแต่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2522 เกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้น ซึ่งส่งผลต่อสถานการณ์ ด้านราคาวัสดุก่อสร้างค่อนข้างรุนแรง ในระยะนี้วงการก่อสร้างรัฐบาลบีบรัดอย่างเต็มที่ เช่น มีการเพิ่มภาษีก่อสร้าง ยกเลิกการใช้สัญญาปรับราคา ลดปริมาณค่าใช้จ่ายการก่อสร้างภาครัฐบาล ลง และกระทรวงมหาดไทยให้ตีความกฎหมายการควบคุมจัดสรรที่ดินอย่างเคร่งครัด<sup>2</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ชักชวนให้ธนาคารพาณิชย์ลดสินเชื่อ เพื่อการก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (real estate business) อันรวมถึงกิจการบ้านจัดสรรด้วย ผลที่ตามมาก็คือ ธนาคารพาณิชย์ ระงับการสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรรใหม่ ๆ และจำกัดวงเงินสินเชื่อสำหรับ โครงการที่ได้รับการสนับสนุนอยู่แล้ว ด้วยเหตุนี้ การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรจึงชะลอลง

ช่วงปลายปี พ.ศ. 2523-2524 ปัญหาและอุปสรรคของธุรกิจบ้านจัดสรรทวี ความรุนแรงมากขึ้น ด้วยปัจจัยสำคัญ 2 ประการ คือ

<sup>1</sup>มานพ พงศทัต, เอกสารการสัมมนา แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2524, กรุงเทพมหานคร, หน้า 11.

<sup>2</sup>ประทีป ลิ้มพิชัยเชษฐ, "บทบาทขององค์กรในการพัฒนาที่อยู่อาศัยภาคเอกชน", หน้า 4.

1) ด้านการเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของต่างประเทศสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อันส่งผลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในประเทศ ซึ่งรัฐบาลได้ประกาศปรับปรุงโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และเงินให้กู้ยืมมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จากร้อยละ 15 เป็นร้อยละ 19) ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับผลกระทบโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างหรือเพื่อซื้อบ้าน ทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้นและผู้ซื้อบ้านก็มีกำลังซื้อลดลง เพราะต้องรับภาระผ่อนส่งสูงขึ้น (อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทั่วไปต้องรับภาระในช่วงนั้น ได้ขยับขึ้นมาเป็น 18 % ต่อปี)

ผลของวิกฤตการณ์ทางการเงินดังกล่าว ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ เปลี่ยนนโยบายการให้สินเชื่อเสียใหม่ โดยการระงับและเข้มงวดการให้สินเชื่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินเชื่อระยะยาว เพราะทำให้สถาบันการเงินขาดสภาพคล่อง ผู้จัดสรรเป็นจำนวนมากไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้ มีหน้าซ้ำบางรายยังต้องถูกลดวงเงินสินเชื่อ หรือถูกเรียกเงินคืนก่อนครบกำหนดก็มี

## 2) ด้านวัสดุก่อสร้าง

ผลจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ซึ่งคิดตามมาด้วยการประกาศขึ้นราคาน้ำมันเมื่อต้นปี พ.ศ. 2523 มีส่วนผลักดันให้ต้นทุนราคาสินค้าและบริการทั่วไป โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้น ในขณะเดียวกัน การค้าซบเซา กำลังซื้อของประชาชนเริ่มเสื่อมถอยลง เมื่อวัสดุก่อสร้างราคาสูงขึ้น รัฐบาลจำต้องใช้มาตรการควบคุมราคา ผู้ผลิตไม่สามารถปรับราคาได้ ในขณะที่วัตถุดิบสำหรับการผลิตสูง จึงได้ใช้วิธีการลดการผลิต วัสดุก่อสร้างจึงขาดแคลนโดยเฉพาะปูนซีเมนต์ขาดตลาดเป็นระยะ ๆ

ทางด้านธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งได้รับผลกระทบกระเทือนจากภาวะเงินตึงตัวที่สืบทอดมาจากปี พ.ศ. 2522 ประกอบกับการปรับโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินให้กู้ยืม เมื่อต้นปี พ.ศ. 2523 จึงได้ชะลอการให้บริการเงินกู้แก่ประชาชนทั่วประเทศหนึ่ง ด้วยเหตุนี้ ย่อมทำให้อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยพลอยถูกกระทบกระเทือนไปด้วย

เมื่อการผลิตบ้านจัดสรรตกต่ำลงไปมาก ผู้จัดสรรในโครงการขนาดใหญ่ได้หันมาใช้วิธีแบ่งเป็นโครงการย่อย ๆ มากขึ้น วิธีการก่อสร้างล่วงหน้าเป็นจำนวนมากดังที่เคยทำมา



จึงเปลี่ยนมาเป็นเพียงการสร้างบ้านตัวอย่างไว้ก่อนแล้ว จึงค่อยสร้างบ้านตามการสั่งจองของลูกค้า เป็นราย ๆ ไป<sup>1</sup> ดังนั้น การขยายตัวของบ้านจัดสรรจึงอยู่ในสภาพซบเซา

#### 4.2.6 ระยะเริ่มฟื้นตัว (ปี พ.ศ. 2525 - ปัจจุบัน : 2528)

ภาวะของธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มมีแนวโน้มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่ลดลง และสถาบันการเงินต่าง ๆ มีสภาพคล่องทางการเงินค่อนข้างสูง นับแต่ช่วงกลางปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินก็ยังไม่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรรมากนัก ส่วนผู้ลงทุนรายใหญ่ส่วนใหญ่ยังชะลอการตัดสินใจเพื่อการลงทุนอยู่ เพราะภาวะเศรษฐกิจโดยรวมยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควร

ในช่วงปี พ.ศ. 2526 โครงการบ้านจัดสรรได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนพอสมควร ทั้งนี้ โดยมีแรงสนับสนุนทางการเงินของสถาบันการเงินหลายแห่งแก่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งได้เริ่มรณรงค์มาตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2525 แต่ประสพภาวะน้ำท่วมหนักจึงทำให้หยุดชะงักในปลายปี พ.ศ. 2526

ปี พ.ศ. 2527 เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในสภาวะไม่ดีนัก ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศควบคุมสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ให้ขยายวงเงินจำกัดไม่เกิน 18 % ของฐานปี พ.ศ. 2526 โดยเฉพาะสินเชื่อการก่อสร้างให้กวัดขันเป็นพิเศษ โครงการก่อสร้างต่าง ๆ ที่เพิ่งเริ่มต้นเมื่อปลายปี พ.ศ. 2526 ประสบปัญหาอย่างหนักทางการเงิน

เมื่อกลางปี พ.ศ. 2527 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ระดมเงินทุนโดยวิธีเปิดบริการออมทรัพย์พิเศษ จ่ายดอกเบี้ย 2 ครั้งต่อปี โดยไม่หักภาษี เงินฝากส่วนนี้ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสภาพคล่องมาก สามารถเพิ่มวงเงินกู้ยืมแก่บุคคลทั่วไป และเพิ่มวงเงินกู้ยืมแก่โครงการระยะยาวได้หลายโครงการ ภาวะการณ์เช่นนี้มีผลให้บ้านจัดสรรเริ่มจะฟื้นตัวขึ้นเรื่อย ๆ แต่เมื่อเดือนพฤศจิกายน ในปีเดียวกัน รัฐบาลได้ประกาศลดค่าเงินบาทลง เป็นเหตุให้วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น จึงส่งผลให้ระยะฟื้นตัวของบ้านจัดสรรขยายตัวได้ไม่เต็มที่นัก แต่ก็มีแนวโน้มว่าจะมีการขยายตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ เพราะแหล่งสนับสนุนทางการเงินมีสภาพคล่องมากแล้ว

สรุปได้ว่า การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยภาคเอกชนมีจุดเริ่มต้นจากธุรกิจจัดสรรที่ดินแถบชานเมือง ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรรอยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2510-2515 หลังจากผลสำเร็จจากการขายโครงการหมู่บ้านนักกีฬาคลองจั่นของภาครัฐบาล ในปี พ.ศ. 2509 ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจในตลาดให้แก่ผู้คิดทำโครงการบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก

การเริ่มต้นของกิจการบ้านจัดสรรมีปัจจัยผลักดันอยู่ 3 ประการ คือ

- 1) การเข้ามามีบทบาทของสถาบันการเงินค่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 2) ท่าทีของภาครัฐบาลและบทบาทใหม่ที่เข้ามาแทรกแซงในตลาด ทั้งในแง่ที่เป็นผู้อำนวยความสะดวก ผู้ควบคุมระเบียบ และเป็นผู้ผลิตด้วย
- 3) การปรับกลยุทธ์ดำเนินงานของฝ่ายนักพัฒนาในภาคเอกชน เพื่อให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงใหม่ทางด้านอุปสงค์ และอุปทานในตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 นี้ จะเป็นตัวกำหนดความผันแปรในภาวะการผลิตที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนตลอดมาจนปัจจุบัน

ยุคชบเซาครั้งที่ 1 (ปี พ.ศ. 2516-2518)

ยุคทองของบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ (ปี พ.ศ. 2519-2522)

ยุคชบเซาครั้งที่ 2 (ปี พ.ศ. 2523-2524)

ระยะเริ่มฟื้นตัว (ปี พ.ศ. 2525-ปัจจุบัน)

#### 4.3 การกระจายตัวและทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร

4.3.1 การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่ จะอยู่ทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ฝั่งพระนคร) ในระยะประมาณ 10-20 กิโลเมตรจากใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยอยู่อย่างหนาแน่นช่วงประมาณ 10-15 กิโลเมตร และหนาแน่นน้อยลงในช่วง 15-20 กิโลเมตร ส่วนบริเวณอื่น ๆ มีการกระจายตัวค่อนข้างเบาบาง



(แผนที่ 4.1) ลักษณะที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณใกล้เส้นทางคมนาคม และใกล้ย่านชุมชน แต่จะไม่รวมอยู่ในย่านชุมชนเลย นอกจากจะอยู่เข้าไปในขอบหรือลึกเข้าไปในย่านพักอาศัยที่เบาบาง ส่วนเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ๆ ที่เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนพัฒนาการ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน และถนนสุขุมวิท เป็นต้น ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรเมื่อแยกตามเขตการปกครอง จะเห็นว่าหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ประมาณร้อยละ 84.39 อยู่ในพื้นที่เขตบางกะปิ บางเขน และพระโขนง (ตารางที่ 4.1) โดยรวมตัวกันอยู่ตามถนนสุขาภิบาล 1 พัฒนาการ รามคำแหง ซอยโชคชัย 4 ถนนรามอินทรา และถนนลาดพร้าว

4.3.2 ทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านจัดสรรเริ่มเกิดเมื่อประมาณ ปี พ.ศ. 2510 และมีการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ จนถึงปี พ.ศ. 2516 เป็นปีที่มีการก่อสร้างบ้านจัดสรรมากที่สุด ในช่วงแรกทั้งที่มีมาตรการต่าง ๆ เกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2515 แต่โครงการส่วนใหญ่ยังคงเป็นโครงการต่อเนื่อง หลังจากปี พ.ศ. 2515 มีโครงการใหม่ ๆ เกิดขึ้นน้อยมาก เป็นผลให้การก่อสร้างบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2517 ลดลง และหลังจากปีนี้ การก่อสร้างบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ จนถึงปี พ.ศ. 2523 เป็นปีที่มีการก่อสร้างมากที่สุดในระยะหลัง และมากกว่าปี พ.ศ. 2516 ด้วย แต่เมื่อถึงปี พ.ศ. 2524 การก่อสร้างเริ่มลดลงอีกครั้งหนึ่ง และหลังจากปี พ.ศ. 2524 การก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปริมาณค่อนข้างคงที่ (ตามแผนภูมิที่ 4.1) สำหรับทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรไม่แตกต่างจากการขยายตัวของเมืองนัก คือจะไปในทิศทางเดียวกัน จะแตกต่างกันบ้างก็เพียงแต่การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร เริ่มต้นจากพื้นที่บริเวณเขตชั้นกลาง แล้วขยายตัวอยู่ในบริเวณเดิม แต่จะออกไปบริเวณรอบนอกมากขึ้น แต่การขยายตัวของเมืองเริ่มต้นจากบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ออกมาในบริเวณเขตชั้นกลางและชั้นนอก (จากตารางที่ 4.2) แสดงปริมาณพื้นที่ขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน จะเห็นว่าในระยะแรก (ช่วงปี พ.ศ. 2516-2518) การขอจัดสรรที่ดินจะอยู่ในเขตบางกะปิ บางเขน และพระโขนง แต่พอถึงช่วงปี พ.ศ. 2524-2526 เริ่มมีการขอจัดสรรที่ดินบริเวณเขตอื่น ๆ บ้างแต่ยังคงมีปริมาณไม่มาก และมีแนวโน้มมากขึ้นในกลุ่มเขตบางกะปิ บางเขน พระโขนง มีนบุรี และหนองจอก ลักษณะเช่นนี้ อาจกล่าวได้ว่า ทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรมีแนวโน้มการขยายตัวไปทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือ และทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร สำหรับทิศทาง





ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในเขตต่าง ๆ ที่กรุงเทพมหานครจนถึงปี พ.ศ.2527

เขต	ร้อยละ	จำนวนโครงการ	หมายเหตุ	
บางกะปิ	39.00	275	ทั้งหมดนี้ เป็นตัวเลขเฉพาะโครงการที่มีชื่อแจ้งเท่านั้น ยังมีโครงการขนาดเล็กประเภทปลูกบ้านขายและทาวน์เฮาส์อีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะต้องมีการสำรวจเพิ่มเติมอีกต่อไป	
บางเขน	24.68	174		
พระโขนง	ลาดกระบัง	20.71		146
ภาษีเจริญ	หนองแขม	2.55		18
บางขุนเทียน	ราษฎร์บูรณะ	2.41		17
พญาไท		2.13		15
ห้วยขวาง		1.84		13
บางกอกน้อย		1.70		12
ยานนาวา		1.42		10
คูสิต		1.28		9
ปทุมวัน		.71		5
บางรัก		.43		3
มีนบุรี		.43		3
บางกอกใหญ่		.43		3
คลองสาน		.14		1
หนองจอก		.14		1
รวมกรุงเทพมหานคร	100.00	705		

ที่มา : จากการรวบรวมโดยคณะวิจัยบ้านจัดสรรเอกชน ศวช.

ตารางที่ 4.2 แสดงปริมาณพื้นที่ที่ขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน (ไร่)

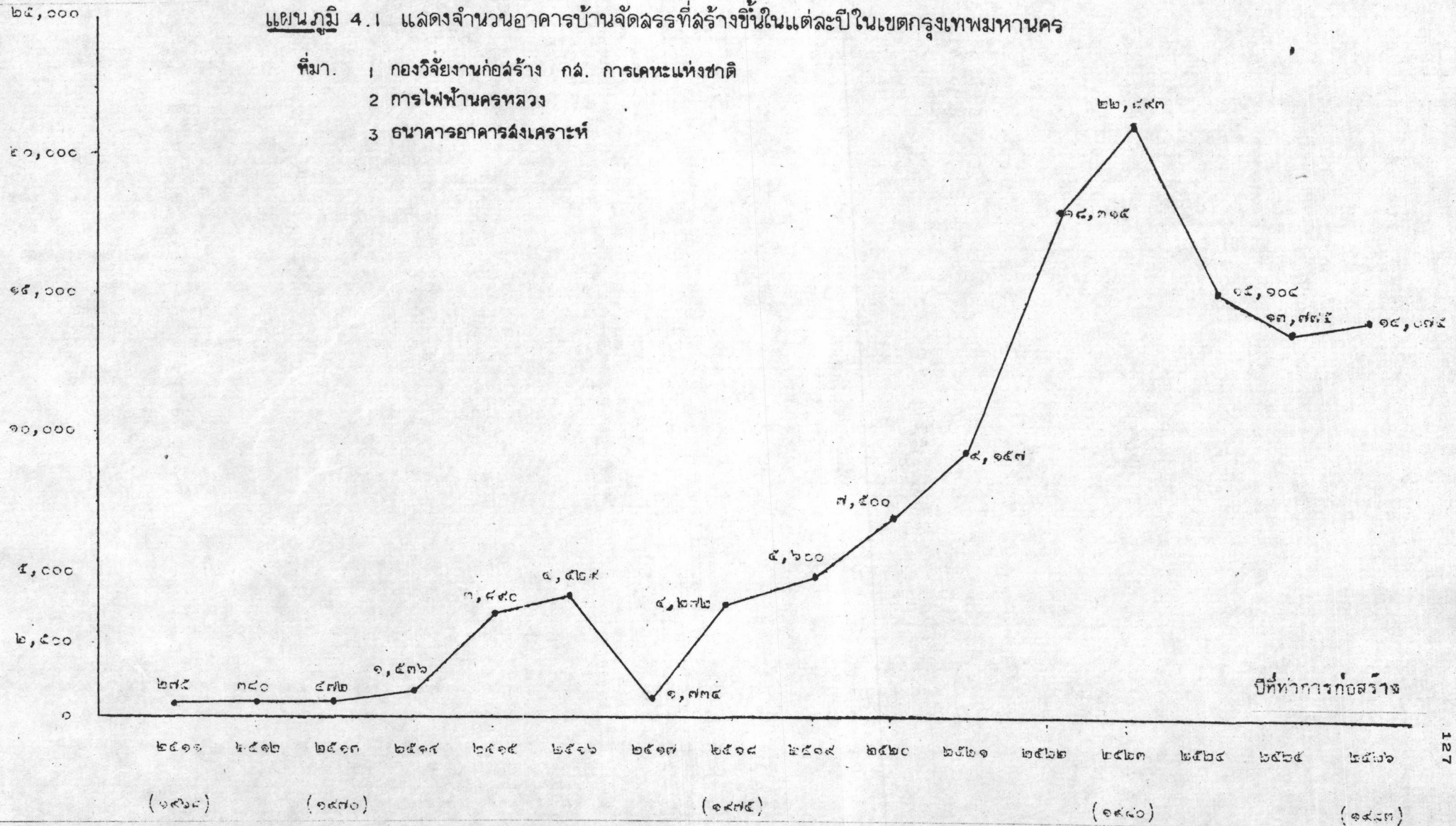
เขต	ปี พ.ศ.						
	2516	2517	2518	2519-23	2524	2525	2526
พระนคร	-	-	-		-	4	-
บ่อมปราบ	-	1	-		-	-	-
สัมพันธวงศ์	-	-	-		13	12	8
ปทุมวัน	-	-	-		33	6	8
บางรัก	-	-	-		51	9	3
พญาไท	-	-	-		63	11	3
ดุสิต	-	-	-		147	98	40
ห้วยขวาง	-	-	-		34	43	12
ธนบุรี	-	-	-		17	38	2
คลองสาน	-	-	-		8	40	12
บางกอกใหญ่	-	-	-		110	94	2
ยานนาวา	-	-	-		1,311	156	6
พระโขนง	-	228	265		428	2,292	284
บางกะปิ	346	-	-		989	1,747	1,009
บางเขน	7	-	-		33	2,066	221
บางกอกน้อย	-	-	-		137	135	27
ภาษีเจริญ	-	-	-		18	454	17
ราษฎร์บูรณะ	-	-	-		-	411	44
หนองจอก	-	-	-		-	447	270
มีนบุรี	-	-	-		-	390	320
ลาดกระบัง	-	12	-		45	274	210
บางขุนเทียน	-	-	-		-	958	73
คลองสาน	-	-	-		-	732	153
หนองแขม	-	-	-		-	74	51



จำนวนหน่วยของอาคาร  
ที่สร้างขึ้นจริง

แผนภูมิ 4.1 แสดงจำนวนอาคารบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นในแต่ละปีในเขตกรุงเทพมหานคร

- ที่มา. 1 กองวิจัยงานก่อสร้าง กส. การเคหะแห่งชาติ  
2 การไฟฟ้านครหลวง  
3 ธนาคารอาคารสงเคราะห์





แผนที่

แสดง : การขยายตัวของหมู่บ้าน  
จัดสรรในเขตบางเขน  
บางกะปิ และ พระโขนง  
(ตั้งแต่เริ่มมี - พ.ศ. 2527)

สัญลักษณ์

- เริ่มมี - พ.ศ 2516
- พ.ศ 2517 - พ.ศ 2520
- พ.ศ 2521 - พ.ศ 2524
- พ.ศ 2525 - พ.ศ 2527
- ไม่ทราบ พ.ศ

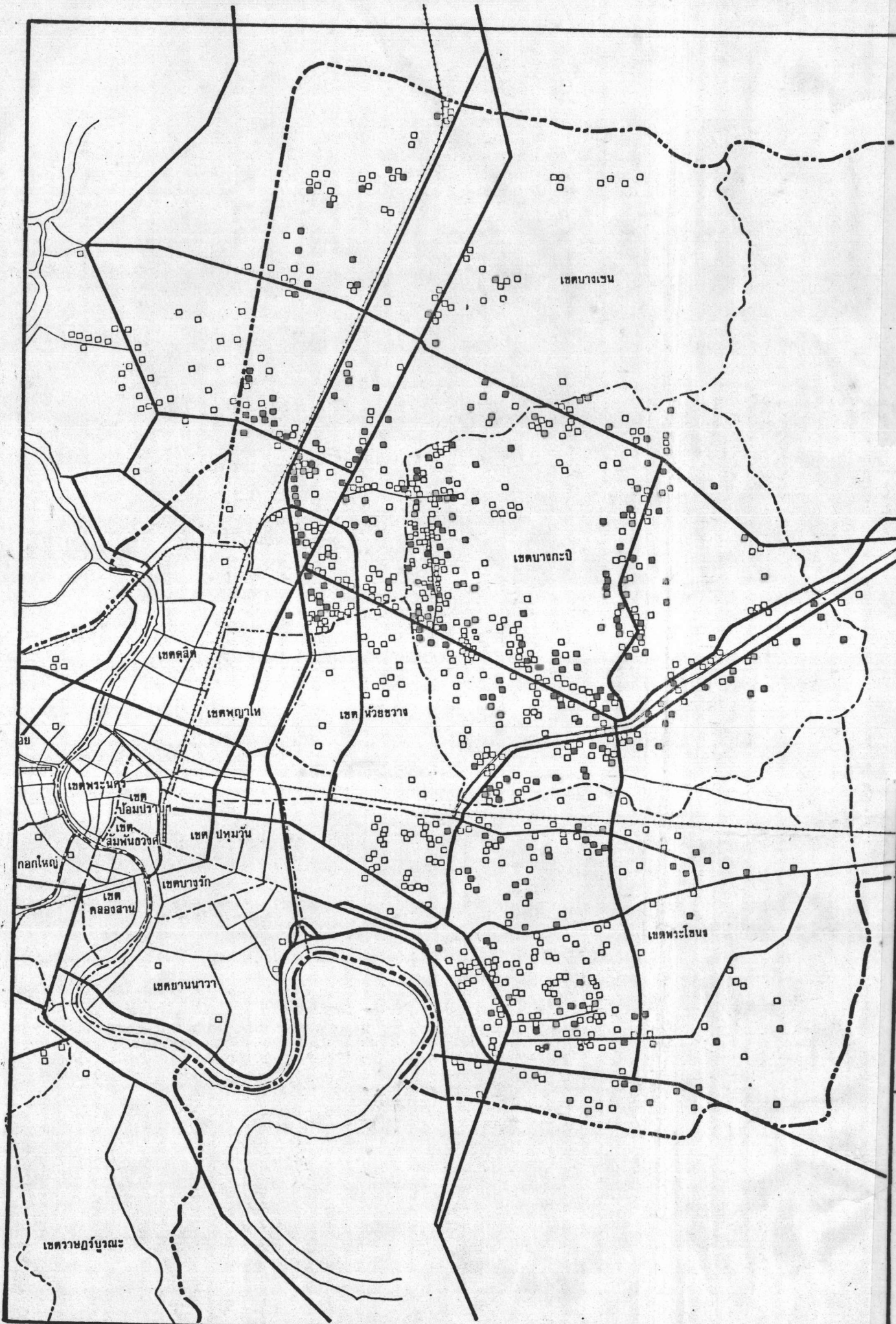


วิทยานิพนธ์  
การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง



0 1 2 4 6 กม.

ที่มา : การประมาณครหลวง  
TISCO





การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตพื้นที่ศึกษา คือ เขตบางกะปิ บางเขน และพระโขนง ซึ่งเป็นเขตที่มีแนวโน้มว่า หมู่บ้านจัดสรรจะยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ นั้น เมื่อดูแผนที่ 4.2 แสดงที่ตั้งและการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2514-2527 อาจชี้ให้เห็นถึงลักษณะการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ได้ดังนี้

ระยะแรก ตั้งแต่ช่วงเริ่มมีหมู่บ้านจัดสรรจนถึงปี พ.ศ. 2516 ในช่วงนี้หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เกิดขึ้นบริเวณริมถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนรามคำแหง และบริเวณซอยอ่อนนุช หมู่บ้านที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ เช่น หมู่บ้านมงคลนิเวศน์ หมู่บ้านสวอย หมู่บ้านสวนมิตรภาพ หมู่บ้านसानตินิเวศน์ หมู่บ้านศรีอุบล และหมู่บ้านศรีนครพัฒนา เป็นต้น

ระยะที่ 2 ช่วงปี พ.ศ. 2517-2520 ช่วงนี้หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เกิดบริเวณซอยโชคชัย 4 ถนนลาดพร้าว ซอยเสนานิคม ถนนพัฒนาการ ถนนงามวงศ์วาน ถนนรามคำแหง และกระจายอยู่ทั่ว ๆ ไป หมู่บ้านที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ เช่น หมู่บ้านศิสมโชค หมู่บ้านธารทิพย์ หมู่บ้านทวีทรัพย์ หมู่บ้านเสนา เวศน์ หมู่บ้านรวมโชคนิเวศน์ หมู่บ้านอินทราภิรักษ์ หมู่บ้านเลิศนิมิต หมู่บ้านจิรัฏฐิติกร / หมู่บ้านรามอินทรา หมู่บ้านเสรี หมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์ 2 หมู่บ้านพาสุก หมู่บ้านสัมมากร และหมู่บ้านพลเทพ เป็นต้น

ระยะที่ 3 ช่วงปี พ.ศ. 2521-2524 หมู่บ้านจัดสรรในช่วงนี้ จะเพิ่มขึ้นมากบริเวณถนนรามอินทรา ซอยโชคชัย 4 ถนนสุขาภิบาล 1 และกระจายอยู่บริเวณอื่นบ้าง หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ ได้แก่ หมู่บ้านบิณฑู หมู่บ้านถาวรนิเวศน์ หมู่บ้านทับแก้ว หมู่บ้านเอียรสวน หมู่บ้านปิ่นทอง 3 หมู่บ้านอัมรินทร์นิเวศน์ หมู่บ้านสุขนทีวิลล่า หมู่บ้านไทยศิริ 2-4 หมู่บ้านร่มรื่น หมู่บ้านเรือนทอง เป็นต้น

ระยะที่ 4 ช่วงปี พ.ศ. 2525-2527 หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท ถนนศรีนครินทร์ และในบริเวณอื่นบ้าง หมู่บ้านที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ เช่น หมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6 หมู่บ้านเสรีวิลล่า หมู่บ้านสินแก้ว สุขุมวิทการ์เด้นซิตี ทางด้านเหนือมีหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ธนินทร และด้านตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น หมู่บ้านประยูรนิเวศน์ หมู่บ้านชวนชื่น หมู่บ้านไทยศิริ หมู่บ้านศรีนคร 2 หมู่บ้านพงศกร และหมู่บ้านประชากรไทย

ลักษณะการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ 3 เขตนี้ อาจกล่าวได้ว่า หมู่บ้านจัดสรรจะขยายตัวออกไปบริเวณรอบนอกมากขึ้น และบางส่วนจะขยายตัวลึกเข้าไปในซอย

#### 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรและโครงข่ายคมนาคม

หมู่บ้านจัดสรรจะอยู่ในทำเลที่สะดวกในการเดินทางเข้าออก โดยจะรวมตัวอยู่ในระยะประมาณ 10-20 กิโลเมตรจากใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยรวมตัวกันอยู่ในบริเวณถนนสายสำคัญ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนรามคำแหง เป็นต้น ในด้านความสัมพันธ์ระหว่างโครงข่ายการคมนาคมและการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรจะดูได้จากหลาย ๆ ตัวอย่าง เช่น ในปี พ.ศ. 2516-18 มีการก่อสร้างถนนรามคำแหง ช่วงบางกะปิ สุวินทวงศ์ ก่อให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรตามมา คือ หมู่บ้านสัมมากรซึ่งเป็นหมู่บ้านรุ่นแรก ๆ ของถนนสายนี้ และมีหมู่บ้านอีกหลาย ๆ หมู่บ้านเกิดขึ้นตามมา เช่น หมู่บ้านพฤกษชาติ ธารทิพย์ สวนสน ถึงปัจจุบันก็ยังมีอีกหลายหมู่บ้านที่กำลังก่อสร้าง ถนนรามคำแหงช่วงนี้ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร และที่ว่างโดยยังมีกิจกรรมอื่น ๆ ไม่มากนัก ถนนอื่น ๆ ก็เช่นเดียวกัน ที่มีการปรับปรุงหรือขยายในช่วงหลังจากมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรแล้ว พบว่า เมื่อมีการปรับปรุงหรือก่อสร้างใหม่ จะมีหมู่บ้านจัดสรรตามไปทันที ถนนเหล่านี้ เช่น ถนนศรีนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนงามวงศ์วาน ถนนพหลโยธิน ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นต้น หมู่บ้านต่าง ๆ เช่น หมู่บ้านพงษ์เพชร ถนนงามวงศ์วาน หมู่บ้านเสรีวิลลา หมู่บ้านสินแก้ว ถนนศรีนครินทร์ หมู่บ้านถุศดานนคร ถนนแจ้งวัฒนะ สำหรับถนนสายอื่น ๆ ที่ก่อสร้างมาก่อนระยะที่บ้านจัดสรรจะรุ่งเรือง อาจมองลักษณะการขยายตัวไม่ชัดเจน เพราะการขยายตัวค่อยเป็นค่อยไป จนกระทั่งหนาแน่นมากขึ้นในปัจจุบัน เช่น บริเวณถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนสุขาภิบาล 1 ลักษณะเช่นนี้อาจสรุปได้ว่า การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรจะสัมพันธ์กับการขยายตัวด้านโครงข่ายการคมนาคม สาเหตุสำคัญที่ทำให้หมู่บ้านขยายตัวไปตามแนวถนนสายใหม่ทั้งที่ถนนสายใหม่ส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากกว่าถนนสายเก่า นั้น อาจเป็นเพราะพื้นที่บริเวณที่ถนนสายเก่าตัดผ่านเริ่มมีการใช้ที่ดินหนาแน่น ที่ดินเริ่มถูกแบ่งเป็นย่อย ๆ ไม่เหมาะสมกับโครงการขนาดใหญ่ ขณะที่ถนนสายใหม่ตัดไปในที่ว่างที่การใช้ที่ดินยังไม่หนาแน่น เป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ ทำให้การเลือกทำเลทำได้ดีกว่า และที่ดินส่วนใหญ่จะราคาถูกลงกว่า