



บทที่ 2

ความเป็นมาของบ้านจัดสรรและอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

ในบทนี้กล่าวถึง วิวัฒนาการของบ้านจัดสรรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510 ถึงปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2530) และวิวัฒนาการของอาคารชุดจากปี พ.ศ. 2513 ที่เป็นโครงการ จนถึงปี พ.ศ. 2530 ที่รูปแบบของอาคารชุด เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยแบบหนึ่งที่ปรากฏให้เห็นใจกลาง เมืองของกรุงเทพมหานครและทั่วไป ดังนี้

1. วิวัฒนาการของบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

1.1 ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรร (ปี พ.ศ. 2510 - 2518)

จากการประสบความสำเร็จของรัฐบาลในการจัดสรรอาคารสงเคราะห์ หมู่บ้านนักกีฬาที่อำเภอบางกะปิ ทำให้มีโครงการบ้านจัดสรรภาคเอกชน เริ่มจัดสร้างและขายให้แก่ประชาชนในปี พ.ศ. 2511 เป็นต้นมา ในปี พ.ศ. 2512 ปรากฏว่ามีถึง 40 โครงการ ส่วนมากตั้งอยู่ในย่าน บางเขน บางกะปิ และลาดพร้าว ซึ่งในระยาะนี้เฟื่องฟูมากประกอบด้วยต้นทุนการผลิตต่ำ และไม่มีกฎหมายควบคุมการจัดสรร แต่ปลายปี พ.ศ. 2515 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ควบคุมการจัดสรรทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มซบเซาและกลางปี พ.ศ. 2516 ก็มีวิกฤตการณ์น้ำมันทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ กำลังซื้อของประชาชนลดลง¹ ภาวะเช่นนี้สถาบันการเงินระมัดระวังในการสนับสนุนการลงทุน หมู่บ้านจัดสรรจึงซบเซามาตลอดจนถึงปี พ.ศ. 2518

1.2 ยุคเริ่มฟื้นฟูของบ้านจัดสรร (ปี พ.ศ. 2519-2525)

ภาวะธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี พ.ศ. 2519 จากการที่รัฐบาลได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย ทำให้สถาบันการเงินสนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนและธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็เข้ามาสนับสนุนให้สินเชื่อกู้ยืมและผู้ซื้อในอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ² และ

¹ การเคหะแห่งชาติ, สำนักนโยบายและแผน, อุตสาหกรรมบ้านจัดสรร (กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ, 2527), หน้า 13.

² มานพ พงศทัต, "แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2524," หน้า 11 (เอกสารอัดสำเนา).

ผู้ประกอบการต่าง ๆ เริ่มแข่งขันกันในด้านคุณภาพและการจัดการ คือ มีสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นอย่างดี รูปแบบของบ้านมีหลายราคาและพยายามออกแบบให้บ้านมีราคาถูกลงพอกับผู้มีรายได้น้อยกว่าสามารถซื้อได้โดยไม่เดือดร้อน

แต่พอปี พ.ศ. 2522 เกิดภาวะเงินเฟ้อและกระทรวงมหาดไทยควบคุมกฎหมายการจัดสรรที่ดินอย่างเคร่งครัด³ ทำให้ธนาคารพาณิชย์ลดสินเชื่อในด้านบ้านจัดสรรทำให้การขายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรลดลง ประกอบกับในปี พ.ศ. 2523 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันภาวะเศรษฐกิจซบเซาและกำลังซื้อของประชาชนไม่สอดคล้องกับราคาบ้านจัดสรร ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงต้องซบเซาลงอีกครั้ง

1.3 ยุคปัจจุบันของบ้านจัดสรร (ปี พ.ศ. 2526 - 2530)

ในปี พ.ศ. 2526 ธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่ดีขึ้นซึ่งเป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยลดลงและสถาบันการเงินขยายสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น⁴ แต่ในปี พ.ศ. 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้จำกัดมาตรการจำกัดสินเชื่อทำให้ผู้ลงทุนเริ่มลงทุนโครงการบ้านจัดสรรราคาสูงกันมากขึ้น เพราะผู้ลงทุนไม่ต้องการเสี่ยงในการลงทุนจากการที่ภาวะเศรษฐกิจยังคงคลอนแคลน จนถึงปี พ.ศ. 2528 บ้านจัดสรรในระดับราคาสูงก็ยังมีบทบาทอย่างมากและในช่วงนี้เองทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้มีการพัฒนาปรับปรุงเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นแบบบ้านที่สวยงามโดดเด่นหลายหลาก การสาธารณูปโภคมาตรฐานและมีการคำนึงถึงสภาพแวดล้อมกันมากขึ้น⁵ พร้อม ๆ กับการมีระบบการขนส่งของกรุงเทพฯ ได้มีการ

³ ประทักษ์ สิมะพิชัย เศรษฐ์, "บทบาทขององค์กรในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในภาคเอกชน," หน้า 4 (เอกสารอัดสำเนา).

⁴ พิภพ รอดภัย, บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล, 2525, หน้า 24.

⁵ "ก่อสร้างที่ดิน," รวมประชาชาติธุรกิจ (31 มกราคม 2530) : 7.

พัฒนามีระบบทางด่วนของกรุงเทพฯ และการเปลี่ยนแปลงทัศนคติของผู้มีรายได้สูงโดยหันมายอมรับบ้านจัดสรรกันมากขึ้นจนกลายเป็นความมีหน้ามีตาที่บ้านในโครงการหรือ⁶ ประกอบกับความนิยมสะสมทรัพย์สินในรูปของที่ดินและบ้านมากขึ้น เพราะมูลค่าทรัพย์สินเหล่านี้มีแต่จะมีมูลค่าสูงขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในการซื้อหุ้น ผากทรัสต์ เล่นแชร์หรือซื้อทองต่างก็ไม่มีความแน่นอน

พอมาถึงปี พ.ศ. 2529 บ้านจัดสรรราคาสูงก็ลดน้อยลง เพราะกลุ่มผู้ซื้อ เป็นคนกลุ่มน้อย ทำให้ผู้ลงทุนมามุ่งไปยังกลุ่มผู้มีรายได้อีกโดย เฉพาะครอบครัวใหม่จะต้องการบ้านในสัดส่วนที่สูงมาก จนกระทั่งปี พ.ศ. 2530 บ้านจัดสรรระดับปานกลางขึ้นไปก็ยังเป็นที่ต้องการของผู้มีระดับรายได้อีกปานกลางในสัดส่วนที่สูงมาก ผู้ลงทุนต่างก็มีการแข่งขันกันในบ้านราคาระดับปานกลาง เป็นอย่างมาก⁷

2. วิวัฒนาการของอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ในกรุงเทพมหานคร

รูปแบบของที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดได้มีโครงการเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 แต่ไม่ประสบความสำเร็จเพราะราคาต่อหน่วยสูงประชาชนส่วนใหญ่ยังเห็นว่ามียาราคาแพงคือราคาต่อหน่วยโดยประมาณ 800,000 - 1,200,000 บาท ต่อมาอีก 3 ปี คือ ปี พ.ศ. 2516 ก็มีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นอีกครั้งที่ถนนสาทรใต้ แต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จอีกเช่นกัน เพราะเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันโครงการจึงล้มเลิกไปอีกโครงการหนึ่ง⁸

⁶ "พลิกปุมตลาดบ้านจัดสรร," คู่แข่ง (ฉบับแทรกพิเศษ) (ปลายเดือนสิงหาคม 2529) :

5-11

⁷ "การตลาด," ทิศทาง (6-12 มกราคม 2529) : 10.

⁸ มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดในประเทศไทย, 2527, หน้า 2-17.

ในปี พ.ศ. 2519 รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบนี้เริ่มมีขึ้นอย่างจริงจัง เมื่อการเคหะแห่งชาติ มีนโยบายที่จะขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนแต่ไม่สามารถทำได้เพราะว่าไม่มีกฎหมายรองรับ จึงมีการฟื้นฟูกฎหมายอาคารชุดขึ้นโดยเรียกว่า "กฎหมายอาคารชุด" และได้ประกาศในพระราชกฤษฎีกา นุเบกษาในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522

จนมาถึง พ.ศ. 2524 ปรากฏว่า คอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในกรุงเทพฯ เป็นคอนโดมิเนียม 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ คอนโดมิเนียมราคาสูงราคา 2-4 ล้านบาทกับคอนโดมิเนียมราคาถูก 2-4 แสนบาท ราคาระดับปานกลางประมาณ 7-8 แสนบาทมีน้อยมาก เนื่องจากกลุ่มผู้ลงทุนประมาณว่า ถ้า คอนโดมิเนียมที่มีราคาใกล้เคียงถึงล้านบาทแล้วนั้น กลุ่มผู้ซื้อในระดับนี้ก็จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้สูงที่น่า จะมีการกำลังซื้อไปถึง 2 ล้านบาทก็ได้ โดยทั่ว ๆ ไปแล้วการขายคอนโดมิเนียมนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนตาราง เมตร เป็นสำคัญ ซึ่งราคาขายคอนโดมิเนียมจะมีราคาประมาณ 8,000 - 15,000 บาทต่อตาราง เมตร ของพื้นที่ใช้สอยในตัวอาคารที่ซื้อโดยมีพื้นที่การขายต่อหน่วยประมาณ 100 - 200 ตาราง เมตร จะมี ที่เล็กที่สุดคือ 32 ตารางเมตร และที่ใหญ่ที่สุดคือ 320 ตารางเมตร⁹

ตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2525 คอนโดมิเนียมราคาถูกที่ขายต่อตารางเมตรเฉลี่ยประมาณ 8,000 - 10,000 บาท และได้แบ่งจำนวนพื้นที่ให้เล็กลงประมาณ 35-40 ตารางเมตรต่อหน่วย ซึ่งการลงทุนก็ต่ำกว่าคอนโดมิเนียมราคาสูงมากคือ ในขณะที่คอนโดมิเนียมราคาสูงต่างมีสาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐานอย่างดี เช่น สระว่ายน้ำ ลิฟท์ ที่จอดรถ ระบบป้องกันความ ปลอดภัยและอัคคีภัย แต่คอนโดมิเนียมราคาถูกจะไม่มีสระว่ายน้ำ บางแห่งไม่มีลิฟท์ (สูงเพียง 4 ชั้น) ไม่จำเป็นที่มีที่จอดรถเท่าจำนวนหน่วย ไม่มีระบบป้องกันโจรกรรมและอัคคีภัยที่ได้มาตรฐาน ไม่มีระบบ โทรศัพท¹⁰ อย่างไรก็ตามในช่วงนี้คอนโดมิเนียมราคาถูกก็ยังเป็นที่นิยม เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ ปานกลาง เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

⁹ "ทัศนคติต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองไทยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม," วารสารวิชาการ เพื่อการลงทุนและพัฒนาที่ดิน 1,2 (พ.ศ.2525) : 15.

¹⁰ "ทัศนคติต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองไทยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม," วารสารวิชาการ เพื่อการลงทุนและพัฒนาที่ดิน 1,2 (พ.ศ. 2525) : 17.



ในปี พ.ศ. 2526 คอนโดมิเนียมราคาสูงเป็นที่นิยม เนื่องจากคอนโดมิเนียมราคาปานกลางและราคาถูกมีราคาไม่แตกต่างจากบ้านจัดสรรมากนักและรูปแบบของคอนโดมิเนียมในสองระดับราคานี้ไม่มีความสวยงาม รูปแบบคล้ายกับแฟลต ระบบอำนวยความสะดวกน้อย ทำให้คอนโดมิเนียมราคาสูงประสบความสำเร็จ เพราะทำเลที่ตั้งก็ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ เช่น เพลินจิตและสุขุมวิท เป็นต้น และคอนโดมิเนียมราคาสูงได้มาตรฐานในรูปแบบที่สวยงามและระบบอำนวยความสะดวกที่ครบสมบูรณ์¹¹

ปัจจุบัน (พ.ศ. 2530) จำนวนคอนโดมิเนียมแบบพักอาศัยนี้มีถึง 66 โครงการที่มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว ซึ่งที่ตั้งของคอนโดมิเนียมแบบพักอาศัยในกรุงเทพฯ แบ่งเป็น 3 กลุ่มคือ¹²

กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ศูนย์กลางของเมืองซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักและชั้นน้ำ เช่น สถาบันการเงิน การค้าระหว่างประเทศ หรืออยู่ในย่านพักอาศัยและที่ดินมีราคาสูง ได้แก่ บริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ สาทร วิฑู เพลินจิต และสุขุมวิทตอนต้นในช่วงถึงบริเวณชอยไฮโคก (สุขุมวิท 21)

กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจย่อย หรืออยู่ใกล้บริเวณย่านราชการหรือในย่านพักอาศัยชั้นรองลงมาและมีราคาที่ดินปานกลาง ได้แก่ บริเวณถนนพหลโยธินตอนต้น ถนนสามเสน ถนนสุทธิสาร ถนนประดิพัทธ์ ถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนดินแดง ถนนพระสุเมรุ-บางลำภู ถนนอโศก-รัชดา ดินแดง ถนนปิ่นเกล้า-นครไชยศรี ถนนเจริญผล ถนนนครสวรรค์ ถนนสุขุมวิท ตอนกลาง (ชอย 21-63) ถนนพระราม 4 ถนนเจริญกรุง ถนนเจริญนคร (ริมแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนระนอง

¹¹ "สาเหตุที่ทำให้โครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงประสบความสำเร็จ," วารสารวิชาการเพื่อการลงทุนและพัฒนาที่ดิน 2,2 (เมษายน พ.ศ. 2526) : 17.

¹² การเคหะแห่งชาติ, สำนักนโยบายและแผน, คอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร : สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ, 2526), หน้า 69.

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่บริเวณเขตต่อจากกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นย่านที่มีราคาไม่สูงนัก และเป็นย่านที่พักอาศัยทั่วไป ได้แก่ บริเวณถนนสุขุมวิท 71 ถนนพหลโยธินช่วง เขตบางเขน ถนนรามคำแหง และถนนลาดพร้าว

สรุปได้ว่าบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ เริ่มมาจากหมู่บ้านนักกีฬาเอเชียนเกมส์ที่รัฐบาลไทย จัดสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2509 หลังจากเสร็จสิ้นการกีฬาแล้วทำการจัดสรรเป็นอาคารสงเคราะห์ขายแก่ประชาชนก็ประสบความสำเร็จอย่างมาก เพราะเป็นการผ่อนระยะยาวและดอกเบี้ยต่ำ ความสำเร็จของรัฐบาลทำให้ภาคเอกชนเชื่อมั่นในการลงทุนสร้างบ้านจัดสรร ที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรรจึงเริ่มได้รับความนิยมเป็นต้นมา จนปลายปี พ.ศ. 2515 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ควบคุมธุรกิจสร้างบ้านจัดสรร แต่วิกฤตการณ์น้ำมันในปี พ.ศ. 2516 ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซาและประชาชนก็ยังรือรือในการตัดสินใจ เพราะสถานการณ์บ้านเมืองไม่แน่นอนจนถึงปี พ.ศ. 2519 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยและอาคารสงเคราะห์ที่สนับสนุนการเงินแก่ผู้ลงทุนและผู้ซื้อ แต่ก็เกิดภาวะเงินเฟ้อในปี พ.ศ. 2522 กับวิกฤตการณ์น้ำมันกำลังซื้อของประชาชนลดลง จนปี พ.ศ. 2525 ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มให้ความสำคัญกลุ่มผู้มีรายได้อ่อน แต่สภาวะเศรษฐกิจทั่วไปไม่สอดคล้องกับราคาที่อยู่อาศัย และกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนมีจำกัด ซึ่งในปี พ.ศ. 2529 เป็นต้นมาถึงปี พ.ศ. 2530 ธุรกิจบ้านจัดสรรก็เน้นหนักกลุ่มผู้มีรายได้อ่อน สำหรับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบนี้ได้เกิดขึ้นเป็นโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 แต่ไม่ประสบความสำเร็จเพราะว่าราคาต่อหน่วยของห้องชุดมีราคาสูงคือ 800,000-1,200,000 บาทต่อหน่วย ใน พ.ศ. 2519 การเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดการที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนแต่ยังไม่มียกกฎหมายรองรับ จึงมีการฟื้นฟูการร่างกฎหมายอาคารชุดขึ้นประกาศในพระราชกฤษฎีกา เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 ที่อยู่อาศัยแบบนี้ก็เป็นที่รู้จักของประชาชน โครงการอาคารชุดจึงเริ่มมีปรากฏขึ้นในกรุงเทพฯ แต่ก็ยังมีราคาต่อหน่วยสูงทำให้ยังไม่เป็นที่นิยม จนถึงปี พ.ศ. 2526 คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง จึงเข้ามามีบทบาททำให้ความนิยมที่อยู่อาศัยแบบนี้เริ่มมีมากขึ้น