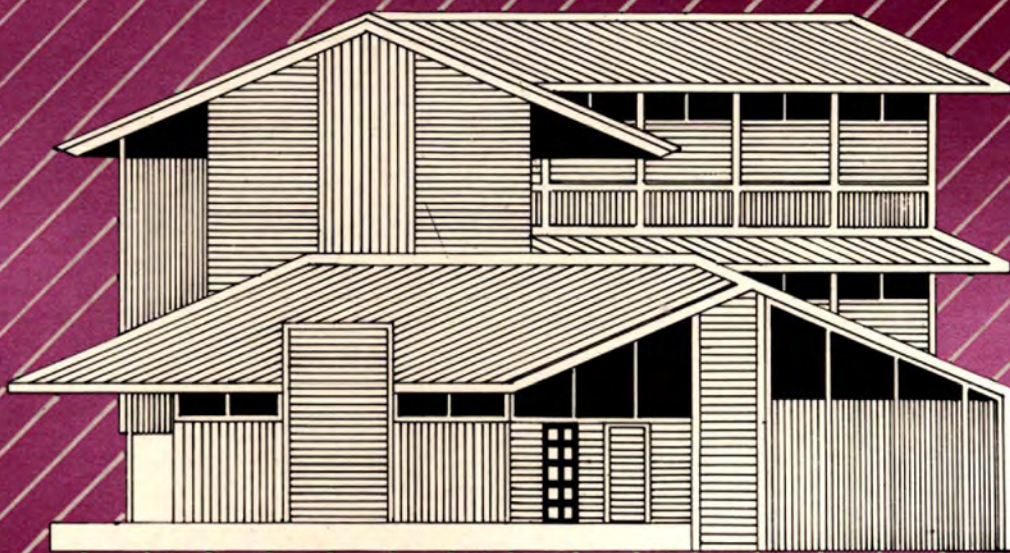


รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2531  
ของ  
คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย  
คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



สนธิ์สนุนไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## รายชื่อคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย

- |  |  |
|--|--|
| 1. นายวทีัญญ ฒ ถलग   | คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ                     |
| 2. นายชาญ กาญจนาคพันธ์   | สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย                                     |
| 3. ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ<br>นายประจิต ธนะศักดิ์<br>(ผู้แทนสำรอง)       | การเคหะแห่งชาติ<br>การเคหะแห่งชาติ                             |
| 4. นางพรณี ศรีประชุม<br>นายกมล ตันติเสวี<br>(ผู้แทนสำรอง)              | สำนักงบประมาณ<br>สำนักงบประมาณ                                 |
| 5. นางจรลศรี ทีปวิรัช<br>นายศักดิ์ ทงอุทัยศรี<br>(ผู้แทนสำรอง)         | สำนักผังเมือง<br>สำนักผังเมือง                                 |
| 6. นายสรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม  | สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ             |
| 7. นายธงชัย เล็กบารุง<br>นายสุรพล สุประดิษฐ์<br>(ผู้แทนสำรอง)          | สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง<br>สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง       |
| 8. นายสันศักดิ์ สมชีวิตา<br>นางสาวสุวารี วีระเศรษฐกุล<br>(ผู้แทนสำรอง) | สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม<br>สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม |
| 9. นายสิทธิชัย ตันตีพิพัฒน์  | ธนาคารอาคารสงเคราะห์   |
| 10. นางสาวชูศรี แดงประไพ   | ธนาคารแห่งประเทศไทย  |
| 11. นายพิพัฒน์ วงศาโรจน์<br>นายนิติ อินทร์นอก<br>(ผู้แทนสำรอง)         | กรมที่ดิน<br>กรมที่ดิน   |
| 12. นางสาวชัชศรี บุนนาค  | การเคหะแห่งชาติ  |
| 13. นางรัชนิกร เข็มเขือก   | สำนักสวัสดิการสังคม  |
| 14. นายสุนทร เปรมฤทัย  | สมาคมการค้าที่ดินเคหะและก่อสร้าง                               |
| 15. นายชวน ตั้งมติธรรม<br>นายอนันต์ คุ้มณี<br>(ผู้แทนสำรอง)            | สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร<br>สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร                 |
| 16. นายประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ์   | บริษัท ไทยธุรกิจที่ดิน จำกัด                                   |
| 17. นางสาวทัศนีย์ ธรรมพิพิธ  | สมาคมประกันชีวิตไทย  |
| 18. นายวิษณุ พูลสุข  | สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ             |
| 19. นายนรินทร์ สกลกลานวัฒน์  | การเคหะแห่งชาติ  |
| 20. นายมัชฌิมา กุญชร ฒ อุษยา   | สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  |
| 21. นายณรงค์ศักดิ์ บุญเลิศ   | สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ             |

## คำกล่าวนำ

นับตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา การพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยได้เจริญขึ้นตามลำดับทั้งในแง่ของปริมาณการก่อสร้างและมีคุณภาพที่ดีขึ้น ทำให้ประชาชนส่วนหนึ่งสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นหลักประกันของครอบครัวต่อไป ความสำเร็จดังกล่าวนี้ว่าเป็นการร่วมมือที่ดียิ่ง ทั้งของภาครัฐบาล ภาคเอกชน ตลอดจนสถาบันการเงินทุกประเภท

เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้ดำเนินการต้องอาศัยข้อมูลหลายด้าน และต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ดังนั้นคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย จึงได้จัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยฉบับนี้ขึ้นเป็นปีที่ 2 โดยได้รวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่มีอยู่ให้เป็นระบบ และทำการค้นคว้าจากเอกสารและงานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ที่สนใจมีข้อมูลที่ถูกต้องและทันสมัยมากที่สุด เพื่อนำไปใช้ให้เป็นประโยชน์แก่การพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อไป

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยขอขอบคุณธนาคารอาคารสงเคราะห์ ศูนย์วิชาการ การเคหะแห่งชาติ ตลอดจนหน่วยงานและบุคคลต่าง ๆ ที่ให้ความร่วมมือและสนับสนุนจนทำให้เอกสารฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

วาทัญญู ฌ กลาง

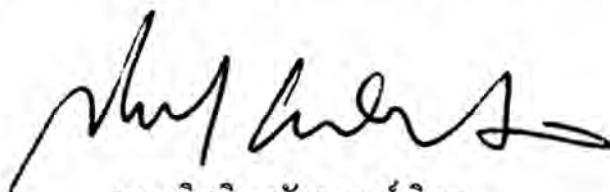
ประธานคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย



## สารจากกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

การปรับปรุงนโยบายที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ในรอบปีที่ผ่านมา นับได้ว่าเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อกิจการธุรกิจจัดสรร และประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ด้วยนโยบายดังกล่าวมีผลทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก และเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมให้มีการส่งเสริมสินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่าง ๆ และให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ไม่ว่าหน่วยงานนั้นจะเป็นหน่วยงานจากภาครัฐบาลหรือภาคเอกชน ต่างก็ได้พยายามหาวิธีการและแนวทางที่จะปรับปรุงการดำเนินงานของตนให้สามารถเอื้อประโยชน์ให้แก่ประชาชนอย่างเต็มที่ ซึ่งนับว่าเป็นที่น่าภาคภูมิใจที่นโยบายหรือแนวทางที่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยได้พยายามจัดทำขึ้นนั้น ก่อให้เกิดผลและสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างแท้จริง จนทำให้วงการก่อสร้าง และสถาบันการเงินทุกสถาบันตื่นตัว ซึ่งเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านเป็นอย่างยิ่ง

ข้าพเจ้าในนามของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขอแสดงความยินดีต่อคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ที่สามารถดำเนินงานได้ผลเป็นที่น่ายินดี จนสามารถขจัดอุปสรรคที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมกันนี้ขอส่งความปรารถนาดีมายังคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย และเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำเอกสารฉบับนี้ ตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยทุกท่าน ขอให้ประสบความสำเร็จ และให้พ้นจากสิ่งไม่พึงประสงค์ทุกประการ



(นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

กรรมการผู้จัดการ



## บทบรรณาธิการ

**ปี** 2530 เคยถูกเรียกว่าปีทองของธุรกิจที่อยู่อาศัย เพราะนับเป็นประวัติศาสตร์ที่ที่อยู่อาศัยได้ก่อสร้างขึ้นมาอย่างมากมายเกินกว่าจำนวนความต้องการที่เคยคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้เพราะมีเหตุเกือหนุนหลาย ๆ ด้านไม่ว่าจะเป็นสภาพทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น อัตราดอกเบี้ยลดลงและราคาวัสดุก่อสร้างยังอยู่ในอัตราที่ทรงตัว ในขณะที่เดียวกันเมื่อเริ่มต้นศักราชปี 2531 ราคาที่ดินราคาวัสดุก่อสร้างได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วจนเกรงกันว่าจะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย แต่กระแสการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เคยรุ่งเรืองจากปี 2530 ยังคงพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาถึงปี 2531 ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในปี 2531 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสูงถึงกว่า 67,000 หน่วย ซึ่งสูงกว่าปี 2530 ถึงร้อยละ 26 ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวางทั้งคุณภาพและราคาที่มีผู้ขายได้ปานกลางสามารถจะเลือกซื้อได้โดยไม่ยาก

อย่างไรก็ตาม สภาพการณ์ต่าง ๆ ไม่มีอะไรที่อยู่นิ่งกับที่ การเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกันเมื่อการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยในการผลิต เช่น ที่ดิน เงินทุน วัสดุก่อสร้างและแรงงานก็มีราคาสูงขึ้นและบางครั้งสูงเกินกว่าราคาที่แท้จริงของตัวมันเองสาเหตุเหล่านี้จะเป็นตัวการที่หยุดชะงักที่อยู่อาศัยที่เคยก่อสร้างมาในราคาหนึ่ง เปลี่ยนแปลงรูปแบบไปเพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อในอีกราคาหนึ่ง ราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้สูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

อาคารชุดที่คนไทยทั้งหลายเคยปฏิเสธ เพราะไม่เคยชินกับการอยู่อาศัยประกอบกับมีทางเลือกที่จะซื้อที่อยู่อาศัยราคาถูก ปัจจุบันสภาพการอยู่อาศัยในเมืองของสังคมไทยได้เริ่มเปลี่ยนแปลงไป ทางเลือกเริ่มมีน้อยลง ปี 2532 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มมีมติใหม่แก่วงการอยู่อาศัยเป็นจุดเปลี่ยนที่คนกลุ่มหนึ่งต้องเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุด ตลาดที่อยู่อาศัยที่เคยมีสัดส่วนของอาคารชุดเพียงเล็กน้อยเริ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามหากแม้ว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ยังอยู่ในปริมาณที่เหมาะสมกับความต้องการของประชาชนและอยู่ในราคาที่ประชาชนที่มีความต้องการอย่างแท้จริงจะสามารถจัดซื้อได้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยเหล่านี้จะยังคงมีต่อเนื่องไปอย่างไม่สิ้นสุด เพราะเป็นการสนองต่อปัจจัยสี่ของประชาชน แต่หากการก่อสร้างเหล่านั้นเป็นเพียงการลงทุนตามบรรยากาศของธุรกิจเพียงอย่างเดียวแล้ว เหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน เช่นที่เคยเกิดขึ้นในอดีต อาจเกิดขึ้นอีกได้

นรินทร์ สกฤตกลานวัฒน์

บรรณาธิการ

# สารบัญ

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2531.....	5
การเพิ่มขอจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในรอบปี 2531.....	11
การผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกราคาของภาคเอกชน.....	17
การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	31
ที่ดิน.....	41
สภาวะวัสดุก่อสร้างปี 2531 - 2532.....	47
บ้านเช่า บทบาทใหม่ของที่อยู่อาศัยต่อผู้มีรายได้น้อยและ ปานกลาง.....	57
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	65
การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ.....	73
ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	85
รายงานผลการดำเนินงานคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย.....	93





## รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2531

### 1. สถานการณ์โดยทั่วไป

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยใน กทม. และปริมณฑล ตลอดจนในเมืองหลักต่าง ๆ ได้มีการขยายตัวและเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ในปี 2530 นับว่าเป็นปีที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุดใน กทม. ซึ่งนับได้ถึง 53,000 หน่วย และในช่วงปลายปี 2530 ผู้ที่อยู่ในวงการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่างเกรงไปว่าปี 2531 การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเกิดปัญหาอันสืบเนื่องมาจากราคาวัสดุก่อสร้างได้ขยับตัวสูงขึ้น การประเมินราคาที่ดินใหม่ที่สูงจะมีผลให้ราคาที่ดินโดยทั่วไปสูงขึ้น ตลอดจนมาตรการที่เข้มงวดของการจัดสรรที่ดิน จะส่งผลให้การผลิตที่อยู่อาศัยต้องชะลอตัวลง แต่จากตัวเลขที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จในปี 2531 ที่ออกมาทำให้หลายฝ่ายเกิดความแปลกใจที่ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จได้เพิ่มมากขึ้นถึง 67,000 หน่วย โดยเพิ่มจากปี 2531 ถึงร้อยละ 26 อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยในปี 2531 นี้มีราคาสูงขึ้นกว่าปี 2530 ในระหว่างร้อยละ 5-10

สำหรับสาเหตุที่การผลิตยังอยู่ในระดับสูงนั้นเนื่องจากเหตุผลต่าง ๆ ดังนี้ คือ

1. ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนระดับ

รายได้ปานกลางยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจที่ดีขึ้นเป็นลำดับทำให้ประชาชนมีรายได้สูงขึ้นและมีเงินออมมากขึ้นเพียงพอแก่การจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

2. ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นด้านวัสดุก่อสร้างซึ่งต้องใช้ในโครงการประมาณร้อยละ 50 ของเงินลงทุนทั้งหมด ดังนั้นการเพิ่มราคาของวัสดุก่อสร้างเพียงอย่างเดียวนั้น ยังมีผลต่อโครงการไม่มากนักเพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังไม่เพิ่มสูงขึ้นมาก และที่ดินส่วนมากเป็นที่ดินที่ผู้จัดสรรซื้อมาก่อนหน้านี้แล้ว
3. อัตราดอกเบี้ยเพื่อจัดซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2531 ยังเป็นอัตราเดิมของปี 2530 อยู่ระหว่าง 10.25-12.00 ซึ่งนับว่าเป็นอัตราที่ยังเอื้ออำนวย ยังมีผลให้ราคาผ่อนชำระรายเดือนไม่สูงไปมากนัก ประกอบกับการขยายเวลาเงินกู้จาก 15 ปีเป็น 20 ปี ทำให้ฐานของความสามารถในการซื้อของประชาชนขยายตัวกว้างมากขึ้นด้วย
4. การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบ้านและที่ดิน ยังเป็นการลงทุนที่ดีที่มีแนวโน้มจะมี

มูลค่าสูงขึ้นทุกปี ดังนั้นทำให้เกิดการลงทุนจัดทำโครงการและการซื้อเพื่อการลงทุนสูงขึ้นมากด้วย

อย่างไรก็ดี สถานการณ์ด้านปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2531 เริ่มแปรปรวนเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการลงทุนในปีต่อ ๆ ไป โดยมีความเคลื่อนไหวในด้านหลัก ๆ ดังนี้ คือ

1. เกิดการตื่นตัวของ การซื้อขายที่ดินในเมืองในเขตการลงทุนด้านอุตสาหกรรมตลอดจนในเขตการเกษตรอย่างมากมาย ทำให้ราคาที่ดินในที่ดินต่าง ๆ ถีบตัวสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ ที่ดินเริ่มหายากขึ้น มีราคาแพงขึ้น ผู้ที่มีที่ดินบางส่วนไม่นำที่ดินออกมาพัฒนา แต่รอเวลาเพื่อให้ขายได้ในราคาสูง ที่ดินบางแห่งเกิดการเปลี่ยนมือกันหลาย ๆ ครั้งในเวลาอันสั้น ทำให้ราคาเพิ่มมากขึ้นมากจนเกินขีดความสามารถที่จะนำมาพัฒนาสำหรับที่อยู่อาศัยราคาถูกลงได้

2. ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นเป็นระลอกที่สอง นับตั้งแต่ความเคลื่อนไหวครั้งแรกในปลายปี 2530 เป็นต้นมา โดยเริ่มจากเหล็กเส้นซึ่งรัฐบาลได้มีมติให้นำเข้าได้ในกลางปี 2531 เพื่อแก้ไขการขาดแคลนเหล็กเส้น แต่มีระยะเวลาเพียง 6 เดือน ซึ่งสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2531 ทำให้ราคาเหล็กเส้นเริ่มปรับตัวเองให้สูงขึ้น ตามความต้องการของตลาดที่มีสูงมาก นับตั้งแต่การก่อสร้างอาคารชุด ที่มีมากถึง 200 โครงการ การก่อสร้างท่าเรือน้ำลึก การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐอื่น ๆ การเพิ่มราคาของเหล็กเส้นได้ดึงเอาราคาวัสดุก่อสร้างด้านอื่น ๆ แพงขึ้นไปด้วย

3. จากการพัฒนาด้านการลงทุนที่มีขึ้นอย่างรวดเร็ว นี้ได้ทำให้ความต้องการด้านสินเชื่อบุคคลสูงขึ้นด้วย จากสาเหตุนี้สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้เพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รวมทั้งสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยจากเดิมในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 11.0 เป็นร้อยละ 13.0 ในช่วงเวลาเพียง 4 เดือนเท่านั้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยต้องสูงขึ้นโดยปริยาย

4. อาคารชุดเริ่มกลับเข้ามามีบทบาทใหม่ในปี 2530 แต่ส่วนมากเป็นอาคารชุดระดับราคาสูง ถัดมาในปี 2531 อาคารชุดระดับปานกลางและราคาต่ำได้ทะยอยออกมาสู่ตลาดเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางที่ไม่สามารถจัดหาซื้อบ้านได้ เนื่องจากราคาที่ดินและวัสดุ

ก่อสร้างได้สูงขึ้น ดังนั้นรูปแบบของการอยู่อาศัยในเมืองเริ่มเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีการแข่งขันกันสูงขึ้นทั้งในเรื่องของรูปแบบ ราคา และสถานที่ตั้ง

สำหรับแนวโน้มของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2532 นั้น เมื่อศึกษาจากข้อมูลทางด้านสถิติที่ผ่านมารวมทั้งตัวแปรที่เกิดขึ้นนั้น พบว่าอัตราการก่อสร้างยังคงอยู่ในเกณฑ์สูง อย่างไรก็ตามในปี 2532 จะมีการเปลี่ยนแปลงในหลาย ๆ ด้าน ดังนี้ คือ

1. ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2532 มีราคาแพงขึ้นกว่าปี 2531 มาก เพราะผลจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2530 ราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นมาหลายระลอกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้น รวมทั้งค่าจ้างแรงงานต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นด้วย
2. ความสามารถในการซื้อของประชาชนจะลดลงเพราะอัตราการเพิ่มของราคาต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเร็วกว่าอัตรา การเพิ่มของรายได้ของประชาชนทั่วไป ทำให้การหาทางลดราคาค่าที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่น ๆ จะตามมา



3. ตลาดที่อยู่อาศัยจะซับซ้อนมากขึ้น นอกจากจะมีที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจะมีมากขึ้น ทำให้รูปแบบของตลาดที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป และลักษณะการอยู่อาศัยของประชาชนจะเริ่มเปลี่ยนแปลงไปด้วย

4. ปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นในปี 2532 ทั้งหมดทุกประเภทรวมกัน คาดว่าจะสูงกว่าปี 2531 และเนื่องจากที่อยู่อาศัยมีราคาแพงกว่าปี 2531 มาก ดังนั้น ในปีถัด ๆ ไปคาดว่าโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ จะค่อย ๆ ลดตัวลง เพื่อให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้มากในปี 2532 สามารถรองรับความต้องการของประชากรไปให้หมดสิ้นก่อน

## 2. ด้านนโยบายรัฐบาล

นโยบายของรัฐบาลในด้านที่อยู่อาศัย ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา แม้ว่าสถาบันการเงินจะเข้มงวดมากขึ้นในเรื่องการปล่อยสินเชื่อ



เพื่อการจัดซื้อที่ดิน แต่สำหรับโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว การให้เงินกู้เพื่อการจัดซื้อที่อยู่อาศัยยังเป็นไปอย่างกว้างขวาง ทำให้เกิดการแข่งขันกันเองในระหว่างสถาบันการเงิน มีผลให้การผ่อนปรนเงื่อนไขแก่ผู้กู้ การขยายวงเงินกู้ ตลอดจนระยะเวลาการให้กู้ตามมา ซึ่งเป็นผลดีต่อผู้ซื้อบ้านโดยตรง

ในด้านการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนพื้นที่เฉพาะนั้นมีผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการขยายเครือข่ายการคมนาคม โครงการสร้างทางด่วน โครงการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมภาคตะวันออก การส่งเสริมการลงทุนภายในประเทศ ตลอดจนการท่องเที่ยวทำให้เกิดความเคลื่อนไหวในด้านการพัฒนาที่ดินอย่างกว้างขวาง ในขณะเดียวกันราคาที่ดินได้สูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ราคาวัสดุก่อสร้างก็ได้สูงขึ้นด้วย เนื่องจากความต้องการมีมากกว่าการผลิต ซึ่งทั้งหมดนี้ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเป็นลำดับ

สำหรับในแง่กฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แม้ว่าจะได้มีการพยายามแก้ไขกฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ปว. 286 มาตั้งแต่ปี 2530-2531 ทั้งจากกระทรวงมหาดไทยเอง และจากการเสนอของคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย เพื่อให้กฎหมายนี้มีลักษณะที่คล่องตัวสามารถแก้ไขให้เป็นไปตามสถานการณ์ที่แปรเปลี่ยนไปได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคและส่งเสริมการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยไปในตัวด้วย ในเรื่องนี้แม้ว่าจะมีการเสนอกันมามากแต่ก็ยังไม่เห็นผลในทางปฏิบัติ ทั้งนี้เนื่องจากว่าการแก้ไขกฎหมายนั้น มีขั้นตอนมาก อย่างไรก็ตามก็การศึกษาเสนอแนะร่างพระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดินนั้น คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยพบว่าต้องมีการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้ คือ

1. กฎหมาย ปว. 286 เป็นการรวมกฎหมายหลายลักษณะไว้ด้วยกัน เช่น กฎหมายมหาชน กฎหมายเอกชน กฎหมายอาญา กฎหมายที่ดิน จึงทำให้เกิดความสับสน ควรที่จะมีการเขียนกฎหมายให้แน่ชัดว่าต้องการให้เป็นกฎหมายลักษณะใด

2. เจตนารมณ์ของ ปว.286 นอกจากที่ต้องการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว ควรต้องมีเจตนารมณ์เพื่อการส่งเสริมให้มีการพัฒนาธุรกิจจัดสรรที่ดินให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลด้วย โดยให้มีการส่งเสริมการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยระหว่าง



ธุรกิจภาคเอกชนกับหน่วยงานของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติด้วย

3. เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการบริหารลง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรตามกฎหมายระบุไว้ใน ปว. 286 ควรเป็นเพียงผู้กำหนดนโยบาย มีอำนาจในการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามกว่าเป็นผู้รับผิดชอบ และให้การอนุญาตจัดสรร แต่ควรให้เป็นหน้าที่ของหน่วยงานประจำ (กรมที่ดิน) เป็นผู้ตรวจสอบและพิจารณาอนุญาต หากพบว่ามีปัญหาที่ไม่อาจวินิจฉัยได้จึงค่อยนำเสนอคณะกรรมการควบคุมฯ พิจารณา โดยทั้งนี้อาจต้องมีการปรับปรุงหน่วยงาน (กรมที่ดิน) เพื่อให้รองรับภาระหน้าที่นี้ได้ต่อไป

สำหรับในพื้นที่ภูมิภาคนั้นควรให้หน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้วินิจฉัย หากมีปัญหาให้แจ้งต่อกรมที่ดินหรือหารือส่วนกลาง



4. มาตรฐานสาธารณสุขของโครงการ ควรมีมากกว่า 1 มาตรฐาน โดยเพิ่มมาตรฐานสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ สังคม ประเพณีนิยมของแต่ละสภาพท้องถิ่นด้วย

5. บทบัญญัติ ปว. 286 ส่วนใหญ่ (จากข้อ 19-26) เป็นการกำหนดวิธีปฏิบัติในการขออนุญาตจัดสรร ฯลฯ ซึ่งในทางปฏิบัติกระทำได้ยาก ทั้งในด้านผู้ประกอบการ และการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานของรัฐ ดังนั้น จึงไม่ควรปรากฏอยู่ในตัวกฎหมาย แต่ควรเป็นกฎหมายแม่บทให้มีลักษณะเปิดกว้างที่จะมอบให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ไปกำหนดเป็นข้อกำหนด หรือระเบียบวิธีปฏิบัติในวาระอันเหมาะสมต่อไปมากกว่า เพื่อสะดวกในการแก้ไขปรับปรุง เปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ และมอบหมายให้หน่วยงานของรัฐ

ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องโดยตรงเป็นผู้รับผิดชอบควบคุมการปฏิบัติต่อไป

6. ในข้อที่กำหนดให้ที่ดินที่จะทำการจัดสรรปลอดจากภาระผูกพันนั้น ควรหมายถึง ปลอดจากการจำนอง ขายฝากเท่านั้น ไม่ควรรวมถึงภาระจำยอม

7. ให้สถาบันการเงินที่ระบุใน ปว. 286 ในการค้าประกันระบบสาธารณสุขโลกให้หมายรวมถึง สถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายด้วย

ตามที่ ปว. 286 กำหนดให้ผู้ทำการจัดสรรจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินทำสัญญาค้าประกันการจัดสรรสุขภาพโลกในโครงการนั้น ยังควรให้มีการค้าประกันโดยถือเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นปัญหาทางปฏิบัติในเรื่องการประมาณการราคาสาธารณสุขโลก ซึ่งหน่วยงานผู้รับผิดชอบ (กทม. ประปา ไฟฟ้า) ต้องเป็นผู้ประมาณราคาเอง ทำให้เสียเวลาในเรื่องนี้มาก จึงสมควรที่จะให้มีการปรับปรุงโดยให้หน่วยงานฯ กำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วยไว้เป็นบรรทัดฐาน และเสนอให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรให้ความเห็นชอบ หรือจะกำหนดเกณฑ์ให้เพิ่มอีก 10-15% ก็ได้ แล้วให้มีการปรับปรุงราคาเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม

8. การบังคับใช้กฎหมายตาม ปว. 286 กำหนดว่า ในกรณีที่ผู้จัดสรรกระทำผิดจากที่กฎหมายกำหนด จะมีบทลงโทษถึงขั้นจำคุก ซึ่งการกระทำผิดส่วนใหญ่ไม่ได้มีเจตนาถือโกง ไม่น่าพิจารณาว่าเข้าข่ายเป็นอาชญากร ควรมีโทษแต่ขั้นปรับ แต่ผู้ที่เจตนาเล็งกฎหมายควรปรับให้มากขึ้นและให้กรมที่ดินสั่งหยุดโครงการได้

9. ควรมีการปรับปรุงโครงสร้างการบริหารกฎหมาย โดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้มีความคล่องตัวมากขึ้น และเพิ่มผู้เกี่ยวข้องเข้าเป็นกรรมการ เช่น ตัวแทนจากภาคเอกชน หรือจากกลุ่มอาชีพที่เกี่ยวข้องด้วย

10. การดูแลสาธารณสุขโลกในชุมชน ตาม ปว. 286 ข้อ 30 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณสุขโลก เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ในที่ดินจัดสรรตลอดไป จะพ้นภาระการดูแลต่อเมื่อได้มีการอุทิศที่ดินส่วนนี้ให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือโอนให้แก่ราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นภาระผูกพันแก่ผู้จัดสรรจะต้องผนวกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไว้ ทำให้ราคาสูงขึ้น หรืออาจต้องยอมรับสภาพถนนในชุมชน หรือสวนสาธารณะ

หรือสนามเด็กเล่นจะต้องเป็นส่วนของสาธารณะไป โดยมีหลักการดังนี้

1. ผู้จัดสรรควรรับภาระการดูแลเพียงระยะแรก 2-5 ปี เมื่อพ้นไปควรตกเป็นภาระของท้องถิ่น ซึ่งท้องถิ่นสามารถเรียกเก็บภาษีคืนให้คุ้มกับค่าดูแลรักษาได้
2. ควรให้สิทธิแก่ผู้จัดสรรที่จะเลือกได้โดย
  - ยกให้เป็นสาธารณประโยชน์
  - ยกให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนเป็นผู้ดูแล โดยจัดตั้งนิติบุคคลหรือกรรมการหมู่บ้านมารับภาระดูแลไป
  - สงวนพื้นที่ไว้เป็นกรรมสิทธิ์ แต่จะต้องรับภาระการดูแลไว้ด้วย

การเลือกดำเนินการในพื้นที่ไหน อย่างไร จะต้องมีการจดแจ้งไว้ใน การขออนุญาตจัดสรร เพื่อเป็นเงื่อนไขให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า และสามารถตรวจสอบได้ภายหลังด้วย

ในช่วงปี 2531 ที่ผ่านมานี้ แม้ว่าเรื่องของกฎหมายยังเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องแก้ไขอยู่ แต่เนื่องจากสถานการณ์ด้านราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น เป็นเรื่องที่สำคัญที่เกิดขึ้นมาใหม่ทำให้การเน้นการแก้ปัญหาส่วนใหญ่มุ่งไปในเรื่องที่ดินและวัสดุก่อสร้าง แทนการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายที่ต้องใช้เวลาต่อไป

### 3. ด้านผู้ประกอบการ

1. ภาครัฐบาล การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ของภาครัฐบาลในช่วงปี 2530 และต่อเนื่องมายังปี 2531 นั้น เป็นช่วงที่เป็นโอกาสที่ดีของการผลิตที่อยู่อาศัยเพราะประชาชนมีความสามารถในการซื้อสูง แต่เป็นที่น่าเสียดายว่าการผลิตที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในช่วงนี้ออกมาน้อยมาก โดยในปี 2530 ผลิตได้เพียง 890 หน่วย และปี 2531 ผลิตได้ 4,776 หน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากกระบวนการผลิตของภาครัฐบาลต้องเป็นไปตามขั้นตอนของระบบราชการ ตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การกำหนดรายละเอียดโครงการการขออนุมัติโครงการ และการได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลก่อนดำเนินการได้ ขั้นตอนต่าง ๆ เหล่านี้ต้องใช้เวลามากกว่าการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนมาก ทำให้การผลิตต้องกำหนดขึ้นมาล่วงหน้า 2-3 ปี ซึ่งมีผลให้บางครั้งจำนวนที่อยู่อาศัยออกสู่ท้องตลาดไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในขณะนั้น

2. ภาคเอกชน ปัจจุบันผู้ประกอบการภาคเอกชนเป็นผู้ที่ผลิตที่อยู่อาศัยออกมามากที่สุด โดยผลิตได้สูงถึงร้อยละ 60 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นมาทั้งหมดปี 2530 นับว่าเป็นปีแรกที่สามารถสร้างสถิติผลิตที่อยู่อาศัยได้เกินกว่าการผลิตของประชาชน ซึ่งเคยเป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัยให้กับตนเองมานานจากอดีตกาลจนถึงปัจจุบันนับเป็นร้อย ๆ ปี โดยในปี 2530 มีการอนุญาตการจัดสรรที่ดินถึง 1,097 ราย และในปี 2531 เพิ่มขึ้นมีถึง 1,369 ราย ซึ่งในปี 2529 มีเพียง 255 รายเท่านั้น

ดังนั้น ลักษณะการจัดการที่อยู่อาศัยของประชาชนได้เปลี่ยนทิศทางไปในลักษณะอาศัยระบบการผลิตในรูปของธุรกิจแทนการจัดการด้วยตนเองแบบดั้งเดิม ซึ่งความเปลี่ยนแปลงนี้จะส่งผลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างของไทยไปอย่างกว้างในอนาคต

จากประสบการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา ค่อย ๆ พัฒนาระบบการจัดการระบบการก่อสร้าง ระบบการเงิน ระบบการตลาดต่าง ๆ ได้ดีขึ้นและทำให้ภาคเอกชนมีประสิทธิภาพการบริหารงานสูงขึ้น มีผลให้บริษัทที่คอยเอารัดเอาเปรียบประชาชนบริษัทที่มีเจตนาฉ้อโกงประชาชนค่อย ๆ หายไปจากอุตสาหกรรมประเภทนี้ การดำเนินธุรกิจด้วยการสร้างภาพพจน์ที่ดีต่อสาธารณชนเริ่มเข้ามาแทนที่ เพราะประชาชนมีโอกาสเลือกมากขึ้น ภาคเอกชนยังได้มีการรวมตัวกันจากสมาคมในด้านที่อยู่อาศัยเป็นสมาพันธ์ที่อยู่อาศัยและธุรกิจที่ดินขึ้น เพื่อเป็นองค์กรกลางในการติดต่อประสานงานกับภาครัฐบาลและเพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ของธุรกิจประเภทนี้ในสายตาของประชาชนผู้บริโภคให้ดีขึ้นด้วย





## การเพิ่มของจำนวนที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในรอบปี 2531

จากการที่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยได้จัดทำโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อให้ผู้อยู่ในวงการผลิตที่อยู่อาศัยได้นำข้อมูลไปประกอบการตัดสินใจในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยได้รับความร่วมมือจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้จัดทำข้อมูลเรื่องที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จและได้จดทะเบียนจากเขตต่าง ๆ ใน กทม. และปริมณฑล ซึ่งทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปเก็บข้อมูลที่อยู่อาศัยที่มีผู้มาขอจดทะเบียนบ้านทั้ง 24 เขต ใน กทม. และในเขตจังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี เป็นประจำทุกเดือน และนับตั้งแต่เดือนมกราคม-เดือนธันวาคม 2531 ผลการสำรวจปรากฏผลดังนี้

### 1. ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ

ปริมาณที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในรอบปี 2531 โดยประชาชนก่อสร้างเองและโดยผู้จัดสรรเป็นผู้สร้างในกรุงเทพมหานครทั้ง 24 เขต มีจำนวนถึง 51,142 หน่วยและถ้ารวมในจังหวัดสมุทรปราการซึ่งมีจำนวน 10,980 หน่วย จังหวัดนนทบุรีจำนวน 4,387 หน่วยและปทุมธานีจำนวน 962 หน่วย ดังนั้นมีที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำนวนทั้งหมด 67,451 หน่วย

หรือโดยเฉลี่ยเดือนละ 5,620 หน่วย ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยในปี 2530 ซึ่งมีจำนวน 53,353 หน่วย ปรากฏว่าเป็นอัตราเพิ่มที่สูงถึงร้อยละ 26

เมื่อพิจารณาผลการก่อสร้างในที่อยู่อาศัยในแต่ละเดือนแล้ว พบว่าเดือนสิงหาคมเป็นเดือนที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จมากที่สุด (ดังตารางที่ 1)

### 2. เขตที่มีการก่อสร้างมาก

ในจำนวนปริมาณที่อยู่อาศัยจำนวน 67,451 หน่วยที่สร้างเสร็จในปี 2531 นั้นได้กระจายกระจายไปทั่วทุกเขต แต่เขตที่มีการก่อสร้างสูงสุดใน กทม. คือเขตบางเขน ซึ่งมีจำนวน 9,669 หน่วย รองลงมา คือเขตบางกะปิจำนวน 8,803 หน่วย และเขตพระโขนงจำนวน 5,362 หน่วย สำหรับในฝั่งธนบุรีนั้น การก่อสร้างสูงสุดอยู่ที่เขตภาษีเจริญจำนวน 3,704 หน่วย รองลงมาคือเขตราษฎร์บูรณะจำนวน 2,505 หน่วยและเขตคลองสานจำนวน 2,469 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการจำนวนสูงสุดอยู่ที่เขตอำเภอเมือง จำนวน 1,969 หน่วย และอำเภอปากเกร็ด จำนวน 1,416 หน่วย ส่วนจังหวัดปทุมธานีนั้นในเขตอำเภอเมือง มีการก่อสร้างจำนวน 962 หน่วย

สำหรับเขตที่ไม่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเลย ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตที่มีการก่อสร้างน้อยที่สุดคือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ซึ่งมีจำนวน 37 หน่วยรองลงมาคือ เขตพระนคร ซึ่งมีการก่อสร้างจำนวน 39 หน่วย

### 3. ผู้ผลิตและประเภทที่อยู่อาศัย

สำหรับผู้ผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2531 นั้น จำแนกได้ 2 ประเภท คือ ประเภทแรก ประชาชนจัดสร้างเอง คือ ประชาชนเป็นเจ้าของที่ดินและจัดหาทุน หาผู้รับเหมา ในการก่อสร้างบ้านของตนเอง ประเภทที่สอง คือ ผู้ประกอบการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ผลการก่อสร้างในปี 2531 ปรากฏว่า ส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการด้านจัดสรร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67 ของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมด ซึ่งมีจำนวน 45,135 หน่วย โดยแยกเป็นอาคารแถวจำนวน 25,578 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57 ซึ่งมีสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาได้แก่ อาคารเดี่ยว มีจำนวน 15,487 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34 ส่วนที่เหลือเป็นอาคารแฝดจำนวน 433 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1 แพลตและอาคาร

ชุด จำนวน 3,740 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 8 ของทั้งหมด โดยแฟลตและห้องชุดนั้นมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินได้มีการปรับราคาสูงและส่วนใหญ่อยู่ในแหล่งชุมชน

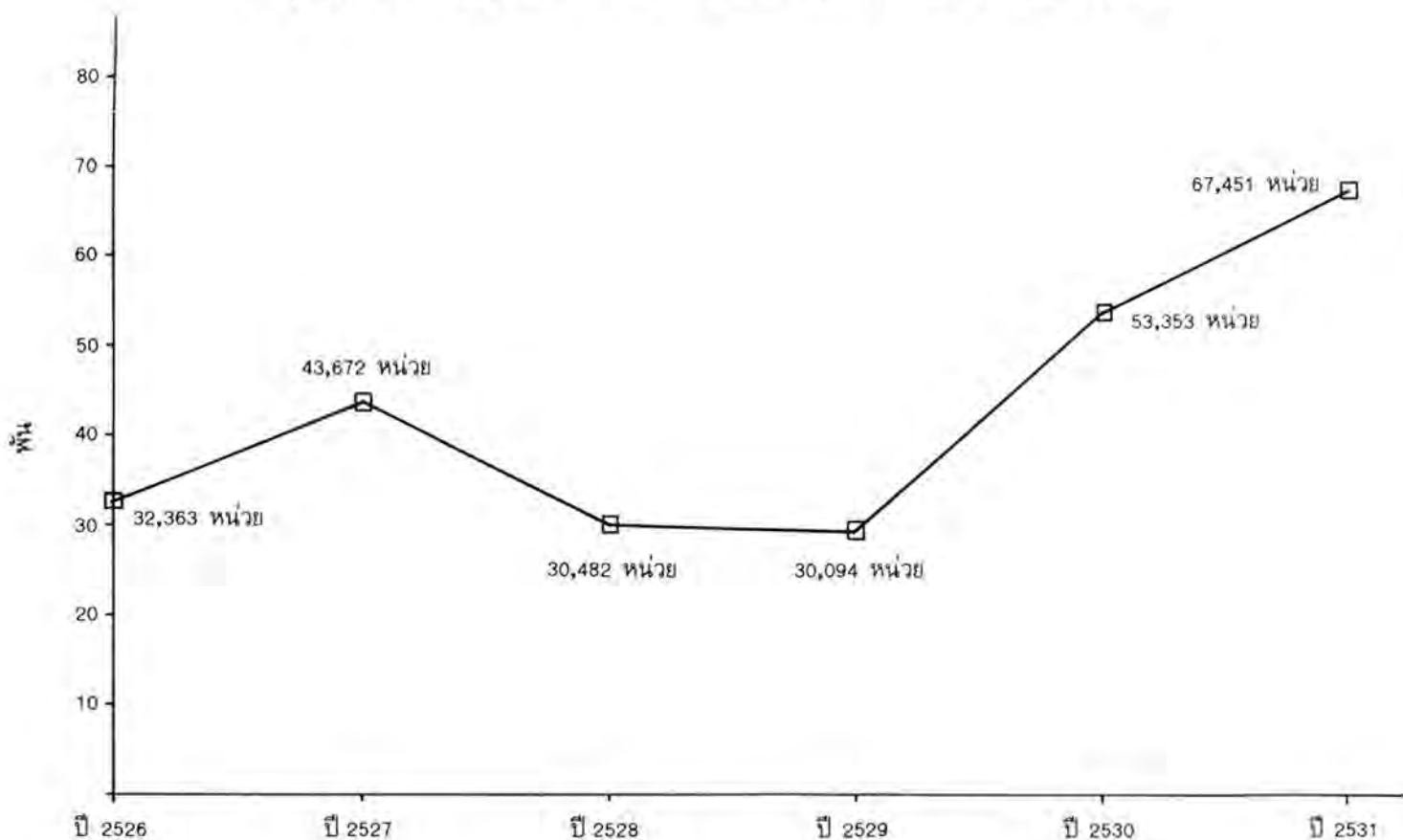
ส่วนที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการจัดสร้างโดยผู้อยู่อาศัยเอง มีจำนวนทั้งสิ้น 22,276 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33 ของทั้งหมด โดยแยกเป็นอาคารเดี่ยว 21,088 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 95 อาคารแถวจำนวน 1,166 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5 และมีอาคารแฝดอีกเล็กน้อย

เปรียบเทียบปริมาณการผลิต

ผู้ผลิต	จำนวน	ร้อยละ
ประชาชนสร้างเอง	22,276	33
ผู้จัดสรร	45,135	66.92
อื่น ๆ	40	0.08
รวม	67,451	100.00

### 4. สรุป

แผนภูมิที่ 5 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเพิ่มในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2526 ถึง ปี 2531



จากข้อมูลการผลิตที่อยู่อาศัยในรอบปี 2531 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่าน ๆ มา แสดงให้เห็นว่าสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2531 อยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากและเป็นปีที่มีการก่อสร้างมากที่สุดในรอบ 6 ปีที่ผ่านมา เพียงแต่ยังมีการผลิตที่ไม่ตรงกลุ่มเป้าหมายอยู่บ้าง เพราะกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยคือพวกผู้มีรายได้ปานกลางและต่ำนั้นมีถึง ร้อยละ 70 ซึ่งสามารถซื้อบ้านเรือนแถวได้เท่านั้น แต่จากข้อมูลปรากฏว่าการผลิตบ้านแบบเรือนแถวยังมีเพียงร้อยละ 39 เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการผลิตโดยผู้จัดสรร ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีการผลิตมากถึงร้อยละ 54 สำหรับพื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วนั้นอยู่ในแนวทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของ กทม. คือ เขตบางกะปิ เขตบางเขนและเขตพระโขนง ในฝั่งพระนคร และเขตภาษีเจริญ เขตราชบุรีบูรณะและเขตตลิ่งชันในฝั่งธนบุรี เนื่องจากทั้งสองเขตอยู่ในบริเวณรอบ ๆ ศูนย์กลางเมือง มีระยะการคมนาคมเข้าสู่ตัวเมืองค่อนข้างสะดวก

สำหรับด้านการผลิตที่อยู่อาศัยนั้น ภาคเอกชนซึ่งทำการจัดสรรบ้านและที่ดินนับว่ามีบทบาทสูงสุดในปัจจุบัน เพราะสามารถผลิตที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้ทั้งสูงและปานกลางมากที่สุด อย่างไรก็ตามแม้ว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยในปี 2531 จะมีการขยายตัวมากก็ตาม แต่ก็ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อยู่บ้างที่เป็นอุปสรรคในการขยายตัวของธุรกิจประเภทนี้ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้คือ

1. ราคาวัสดุก่อสร้างถีบตัวสูงขึ้นนับแต่ปี 2530 เป็นต้นมา และได้ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นในช่วงต้นปี 2531 มิใช่เพียงแต่ราคาวัสดุจะสูงขึ้นเท่านั้น แต่ได้เกิดมีการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างหลายประเภทขึ้นอีก โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างที่ต้องสั่งวัตถุดิบเข้าจากต่างประเทศ เช่น เหล็กเส้น ทำให้โครงการก่อสร้างหลายโครงการต้องชะงักลง และมีการปรับราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นด้วย

2. ราคาที่ดินถีบตัวสูงขึ้นมาก เนื่องจากรัฐบาลได้ทำการปรับราคาประเมินที่ดินเพื่อจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมใหม่ โดยเริ่มตั้งแต่ต้นปี 2531 เป็นต้นไป ทำให้การซื้อขายที่ดินคึกคักขึ้น ประกอบกับภาวะตลาดหุ้นตกต่ำ นักลงทุนเกิดความไม่แน่ใจจึงพากันหันมาลงทุนซื้อที่ดินอย่างกว้างขวาง เนื่องจากมีความเสี่ยงน้อยกว่าและผลตอบแทนคุ้มค่ากว่ากันมาก จึงทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างมากที่จะหยุดยั้งได้

3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยับตัวสูงขึ้น เนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของระบบเศรษฐกิจทำให้มีความต้องการสินเชื่อสูงขึ้นมาก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้น จึงเป็นแรงกดดันให้สถาบันการเงินต่าง ๆ จำเป็นต้องปรับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยให้สูงขึ้น ซึ่งผลของการปรับดอกเบี้ยนี้ย่อมจะเป็นภาระตกแก่ผู้ผ่อนชำระที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม ถ้าพิจารณาปัจจัยทางด้านเกื้อหนุนบ้าง จะเห็นได้ว่ายังคงมีปัจจัยอีกหลายตัว เช่น นโยบายสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยจากทางราชการ และราคาน้ำมันซึ่งได้มีการประกาศลดราคาดลง ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชนดีขึ้น การส่งออกและการลงทุนจากต่างประเทศ ตลอดจนรายได้จากการท่องเที่ยวต่างก็มีแนวโน้มสูงขึ้น ดังนั้นธุรกิจก่อสร้างของไทยในช่วงปี 2531 นี้ จึงยังคงมีสภาพที่ดีต่อเนื่องมาจากปี 2530 และในอนาคตคาดว่า การก่อสร้างจะยังคงขยายตัวต่อไป

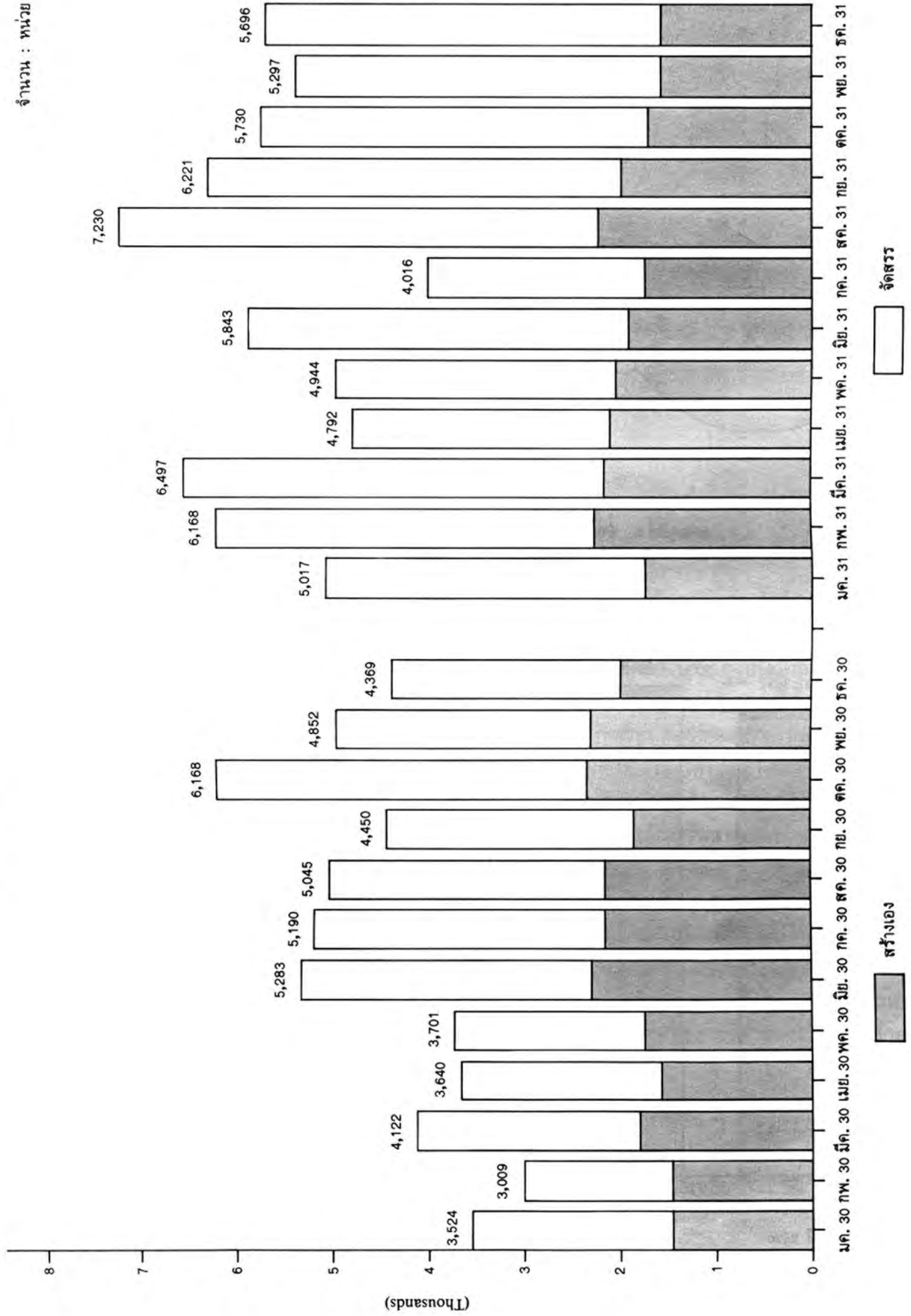


ตารางที่ 1 ตารางจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2531

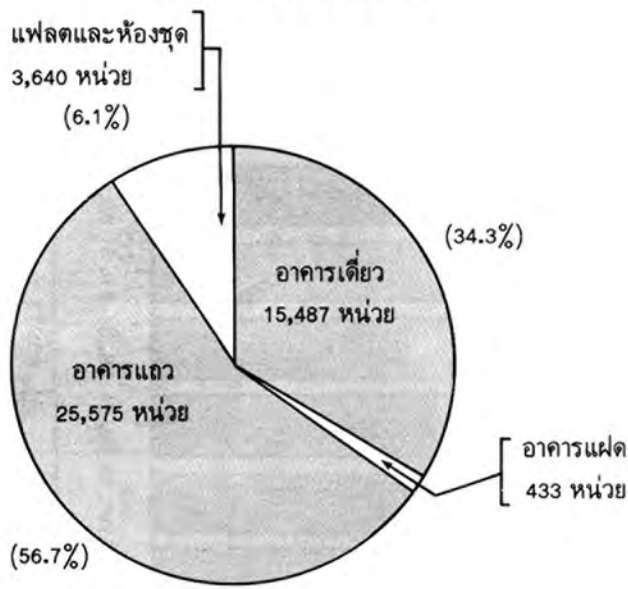
เขต/อำเภอ	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม	รวม
<b>จังหวัดกรุงเทพมหานคร</b>													
1. ดลิ่งชัน	158	85	282	171	159	263	178	344	248	233	252	96	2,469
2. ภาษีเจริญ	319	273	307	297	578	247	144	436	265	322	186	330	3,704
3. หนองแขม	255	157	149	13	22	264	85	611	109	279	79	176	2,199
4. บางขุนเทียน	150	172	285	172	226	235	185	156	140	558	137	160	2,576
5. ราชบุรีบูรณะ	52	64	300	132	461	121	106	229	191	75	65	709	2,505
6. ธนบุรี	48	40	43	48	60	42	27	95	30	80	32	48	593
7. คลองสาน	54	13	18	8	5	109	6	19	96	4	26	15	373
8. บางกอกใหญ่	31	12	20	17	14	99	45	83	21	19	24	40	425
9. บางกอกน้อย	64	85	129	138	30	71	73	172	63	50	496	392	1,763
10. คูสิต	162	170	157	156	52	152	62	290	57	117	173	58	1,606
11. พระนคร	2	3	3	5	1	19	1	3	2	-	-	-	39
12. ป้อมปราบศัตรูพ่าย	5	2	-	1	9	1	1	-	6	8	3	1	37
13. สัมพันธวงศ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. ยานนาวา	253	142	147	79	87	63	127	355	186	108	57	158	1,762
15. บางรัก	4	1	2	-	136	5	2	-	-	11	-	8	169
16. ปทุมวัน	3	23	8	1	1	1	2	123	85	5	2	3	257
17. พญาไท	426	591	200	117	12	16	17	55	293	94	72	26	1,919
18. ห้วยขวาง	167	110	164	57	157	221	134	71	111	129	90	175	1,586
19. บางเขน	570	1,068	1,060	535	337	880	345	834	1,650	853	858	679	9,669
20. บางปะปิ	641	975	1,097	1,084	704	964	647	353	463	453	833	569	8,803
21. พระโขนง	315	345	414	369	383	493	628	591	416	392	520	496	5,362
22. ลาดกระบัง	24	63	67	61	53	50	55	81	37	148	58	58	755
23. มีนบุรี	262	111	390	108	195	135	79	505	89	101	96	251	2,322
	9	28	29	19	21	20	15	20	24	25	22	17	249
<b>รวม</b>	<b>3,974</b>	<b>4,533</b>	<b>5,271</b>	<b>3,588</b>	<b>3,703</b>	<b>4,471</b>	<b>2,964</b>	<b>5,426</b>	<b>4,582</b>	<b>4,064</b>	<b>4,081</b>	<b>4,485</b>	<b>51,142</b>
<b>จังหวัดสมุทรปราการ</b>													
25. เมืองสมุทรปราการ	266	440	347	339	317	279	335	705	391	862	696	601	5,578
26. พระประแดง	159	241	137	165	241	96	161	208	282	114	176	219	2,199
27. บางพลี	163	487	294	241	292	429	255	294	252	214	168	94	3,183
<b>รวม</b>	<b>588</b>	<b>1,168</b>	<b>778</b>	<b>745</b>	<b>850</b>	<b>804</b>	<b>751</b>	<b>1,207</b>	<b>925</b>	<b>1,190</b>	<b>1,040</b>	<b>914</b>	<b>10,960</b>
<b>จังหวัดนนทบุรี</b>													
28. เมืองนนทบุรี	181	178	225	231	154	240	152	332	187	23	16	50	1,969
29. บางกรวย	71	181	87	44	99	118	38	83	87	79	71	44	1,002
	90	61	33	100	33	122	40	90	372	287	32	156	1,416
<b>รวม</b>	<b>342</b>	<b>420</b>	<b>345</b>	<b>375</b>	<b>286</b>	<b>480</b>	<b>230</b>	<b>505</b>	<b>646</b>	<b>389</b>	<b>119</b>	<b>250</b>	<b>4,387</b>
<b>จังหวัดปทุมธานี</b>													
31. เมืองปทุมธานี	113	47	103	84	105	88	71	92	68	87	57	47	962
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>5,017</b>	<b>6,168</b>	<b>6,497</b>	<b>4,792</b>	<b>4,944</b>	<b>5,843</b>	<b>4,016</b>	<b>7,230</b>	<b>6,221</b>	<b>5,730</b>	<b>5,297</b>	<b>5,696</b>	<b>67,451</b>

แผนภูมิที่ 2 ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น เดือนมกราคม 2531

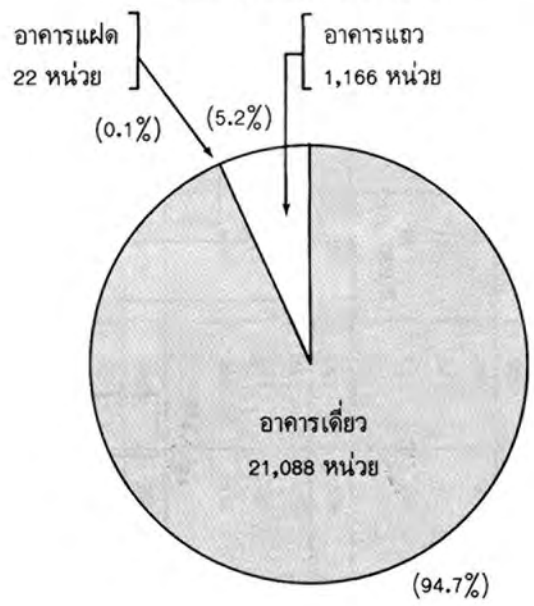
จำนวน : หน่วย



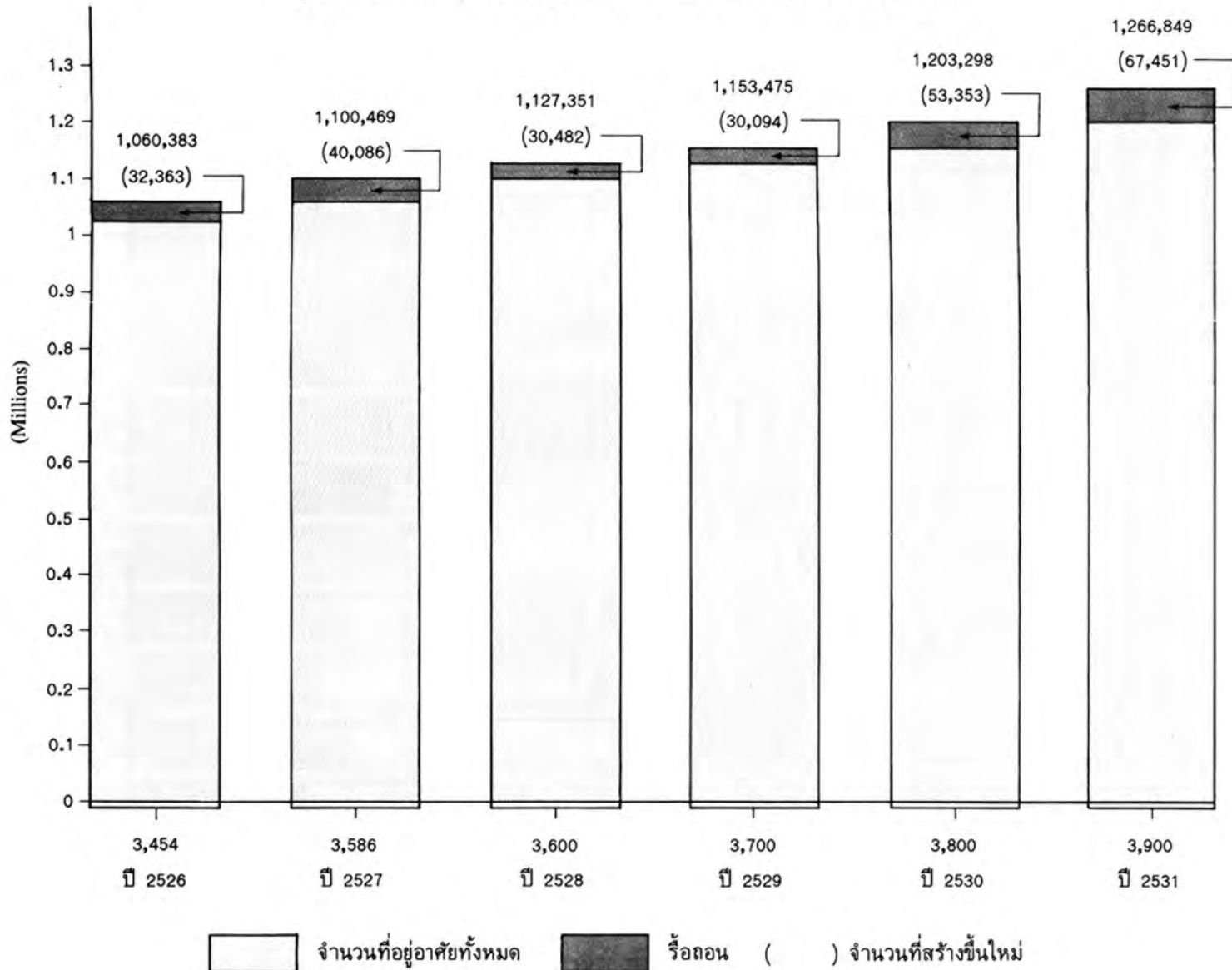
แผนภูมิที่ 3 ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นโดยการจัดสรร  
แยกตามลักษณะการก่อสร้าง



แผนภูมิที่ 4 ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นโดยการสร้างเอง  
แยกตามลักษณะการก่อสร้าง



แผนภูมิที่ 5 จำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2526 ถึง ปี 2531





## การผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกของภาคเอกชน

นับเป็นเวลาหลายปีแล้วที่ภาคเอกชนพยายามที่จะลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยได้ดัดแปลงอาคารพาณิชย์ให้เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยเรือนแถวทั้งชั้นเดียวและสองชั้น ตลอดจนการก่อสร้างในรูปแบบอาคารชุดเช่นในปัจจุบัน แต่การลงทุนในเรื่องที่อยู่อาศัยราคาถูกมีข้อจำกัดทั้งในแง่กฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในแง่ภาษีอากรต่าง ๆ ทางภาคเอกชนได้เคยขอเสนอให้มีการปรับปรุงระบบภาษี การแก้ไขกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนการส่งเสริมการลงทุน แต่ยังไม่เห็นผลในทางปฏิบัติแต่ประการใด ดังนั้นบทบาทการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกส่วนใหญ่จะเป็นหน้าที่ของภาครัฐบาล คือการเคหะแห่งชาติ อย่างไรก็ตามในปัจจุบันก็ยังมีผู้ประกอบการภาคเอกชนบางรายได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในราคาถูกขึ้น ซึ่งในที่นี้หมายถึงบ้านพร้อมที่ดินที่มีราคาไม่เกิน 250,000 บาทต่อหน่วย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติได้จัดการศึกษาที่อยู่อาศัยในราคาถูกของภาคเอกชนขึ้นเมื่อเดือนธันวาคม 2531 พบว่ามีข้อมูลที่น่าสนใจ ดังนี้ คือ

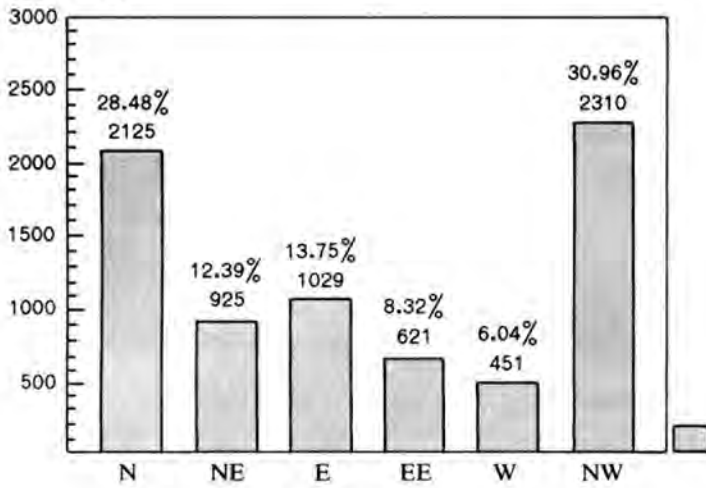
1. จำนวน, ที่ตั้ง และขนาดของโครงการ  
จำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย

จากการสำรวจ พบว่า มีโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาขายต่ำกว่า 250,000 บาท อยู่ประมาณ 64 โครงการ รวมทั้งสิ้น 7,461 หน่วย กระจายไปตามเส้นทางหลักของแต่ละทิศทางรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีการกระจายสูงสุดของโครงการและจำนวนหน่วยอยู่ในแถบทิศเหนือ (ปากเกร็ด, ดอนเมือง, ลำลูกกา) และทิศตะวันตกเฉียงเหนือ (รัตนาธิเบศ) กล่าวคือ ด้านทิศเหนือ มีโครงการฯ อยู่ทั้งสิ้น 23 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วย รวมกันแล้ว 2,125 หน่วย ขณะที่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือถึงแม้จะมีจำนวนโครงการเพียง 8 โครงการ แต่เนื่องจากเป็นโครงการที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ทำให้มีจำนวนหน่วยรวมกันแล้วสูงสุด ถึง 2,310 หน่วยหรือคิดเป็น 28.5% และ 31% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดตามลำดับ

ส่วนในพื้นที่แถบทิศทางอื่น ๆ ของกรุงเทพฯ นั้น มีจำนวนโครงการใกล้เคียงกัน คือ อยู่ระหว่าง 6-10 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยเฉลี่ยประมาณ 750 หน่วยในแต่ละทิศทาง

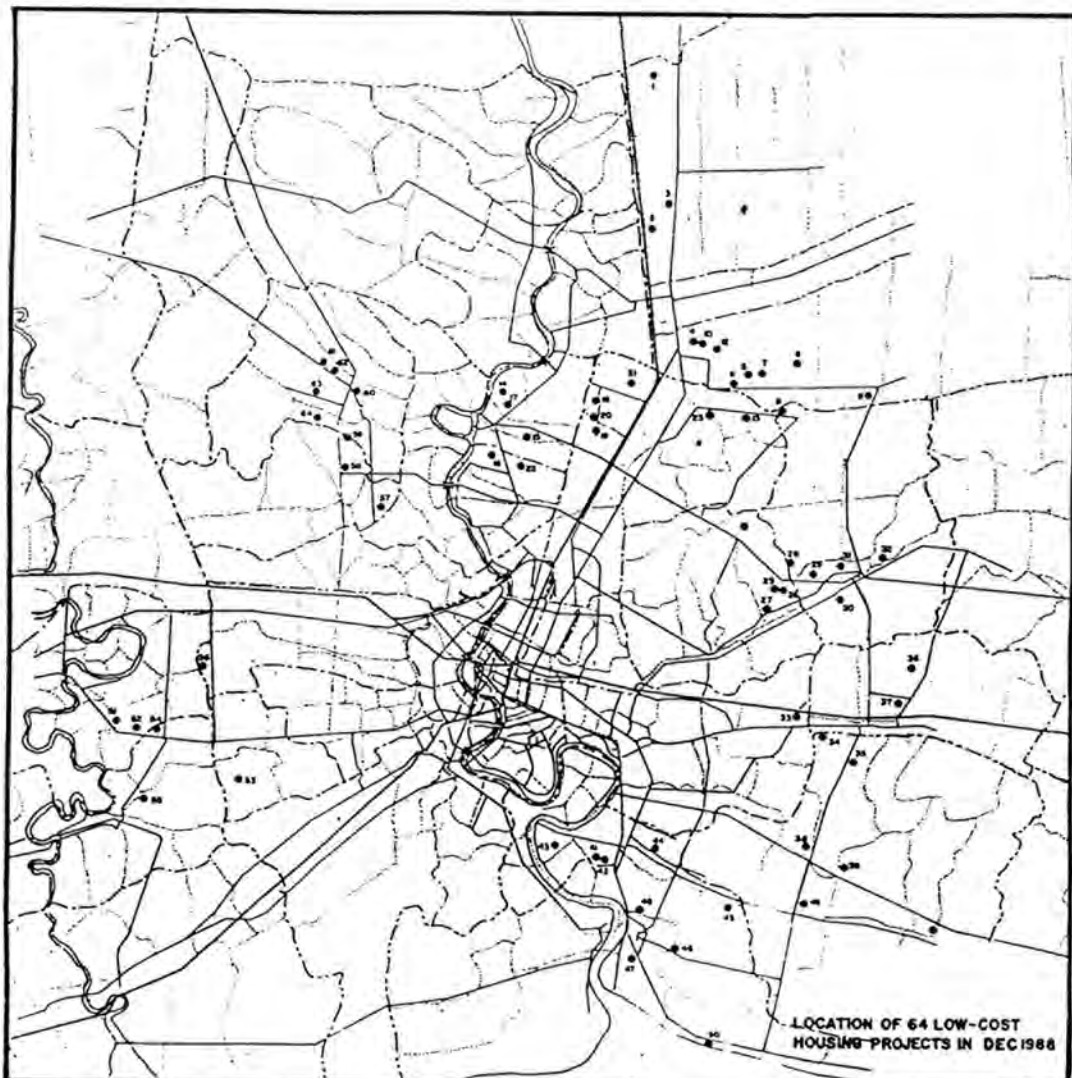
การกระจายของจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรราคาต่ำในทิศทางต่างๆ ของ  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

จำนวนหน่วย



จำนวนในแต่ละทิศทาง  
เฉลี่ย 750 หน่วย  
ทิศทางของ กทม.

N = 23 คก.      SE = 10 คก.  
NE = 9 คก.      W = 6 คก.  
E = 8 คก.      NW = 8 คก.



## ที่ตั้งของโครงการ

ที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาต่ำเหล่านี้ ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพ (สถานีรถไฟหัวลำโพง) โดยเฉลี่ยแล้วประมาณ 20.45 กิโลเมตร (Geometric Distance) หรือ 25.86 กิโลเมตร (Road Distance) หากวัดตามเส้นทางถนนที่มีอยู่ในปัจจุบัน

โครงการฯ จะกระจายอยู่ในเขตการขยายตัวของ กรุงเทพมหานครรอบนอก ตามเส้นทางสำคัญเชื่อมต่อกับปริมณฑล หรือจังหวัดใกล้เคียงโดยรอบ

- แถบทิศเหนือของ กรุงเทพฯ : โครงการฯ ดังกล่าวจะกระจุกตัวอยู่มากในซอยสองข้างถนน พหลโยธิน-ลำลูกกา, เส้นทางออเงิน-สายใหม่ตัดใหม่, ถนนสรงประภาด้านใน และในถนนซอยรอบบริเวณห้าแยกปากเกร็ด
- แถบทิศตะวันออก-เฉียงเหนือ : โครงการฯ จะอยู่ในซอยแยกจากถนนรามอินทราบริเวณใกล้สวนสัตว์ซาฟารีเวิลด์ ซึ่งเป็นช่วงที่กำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงถนนให้กว้างขึ้น และซอยแยกออกจากถนนสุขาภิบาล 2 และสุขาภิบาล 3 ช่วงที่ค่อนข้างไปทางเขตมีนบุรี ซึ่งความหนาแน่นยังไม่มากนัก
- แถบทิศตะวันออก : โครงการฯ จะอยู่ในซอยแยกของเส้นทางสายอ่อนนุชตัดใหม่ บริเวณ สน.ประเวศ และไกลออกไปจนถึงถนนเจ้าคุณทหาร และบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
- แถบทิศตะวันตก-เฉียงใต้ : พบว่าโครงการฯ กระจายอยู่ 3 บริเวณหลัก คือ ย่านอุตสาหกรรมพระประแดงโครงการจะอยู่ในซอยแยกของถนนปู่เจ้าสมิงพราย ย่านตัวเมืองสมุทรปราการ โครงการจะอยู่ในซอยแยกของถนนสุขุมวิท และถนนเทพารักษ์ และย่าน

ถนนบางนา-ตราด ช่วงกิโลเมตรที่ 15 ขึ้นไป ซึ่งโครงการจะอยู่ในซอยแยกเช่นเดียวกัน

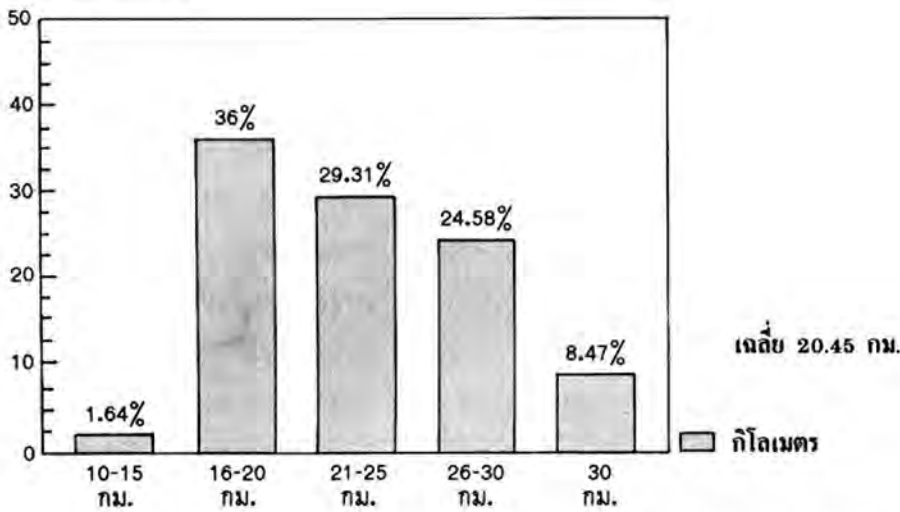
- แถบทิศตะวันตก : โครงการส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณอ้อมน้อย, อ้อมใหญ่ ซอยเป็นซอยแยกจากถนนเพชรเกษม ช่วงกิโลเมตรที่ 20 ขึ้นไป ถนนพุทธมณฑลสาย 5 และ สาย 4 และถนนเศรษฐกิจที่เชื่อมต่อระหว่างเพชรเกษม-สมุทรสาคร
- แถบทิศตะวันตก-เฉียงเหนือ : โครงการฯ จะกระจุกตัวหนาแน่น อยู่ย่านถนนรัตนดิเบสร์ ติดกับถนนวงแหวน เขตอำเภอบางบัวทอง และเส้นทางที่จะแยกไปทางไทรน้อย

สำหรับถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ซึ่งเป็นเส้นทางหลักไปนครปฐม และถนนเอกชัยและธนบุรี-ปากท่อ ซึ่งเป็นเส้นทางไปสมุทรสาครนั้นจะไม่พบโครงการบ้านจัดสรรราคาต่ำเหล่านี้เกิดขึ้นเลย ซึ่งอาจจะเป็นด้วยสาเหตุที่ว่าราคาที่ดินแถบถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี และถนนเอกชัยมีราคาสูงเกินกว่าที่จะลงทุนทำบ้านราคาถูก เช่นเดียวกันกับราคาที่ดินแถบถนนธนบุรี-ปากท่อ ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จากการเปิดทางด่วนสายท่าเรือ-ดาวคะนอง ในช่วงปีที่ผ่านมา

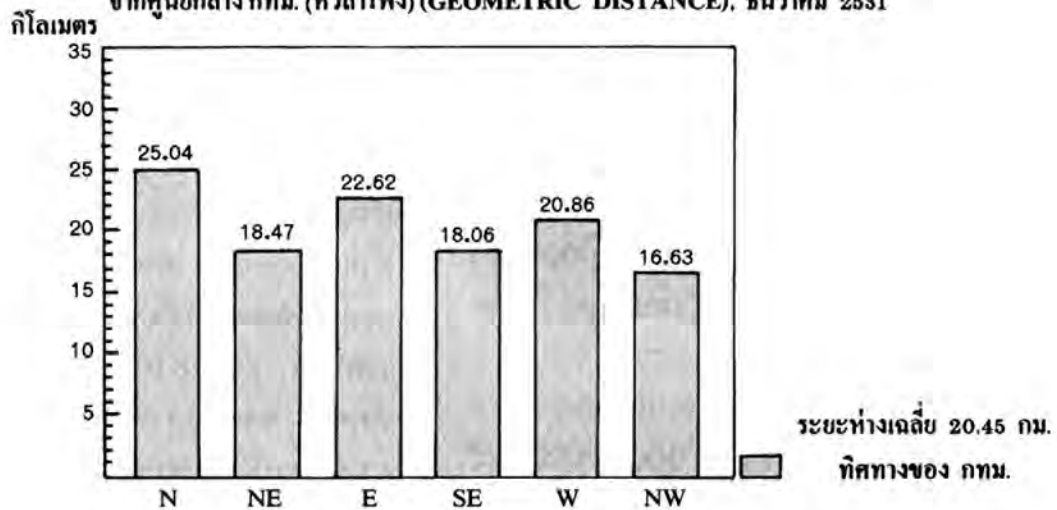


ระยะห่างของบ้านจัดสรร ราคาต่ำ  
จากศูนย์กลาง กทม. (หัวลำโพง), ธันวาคม 2531

เปอร์เซ็นต์ทั้งหมด



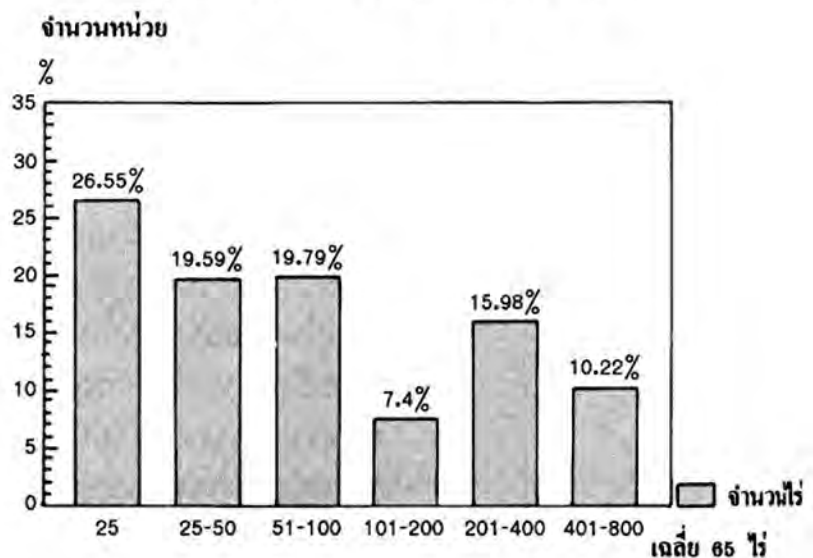
ระยะห่างเฉลี่ยของโครงการบ้านจัดสรร ราคาต่ำในแต่ละทิศทาง  
จากศูนย์กลาง กทม. (หัวลำโพง) (GEOMETRIC DISTANCE), ธันวาคม 2531



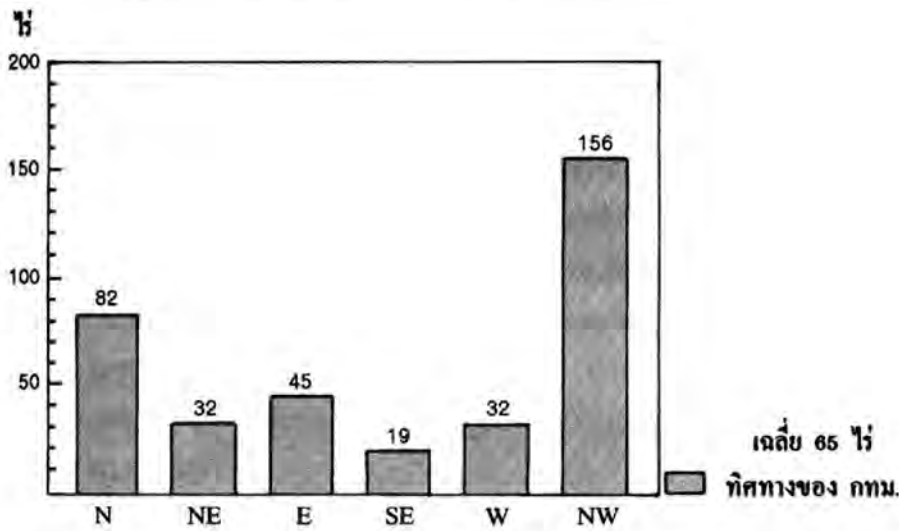
ขนาดของโครงการ

โครงการฯ ที่เปิดขายโดยทั่วไปจะมีหลายระดับราคาขายประกอบกัน สำหรับโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 250,000 บาทนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีราคาขายสูงสุดไม่เกิน 700,000 บาทและมีช่วงของราคาขายอยู่ระหว่าง 200,000-700,000 บาท โดยมีสัดส่วนการสร้างของราคาต่ำกว่าดังกล่าวคิดเป็นประมาณ 15-20% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของแต่ละโครงการหรือคิดเป็นจำนวนเฉลี่ยของบ้านราคาต่ำจะตกประมาณ 117 หน่วยต่อโครงการ จากจำนวนน้อยที่สุด 2 หน่วยถึงมากที่สุด 780 หน่วย และจะมีเพียงประมาณ 10% ของโครงการทั้งหมดเท่านั้นที่จะขายในราคาค่อนข้างต่ำทั้งหมด (ราคาสูงสุดไม่เกิน 350,000 บาท) ซึ่งมักจะอยู่ในที่ตั้งที่ไกลออกไปมาก

ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่) ของบ้านจัดสรร ราคาต่ำ  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531



ขนาดที่ดินโครงการบ้านจัดสรรราคาต่ำ (ไร่) เฉลี่ยในแต่ละทิศทาง ของ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

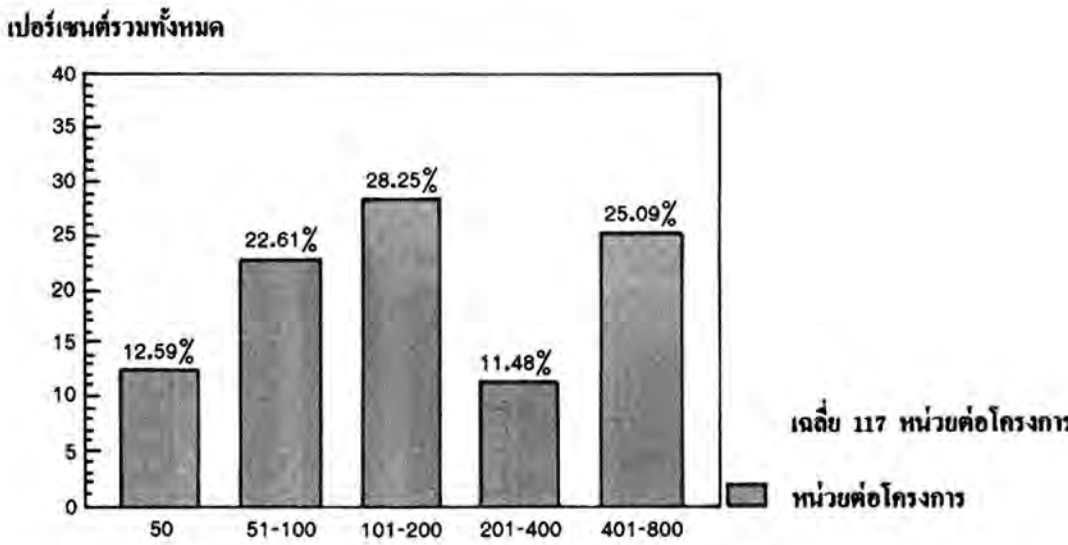


ขนาดเนื้อที่ของโครงการฯ ทั้งหมดเฉลี่ยจะตกประมาณ 65 ไร่ จากขนาดเล็กที่สุด 1 ไร่ถึงใหญ่ที่สุดประมาณ 600 ไร่ โดยแถบทิศตะวันตกเฉียงเหนือ (รัตนาธิเบศร์) จะเป็นพื้นที่ที่โครงการมีขนาดโดยเฉลี่ยใหญ่ที่สุด คือ 156 ไร่ รองลงมาคือ ทิศเหนือขนาดโครงการโดยเฉลี่ย 82 ไร่ ส่วนพื้นที่ที่มีขนาดโครงการเล็กที่สุดคือ แถบทิศตะวันออกเฉียงใต้ (พระประแดง สมุทรปราการ) มีขนาดของโครงการโดยเฉลี่ยเพียง 19 ไร่)

โดยส่วนใหญ่โครงการที่มีขนาดใหญ่มักจะแบ่งงานก่อสร้างออกเป็นวาระ (Phases) จากการสัมภาษณ์

ผู้ประกอบการของโครงการบ้านจัดสรรเหล่านี้พบว่าทั้ง 64 โครงการนี้มีพื้นที่โครงการ รวมกันแล้วเท่ากับ 4,163 ไร่ โดยให้สร้างไปแล้ว 3,030 ไร่ หรือ 73% เหลือพื้นที่ที่จะดำเนินการก่อสร้างในวาระต่อไปอีกประมาณ 1,133 ไร่ หรือ 27% ของเนื้อที่ทั้งหมด โดยมีสัดส่วนของพื้นที่ที่เหลือดังกล่าวสูงสุดในแถบทิศเหนือ คือ 603 ไร่ หรือคิดเป็น 53% ของพื้นที่โครงการที่เหลือทั้งหมด

จำนวนหน่วยต่อโครงการของบ้านจัดสรรราคาต่ำ (64 โครงการ) กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

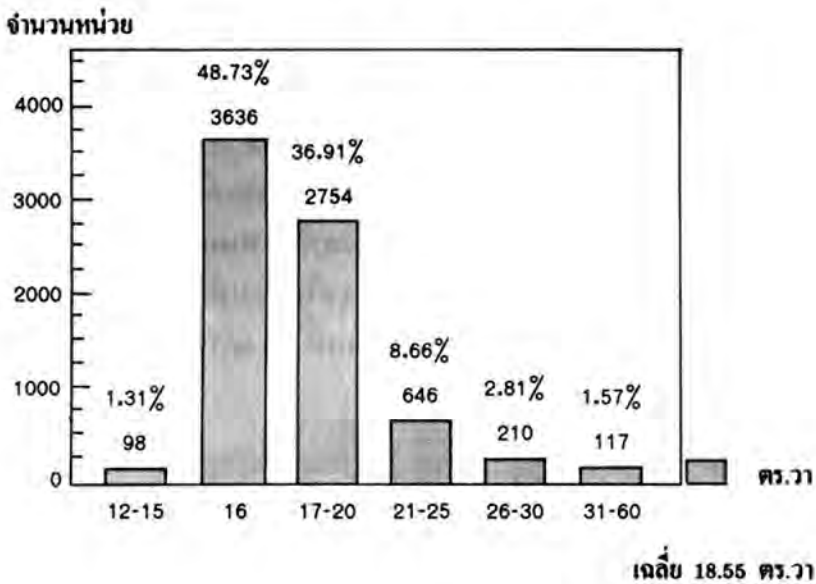


## ขนาดแปลงที่ดินและตัวบ้าน

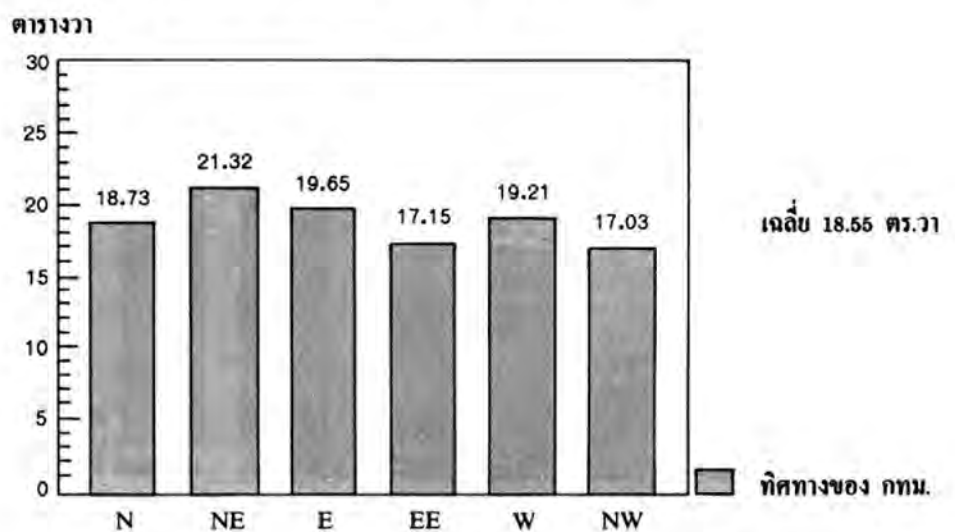
ประเภทของบ้าน 97.2% ของบ้านจัดสรรราคาต่ำทั้งหมด เป็นบ้านแถวสำหรับ 2.8% ที่เหลือจะเป็นบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว จากจำนวนบ้านแถวทั้งหมดพบว่า 60% เป็นบ้านแถวชั้นเดียว และ 40% เป็นบ้านแถวสองชั้น โดยที่กว่าครึ่งของบ้านแถว สองชั้นทั้งหมด อยู่ในแถบรัตนานิเบศร์ 92.4% ของบ้านแถวทั้งหมด มี 2 ห้องนอน มีเพียง 7.6% เท่านั้นที่มีเพียง 1 ห้องนอน และทุกหน่วยมีห้องน้ำให้เพียงห้องเดียว

ขนาดของแปลงที่ดิน เฉลี่ยเท่ากับ 18.55 ตารางวา โดยที่เกือบครึ่งหนึ่ง หรือ 48.73% มีขนาดแปลง 16 ตารางวาเท่ากับมาตรฐานต่ำสุดของการจัดสรรที่กำหนดไว้ และ 36.91% มีขนาดแปลงระหว่าง 17-20 ตารางวา พื้นที่ที่ให้ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือ (สุขาภิบาล 1, 2, 3, รามอินทรา) คือ 21.32 ตารางวา โดยที่แถบรัตนานิเบศร์เป็นบริเวณที่ให้ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย ต่ำสุดคือ 17.03 ตารางวา

ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา) ของบ้านจัดสรร ราคาต่ำ 7,461 หน่วย กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531



ขนาดของแปลงที่ดิน เฉลี่ยในแต่ละทิศทาง ของ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

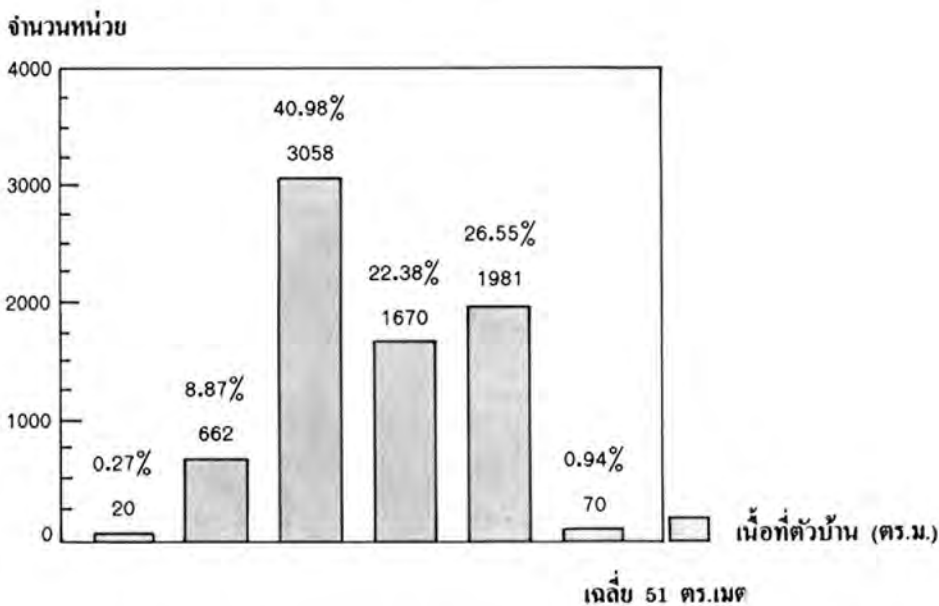


## ขนาดของตัวบ้าน

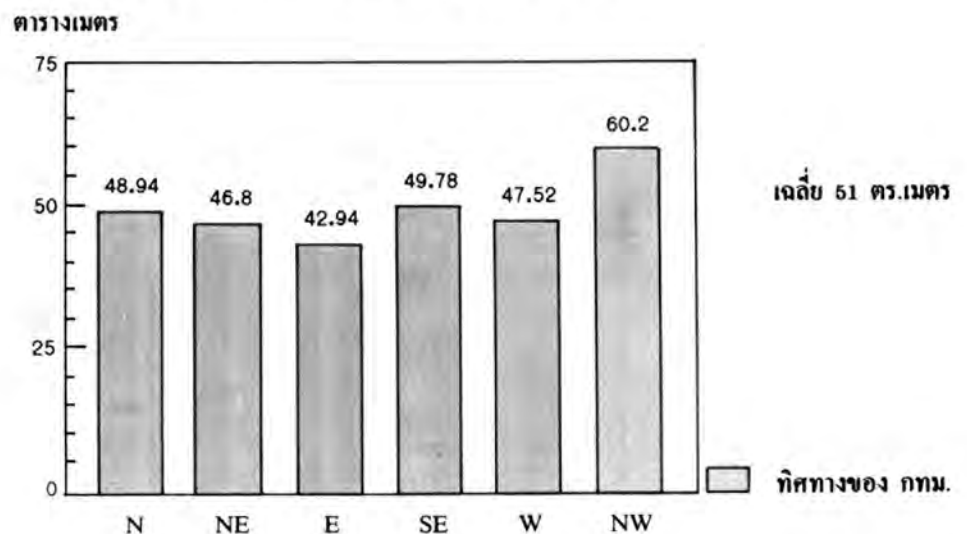
ขนาดของตัวบ้านจะมีพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 51 ตารางเมตร (ไม่รวมที่จอดรถ) 40.98% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดมีพื้นที่อยู่อาศัย ระหว่าง 40-49.9 ตารางเมตร 22.38% มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 50-59.9 ตารางเมตร และ 26.55% มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 60-69.9 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบในแต่ละพื้นที่แล้ว พบว่าแถบทิศตะวันตกเฉียงเหนือหรือด้านทิศนี้เป็นบริเวณที่บ้านจัดสรรราคาต่ำพื้นที่อยู่อาศัยสูงสุด คือประมาณ 60.20 ตารางเมตร ในขณะที่แถบทิศตะวันออก (อ่อนนุช, กิ่งแก้ว, บางนา-ตราด) เป็นบริเวณที่ให้พื้นที่อยู่อาศัยต่ำสุดเพียง 42.94 ตารางเมตร



ขนาดของตัวบ้าน (ตารางเมตร) ของบ้านจัดสรรราคาต่ำ 7.461 หน่วย  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531



ขนาดของตัวบ้านเฉลี่ยในแต่ละทิศทางของ  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

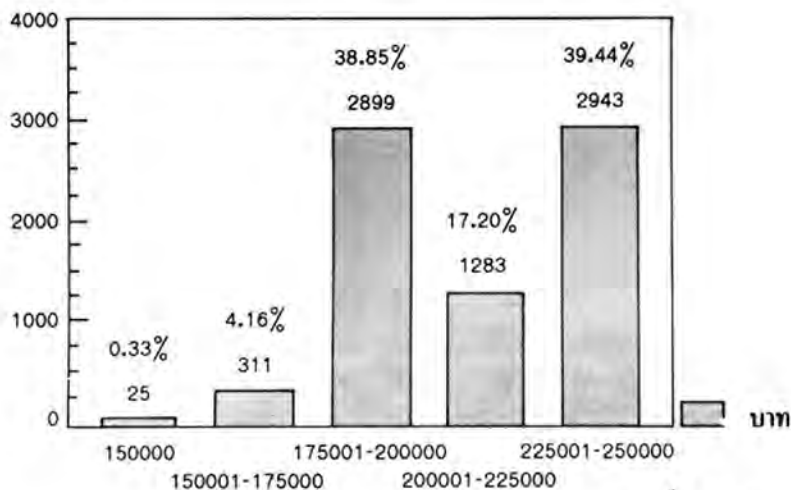


## ราคาที่ดินและบ้าน

ราคาขายเฉลี่ยของที่ดินและบ้านของทั้ง 7,461 หน่วย เท่ากับ 215,211 บาท โดยมีการกระจุกตัวอยู่สูงใน 2 ช่วงราคาคือระหว่าง 175,001-200,000 บาท และระหว่าง 225,001-250,000 บาท ซึ่งคิดเป็น 38.85% และ 39.45% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดตามลำดับ เมื่อพิจารณาราคายเปรียบเทียบกันของแต่ละพื้นที่แล้วพบว่าพื้นที่ที่มีราคาขายที่ดินและบ้านเฉลี่ยต่ำสุด คือแถบทิศตะวันออกเฉียงใต้ (พระประแดง, สมุทรปราการ คือ 203,657 บาท ส่วนแถบทิศตะวันออกเฉียงเหนือ (สุขาภิบาล 1, 2, 3, รามอินทรา, มีนบุรี) เป็นบริเวณที่มีราคาขายเฉลี่ยสูงสุด คือ 223,210 บาท

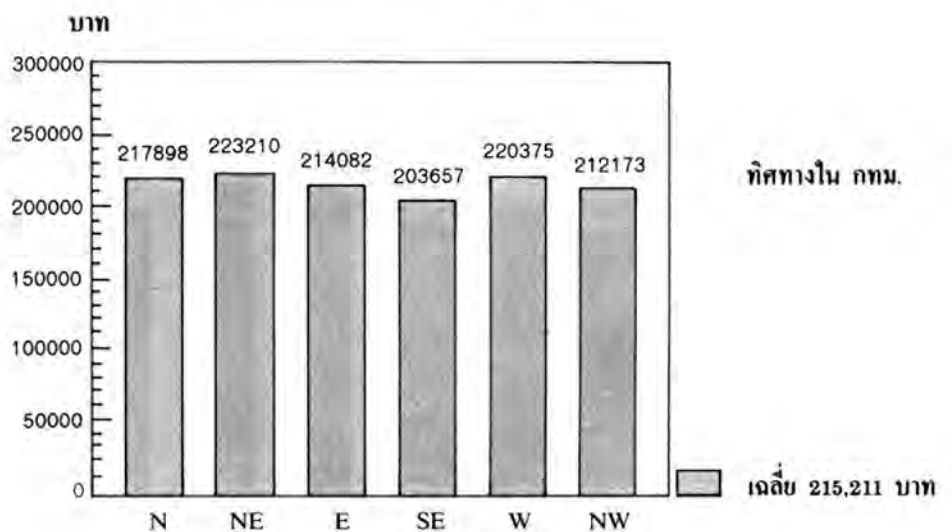
ราคาขายรวมบ้านและที่ดิน (บาท) ของบ้านจัดสรร ราคาต่ำ 7,461 หน่วย  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

จำนวนหน่วย



เฉลี่ย 215,211 บาท

ราคาขายรวมบ้านและที่ดิน เฉลี่ยในแต่ละทิศทางของ  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531



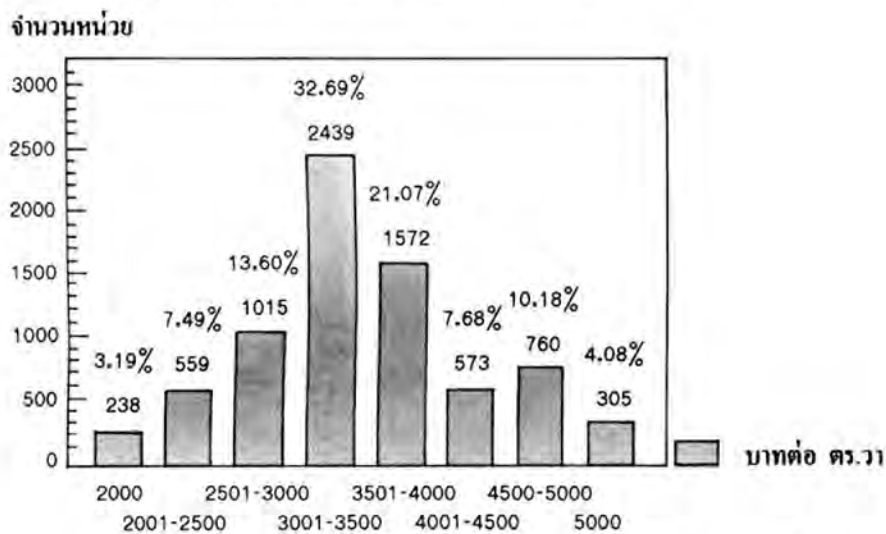
ทิศทางใน กทม.

เฉลี่ย 215,211 บาท

โดยทั่วไปการคิดราคาขาย ผู้ประกอบการจะแยก  
ราคาขายที่ดิน ออกจากราคาขายตัวบ้านเพื่อสะดวกใน  
การขายที่ดินเปล่า หรือที่ดินเพิ่ม-ลด จากขนาดแปลง  
มาตรฐานที่ตั้งราคาไว้ได้

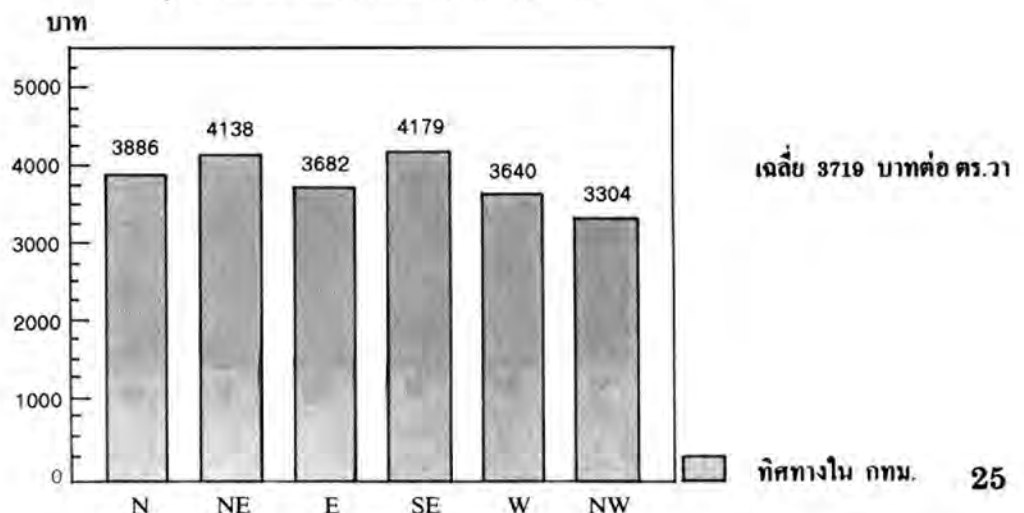
ราคาเฉลี่ยของที่ดินพัฒนาแล้วต่อตารางวา เท่ากับ  
3,719 บาท ราคาขายที่ดินสูงสุด จะตกอยู่ระหว่าง ระดับ  
ราคา 3,001-3,500 บาท และ 3,501-4,000 บาท หรือ  
คิดเป็น 32.35% และ 21.07% ตามลำดับ บริเวณที่มี  
มีราคาขายที่ดิน โดยทั่วไปสูงกว่าราคาเฉลี่ยมาก คือ  
แถบตะวันออกเฉียงใต้ (พระประแดง, สมุทรปราการ)  
และแถบตะวันออกเฉียงเหนือ (สุขาภิบาล 1, 2, 3, राम  
อินทรา, มั่นบุรี) ก็ขายในราคาตารางวาละ 4,179 และ  
4,138 ตามลำดับ และแถบรัตนธิเบศน์เป็นบริเวณที่มี  
ราคาขายของที่ดินพัฒนาแล้ว ต่อตารางวา ต่ำสุดคือ  
ประมาณ 3,304 บาท

ราคาขายที่ดินต่อ ตร.วา (บาท) ของบ้านจัดสรรราคาต่ำ 7461 หน่วย  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531



เฉลี่ย 3719 บาทต่อ ตร.วา

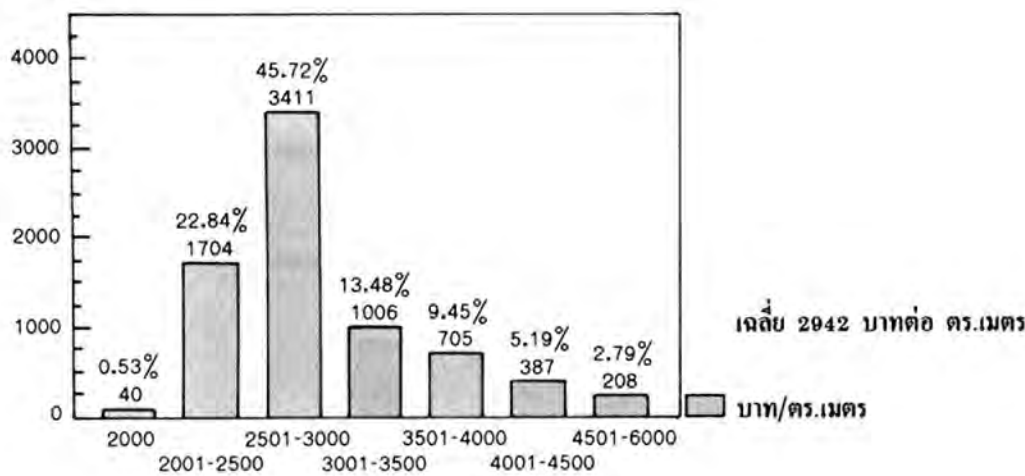
ราคาขายที่ดินเฉลี่ยในแต่ละทิศทาง ของ  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531



ราคาค่าก่อสร้าง ตัวบ้านเฉลี่ยต่อตารางเมตร เท่ากับ 2,942 บาท เกือบครึ่ง (45.7%) ขายอยู่ระหว่างราคา 2,501-3,000 บาทต่อตารางเมตร พื้นที่ที่มีราคาขายตัวบ้านสูงสุด คือ แถบทิศตะวันออก (อ่อนนุช, กิ่งแก้ว, บางนา-ตราด) ขายอยู่ประมาณตารางเมตรละ 3,330 บาท ส่วนแถบรัตนานิเบศน์มีราคาขายเฉพาะตัวบ้านต่ำสุดคือ 2,607 บาทต่อตารางเมตร

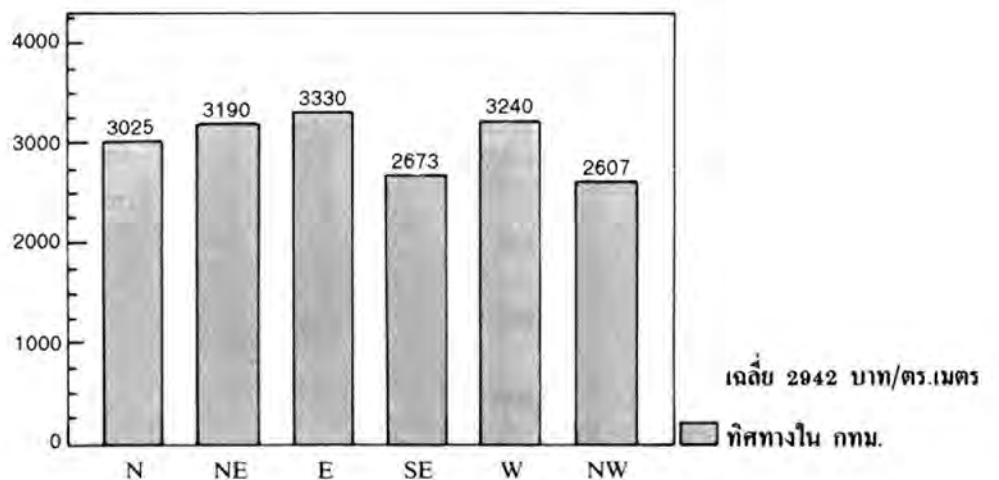
ราคาขายของตัวบ้าน (บาท/ตร.เมตร) ของบ้านจัดสรร ราคาต่ำ 7461 หน่วย กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

จำนวนหน่วย



ราคาขายของตัวบ้านต่อ ตร.เมตร เฉลี่ยในแต่ละทิศทางของ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531

บาท



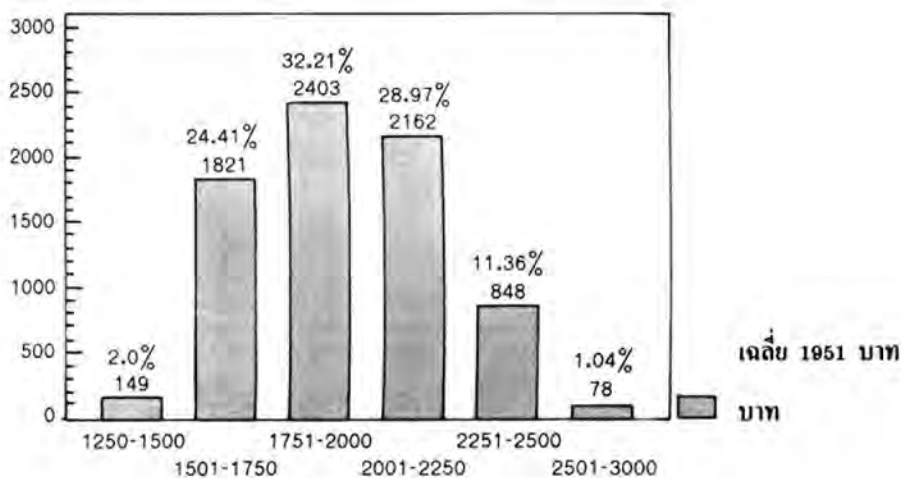
## การวางเงินค่างวดและการผ่อนชำระรายเดือน

ผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยทั่วไป จะต้องรับภาระในการผ่อนชำระตั้งแต่เริ่มตัดสินใจ ซึ่งถ้าโครงการยังอยู่ระหว่างช่วงดำเนินการก่อสร้าง ก็สามารถผ่อนชำระเงินค่างวดได้ หลังจากนั้นเมื่อตัวบ้านสร้างเสร็จก็โอนไปผ่อนชำระกับแหล่งเงินทุนต่าง ๆ

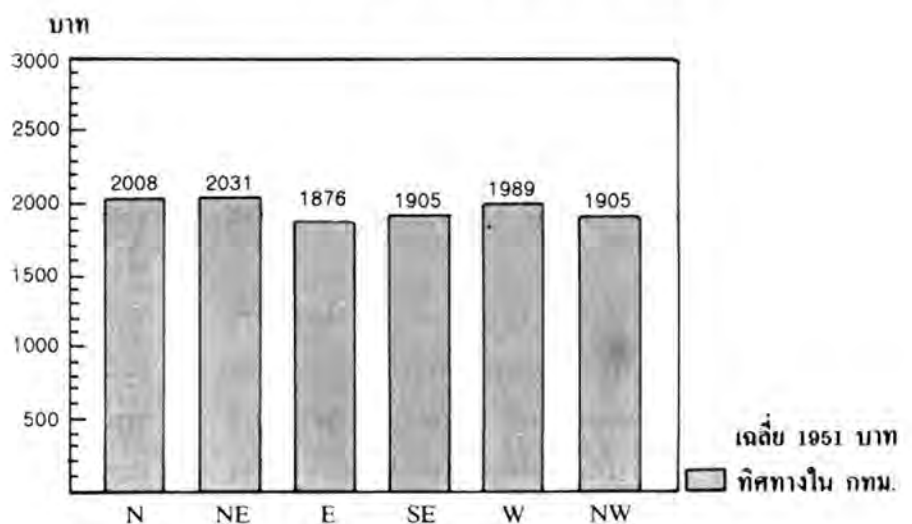
จำนวนเงินค่างวดของบ้านจัดสรรราคาต่ำนี้ เฉลี่ยประมาณ 49,779 บาท หรือ 23% และราคาขายที่ดินและบ้านรวมกัน โดยทั่วไปผู้ซื้อจะต้องวางเงินประมาณ 5,000 บาท เป็นการจองสิทธิ และอีก 10,000 บาท ในวันทำสัญญา การผ่อนเงินค่างวดเฉลี่ยระยะเวลาประมาณ 9.61 เดือน เฉลี่ยเดือนละ 3,561 บาท

ค่าผ่อนชำระต่อเดือน (บาท) ของบ้านจัดสรรราคาต่ำ (7461 หน่วย) กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531 (ระยะเวลา 15 ปี)

จำนวนหน่วย



ค่าผ่อนชำระต่อเดือน (บาท) เฉลี่ยในแต่ละทิศทางของ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, ธันวาคม 2531 (ระยะเวลา 15 ปี)



## เปรียบเทียบลักษณะโครงการ ปี 2529-2531

จากการที่ภาคเอกชนเริ่มหันมานิยมการผลิตที่อยู่อาศัยราคาต่ำให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในช่วงปี 2529 (ผลการศึกษา Land Management Study 2530) สาเหตุสำคัญของปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงในด้านนั้น เห็นจะได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมรวมทั้งไปซึ่งดัชนีของประเทศ ตลาดเงินทุนภายในประเทศแข่งขันกันลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งนอกจากจะทำให้ภาคธุรกิจก่อสร้างเติบโตเกิดการแข่งขันกันมากขึ้น และต้นทุนการก่อสร้างลดลงแล้ว กำลังซื้อของลูกค้าก็สูงตามขึ้นมาด้วยเช่นกัน

การสำรวจบ้านจัดสรรราคาต่ำในช่วงปลายปี 2529 นั้นเราพบบ้านจัดสรรราคาต่ำทั้งหมด 27 โครงการ มีจำนวนหน่วยที่คาดว่าจะผลิตในตลาดทั้งสิ้น 6510 หน่วย ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลง จากการผลิตในอดีต (ก่อนปี 2529) ได้แก่ พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยที่มีขนาดเล็กลง ขนาดแปลงที่ดินเล็กลง ที่ตั้งโครงการอยู่ไกลออกไปและบ้านส่วนใหญ่จะเป็นบ้านแถว

ลักษณะที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ ล้วนเป็นข้อได้เปรียบที่ทำให้ความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของผู้มีรายได้น้อยเป็นไปได้มากขึ้น จนมีอัตราการขายเร็วกว่าบ้านจัดสรรระดับราคาทั่วไป ถึง 3 เท่าและสามารถกล่าวได้ว่าเป็นช่วงบูมอย่างยิ่งของธุรกิจบ้านจัดสรรนี้

ภาวะเศรษฐกิจยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจนช่วงต้นปี 2531 จากการติดตามพบว่ามีบ้านจัดสรรราคาต่ำที่กำลังเปิดขายอยู่ในตลาดไม่ต่ำกว่า 11,000 หน่วย ต้นปี 2531 เช่นกันที่ภาวะเอื้ออำนวยของธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มเปลี่ยนแปลง วัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็กเส้นที่ขาดแคลนและมีการปรับราคาหลายช่วงระหว่างปี 2531 ประกอบกับราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างมากจากการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินเมื่อต้นปี 2531 ทำให้อัตราการขายตัวของบ้านจัดสรรราคาต่ำที่ผลิตอยู่ในตลาดเริ่มลดลง จนการสำรวจครั้งหลังสุดเมื่อธันวาคม 2531 พบว่ามีบ้านจัดสรรราคาต่ำขายอยู่ในตลาดเพียง 7461 หน่วย เท่านั้น

การเปรียบเทียบองค์ประกอบที่สำคัญของโครงการบ้านจัดสรรราคาต่ำในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากการสำรวจโครงการเมื่อปลายปี 2529 และการสำรวจเมื่อปลายปี 2531 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงดังตารางข้างล่างนี้

ลักษณะของตัวแปร	2529	2531	%ของการเปลี่ยนแปลง
ระยะทาง กท ศูนย์กลางเมือง Geometric Distance (กม.)	22.2	20.45	- 7.88
ระยะทาง กท ศูนย์กลางเมือง Road Distance (กม.)	25.75	25.86	+ 0.45
ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	150	65	-56.67
จำนวนหน่วยโครงการ (หน่วย)	184	117	-36.41
ราคาขายต่อหน่วย (บาท)	192,107	215,211	+ 12.01
ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.วา)	19.3	18.55	- 3.88
ราคาขายที่ดิน/ตร.วา (บาท)	3,386	3,719	+ 9.8
ขนาดพื้นที่ตัวบ้าน (ตร.เมตร)	49.7	51	+ 2.62
ราคาขายตัวบ้าน/ตร.เมตร (บาท)	2632	2942	+ 11.78
เงินดาวน์ (บาท)	52724 (27.4%)	49779 (23.1%)	- 5.59
ผ่อนเงินดาวน์ต้องงวด (บาท)	5450	6406	+ 17.5
ระยะผ่อนดาวน์ (งวด, เดือน)	9	7.66	-17.49
ยอดกู้แบงก์ (บาท)	140,000 (73%)	165,432 (77%)	+ 18.15
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อปี (%)	11.78	11.68	- 0.85
อัตราผ่อนส่งต่อเดือน (15 ปี) (บาท)	1760	1951	+ 10.85

จากตารางเปรียบเทียบข้างต้น จะเห็นว่า อัตราการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร โดยส่วนใหญ่จะมีไม่มากนัก ก็อยู่ในอัตรา #20% นอกจากในตัวแปรบางตัว ได้แก่ ขนาดของที่ดินโครงการจำนวนหน่วยต่อโครงการ และค่าผ่อนงวดเงินดาวน์ ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของเฉลี่ยสูงกว่า 30%

ขนาดของที่ดินโครงการ ได้เปลี่ยนจากขนาดเฉลี่ย 150 ไร่ ในปี 2529 มาเป็น 65 ไร่ ในปี 2531 การเปลี่ยนแปลงนี้เนื่องมาจากสองสาเหตุ คือ เป็นโครงการที่ก่อสร้างในวาระ (Phase) ต่อเนื่อง จากโครงการใหญ่ ซึ่งบางส่วนได้ทำการก่อสร้างไปบ้างแล้ว และสาเหตุที่เกิดจากการเปลี่ยนมือการถือครองจากเดิม ทำให้ค่าเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินโครงการเล็กลง สำหรับจำนวนหน่วยในโครงการ ที่มีค่าเฉลี่ยลดลงนั้นถือว่าเป็นผลต่อเนื่องมาจาก ขนาดของที่ดินโครงการข้างต้นเล็กลงเช่นกัน



ระยะทางตรงจากโครงการไปยังศูนย์กลางเมือง (Geometric Distance) ซึ่งน่าจะมีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเพราะ แนวโน้มของการกระจายตัวออกสู่ออกนอกของเมือง แต่กลับมีค่าเฉลี่ยลดลงจาก 22.2 กม. ในปี 2523 มา เป็น 20.45 กม. ในปี 2531 นั้น เป็นผลมาจาก การกระจุกตัวเกิดขึ้นของโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่มีการ ตัดถนนเชื่อมต่อพื้นที่ว่างด้านใน เช่น ซอยแยกของถนน รามอินทรา (ซอยวัชรพล, ซอยวัดคูบัวอน, ฯลฯ), ถนน ออเงิน-สายไหม ด้านในของถนนสรงประภา และ ถนนซอยรอบบริการห้าแยกปากเกร็ด

ราคาขายต่อหน่วยได้เปลี่ยนจากราคาเฉลี่ย 192,107 บาทในปี 2529 เป็น 215,211 บาท ในปี 2531 คิดเป็นเพิ่มขึ้น เฉลี่ย 12.01% องค์ประกอบหลักของการปรับราคาขาย นี้ คงจะได้แก่ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและราคาวัสดุก่อสร้าง ที่มีการปรับราคาหลายช่วงในรอบปีที่ผ่านมา ราคาขาย ของที่ดินพัฒนาแล้วไปโครงการได้เพิ่มจาก ราคาตาราง วาละ 3,380 บาท ในปี 2529 เป็นตารางวาละ 3,719 บาท ในปลายปี 2531 คิดเป็นเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเพียง 11.78% ในขณะที่การปรับราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน เมื่อ



ต้นปี 2531 มีผลให้ราคาที่ดินในลักษณะใกล้เคียงกับที่ดิน ที่จัดทำโครงการนี้ ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่ำ 20% (ค่าต่ำสุด จากการเปรียบเทียบราคาประเมินเก่า และราคาประเมิน ใหม่ ของที่ดินด้านในถนน ไป 5 เขต ชานเมือง กทม. และปริมณฑล) ประกอบกับระยะทางเฉลี่ย จากโครงการ บ้านจัดสรรราคาต่ำ กับศูนย์กลางเมือง (หัวลำโพง) ไม่ได้เพิ่มขึ้นจากเดิม ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า ผู้ประกอบการ ทั่วไปไม่ได้มีกำไร จากการขายที่ดินพัฒนาแล้วเหมือน ช่วงก่อนหน้านี้นี้

ราคาขายของตัวบ้านต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น จากราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 2,632 บาท ในปี 2529 มาเป็น 2,942 บาท ในปี 2531 คิดเป็นเพิ่มขึ้น 11.78% การเพิ่มขึ้น ของราคาขายตัวบ้านนี้เนื่องมาจาก การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างบางประเภทช่วงต้นปลายปี 2531 และการปรับราคาสูงขึ้นของวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ เป็นผลให้ราคาค่าก่อสร้าง โดยรวมเฉลี่ยสูงขึ้น

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรราคาต่ำ 10 ราย พบว่า บางรายปรับราคาขายขึ้นไม่มากนัก เพราะที่ดินซื้อมานานแล้ว บางรายได้ปรับราคาขายขึ้นมาแล้วทุก ๆ 3 เดือน และทุกรายมีความเห็นพ้องกันกับข้อจำกัด ของราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งจะทำให้ทำบ้านจัดสรรราคาต่ำแบบนี้ก็ลำบากขึ้น

ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก จากขนาดของแปลงมีเท่ากับ 19.3 ตารางวา ในปี 2529 มาเป็นขนาด 18.55 ตารางวา ในปี 2531 ลดลงเพียง 3.88% คือได้ว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาขายน้อยมาก เช่นเดียวกับ ขนาดของเนื้อที่ใช้สอยในตัวบ้าน ซึ่งเคยเท่ากับ 49.7 ตร.เมตร ในปี 2529 มาเป็น 51 ตร.เมตร ในปี 2531 คิดเป็นเปลี่ยนแปลงเพียง 2.62% เท่านั้น

สำหรับการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ยอดเงินคาวนบ้านได้ลดลงจาก 52,724 บาท หรือ 27.4% ของราคาขายในปี 2529 มาเป็น 49,779 บาท หรือ 23.1% ของราคาขายในปี 2531 โดยผู้ซื้อจะจ่ายเงินจองเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากเดิมที่เคยเสียเพียง 2,000 บาท เป็น 5,000 บาท และเงินวางเมื่อทำสัญญาจากที่เคยเสียประมาณ 13,000 บาท เมื่อ 2519 มาเสียเพียง 10,900 บาท ในปี 2531 การผ่อนชำระเงินคาวนในแต่ละงวด สูงขึ้นจากเดิม 17.5% แต่ระยะเวลาของการผ่อนสั้นขึ้น คือจาก ที่เคยเสียเดือนละ 5,450 บาทเป็นเวลา 9 เดือน มาเป็น 6,406 บาท ภายในเวลา 7.66 เดือน

ยอดกู้แบงก์จากที่เคยเป็น 73% ของราคาขายเดิมเพิ่มขึ้นมาเป็น 77% ในปี 2531 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยเท่านั้น จาก 11.78% ในปี 2529 มาเป็น 11.68% (หมายเหตุ : ภาระการสำรวจ โครงการส่วนใหญ่ กำลังรอกการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใหม่ จากสถาบันการเงิน) อัตราการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อต่อเดือนภายในระยะเวลา 15 ปี เพิ่มขึ้นจาก 1,760 บาทต่อเดือนในปี 2529 มาเป็น 1,951 บาทต่อเดือนใน 2521 คิดเป็นเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 10.85%





## การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตามนโยบายของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย การปรับปรุงระบบการเงินเพื่อเคหะการ อันเป็นปัจจัยที่สำคัญในการสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับมอบหมายให้เป็นหน่วยงานหลักของรัฐ ที่รับผิดชอบเรื่องนี้ตลอดมาซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ได้ดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นด้านการสนองนโยบายของรัฐในการสนับสนุนการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ มีเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ผ่อนปรนและเอื้ออำนวยแก่ผู้กู้มากขึ้น หรือในด้านที่จะต้องดำเนินการด้วยตัวเอง ในการปรับปรุงและพัฒนาเทคนิคการให้บริการและการบริหารสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นอีก ซึ่งมีผลให้ธนาคารฯ ขยายการให้กู้เงินเพิ่มมากขึ้น และให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ผลการดำเนินงานของธนาคารฯ ในปี 2531 พอสรุปได้ดังต่อไปนี้

### 1. การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารฯ ได้ดำเนินการพัฒนาธุรกิจทางด้านการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง จากปี 2530 โดยได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการให้บริการให้สอดคล้องกับสถานะตลาดการเงิน ซึ่งมีการแข่งขัน

กันอย่างรุนแรง โดยเฉพาะในช่วงต้นปี 2531 ธนาคารพาณิชย์ได้แข่งขันกันในการปล่อยสินเชื่อในรูปแบบต่างๆ รวมทั้งการลดอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ลง ประกอบกับสภาวะการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ได้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้มีลูกค้ามาขอรับบริการกู้เงินจากธนาคารฯ เพิ่มมากขึ้นเป็นพิเศษ อีกทั้งธนาคารฯ ได้พยายามปรับปรุงระเบียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ซึ่งเป็นการผ่อนปรนและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น มีผลทำให้ธนาคารฯ สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทในปี 2531 ได้เป็นจำนวน 20,946 ราย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,377 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าเป้าหมายของการปล่อยสินเชื่อที่ธนาคารฯ กำหนดไว้กว่า 2 เท่าตัว ซึ่งสรุปผลการให้กู้แยกตามประเภทการให้กู้ได้ดังต่อไปนี้

#### 1.1 การให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ

(1) การให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอาคาร และพัฒนาสาธารณูปโภคเป็นการให้เงินกู้เพื่อการก่อสร้างแก่เจ้าของโครงการ หมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำเงินไปพัฒนาก่อสร้างบ้านในโครงการ และจัดทำสาธารณูปโภค สำหรับโครงการที่ประสบปัญหาทางด้านเงินทุน แต่ยังคงสามารถ

ดำเนินการต่อไปได้นั้น ธนาคารฯ ก็มีมาตรการผ่อนปรน ในการลดอัตราดอกเบี้ยให้เป็นการชั่วคราว หรือยินยอม ให้ผู้จัดสรรภายนอกที่มีความสามารถมารับโอนโครงการ และสภาพหนี้เพื่อดำเนินการต่อไปได้ โดยในปี 2531 ธนาคารฯ ได้อนุมัติวงเงินให้กู้สำหรับเจ้าของโครงการ เดิม จำนวน 9 ราย คิดเป็นวงเงินอนุมัติทั้งสิ้น 167 ล้านบาท

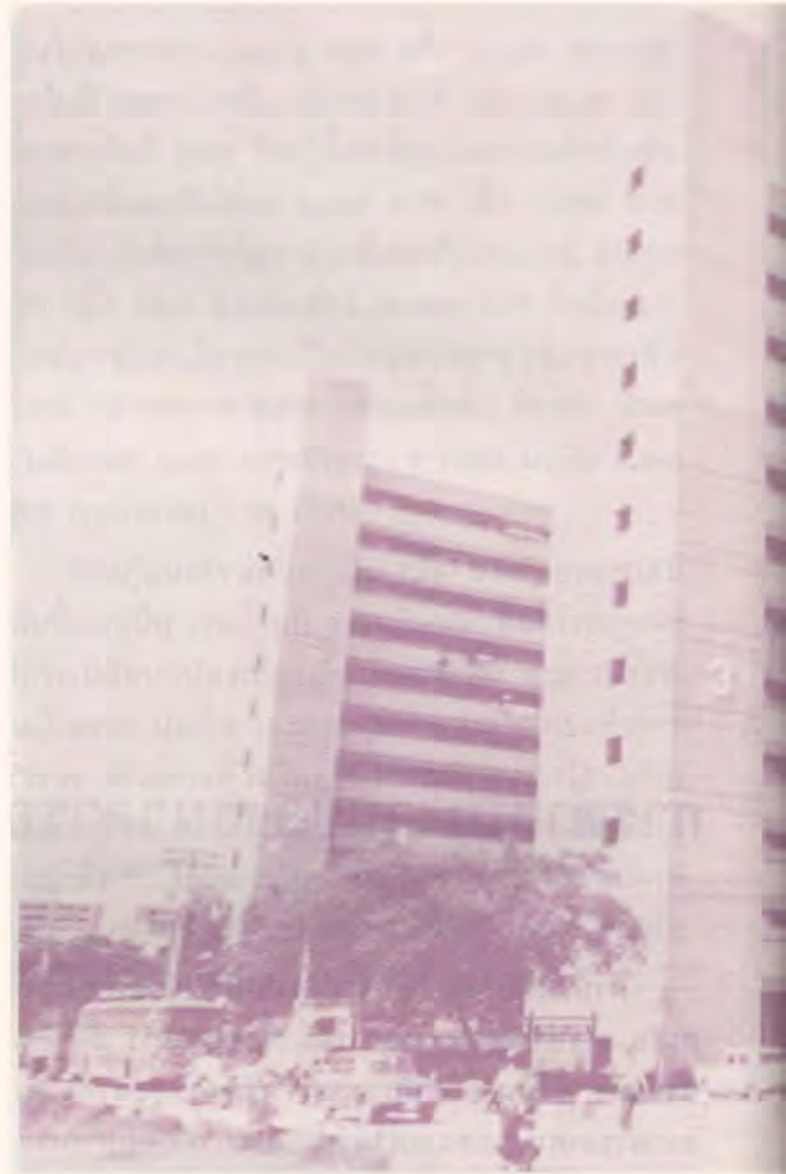
สำหรับโครงการใหม่ ธนาคารฯ ก็มีนโยบาย ที่จะให้กู้เงินเพื่อการก่อสร้างอาคาร และพัฒนาสาธารณูปโภค เช่นเดียวกัน โดยธนาคารฯ ให้กู้ได้ร้อยละ 80 ของมูลค่า การก่อสร้างและของมูลค่าการพัฒนาสาธารณูปโภคและ ให้เจ้าของโครงการเบิกเงินกู้ได้ตามผลงานการก่อสร้าง โดยธนาคารฯ จะพิจารณาให้กู้สำหรับโครงการที่สร้าง ได้มาตรฐาน และมีความสามารถในการชำระหนี้คืน

(2) การให้สินเชื่อกแก่เจ้าของโครงการแฟลต ให้เช่า ธนาคารฯ จะให้กู้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อนำไปจัด สร้างแฟลตให้เช่า หรือนำไปไถ่ถอนจำนองแฟลตให้เช่า จากสถาบันการเงินอื่น ซึ่งจะเป็นการช่วยเหลือให้ประ- ชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในรูปแบบอื่น สำหรับ ผู้ที่ยังไม่มีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของ ตนเองได้ เงินให้กู้ประเภทนี้ เป็นการให้สินเชื่อระยะยาว ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 15 ปี วงเงินที่จะอนุมัติให้กู้ได้มี จำนวนถึง 20 ล้านบาท โดยทั่วไปธนาคารฯ จะพิจารณา ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 65 ของค่าก่อสร้างอาคาร สำหรับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ธนาคารฯ คิดเท่ากับอัตราดอกเบี้ย เงินกู้รายย่อยของธนาคารฯ คือร้อยละ 12 ต่อปี ในปี 2531 ธนาคารฯ ได้อนุมัติสินเชื่อประเภทนี้ให้กับลูกค้า จำนวน 30 ราย คิดเป็นวงเงินอนุมัติทั้งสิ้น 118 ล้านบาท

#### 1.2 การให้สินเชื่อรายย่อยแก่บุคคลทั่วไป

เป็นการให้กู้ระยะยาวสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่ อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยตรง ธนาคารฯ ให้ความสำคัญ แก่สินเชื่อประเภทนี้มากเป็นพิเศษ เพราะเห็นว่าเป็นการ ส่งเสริมให้ตลาดธุรกิจก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มีการขยาย ตัวเพิ่มขึ้น ในปี 2531 ธนาคารฯ ได้อนุมัติเงินให้กู้ ประเภทนี้ จำนวน 20,907 ราย คิดเป็นวงเงินอนุมัติ ทั้งสิ้น 6,092 ล้านบาท แยกเป็นประเภทการให้กู้ดังนี้

(1) การให้สินเชื่อสำหรับลูกค้าโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทั้งโครงการ โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้มาติดต่อขอทำขอ ตกลงให้ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวทั้งโครงการ



ธนาคารฯ จะพิจารณาคูณภาพของการก่อสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคและความสามารถของผู้ประกอบการ และให้เจ้าของโครงการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้มีความสมบัติ เหมาะสม และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ ให้มาขอกู้เงินจากธนาคารฯ โดยธนาคารฯ จะพิจารณาให้ กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งก่อสร้าง หรือไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาค่าก่อสร้าง โดย จะพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ประกอบ ด้วย ธนาคารฯ ได้อนุมัติเงินกู้ให้แก่ลูกค้าประเภทนี้ จำนวน 8,540 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 2,402 ล้านบาท และ ธนาคารฯ ได้รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวให้กับโครงการ ใหม่ในปี 2531 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 52 โครงการ

(2) การให้สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไป ที่ซื้อ ที่อยู่อาศัยจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรอื่น ที่ธนาคารฯ ไม่ได้รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวโดยตรง หรือลูกค้าที่มี ที่ดินอยู่แล้ว ต้องการกู้เงินเพื่อไปก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็น



ของตนเอง โดยธนาคารฯ จะพิจารณาให้กู้จากมูลค่าหลักประกันและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ขอกู้เป็นเกณฑ์โดยจะให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ดินและอาคาร หรือไม่เกินร้อยละ 100 ของมูลค่าสิ่งก่อสร้าง หรือในกรณีที่เป็นการซื้อที่ดินเปล่า จะให้กู้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน ธนาคารฯ ได้อนุมัติเงินให้กู้ประเภทนี้ ในปี 2531 จำนวน 10,851 ราย กิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 3,240 ล้านบาท

(3) การให้สินเชื่อประเภทโครงการสวัสดิการ สำหรับส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และธุรกิจเอกชนที่มีนโยบายจะช่วยเหลือพนักงานในสังกัดของตน ให้สามารถกู้ยืมเงินไปจัดหาที่อยู่อาศัยได้ โดยเสียดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าเงินให้กู้ประเภทอื่น โดยมีเงื่อนไขว่า หน่วยงานนั้น ๆ จะต้องมาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ และจะต้องเป็นผู้หักเงินเดือนของผู้กู้ชำระหนี้ให้ธนาคารฯ เป็นรายเดือนสำหรับเงินให้กู้ประเภทนี้ ธนาคารฯ จะให้กู้ในวงเงินที่สูงกว่าเงินให้กู้ประเภทอื่น โดยให้กู้ได้ถึงร้อยละ 90 ของราคาประเมินที่ดินและอาคาร ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ก็จะต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่น ขึ้นอยู่กับว่าหน่วยงานนั้นจะสามารถช่วยเหลือพนักงานของตนให้เสียดอกเบี้ยในอัตราเท่าใด เงินให้กู้นี้แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ



(3.1) เงินให้กู้โครงการสวัสดิการ ประเภท มีเงินฝากสำหรับหน่วยงานที่ต้องการให้พนักงานของตน ได้กู้เงินจากธนาคารฯ ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำเป็นพิเศษ โดยจะต้องนำเงินมาฝากไว้กับธนาคารฯ ในอัตราดอกเบี้ยที่ได้ตกลงกันเป็นพิเศษ ธนาคารฯ จะคิดค่าบริการในการดำเนินงานทั้งหมดในอัตราที่ต่ำมาก คือ ในอัตราร้อยละ 1-1.5 เท่านั้น ขึ้นอยู่กับวงเงินฝากว่าจะมีมากน้อยเพียงไร สำหรับปี 2531 มีหน่วยงานที่มาทำข้อตกลงและนำเงินมาฝากกับธนาคารฯ เพื่อขอกู้เงินประเภทนี้ จำนวนทั้งสิ้น 3 หน่วยงาน แยกเป็นส่วนราชการ 1 หน่วยงาน และรัฐวิสาหกิจอีก 2 หน่วยงาน

(3.2) เงินให้กู้โครงการสวัสดิการประเภท ไม่ต้องมีเงินฝากกับธนาคารฯ เงินกู้ประเภทนี้เพียงแต่หน่วยงานที่ต้องการให้พนักงานในสังกัดของตน ได้กู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าประชาชนทั่วไป มาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ และเป็นผู้หักเงินเดือนของผู้ส่งชำระหนี้ให้ธนาคารฯ เป็นรายเดือนเท่านั้น โดยธนาคารฯ จะคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าลูกหนี้ทั่วไป ในปี 2531 ได้มีหน่วยงานมาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 16 หน่วยงาน แยกเป็นบริษัทเอกชนจำนวน 12 หน่วยงาน ส่วนราชการจำนวน 3 หน่วยงาน และรัฐวิสาหกิจ จำนวน 1 หน่วยงาน

สำหรับเงินให้กู้โครงการสวัสดิการนี้ ในปี 2531 ธนาคารฯ ได้อนุมัติเงินให้กู้แก่ลูกค้ายเป็นจำนวน 1,516 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 450 ล้านบาท โดยมียอดเงินให้กู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2531 จำนวน 1,125 ล้านบาท จากจำนวนหน่วยงานที่มาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ ไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 48 หน่วยงาน โดยแยกเป็นโครงการประเภทไม่มีเงินฝาก จำนวน 29 หน่วยงาน และโครงการที่มีเงินฝากจำนวน 19 หน่วยงาน โดยได้นำเงินมาฝากประจำกับธนาคารฯ แล้ว เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,729 ล้านบาท

## 2. การระดมเงินออม

ธนาคารฯ ได้ระดมเงินออมภายในประเทศ มาใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของธนาคารฯ โดยเฉพาะในปี 2531 เป็นปีที่ความต้องการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นมาก ธนาคารฯ สามารถระดมเงินฝากได้เพิ่มขึ้น โดยมียอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี จำนวนทั้งสิ้น 11,246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 จำนวน 3,412

ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 44 โดยแยกตามประเภทเงินฝาก ได้ดังนี้

2.1 เงินฝากกระแสรายวัน ธนาคารฯ ได้ใช้นโยบายจูงใจ โดยการให้ดอกเบี้ยเงินฝากประเภทนี้ ในอัตราเดียวกับเงินฝากประเภทออมทรัพย์ โดยกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ฝากสามารถเบิกเงินได้โดยการใช้จ่ายไม่เกินเดือนละ 10 ฉบับ และผู้ฝากจะต้องมีเงินฝากคงเหลือไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท ธนาคารฯ ได้เริ่มใช้นโยบายนี้ในเดือนพฤศจิกายน 2531 ทำให้ยอดเงินฝากประเภทนี้เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนที่จะใช้นโยบาย ในเดือนตุลาคม 2531 จากจำนวน 22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 27 ล้านบาท ในสิ้นปี 2531

2.2 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประเภทนี้ ธนาคารฯ กำหนดให้ผู้ฝากเงินสามารถฝากถอนได้ตลอดเวลา เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในกรณีบัญชีของผู้ฝากมีการเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลา ธนาคารฯ มียอดเงินฝากประเภทนี้ ณ สิ้นปี 2531 จำนวนทั้งสิ้น 69 ล้านบาท

2.3 เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ เป็นเงินฝากที่ธนาคารฯ ให้ผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่าเงินฝากประเภทอื่น โดยธนาคารฯ ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยให้เป็นที่จูงใจให้ลูกค้า นำเงินมาฝากไว้กับธนาคารฯ เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ธนาคารฯ ยังให้อัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าปกติอีกในกรณีที่ฝากเงินไว้กับธนาคารฯ จำนวนตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปอีกด้วย ทำให้ธนาคารฯ สามารถระดมเงินฝากประเภทนี้ได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 7,745 ล้านบาท ในปี 2531

2.4 เงินฝากออมทรัพย์สินเคหะ สำหรับผู้ที่ต้องการออมเงินไว้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยผู้ฝากจะต้องนำเงินมาฝากไว้กับธนาคารฯ เป็นประจำทุกเดือน เมื่อฝากครบ 2 ปี จะได้ดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี และสามารถถอนเงินไปใช้ในการวางตัวนี้ได้โดยธนาคารฯ จะให้กู้สมทบเพื่อใช้ในการจัดหาที่อยู่อาศัย และจะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ปกติร้อยละ 1 เงินฝากประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 54 ล้านบาท ในปี 2531

2.5 เงินฝากประจำ เป็นเงินฝากที่กำหนดระยะเวลาการรับฝากแน่นอน โดยแบ่งเป็นประเภท 6 เดือน 1 ปี และ 2 ปี ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นตามระยะเวลาที่ฝากเงินฝากประเภทนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 3,351 ล้านบาท ในปี 2531



### 3. การลงทุนและการขยายงาน

ธนาคารฯ ได้ดำเนินการเตรียมจัดหาสถานที่สำหรับเปิดสาขาเพิ่ม ทั้งในส่วนภูมิภาค ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตามแผนวิสาหกิจของธนาคารฯ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในเขตพื้นที่ต่าง ๆ รวมทั้งระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไป เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการของธนาคารฯ ให้เพิ่มมากขึ้น โดยธนาคารฯ ได้ดำเนินการดังนี้

#### 3.1 สาขาที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ

(1) แผนวิสาหกิจธนาคารฯ ได้กำหนดให้ธนาคารฯ จัดตั้งสาขาในส่วนภูมิภาคเพิ่มขึ้นอีก 6 สาขา ซึ่งธนาคารฯ ได้จัดสร้างสาขาที่จังหวัดขอนแก่น ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้กลางปี 2532 นี้ สาขาพญา ได้จัดซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์เพื่อเตรียมปรับปรุงให้เป็นที่ทำการสาขาต่อไป และเปิดดำเนินการได้ประมาณเดือนกันยายน 2532 นี้ และสาขาหาดใหญ่ ได้ดำเนินการ

จัดซื้อที่ดินแล้ว ส่วนสาขาที่จังหวัดอื่น ๆ ธนาคารฯ กำลังศึกษาข้อมูลในเขตพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก นครราชสีมา และภูเก็ต เพื่อจัดหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการก่อสร้างสาขาต่อไป ซึ่งคาดว่าจะทุกสาขาในส่วนภูมิภาคจะเปิดดำเนินการได้ภายใน 3 ปี

(2) แผนวิสาหกิจได้กำหนดให้ธนาคารฯ จัดตั้งสาขาเพิ่มขึ้นอีก 17 สาขา ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งธนาคารฯ ได้ดำเนินการจัดหาที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างไว้แล้ว คือ สาขาพระราม 6 สาขาสุขาภิบาล 1 และสาขาท่าอากาศยานกรุงเทพฯ-สะพานรังสิต ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ภายในปลายปี 2532

### 3.2 สาขาที่เปิดดำเนินการแล้ว

ปัจจุบันมี 2 สาขา ได้แก่ สาขาราชดำเนิน และสาขาเชียงใหม่ ซึ่งมีผลการดำเนินงานสรุปได้ดังนี้

(1) *สาขาราชดำเนิน* ดำเนินการด้านการรับฝากเงินและการให้บริการเงินกู้เช่นเดียวกับสำนักงานใหญ่ โดยมีลูกค้ามาขอรับบริการเงินกู้เฉลี่ยเดือนละ 200 ราย วงเงินที่ขอกู้เฉลี่ย 69 ล้านบาท และมีลูกค้ามาชำระหนี้เงินกู้เฉลี่ยเดือนละ 19,916 ราย คิดเป็นจำนวนเงินได้รับชำระหนี้ เฉลี่ยเดือนละ 75 ล้านบาท ด้านการรับฝากเงิน มีลูกค้ามาฝากเงินเพิ่ม โดยมียอดเงินฝากคงเหลือ ณ วันสิ้นปี 2531 จำนวน 4,123 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37 ของเงินฝากทั้งระบบของธนาคารฯ

(2) *สาขาเชียงใหม่* เป็นสาขาในส่วนภูมิภาคแห่งแรกที่เริ่มเปิดดำเนินการ ในปี 2530 เพื่อเป็นศูนย์กลางในการให้บริการสินเชื่อ และการระดมเงินออมในภาคเหนือ ด้วยในจังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อไปอีก ทำให้มีผู้มาติดต่อสอบถามหลักเกณฑ์และระเบียบการขอรับบริการจากธนาคารฯ ในปีที่ผ่านมา เฉลี่ยเดือนละ 800 ราย และมีผู้มาขอรับบริการกู้เงินเฉลี่ยเดือนละ 100 ราย นับแต่เปิดดำเนินการมาจนถึงสิ้นปี 2531 สาขาเชียงใหม่ได้ให้บริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าไปแล้ว จำนวน 1,701 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 371 ล้านบาท และสามารถระดมเงินฝากได้เพิ่มในปี 2531 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 38 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับยอดเงินที่อนุมัติให้กู้แล้ว เงินให้กู้มียอดสูงกว่าเงินฝากถึง 10 เท่าตัว ดังนั้น สาขาเชียงใหม่จึงต้องใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากสำนักงานใหญ่เพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอกับความต้องการด้านสินเชื่อของลูกค้า



### 4. การดำเนินการด้านอื่น ๆ

เพื่อเป็นการช่วยส่งเสริมให้สินเชื่อของธนาคารฯ มีความคล่องตัวสูงขึ้น และสามารถให้บริการลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว ธนาคารฯ ได้ปรับปรุงการดำเนินการสรุปได้ดังนี้

4.1 ธนาคารฯ ได้ให้ผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์อาชีพ อิศระ เป็นผู้ประเมินมูลค่าหลักประกัน และการตรวจผลงานการก่อสร้างสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไป รายย่อย โครงการสวัสดิการ และเงินให้กู้เพื่อการก่อสร้างแฟลตให้เช่า โดยธนาคารฯ จะเป็นผู้ควบคุมและตรวจสอบการประเมินราคาของบริษัทผู้ประเมิน เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานยิ่งขึ้น

4.2 ธนาคารฯ ได้มีนโยบายผ่อนปรนให้กับลูกค้าที่มีหนี้ค้างชำระอยู่กับธนาคารฯ ให้มาทำข้อตกลงรับสภาพหนี้ใหม่ หรือหาผู้รับโอนสภาพหนี้และหลักประกัน แทนลูกหนี้เดิม โดยธนาคารฯ จะพิจารณาลดหย่อนดอกเบี้ยให้ตามสมควร ซึ่งจะส่งผลดีต่อลูกค้าและต่อธนาคารฯ ในการลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้น้อยลง

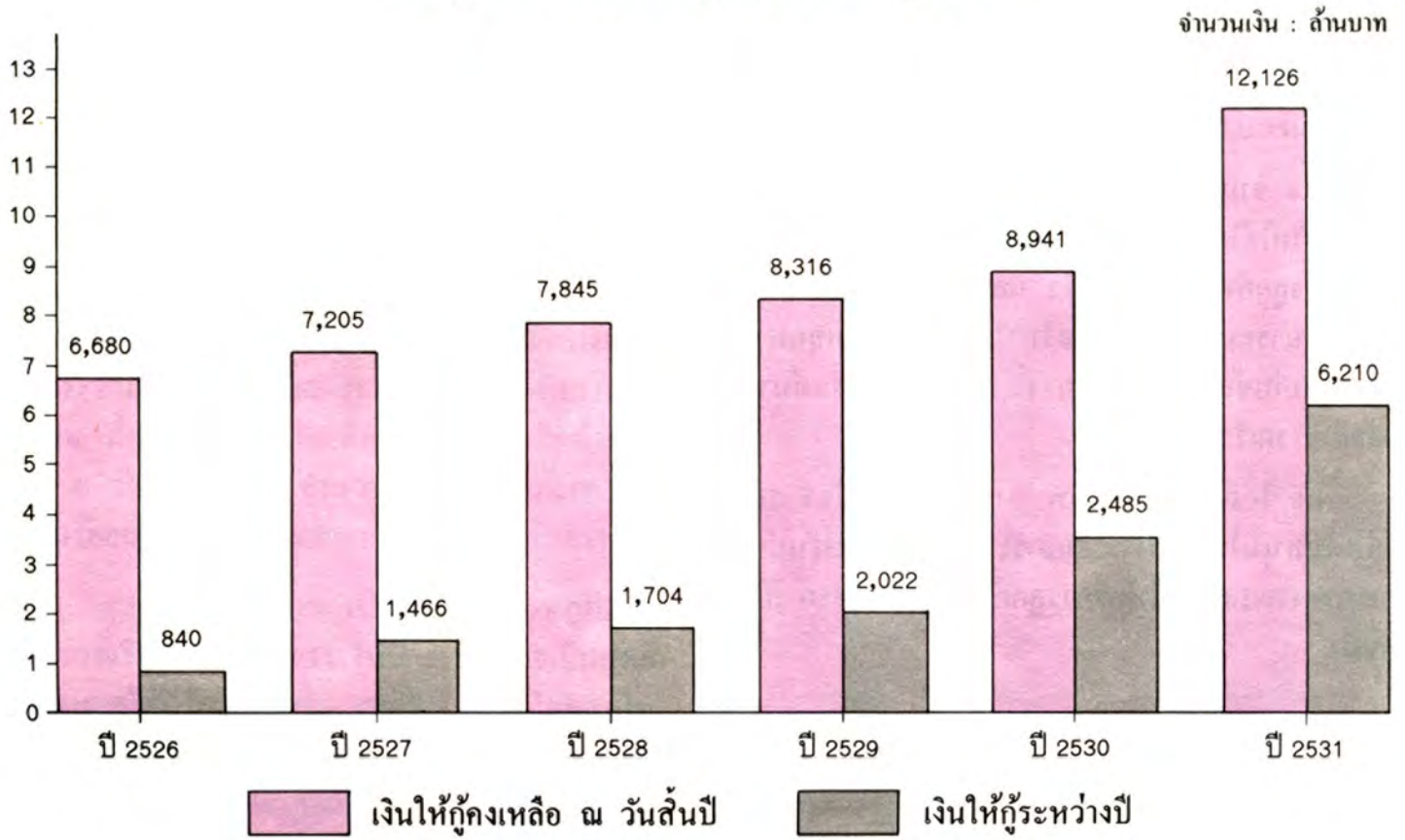
4.3 ธนาคารฯ ได้เพิ่มการให้เงินกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า สำหรับลูกค้าที่ยังไม่ต้องการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในทันที โดยผู้กู้สามารถขอกู้เพิ่มเพื่อก่อสร้างอาคารในภายหลังได้ เมื่อมีเงินออมและรายได้เพิ่มขึ้น

4.4 ธนาคารฯ กำลังพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ Online ให้ใช้ได้ทั้งระบบเงินกู้และเงินฝาก เพื่อให้สามารถให้บริการลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และถูกต้องยิ่งขึ้น อีกทั้ง พัฒนาระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในงานด้านเอกสาร และการเก็บข้อมูลของธนาคารฯ เพื่อให้สามารถค้นหา ได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นด้วย

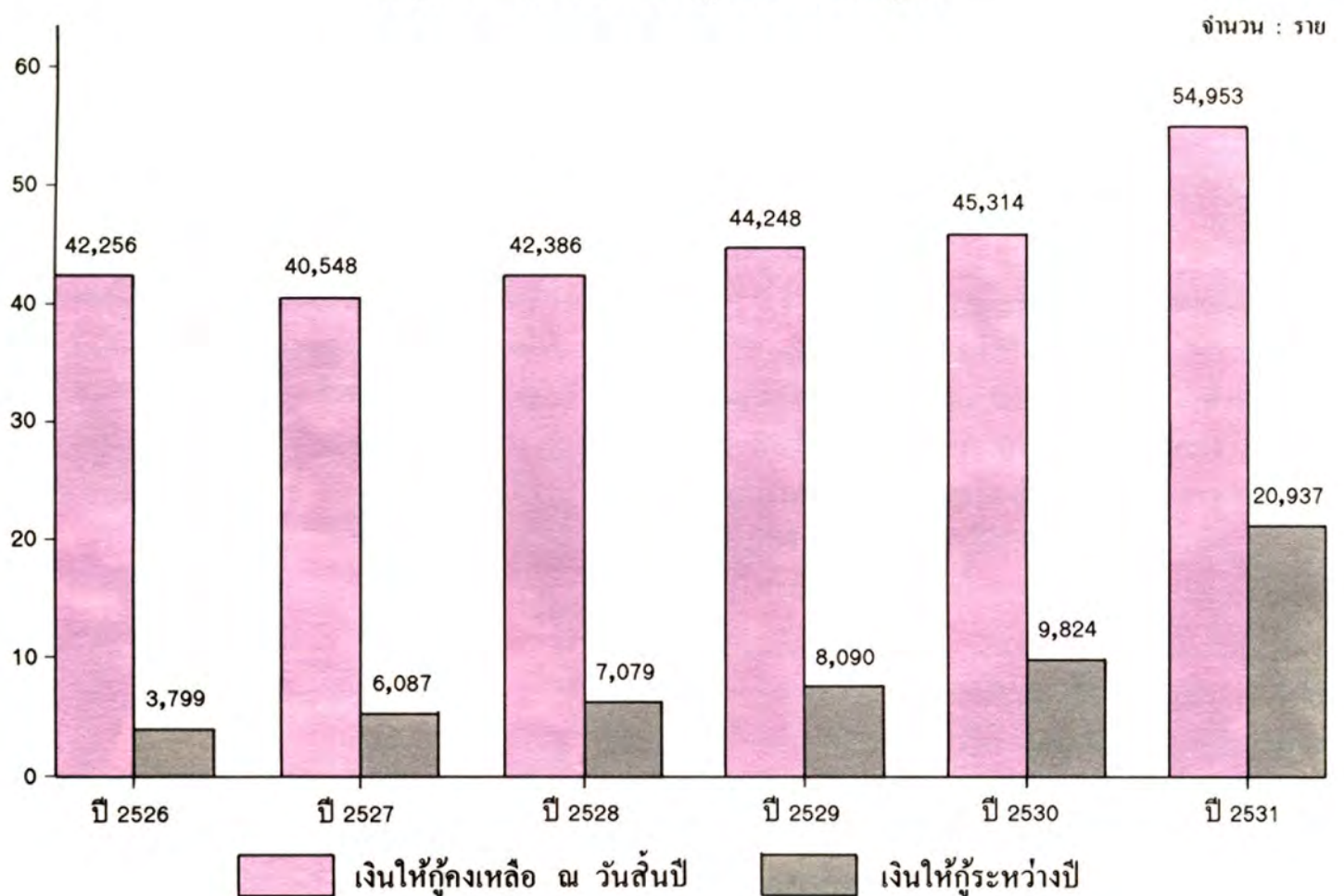
4.5 ได้มีการฝึกอบรมพนักงานอย่างต่อเนื่อง และได้สนับสนุนให้พนักงานนำเอาระบบ QC มาปรับปรุง คุณภาพงานและการให้บริการลูกค้า ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา



แผนภูมิที่ 1 จำนวนเงินให้กู้ระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย

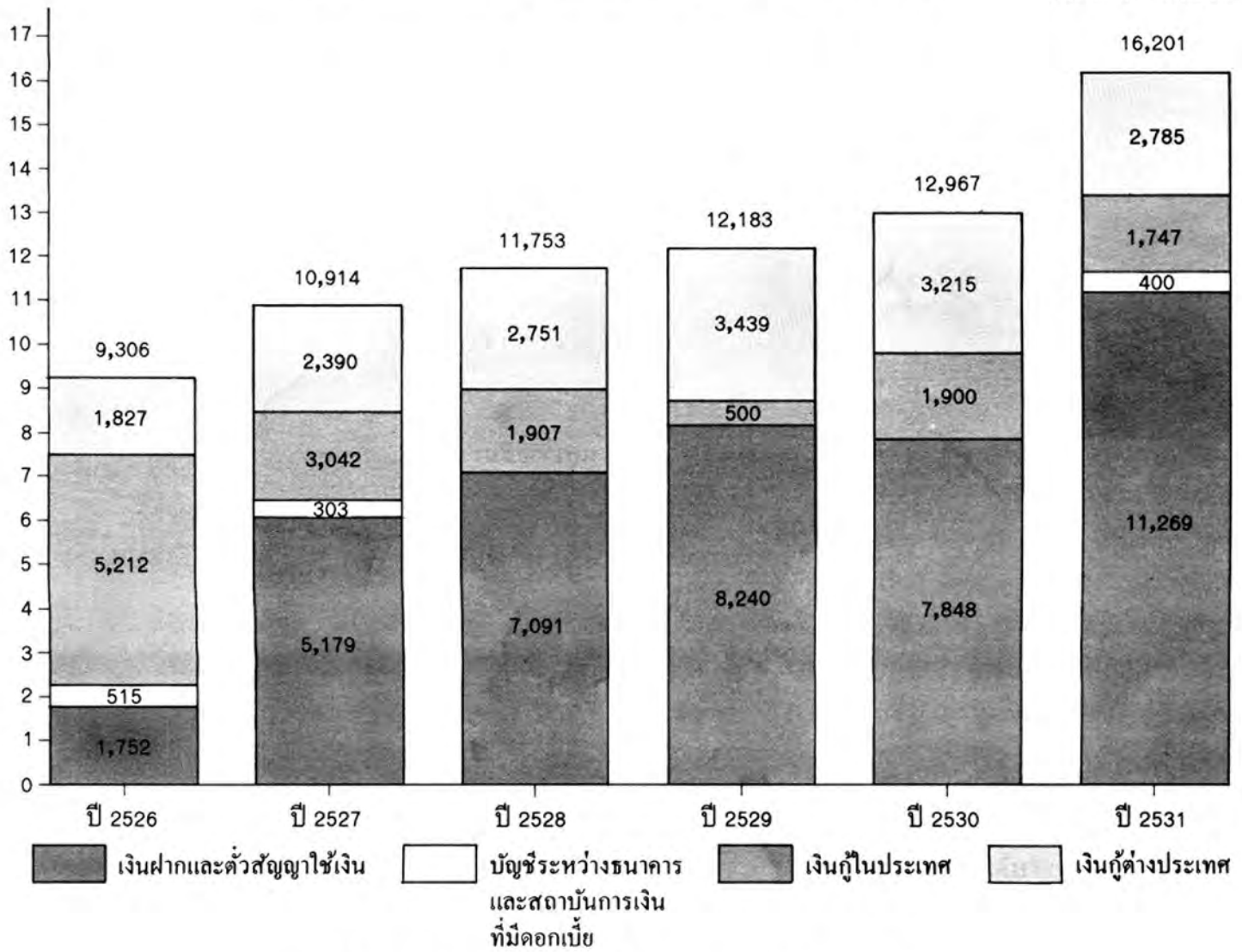


แผนภูมิที่ 2 จำนวนราย เงินให้กู้ระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย



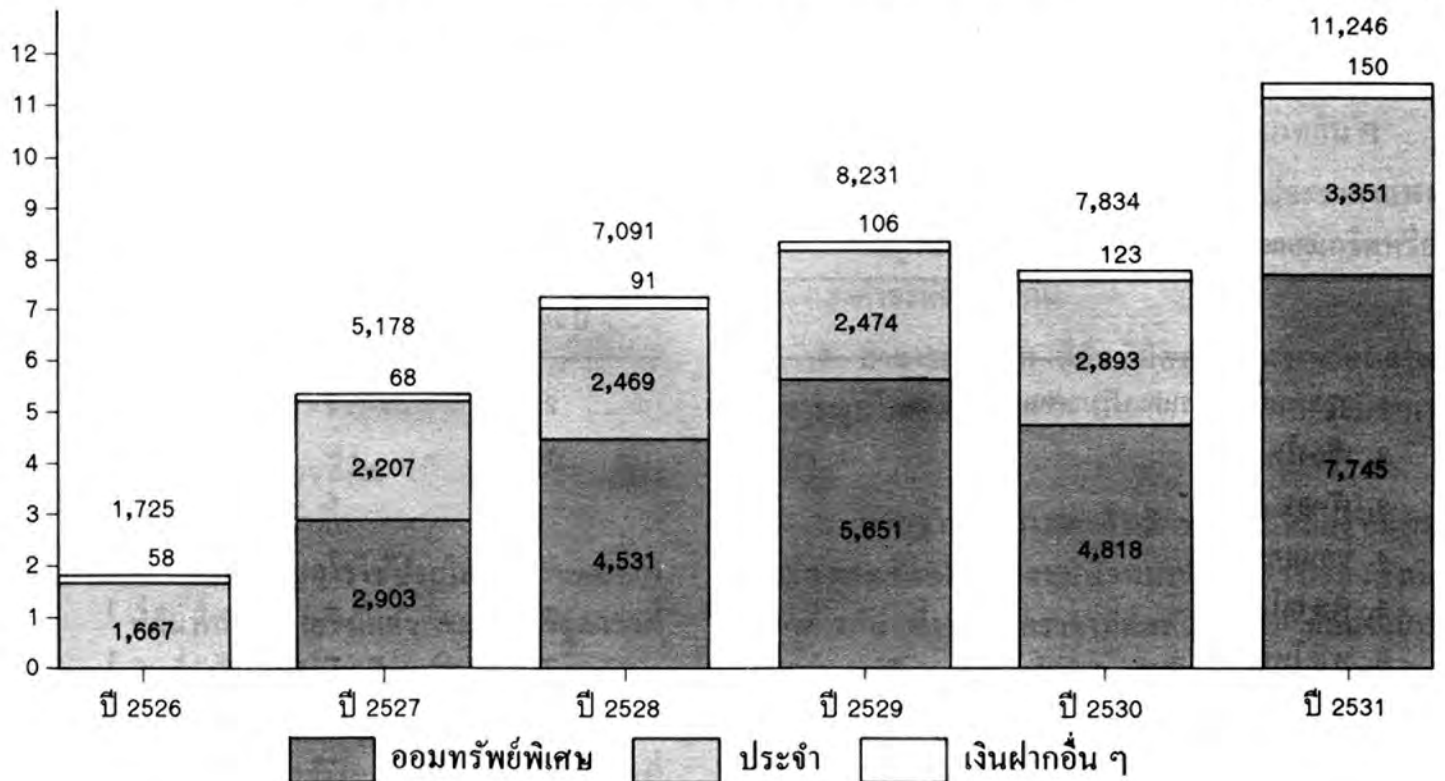
แผนภูมิที่ 3 แหล่งเงินทุนของธนาคารฯ ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

จำนวนเงิน : ล้านบาท



แผนภูมิที่ 4 เงินฝากคงเหลือ ณ วันสิ้นปี แยกตามประเภทเงินฝาก

จำนวนเงิน : ล้านบาท





แผนการเปิดสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวน

	จำนวน		
	ปี 2531	ปี 2532	ปี 2533-34
1. กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	2	3	14
2. เชียงใหม่	1	-	-
3. พิษณุโลก	-	1	-
4. ขอนแก่น	-	1	-
5. นครราชสีมา	-	-	1
6. หาดใหญ่	-	-	1
7. ภูเก็ต	-	-	1
8. นครราชสีมา	-	-	1



## ที่ดิน

“ที่ดิน” เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการสร้างที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่ง และถือว่าเป็นต้นทุนที่สำคัญและมีบทบาทสูงต่อการกำหนดราคาของที่อยู่อาศัย ที่ดินจะมีราคาแพงหรือน้อยเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการด้วยกัน เช่น

1. แนวโน้มความเจริญของที่ดิน อาทิ ทิศทางการขยายตัวของเมือง โอกาสการขยายตัวของเมืองและแนวโน้มของการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว

2. อุปสงค์และอุปทานของที่ดิน เป็นการพิจารณาว่าความต้องการที่ดินในย่านต่าง ๆ มีมากหรือน้อย หากบริเวณใดมีความต้องการมากในอนาคต แต่ที่ดินในบริเวณนั้นยังมีน้อย ก็มีแนวโน้มว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้น

3. ขึ้นอยู่กับลักษณะของที่ดินเช่น

- ลักษณะภูมิของที่ดิน เป็นที่สูง ต่ำ เอียง หรือถูกขุดหน้าดิน
- ความพร้อมในการใช้ประโยชน์ โดยทั่วไปที่ดินที่ทำประโยชน์แล้ว จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์
- สถานที่ตั้งที่อยู่ติดถนน ถ้าที่ดินมีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนกว้าง ก็จะมีราคาสูงกว่าพื้นที่

ที่มีด้านหน้าติดถนนน้อย เพราะที่สามารถได้ประโยชน์ใช้สอยได้มากกว่า

- ขนาดที่ดินได้มาตรฐานหรือไม่
- ที่ดินมีพื้นที่มาก-น้อยเพียงใด

4. การปรับปรุงที่ดิน ถ้าหากเป็นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา

5. ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน หากเป็นที่ดินที่ทำการค้าได้ ราคาจะสูงกว่าที่ดินประเภทอื่น ๆ

6. การคมนาคม ที่ดินที่ติดถนนใหญ่จะราคาแพงกว่าที่ดินที่อยู่ในซอยหรือที่ดินที่อยู่ติดถนนคอนกรีตหรือลูกรัง ราคาจะแตกต่างกัน

7. สาธารณูปโภค ที่ดินที่มีสภาพความพร้อมด้านสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพทท์ จะมีราคาสูง

8. หลักฐานการรับรองสิทธิ ประเภทหลักฐานการรับรองสิทธิของที่ดินจะมีน้ำหนักในการรับรองสิทธิแตกต่างกัน ซึ่งมีผลต่อราคาที่ดินด้วย เช่น ที่ดินที่เป็น ส.ค. 1 จะมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่เป็น น.ส. 3 และที่ดิน น.ส. 3 จะมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่เป็นตราจอง ส่วนที่ดินที่เป็นตราจองจะมีราคาใกล้เคียงกับโฉนดที่ดิน

9. ทำเลที่ตั้งของที่ดิน ที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีความเจริญ สะดวกในการเดินทางและมีความสอดคล้องกับความเชื่อของคนไทยโบราณจะมีราคาสูง

นอกจากนี้ยังมีข้อปล้กย่อยอีกหลายประการที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของที่ดินทั่วไป

### สถานการณ์ที่ดิน ปี 2531

ในช่วงปี 2530 เป็นต้นมาจนถึงปี 2531 นับเป็นช่วงที่มีการซื้อขาย เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินและเป็นช่วงที่ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงสูงมาก บางเขตท้องที่ราคาเปลี่ยนแปลงวันต่อวัน ดังจะเห็นได้จากสถิติการซื้อขายกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2531 มีมูลค่ารวมกันสูงถึง 60,919 ล้านบาท นับว่าเป็นอัตราที่สูงกว่าปี 2530 ทั้งปีเกือบ 1 เท่าตัว โดยมูลค่ารวมในปี 2530 มีจำนวน 53,270 ล้านบาท และปี 2529 มีมูลค่าการซื้อขายจำนวน 33,201 ล้านบาท (รายละเอียดดังตารางที่ 1)



ตารางที่ 2  
การซื้อขายกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตเมืองหลวงและจังหวัดใกล้เคียง

ปี	กรุงเทพฯ		นนทบุรี		สมุทรปราการ		ปทุมธานี		รวม	
	จำนวน (ราย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	มูลค่า (ล้านบาท)
2526	67.088	27.874	9.310	2.393	10.159	1.978	7.395	1.503	93.952	33.748
2527	65.571	22.722	11.169	3.083	16.653	2.373	8.020	1.673	101.413	29.851
	(-2.3)	(-18.5)	(20.0)	(28.8)	(63.9)	(20.0)	(8.5)	(11.3)	(7.9)	(-11.5)
2528	60.975	21.521	10.041	2.455	10.644	2.791	7.911	1.717	89.571	28.484
	(-7.0)	(-5.3)	(-10.1)	(-20.4)	(-36.1)	(17.8)	(-1.4)	(2.6)	(-11.7)	(-4.6)
2529	72.414	23.127	14.143	4.466	10.440	2.734	12.222	2.874	109.219	33.201
	(18.8)	(7.5)	(40.9)	(81.9)	(-1.9)	(-2.0)	(54.5)	(67.4)	(21.9)	(16.6)
2530	91.868	38.901	16.453	3.711	16.577	6.080	18.304	4.578	143.202	53.270
	(26.9)	(68.2)	(16.3)	(-16.9)	(58.8)	(122.4)	(49.8)	(59.3)	(31.1)	(60.4)
9 เดือนแรก 2531	68.718	43.643	12.451	4.271	13.671	8.742	15.221	4.263	110.061	60.919
	(12.0)	(97.2)	(13.1)	(97.3)	(20.6)	(138.4)	(38.9)	(61.3)	(16.3)	(99.1)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



สำหรับทางด้าน การจัดการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมของกรมที่ดินในปี 2531 นั้น สามารถเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินได้ถึง 11,519 ล้านบาท ซึ่งนับว่าเพิ่มขึ้นจากปี 2530 เกือบ 3 เท่าตัว โดยเฉพาะในเขตจังหวัดระยองนั้น สามารถเก็บค่าธรรมเนียมและค่าภาษีได้เพิ่มขึ้นมากถึง 4 เท่าตัว ในขณะที่ปี 2530 เก็บได้เพิ่มขึ้นเพียง 1 เท่าตัวจากปี 2529

### การขออนุญาตค้าที่ดิน

ในปี 2531 นับตั้งแต่เดือนมกราคม-เดือนธันวาคม 2531 ทางกรมที่ดินได้ทำการอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินทั้งหมดจำนวน 850 ราย โดยเป็นการอนุญาตการค้าที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 544 ราย และเป็นต่างจังหวัดจำนวน 106 ราย

สำหรับเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้น เมื่อพิจารณาตามเขตการจดทะเบียนที่ดินและนิติกรรมของกรมที่ดินแล้ว ปรากฏว่าเขตสาขาที่มีการขออนุญาตการค้ามากที่สุดได้แก่เขต สาขาบางกะปิ ซึ่งมีจำนวน 88 ราย และคิดเป็นร้อยละ 13.5 ของผู้ที่ได้รับอนุญาตการค้าที่ดินทั้งหมด รองลงมาได้แก่เขตสาขาบางเขน มีจำนวน 58 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 8.9 รองลงมาคือสาขาบางขุนเทียน

จำนวน 56 ราย และสาขาพระโขนง ซึ่งมีจำนวน 51 ราย ส่วนในจังหวัดปริมณฑลนั้นปรากฏว่าจังหวัดนนทบุรีมีการขออนุญาตการค้ามากที่สุด คือ 55 ราย รองลงมาคือปทุมธานีและสมุทรปราการ ตามลำดับ

ส่วนทางด้านต่างจังหวัดนั้น ปรากฏว่า จังหวัดเชียงใหม่มีการขออนุญาตการค้ามากที่สุด คือ 37 ราย รองลงมาคือจังหวัดอุดรธานี จำนวน 15 รายนอกนั้น กระจายไป

### สถิติการขออนุญาตทำการค้าที่ดินของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

เดือนมกราคม 2531-เดือนธันวาคม 2531

1. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	จำนวน	29	ราย
2. สาขาพระโขนง	”	51	”
3. สาขาบางกะปิ	”	88	”
4. สาขาบางเขน	”	58	”
5. สาขามีนบุรี	”	44	”
6. สาขาบางกอกน้อย	”	50	”
7. สาขาธนบุรี	”	49	”
8. สาขาบางขุนเทียน	”	56	”
9. จังหวัดนนทบุรี	”	55	”
10. จังหวัดปทุมธานี	”	34	”
11. จังหวัดสมุทรปราการ	”	30	”
	รวม	<u>544</u>	”



สถิติค่าขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ของต่างจังหวัด  
เดือนมกราคม 2531-เดือนธันวาคม 2531

จังหวัด	จำนวน	ราย
1. จังหวัดอุดรธานี	15	ราย
2. จังหวัดชัยภูมิ	1	”
3. จังหวัดนครพนม	1	”
4. จังหวัดสมุทรสาคร	7	”
5. จังหวัดขอนแก่น	5	”
6. จังหวัดฉะเชิงเทรา	4	”
7. จังหวัดเชียงใหม่	37	”
8. จังหวัดชลบุรี	3	”
9. จังหวัดนครปฐม	4	”
10. จังหวัดนครสวรรค์	3	”
11. จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1	”
12. จังหวัดระยอง	2	”
13. จังหวัดลพบุรี	3	”
14. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	3	”
15. จังหวัดสุราษฎร์ธานี	1	”
16. จังหวัดเพชรบุรี	3	”
17. จังหวัดนครนายก	3	”
18. จังหวัดปราจีนบุรี	1	”
19. จังหวัดสระบุรี	2	”
20. จังหวัดกระบี่	1	”
21. จังหวัดกาญจนบุรี	1	”
22. จังหวัดนครศรีธรรมราช	1	”
23. จังหวัดภูเก็ต	4	”
<b>รวม</b>	<b>106</b>	<b>”</b>

ที่มา : กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน



การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในปี 2531 ปรากฏว่ามีผู้ยื่นเรื่องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจำนวน 1,369 ราย ทางคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตแล้วจำนวน 938 ราย และได้ออกใบอนุญาตแล้วจำนวน 583 ราย ในขณะที่เมื่อปี 2530 มีผู้ยื่นเรื่องขออนุญาตจำนวน 1,097 ราย คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตจำนวน 949 รายและได้ทำการออกใบอนุญาตแล้ว 441 ราย จากสถิติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าทางกรมที่ดินได้มีการออกใบอนุญาตแก่ผู้ที่ได้รับการพิจารณาให้ทำการจัดสรรที่ดินได้รวดเร็วขึ้น โดยมีผู้ได้รับอนุญาตเพิ่มจากปี 2530 จำนวน 142 ราย ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 32.1

สถิติการดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรื่องจัดสรรที่ดิน	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2531	รวม
ค่าขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	255	1,097	1,369	2,721
คณะกรรมการพิจารณาอนุญาต	271	949	938	2,156
ออกใบอนุญาตแล้ว	242	441	583	1,266

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในปี 2531 อยู่ในอัตราสูง และมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์กันมาก มีผล เนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ คือ

1. ภาวะเกือหนุนทางการเงิน ในปี 2531 ภาวะการเงินมีสภาพคล่องตัวมาก ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ต้องระดมปล่อยกู้มากขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ รวมทั้งเงื่อนไขการปล่อยกู้ได้มีการผ่อนปรนไม่เข้มงวดเช่นในอดีต ทำให้ประชาชนมีกำลังความสามารถซื้อที่ดินหรือที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

2. รัฐขยายสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ในช่วงปี 2530-2531 เป็นช่วงที่รัฐได้ทำการขยายระบบสาธารณูปโภคมาก ไม่ว่าจะเป็นการตัดถนน ขยายบริการด้านไฟฟ้า โทรศัพท์ และประปา รวมทั้งได้มีการย้ายสถานที่ตั้งของหน่วยงานราชการต่าง ๆ เพิ่ม

3. ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในประเทศไทยขยายตัว ยังผลให้ภาวะการส่งออกของตลาดสินค้านาชนิดขยายตัวขึ้นมาก ดังจะเห็นได้จากสถิติดัชนีบวคคที่ตั้งใหม่ในปี 2530 มีเงินลงทุนสูงมากถึง 31,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 87.6 และในปี 2531 เพิ่มขึ้นสูงในอัตราร้อยละ 92.8 ซึ่งกิจการเหล่านี้มีผลทำให้ความต้องการที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของกิจการเพิ่มขึ้นมาก

4. ต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมาก โดยเฉพาะประเทศที่มาจากญี่ปุ่น ฮองกง และได้หวันเคลื่อนย้ายการลงทุนมาลงทุนในประเทศไทย เพราะราคาค่าแรงของไทยถูกและทรัพยากรมีมาก ยังผลให้ความ

ต้องการที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

5. แนวโน้มการใช้ที่ดิน จากการใช้ประเทศไทยได้มีแผนที่จะพัฒนาเป็นประเทศอุตสาหกรรมทำให้ที่ดินเพื่อการเกษตรได้เปลี่ยนรูปแบบมาเป็นที่ดินสำหรับกิจการอุตสาหกรรมและเพื่อการพาณิชย์กรรม จึงมีผลทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินราคาต่ำมาเป็นที่ดินราคาสูง

6. การปรับราคากลางการประเมินที่ดินใหม่ นับตั้งแต่ต้นปี 2531 เป็นต้นมาทางกรมที่ดินได้มีการปรับราคากลางประเมินที่ดินใหม่เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยถึงร้อยละ 70 ซึ่งทำให้การซื้อขายที่ดินคึกคักขึ้นตั้งแต่ช่วงปี 2530 เพราะต่างคนต่างต้องการหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีในอัตราสูง ถึงแม้จะเข้าสู่ปี 2531 การซื้อขายที่ดินก็ยังไม่ลด เนื่องจากมีแนวโน้มว่าจะมีการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ในอนาคต

7. การเก็งกำไร วิกฤตการณ์ตลาดหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนตุลาคม 2530 ทำให้นักเก็งกำไรเกิดความสูญเสียและขาดทุนเป็นจำนวนมาก จึงมีการเคลื่อนย้ายหันมาลงทุนทางด้านที่ดินเพิ่มขึ้น เนื่องจากผลตอบแทนสูง สามารถคืนทุนได้ระยะสั้น ทำให้การเก็งกำไรในที่ดินต่าง ๆ แพร่หลายมาก มีการปั่นราคาที่ดินหลายรูปแบบ เช่น แชร้ ที่ดิน เกิดนายหน้าที่ดินหลายช่วงและการสร้างโครงการขึ้นเพื่อปั่นราคาที่ดิน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีผลทำให้ราคาที่ดินถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว



## แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน

ภายในปี 2532 หรือ 2-3 ปีข้างหน้า ราคาที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงอีกมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยอีกหลายประการที่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของที่ดิน ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

1. ภายในระยะ 1-2 ปีข้างหน้า ผังเมืองรวม กทม. จะมีผลบังคับใช้ ผลที่ตามมาคือราคาที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ควบคุมจะมีการเปลี่ยนแปลง เพราะราคาที่ดินจะถูกกำหนดโดยลักษณะการใช้

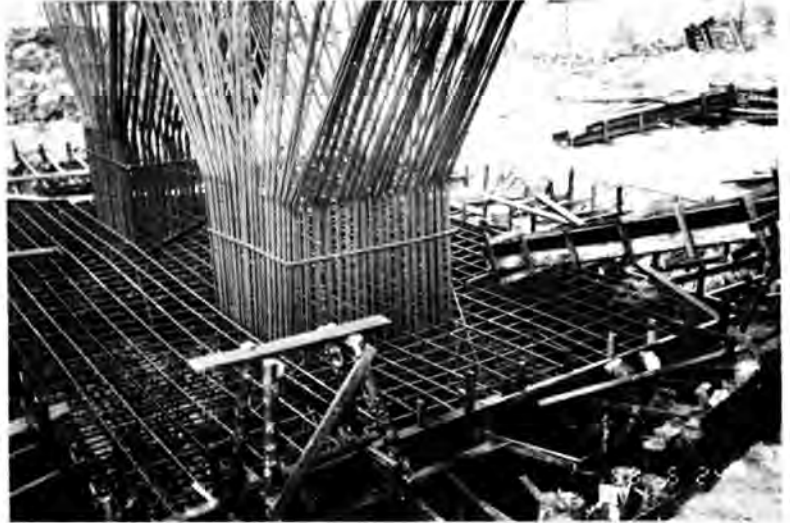
2. บทบาทของการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงไป โดยนักลงทุนระดับสถาบันจะเกิดขึ้นมาก จากเดิมที่เจ้าของที่ดินเป็นผู้พัฒนาและลงทุนที่ดินเอง ในระยะ 1-2 ปีที่จะถึงนี้บทบาทของ INSTITUTIONAL INVESTORS จะต้องเกิดขึ้นแน่นอน เพราะนักลงทุนจากต่างประเทศจะเริ่มเข้ามาลงทุนในอาคารสูงมากขึ้น ผลที่ตามมาคือ ราคาที่ดินในเขตเมืองจะเป็นสิ่งที่ต้องการเพิ่มและราคาสูงขึ้น

3. นโยบายการจำกัดสินเชื่อเพื่อการเก็งกำไรในที่ดิน ซึ่งทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขอความร่วมมือจากธนาคารพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2531 ขอให้ธนาคารพาณิชย์พิจารณาอย่างเข้มงวดเป็นพิเศษในการให้สินเชื่อเพื่อการเก็งกำไรเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยขอให้ธนาคารพาณิชย์จัดทำรายงานการปล่อยสินเชื่อเป็นประจำทุกเดือนโดยเริ่มจากเดือนธันวาคม 2531 เป็นต้นไป สำหรับประเภทสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยระบุให้รายงานนั้น มี 3 ประเภท คือ 1. เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาและจัดสร้างอาคารเพื่อให้เช่าหรือจำหน่าย 2. เป็นสินเชื่อเพื่อการซื้อขายที่ดินและ 3. เป็นสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในเรื่องนี้ในทางปฏิบัติแล้ว ทำได้ยากมาก โดยเฉพาะการพิสูจน์ว่าสินเชื่อที่ให้กู้ยืมนำไปใช้เพื่อการเก็งกำไรหรือไม่ ดังนั้นนโยบายจำกัดสินเชื่อดังกล่าวนอกจากมีแนวโน้มว่าจะได้ผลตามความมุ่งหวังน้อยแล้ว ยังอาจส่งผลกระทบต่อผู้จัดทำโครงการธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่ได้เป็นนักเก็งกำไรแต่ต้องการซื้อที่ดินเพื่อเตรียมการเปิดดำเนินธุรกิจในอนาคตได้

4. อัตราดอกเบี้ยให้กู้ยืมที่มีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้นบ้างแล้วราว 1-2% นับตั้งแต่ต้นปี 2532 เป็นต้นมา ทำให้เชื่อกันว่าจะมีผลทำให้ราคาที่ดินชะลอตัวลงนั้น มีข้อที่น่าสังเกต คือ สภาพการณ์ปัจจุบันสภาพคล่องตัว ส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ยังมีเหลืออยู่มากพอสมควร ซึ่งอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันแม้จะปรับขึ้นมาแล้วก็ตาม แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับในอดีตจึงสันนิษฐานว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่ส่งผลกระทบต่อการซื้อขายที่ดินมาก

5. จากกระแสข่าวที่กรมที่ดินจะทำการประกาศปรับราคาที่ดินใหม่ในช่วงปี 2532 โดยจะมีการชอยย่อยออกเป็นรายแปลงแทนการแบ่งตามโซน เพื่อแก้ปัญหาการหลบเลี่ยงในการเสียค่าธรรมเนียมการโอน และเพื่อความเป็นธรรมในการชดเชยการเวนคืน โดยเริ่มปรับนับตั้งแต่เขตพระโขนง และเขตบางกะปิก่อน ซึ่งมีผลทำให้ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้นประมาณร้อยละ 50-80 ลำดับต่อไปจะปรับปรุงที่เขตบางกอกน้อย เขตคลองสาน และเขตบางเขน และภายใน 5 ปีจะประกาศปรับราคาที่ดินให้ครบทุกเขต นอกจากนี้ยังมีกระแสข่าวว่าจะปรับราคาที่ดินต่างจังหวัดอีกหลายแห่ง เช่น เขตจังหวัดนครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี ชลบุรี อยุธยา สระบุรี และเชียงใหม่ สถานการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้จะมีผลทำให้เกิดการตื่นตัวในการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น





## สภาวะวัสดุก่อสร้าง ปี 2531 - 2532

### ภาวะการก่อสร้างปี 2531

หลังจากที่อุตสาหกรรมก่อสร้างต้องประสบปัญหา กับความผันผวนอันเนื่องมาจาก วิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 เมื่อปี 2522 ซึ่งทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้นมาก อุตสาหกรรมก่อสร้างได้เริ่มฟื้นตัวอย่างเด่นชัดอีกครั้ง ในปี 2529 และในช่วงปี 2530-2531 เป็นยุคที่อุตสาหกรรมก่อสร้างได้ขยายตัวสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

ในปี 2531 ภาวะการก่อสร้างโดยทั่วไปยังอยู่ในเกณฑ์สูง จะสังเกตได้จากสถิติพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลรวมทั้งประเทศมีจำนวนมากทั้งสิ้นประมาณ 17,900 พันตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 42 เป็นพื้นที่ก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ประมาณ 12,200 พันตารางเมตรเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 42 เช่นกัน

จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขต กทม. ที่กล่าวมานั้นส่วนใหญ่เป็นงานประเภทคอนกรีตเสริม เหล็กเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 94 ของพื้นที่ที่ได้รับการอนุญาตปลูกสร้างทั้งหมด ภาวะการขยายตัวของภาคการก่อสร้างอย่างเด่นชัดในปี 2531 นี้ นี้เอง เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดวัสดุก่อสร้างทุก

ประเภทขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังจะเห็นได้จากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดัชนีราคาของหลักทรัพย์ในกลุ่ม ผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่างผิดปกติ จากที่เคยอยู่ในระดับเพียง 400 มาเป็น 723.24 ณ สิ้นปี 2529 เพิ่มขึ้นเป็น 1,129.98 ณ สิ้นปี 2530 และเป็น 2,181.77 ณ สิ้นปี 2531 เฉลี่ยแล้วในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 74.7 ต่อปี ในขณะที่ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ (Set Index) เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเพียงร้อยละ 36.6 ต่อปี

### สถานการณ์วัสดุก่อสร้างปี 2531

ท่ามกลางภาวะการก่อสร้างมีแนวโน้มขยายตัวขึ้นเรื่อย ๆ ผนวกเข้ากับสภาพความตึงเครียดว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะขยับตัวสูงขึ้นไปอีกและอาจเกิดปัญหาขึ้นในอนาคตข้างหน้าได้ จึงทำให้เกิดการกักตุนวัสดุก่อสร้างทั้งในแง่ของผู้รับเหมา ผู้ขายส่งและผู้ค้าวัสดุ จนกระทั่งมีผลทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างหลายประเภทขยับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะนับตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2530 และรุนแรงยิ่งขึ้นในปี 2531



วัสดุก่อสร้างที่เป็นปัญหาอย่างเด่นชัดที่สุดคือ เหล็กเส้น หิน และไม้แปรรูป ฯลฯ สำหรับวัสดุก่อสร้างประเภทอื่นถึงแม้ไม่มีปัญหาขาดแคลนอย่างเด่นชัดก็ตาม แต่ราคาในช่วงปี 2531 ก็ได้มีการปรับราคากันหลายชนิด เนื่องมาจากราคาราคาวัตถุดิบที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศมีราคาสูงขึ้นตามการแข็งตัวของค่าเงินสกุลเยนและสกุลยูโร และตามภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก

จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของกรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ พบว่าในช่วงปี 2531 วัสดุก่อสร้างรวมในปี 2531 เท่ากับ 112.02 ในขณะที่ปี 2530 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวมเพียง 100 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.02 ในจำนวนนี้หมวดไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้เพิ่มขึ้นมากที่สุด คือกว่า 20% รองลงมาได้แก่หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า และประปาประมาณ 15% เหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กประมาณ 15% ทั้งนี้เป็นผลมาจากความต้องการวัสดุก่อสร้างโดยทั่วไปเพิ่มขึ้นมาก โดยที่ผู้ผลิตขยายการผลิตไม้ทัน อีกทั้งผู้จำหน่ายถือโอกาสปรับราคาจำหน่ายให้สูงขึ้นด้วย (รายละเอียดดังตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2531-2532

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (ปี 2530 = 100)

M = ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (ไม่รวมซีเมนต์และเหล็ก)

S = ดัชนีราคาโลหะ (เหล็ก)

C = ดัชนีราคาซีเมนต์

G = ดัชนีราคาเหล็กแผ่นเรียบ

เดือน	ปี 2531				ปี 2532			
	M	S	C	G	M	S	C	G
มกราคม	107.5	104.8	101.9	112.2	95.7	96.2	100.4	96.6
กุมภาพันธ์	107.5	107.2	101.9	112.2	96.5	96.2	100.4	96.6
มีนาคม	107.7	109.2	101.9	112.2	96.5	96.2	100.4	100.2
เมษายน	111.3	111.9	101.9	146.7	96.6	96.2	100.4	100.2
พฤษภาคม	111.3	113.5	101.9	146.7	100.8	96.2	100.4	100.2
มิถุนายน	112.6	132.9	101.9	146.7	100.9	96.6	100.4	100.2
กรกฎาคม	112.8	128.8	101.9	146.0	101.0	96.6	100.0	100.2
สิงหาคม	113.6	128.8	101.9	150.6	101.3	96.6	99.5	100.2
กันยายน	113.3	118.1	101.9	150.6	101.5	96.6	99.5	101.4
ตุลาคม	114.3	118.1	101.9	143.4	102.0	101.4	99.5	101.4
พฤศจิกายน	115.1	118.1	101.9	143.4	103.5	115.4	99.5	101.4
ธันวาคม	115.2	118.1	100.7	145.3	103.7	115.4	99.5	101.4

จากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างช่วงปี 2530-2531 เป็นที่น่าสังเกตว่าการปรับราคาเป็นผลเนื่องมาจากสภาพของตลาดมากกว่าต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น เมื่อปริมาณความต้องการวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นประกอบกับผู้ผลิตไม่สามารถรองรับตลาดได้เพียงพอ ทำให้การผลิตมีน้อยกว่าความต้องการ จึงเกิดการขาดแคลน ทำให้ราคาสินค้าดิบตัวสูงขึ้นเกินสภาพความเป็นจริง ซึ่งช่วงครึ่งปีแรกของปี 2531 เรียกได้ว่าเป็นช่วงเกิดวิกฤติการณ์วัสดุก่อสร้าง เหตุการณ์ดำเนินไปจนกระทั่งจนถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2531 แรงกดดันในเรื่องวัสดุก่อสร้างขึ้นราคาเริ่มมีแนวโน้มผ่อนคลายไปในทางที่ดีขึ้น เนื่องจากทางราชการได้เข้ามาช่วยแก้ไขปัญหาด้วยการอนุญาตให้มีการนำเข้าเหล็กเส้นเข้ามาจำหน่ายในประเทศพร้อม ๆ กับลดภาษีการนำเข้าด้วย ซึ่งส่งผลให้ราคาเหล็กเส้นอ่อนตัวลงนอกจากนั้นได้มีการพิจารณาอนุมัติให้มีการนำค่าเค (K) เข้ามาคิดค่าชดเชยให้กับผู้รับเหมาที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤติการณ์วัสดุก่อสร้างตั้งแต่ช่วงปลายปี 2530 ถึงกลางปี 2531 ซึ่งได้ช่วยผ่อนคลายผู้รับเหมาลงได้บ้าง

## ภาวะการผลิตและการจำหน่ายวัสดุบางประเภทปี 2531

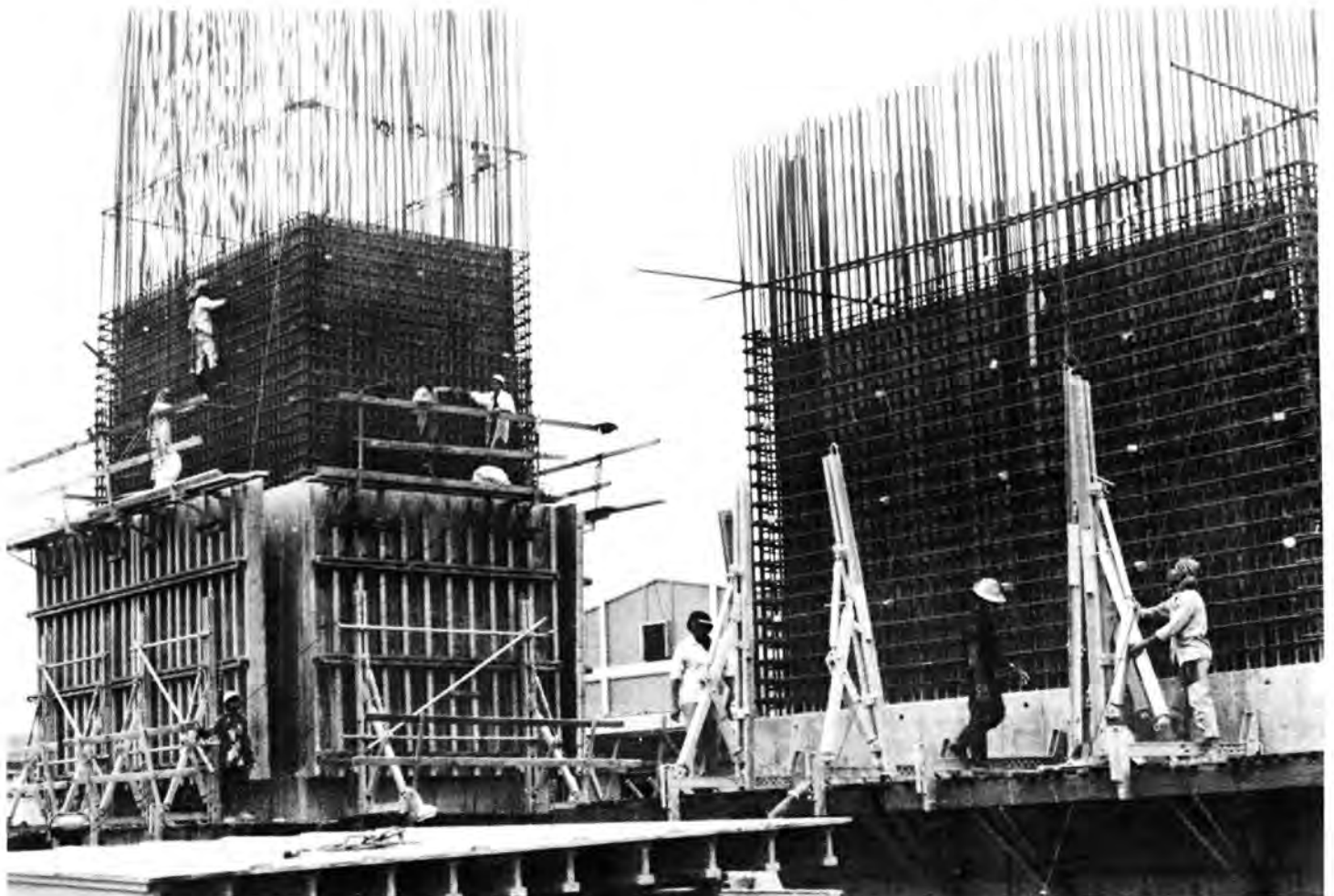
สำหรับวัสดุก่อสร้างที่มีความเคลื่อนไหวมากในรอบปี 2531 ที่สำคัญ ๆ มีดังนี้คือ

### ปูนซีเมนต์

ปริมาณการผลิตและการจำหน่ายปูนซีเมนต์สำหรับปี 2531 มีปริมาณ 11.18 และ 11.3 ล้านตัน เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ประมาณร้อยละ 18.8 และ 18.5 ตามลำดับ การผลิตปูนซีเมนต์ของโรงงาน 3 แห่ง อันได้แก่ ปูนซีเมนต์ไทย ปูนซีเมนต์นครหลวง และชลประทานซีเมนต์ ในปี 2531 เกือบเต็มกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้คือ 13 ล้านตัน และคาดว่าในปี 2532 จะมีการขยายการผลิตเต็มตามกำลังการผลิตเพื่อรองรับความต้องการใช้ที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น

### เหล็กเส้น

เหล็กเส้นเป็นวัสดุก่อสร้างที่วิกฤติมากในปี 2531 เป็นวัสดุก่อสร้างที่มีความเคลื่อนไหวมากที่สุดในปี 2531 โดยภาพรวมแล้วการผลิตเหล็กเส้นในปี 2531 มีปริมาณทั้งสิ้นประมาณ 600,000 ตัน โดยแยกเป็น



เหล็กเส้นจากโรงงานเตาหลอมจำนวน 350,000 ตัน ซึ่งคิดเป็น 60% ของปริมาณเหล็กเส้นทั้งหมด และเป็นประเภทเหล็กรีดซ้ำจำนวน 250,000 ตัน จากเหตุการณ์ที่โรงงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในปี 2531 มีผลทำให้เกิดภาวะการขาดแคลนเหล็กเส้นเป็นจำนวนมากและมีราคาสูงขึ้น แต่หลังจากที่ได้มีการเรียกร้องจากกลุ่มผู้บริโภคที่เกี่ยวข้อง ในที่สุดรัฐบาลได้มีการผ่อนผันโดยยอมให้มีการนำเข้าเหล็กเส้นและลดอัตราภาษีลงเพื่อชดเชยกับความต้องการของผู้รับเหมา โดยกำหนดระยะเวลาภายในวันที่ 15 ธันวาคม 2531 สำหรับสาเหตุที่ทำให้ราคาเหล็กเส้นสูงขึ้นเป็นจำนวนมากและเกิดภาวะการขาดแคลนขึ้นนั้น เป็นผลมาจากสาเหตุต่าง ๆ ดังนี้คือ

1. เป็นไปตามสถานการณ์โลก เนื่องจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเดิมที่เป็นบริษัทผู้ผลิตรายใหญ่ได้หันมาเป็นผู้บริโภครายใหญ่แทน ทำให้เกิดความต้องการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้อุปโภคมากกว่าอุปทาน ในที่สุดจึงทำให้ราคาเหล็กเส้นแพงขึ้น

2. เกิดขึ้นจากกระแสความตื่นกลัวของผู้รับเหมาผู้ประกอบการที่คาดการณ์ว่าเมื่อความต้องการเหล็กเส้นเพิ่มขึ้นมากจะมีผลทำให้ราคาเหล็กเส้นสูงขึ้น จึงได้ทำการกักตุนสินค้าไว้เป็นจำนวนมากทำให้เกิดเหตุการณ์อุปโภคมากกว่าอุปทานในท้องตลาด จึงเกิดภาวะการขาดแคลนขึ้น

3. โครงการก่อสร้างขนาดใหญ่เกิดขึ้นจำนวนมาก ซึ่งการก่อสร้างโครงการเหล่านี้รัฐมักกำหนดว่าต้องใช้มาตรฐานเหล็กเส้นที่ได้มาตรฐานสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเหล็กเส้นที่เกิดจากเตาหลอม ดังนั้นจึงเกิดเหตุการณ์เกิดความต้องการเหล็กจากเตาหลอมกันมากในขณะที่กำลังผลิตของเหล็กเตาหลอมยังคงเป็นปริมาณเดิม คือจำนวน 350,000 ตันต่อปี

4. วัตถุดิบในการผลิตเหล็กขึ้นราคาตามสถานการณ์โลก ซึ่งปริมาณเศษเหล็กในประเทศที่พอจะป้อนโรงงานของไทยได้นั้นมีเพียง 5,000 ตันต่อปีเท่านั้น ในขณะที่ความต้องการมีเป็นล้าน ๆ ตัน จึงต้องอาศัยเศษเหล็กจากต่างประเทศ ทำให้ต้นทุนการผลิตเหล็กสูงขึ้นไปด้วย

แต่หลังจากเข้าสู่ไตรมาสที่สามของปี 2531 แรงกดดันในเรื่องวัสดุก่อสร้างเหล็กเส้นได้ผ่อนคลายลงเนื่องจากทางราชการได้เข้ามาช่วย แก้ไขปัญหาด้วย

การอนุญาตให้มีการนำเข้าเหล็กเส้นพร้อม ๆ กับลดภาษีนำเข้า ซึ่งมีผลทำให้ราคาเหล็กเส้นอ่อนตัวลง นอกจากนี้ยังได้มีการอนุมัติให้มีการนำค่า เค (K) เข้ามาคิดค่าชดเชยให้แก่ผู้รับเหมาที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤติการณ์วัสดุก่อสร้างตั้งแต่ช่วงปลายปี 2530 - กลางปี 2531 ทำให้ผ่อนคลายความเดือดร้อนของผู้รับเหมาและผู้ประกอบการลงได้มาก

#### แผ่นเหล็กชุบสังกะสี

มีปริมาณการผลิตทั้งสิ้นประมาณ 188,000 ตัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 จากปี 2530 โดยปริมาณความต้องการใช้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9-10 เช่นเดียวกัน ปริมาณใช้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นความต้องการในเขตชนบท ที่ยังน้อยใช้มากในด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากได้รับความเสียหายน้อยกว่าการใช้กระเบื้องเมื่อประสบกับพายุลมแรง

#### หิน

หินเป็นวัสดุก่อสร้างอีกประเภทหนึ่งซึ่งประสบปัญหาราคาแพงและมีความเคลื่อนไหวมากในปี 2531 ทั้งนี้เป็นผลมาจากทางราชการสั่งให้การระเบิดหินที่บริเวณเขาสูง จังหวัดราชบุรี ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งสำคัญในการผลิตหินแหล่งใหญ่ของประเทศ ประกอบกับเป็นผลมาจากการเข้มงวดจำกัดน้ำหนักบรรทุกรถของเจ้าหน้าที่ตำรวจ ซึ่งทำให้การขนส่งทำได้น้อยลง ต้นทุนของหินจึงสูงขึ้นและเกิดการขาดแคลนขึ้น





### ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้

ในช่วงปลายปี 2531 ได้เกิดเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ภาคใต้ เป็นเหตุให้ทางรัฐบาลมีนโยบายปิดป่าเมืองไทยทั่วประเทศ ขึ้นจากสาเหตุนี้ทำให้ผู้บริโภคนและเจ้าของกิจการต่าง ๆ เกิดการตระหนกเกรงว่าจะเกิดไม้ขาดแคลนและราคาแพงมากจึงได้กักตุนสินค้าประกอบกับเกิดผู้ประกอบการนำไม้เข้าประเทศเพิ่มมากขึ้น ในที่สุดทำให้ตลาดไม้ต่างประเทศเข้าใจสถานการณ์ไม้เมืองไทยดีจึงฉวยโอกาสขึ้นราคาและเพิ่มภาษีการส่งออก จึงมีผลทำให้ช่วงปลายปี 2531 ไม้โดยทั่วไปมีราคาสูงขึ้นประมาณ 15-20% ทั้งนี้เนื่องจากตามข้อเท็จจริงแล้วไม้ที่ใช้ในประเทศส่วนใหญ่เป็นไม้ที่นำเข้ามาจากต่างประเทศถึงร้อยละ 80 ซึ่งในแต่ละปีจะมีการนำไม้เข้าประเทศประมาณ 300,000 ตันต่อปี สำหรับนโยบายการปิดป่าจะมีผลกระทบบ้างเฉพาะส่วนที่ไม่สามารถหาวัสดุอื่นทดแทนได้เท่านั้น อาทิ ไม้อัด ซึ่งจำเป็นต้องใช้วัสดุคือ ไม้ซุง หรือประเภทเฟอร์นิเจอร์ที่ทำด้วยไม้ อย่างไรก็ตามทางรัฐบาลได้พยายามเรียกร้องให้มีการใช้วัสดุประเภทอื่นทดแทนไม้เพื่อลดปัญหาความต้องการใช้ไม้ให้น้อยลง และได้พยายามหาตลาดไม้จากประเทศเพื่อนบ้าน เช่น ประเทศลาวและประเทศพม่า เพิ่มขึ้น

### แนวโน้มการผลิตวัสดุก่อสร้างปี 2532

สำหรับปี 2532 คาดว่าธุรกิจก่อสร้างยังคงขยายตัวขึ้นอีก แต่อัตราการขยายตัวคงจะชะลอลงเล็กน้อย โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12 ต่อปี สำหรับในส่วนการผลิตวัสดุก่อสร้างของประเทศไทยในปี 2532 คาดว่าการผลิตวัสดุก่อสร้างโดยส่วนใหญ่จะมีปริมาณเพียงพอกับความต้องการเว้นแต่วัสดุก่อสร้างบางประเภทซึ่งเคยมีปัญหาต่อเนื่องมาจากปี 2531 เช่น เหล็กเส้น ไม้อัด หิน หรือไม้แปรรูป ซึ่งอาจมีปัญหาทางด้านปริมาณและราคา ทั้งนี้เนื่องจากมาตรการผ่อนปรนเรื่องการลดภาษีของรัฐบาลได้สิ้นสุดลงแล้ว ประกอบด้วยนโยบายปิดป่าของรัฐบาลก่อให้เกิดการตื่นตระหนกแก่ผู้ใช้ และก่อให้เกิดการกักตุนเพื่อการเก็งกำไรของผู้ค้า

สำหรับการประมาณการด้านราคาและปริมาณของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในปี 2532 นั้นพอสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

แนวโน้มนโยบายสินค้าวัตถุดิบก่อสร้าง  
ปี 2532

สินค้าวัตถุดิบก่อสร้าง	แนวโน้มนโยบายวัตถุดิบที่สำคัญ	แนวโน้มนโยบายและปริมาณรวมทั้งภาวะการซื้อขาย
ปูนซีเมนต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อต้นทุนการผลิตปูนซีเมนต์ได้แก่ ค่ากระแสไฟฟ้า น้ำมันเตา และถ่านหิน คาดว่าราคาปัจจัยดังกล่าวจะยังไม่เปลี่ยนแปลงในช่วง 6 เดือนแรกของปี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดว่าราคาจะไม่เปลี่ยนแปลงในระยะ 6 เดือนแรกของปี</li> <li>- ปริมาณสินค้าเพียงพอกับการจำหน่าย</li> <li>- ภาวะการจำหน่ายคล่องตัว เนื่องจากมีความต้องการใช้มากขึ้นตามการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง</li> </ul>
กระเบื้องแผ่นเรียบและลอน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วัตถุดิบสำคัญได้แก่ ปูนซีเมนต์ และแร่ใยหิน คาดว่า ราคาปูนซีเมนต์จะยังไม่เปลี่ยนแปลงในช่วง 6 เดือนแรกของปี ส่วนแร่ใยหินราคามีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดว่าราคาจะยังไม่เปลี่ยนแปลงในช่วง 6 เดือนแรกของปี</li> <li>- ภาวะการซื้อขายคล่องตัวต่อเนื่องจากปี 2531 ปริมาณมีเพียงพอแก่ความต้องการที่เพิ่มขึ้น ผู้ผลิตส่วนใหญ่ขยายโรงงานและเพิ่มกำลังการผลิตตั้งแต่ปี 2531 มีการแข่งขันด้านคุณภาพ</li> </ul>
สังกะสีลูกฟูก	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แผ่นเหล็กค้ำซึ่งต้องนำเข้าจากประเทศญี่ปุ่น ราคามีแนวโน้มสูงขึ้นอีกประมาณร้อยละ 11 เนื่องจากผู้ขายในญี่ปุ่นขึ้นราคา</li> <li>- แร่สังกะสี ซึ่งภายในประเทศ ราคามีแนวโน้มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาสังกะสีลูกฟูกมีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากราคาวัตถุดิบหลักมีแนวโน้มสูงขึ้นอีกประมาณร้อยละ 10</li> <li>- ปริมาณการผลิตเพียงพอต่อความต้องการ</li> </ul>
สายไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วัตถุดิบสำคัญได้แก่ ทองแดง นำเข้าจากต่างประเทศ ราคามีแนวโน้มสูงขึ้นในปี 2532 และ พีวีซี ซึ่งจากผู้ผลิตภายในประเทศ คือ บริษัทไทยพลาสติกเคมิคัล ราคา กก.ละ 41.38 บาทแนวโน้มราคาสูงขึ้นในปี 2532</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดว่าราคาจะไม่เปลี่ยนแปลงในระยะ 3 เดือนแรกของปี</li> <li>- ปริมาณการผลิตมีเพียงพอจำหน่าย</li> <li>- ภาวะการซื้อขายคาดว่าคล่องตัว</li> </ul>
ไม้	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม้ซุง วัตถุดิบที่สำคัญ ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ และชิงเม้าไม้แปรรูปส่วนใหญ่จะนำเข้าสำเร็จรูป และรัฐบาลได้ลดอัตราอากรขาเข้าของไม้ซุงและไม่แปรรูปแล้วก็ตาม ราคาไม้ซุงก็มีแนวโน้มสูงขึ้นอีก เพราะความต้องการมีมาก แต่แหล่งวัตถุดิบมีจำกัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดว่าราคาจะสูงขึ้นอีก ตามภาวะราคาวัตถุดิบและราคานำเข้าไม้แปรรูป</li> <li>- คาดว่าปริมาณเพียงพอความต้องการในระยะ 1-3 เดือน</li> <li>- ภาวะการจำหน่ายคาดว่าคล่องตัว เพราะการก่อสร้างเริ่มขยายตัว</li> </ul>
ไม้อัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วัตถุดิบที่สำคัญคือ ไม้ซุง มีแนวโน้มราคาสูงขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดว่าราคาจะสูงขึ้น เพราะราคาวัตถุดิบไม้ซุงไม่สูงขึ้น</li> <li>- ปริมาณเพียงพอกับความต้องการ และสามารถใช้น้ำมันดีเซลแทนได้ในบางกรณี</li> <li>- ภาวะการค้า เช่นเดียวกับไม้แปรรูป</li> </ul>

สินค้าวัสดุก่อสร้าง	แนวโน้มราคาค่าวัตถุดิบที่สำคัญ	แนวโน้มราคาและปริมาณรวมทั้งภาวะการซื้อขาย
ตะปูดอกไม้	วัตถุดิบสำคัญได้แก่ ลวดเหล็กซึ่งซื้อจากผู้ผลิตภายในประเทศไทย ผู้ผลิตรายใหญ่คือ บ.เหล็กสยาม จก.ราคาลดลงเหลือในเดือนมกราคม 32 กก.ละ 11.47 บาท ซึ่งทรงตัวมาตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 31 แต่มีแนวโน้มจะปรับราคาสูงขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคามีแนวโน้มจะสูงขึ้น เนื่องจากราคาวัตถุดิบมีแนวโน้มสูงขึ้น</li> <li>- ปริมาณการผลิตมีเพียงพอจำหน่าย</li> <li>- ภาวะการซื้อขายคาดว่าจะคล่องตัว</li> </ul>
อลูมิเนียม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วัตถุดิบสำคัญได้แก่ อลูมิเนียมแท่งที่นำเข้าจากต่างประเทศคาดว่าราคาจะไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงในช่องไตรมาสแรกของปี 32</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดว่าราคาจำหน่ายจะไม่เปลี่ยนแปลงในช่วงไตรมาสแรกของปี</li> <li>- ปริมาณผลิตเพียงพอแก่การจำหน่าย</li> </ul>
ท่อประปา ท่อร้อยสายไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วัตถุดิบสำคัญในการผลิตท่อประปา พี.วี.ซี. คือ พลาสติกผง (พี.วี.ซี.เรซิน) นั้น ความเคลื่อนไหวทางด้านราคาค่อนข้างจะทรงตัว ตามภาวะราคาในตลาดโลก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาจำหน่ายไม่เปลี่ยนแปลงในระยะไตรมาสแรกของปี 32 เพราะตลาดมีการแข่งขันกันมาก และราคาวัตถุดิบสำคัญในการผลิตทรงตัว</li> <li>- ปริมาณการผลิต การจำหน่ายมีเพียงพอแก่ความต้องการของตลาด</li> </ul>
เหล็กเส้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เหล็กเตาหลอม วัตถุดิบสำคัญ ได้แก่ เศษเหล็ก ซึ่งมีทั้งซื้อภายในประเทศ และอีกส่วนหนึ่งต้องนำเข้าจากต่างประเทศ ราคามีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากเป็นช่วงปีที่อุตสาหกรรมเหล็กเส้นจะขยายกำลังการผลิตสูงขึ้น รวมทั้งจะมีผู้ผลิตเหล็กรายใหม่เกิดขึ้น</li> <li>- เหล็กรีดรีดรีด วัตถุดิบสำคัญคือ เศษเหล็กแผ่นรีด และเศษเหล็กแผ่นชนิดคุณภาพดีซึ่งต้องนำเข้าจากต่างประเทศราคาซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เหล็กเตาหลอม คาดว่าจะเกิดภาวะขาดแคลน เนื่องจากการขายตัวของงานก่อสร้าง โดยเฉพาะภาคราชการตั้งแต่ปี 30/31 ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวขึ้นอีกในปี 32 สำหรับราคาจำหน่ายคาดว่าจะในช่วงครึ่งปีแรกผู้ผลิตจะยังคงไม่ปรับราคาสูงขึ้น</li> <li>- เหล็กรีดรีดรีด คาดว่าจะมีปริมาณเพียงพอแก่ความต้องการ เนื่องจากมีกำลังการผลิตเหลือมาก ประกอบกับปีนี้มีแนวโน้มการทำบ้านจัดสรรลดลง เพราะธนาคารขึ้นอัตราดอกเบี้ย สำหรับราคาจำหน่ายคาดว่าจะยังคงทรงตัวจนถึงกลางปี</li> </ul>



ความเคลื่อนไหวของราคาวัตถุดิบที่สำคัญในการผลิตตัวตุ๊กตอสว่าง

ม.ก. 31 - ม.ก. 32

วัตถุดิบ	ผลิตภัณฑ์	หน่วย	ปี 2561											ปี 2562													
			ม.ก.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ประมาณ ก.พ. - มี.ค.											
1. เศษเหล็ก - ในประเทศ - นำเข้า	เหล็กเส้น	บาท/ตัน	3,000																								
	เตาหลอม	us\$/ตัน	175			190										160											
	เหล็กรีด ซ้ำ	us\$/ตัน	310																					320		330	
2. Ship Plate (นำเข้า)	ไม้อัด	us\$/ลบ.ม.	125																								
	ไม้แปรรูป	us\$/ตัน	532			585																					
3. ไม้ซุง (นำเข้า)	สังกะสี	us\$/ตัน																									
	ลูกฟูก	us\$/ตัน	2,007	2,137	2,524	2,511	2,991	2,581	2,703	2,387	2,302	2,409															
4. แผ่นเหล็กดำ (นำเข้า)	อลูมิเนียม	us\$/ตัน	2,566	2,629	2,329	2,360	2,400	2,542	2,201	2,430	2,940	3,503															
	สายไฟฟ้า	บาท/กก.	34.60		38.35		42.35																				
5. อลูมิเนียมแท่ง (นำเข้า)	ท่อประปา	บาท/กก.	9.30			10.30																					
	ตะปูตอกไม้	บาท/กก.																									
6. ทองแดง (นำเข้า)																											
7. พีวีซีเรซินในประเทศ																											
8. สวดเหล็กในประเทศ																											

กำลังการผลิตและปริมาณการผลิต  
วัตถุดิบก่อสร้าง

สินค้า	หน่วย	กำลังการผลิต	ปริมาณการผลิต	ปริมาณการผลิตคิดเป็นร้อยละ ของกำลังการผลิต
ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น	ล้านตัน	13	11.05	85
	ล้านตัน	1.12 (เตาหลอม 580,000 ตัน) (รีดรีด 540,000 ตัน)	0.60 (เตาหลอม 350,000 ตัน) (รีดรีด 250,000 ตัน)	
ไม้อัด	ล้านแผ่น	15.6	9.36	60
อลูมิเนียม	ตัน	22,400	12,500	55.80
สังกะสีลูกฟูก	ตัน	243,000	162,000	66.67
ตะปุดอกไม้	หีบ	1,379,052	1,223,908	88.75
สายไฟฟ้า	ตัน	161,642	66,273	41
ท่อพีวีซี.	ตัน	42,700	18,000	42.15





## บ้านเช่า บทบาทใหม่ของที่อยู่อาศัยต่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง



“บ้านเช่า” นับได้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้เป็นผลมาจากในสภาพปัจจุบันประชากรจำนวนมากได้เคลื่อนย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยจากต่างจังหวัดเข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งในขั้นเริ่มต้นของการดำรงชีวิตใน กทม. ประชากรเหล่านั้นต้องอาศัยพักพิงจาก “บ้านเช่า” หรือ หอพักต่าง ๆ ในเรื่องนี้จึงทำให้ทางศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติเล็งเห็นถึงความสำคัญของเรื่องนี้จึงได้ทำการศึกษา ความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเช่า ในช่วงระหว่างปลายปี 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบถึงทัศนะ

ของกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการที่อยู่อาศัย ลักษณะรูปแบบที่อยู่อาศัย ตลอดจนขีดความสามารถในการจ่าย เพื่อนำข้อมูลเสนอให้หน่วยงานรัฐและภาคเอกชนได้หันมาให้ความสนใจในการที่จะผลิตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่าให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ตลอดจนรสนิยมและทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง

การศึกษาดังกล่าวได้ทำการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้เช่าในเขตพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 770 คน และเจ้าของบ้านเช่า 34 โครงการ ผลการศึกษาพอสรุปได้ดังนี้ คือ

## ข้อมูลของครัวเรือนประเภทเช่าในปัจจุบัน

ตารางที่ 1 แสดงข้อมูลของครัวเรือนประเภทเช่าปัจจุบัน

หัวข้อ	จำนวน	อัตราส่วน
2.1 อายุของหัวหน้าครัวเรือน	28-35 ปี	
2.2 จำนวนสมาชิกในครอบครัว	3-4 คน	
2.3 สถานภาพของหัวหน้าครัวเรือน		
1) เจ้าของ	59	7.7
2) ผู้เช่า	*673	87.4
3) ผู้อยู่อาศัย	38	4.9
2.4 อาชีพส่วนใหญ่ของสมาชิกในครอบครัว		
- หัวหน้าครอบครัว		
1) คนงานก่อสร้าง, กรรมกร	*318	41.3
2) พนักงานขนส่ง, บุรุษไปรษณีย์	83	10.8
3) เสมียนธุรการ	63	8.2
- คู่สมรส		
1) ไม่ทำงาน	*274	35.6
2) คนงาน, กรรมกร	204	26.5
3) ค้าขาย	135	17.5
2.5 สถานที่ทำงานโดยเฉลี่ย		
- ระยะทางจากบ้าน-ที่ทำงาน (กม.)	6.99 กม.	
- ระยะทางที่ทำงาน-ศูนย์กลางเมือง	20.83 กม.	
2.6 รายได้ประจำเดือนต่อครัวเรือน		
< 2000	10	1.3
2001 - 4000	97	12.6
4001 - 6000	*286	37.1
6001 - 8000	237	30.8
< 8000	140	18.2

จากการศึกษาพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นคนหนุ่มสาวมีอาชีพเป็นกรรมกร รับจ้างทำงานในโรงงานและค้าขายรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ระหว่าง 4,001-8,000 บาท และ 8,001-8,000 บาท มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 3-4 คน สถานที่ทำงานอยู่ห่างจากบ้านและศูนย์กลางเมืองในรัศมี 20 กม. ร้อยละ 78.3 ผู้เช่า มีบ้านของตนเอง-ที่เช่าร้อยละ 15.3 กับมีบ้าน-ที่ดินของตนเองร้อยละ 1.9 นอกนั้นเป็นผู้อาศัยผู้อื่นอยู่ร้อยละ 4.4

ระยะเวลาของการอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันอยู่ระหว่าง 1-3 ปี ส่วนเหตุผลที่ทำให้ตัดสินใจเช่าบ้านเป็นอันดับแรกได้แก่ ใกล้เคียงที่ทำงาน รองลงไปใกล้ตลาด ใกล้ญาติพี่น้อง และค่าเช่าต่ำ (ดูตารางที่ 2)

ภูมิลำเนาเดิมของผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้อพยพย้ายถิ่นจากทุกภาคของประเทศไทยที่พบมากที่สุดคือ ผู้เช่าที่มาจากภาคกลางร้อยละ 29.5 ระยะเวลาที่ย้ายมาจากบ้านเดิมคือ 1-3 ปี เหตุผลเพื่อเข้ามาหางานทำในเมืองหลวง (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

หัวข้อ	จำนวน	อัตรา ร้อยละ
1. ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน		
- บ้าน-ที่ดินของตนเอง	15	1.9
- บ้านของตนเอง-ที่เช่าที่ดิน	118	15.3
- เช่าบ้าน	*603	78.3
- อาศัยผู้อื่นอยู่	34	4.4
2. ระยะเวลาการอยู่อาศัย	1 - 3 ปี	
3. สาเหตุที่ตัดสินใจเช่าบ้านหลังนี้		
- โกลีที่ทำงาน	*474	61.6
- โกลีโรงเรียนบุตร	40	5.2
- โกลีตลาด	*87	11.3
- ของแบบบ้าน	10	1.3
- ค่าเช่าถูก	58	7.5
- โกลีญาติ	*59	7.7
- สิ่งแวดล้อมและองค์ประกอบชุมชนดีกว่าเดิม	10	1.3
- ไม่มีที่เลือก	32	4.2

ตารางที่ 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิม

หัวข้อ	จำนวน	อัตรา ร้อยละ
1. ภูมิลำเนาเดิม (เกิด) ที่ไหน		
- กรุงเทพฯและปริมณฑล		26.5
- ภาคกลาง		*29.5
- ภาคเหนือ		5.3
- ภาคตะวันออก		10.7
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		17.4
- ภาคใต้		10.7
รวม		100.0
2. ระยะเวลาที่ย้ายมาจากภูมิลำเนาเดิม	1 - 3 ปี	
3. สาเหตุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัย		
- หางานทำ	761	*46.9
- โกลีที่ทำงาน	175	22.7
- ครอบครัวใหม่	103	13.4
- โกลีโรงเรียนบุตร	25	3.2
- ถูกไล่ที่	35	4.5
- โกลีญาติ	2	.3
- ค่าเช่าต่ำ	4	.5
- อื่น ๆ	35	4.5
- ไม่มีทางเลือก	9	2
- ไม่ตอบ	28	3.6
4. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิมเฉลี่ย/เดือน	1,032 บ.	

สำหรับทัศนคติต่อที่อยู่อาศัยในอนาคต พบว่า ร้อยละ 97.3 มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย โดยต้องการที่จะซื้อบ้านร้อยละ 81.2 แบบบ้านที่ต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว-สองชั้น และบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ในเนื้อที่ดินระหว่าง 20-40 ตร.วา และค่าเช่า หรือราคาที่จะจ่ายได้อยู่ระหว่าง 1,000-2,000 บาท จำนวนสมาชิกอยู่เฉลี่ย 1-5 คน ส่วนสถานที่ที่ต้องการย้ายไปอยู่ได้แก่ ย่านพหล-โยธิน พญาไท สมุทรปราการ สมุทรสาคร และหนองแขม (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 แสดงข้อมูลทัศนคติเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอนาคต

ความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย	จำนวน	อัตราส่วน
คิด	*749	97.3
ไม่คิด	21	2.7
รวม	770	100.0

แบบบ้านที่ต้องการ	จำนวน	อัตราส่วน
1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	*236	30.6
2. บ้านเดี่ยวสองชั้น	*255	33.1
3. บ้านแถวชั้นเดียว	46	6.1
4. บ้านแถวสองชั้น	70	9.1
5. บ้านแฝดชั้นเดียว	28	3.6
6. บ้านแฝดสองชั้น	23	3.0
7. แฟลต	55	7.1
8. อพาร์ทเมนท์เรือนไม้	34	4.4
9. อื่น ๆ	4	.5
10. ไม่ตอบ	19	2.5
รวม	770	100.0

สถานที่ที่ต้องการย้ายไปอยู่	
อันดับแรก	ย่านถนนพหลโยธิน
อันดับสอง	สมุทรปราการ
อันดับสาม	สมุทรสาคร
อันดับสี่	ย่านหนองแขม

จำนวนสมาชิกที่ต้องการอยู่	อัตราส่วนร้อยละ
ไม่ทราบ	3.9 คน
1 - 5	*87.1 คน
6 - 10	8.4 คน
10 คนขึ้นไป	0.6 คน
รวม	100.0

ประเภทบ้านที่ต้องการ	จำนวน	อัตราส่วน
บ้านเช่า	98	12.7
บ้านเช่า-ซื้อ	*625	81.2
อื่น ๆ	34	4.4
ไม่ตอบ	13	1.7
รวม	770	100.0

เนื้อที่ดินที่ต้องการ	
อันดับแรก	30 ตร.วา
อันดับสอง	50 ตร.วา
อันดับสาม	20 ตร.วา
อันดับสี่	25 ตร.วา
เฉลี่ย	35 ตร.วา

อัตราค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อที่สามารถจ่ายได้	
ไม่ทราบข้อมูล	6.2
1,000 - 2,000	*88.7
2,000 - 4,000	5.1
4,000 บาทขึ้นไป	0.0
รวม	100.0



ตารางที่ 5 เกี่ยวกับรายจ่ายประจำเดือนของครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายในครอบครัวต่อเดือน	อัตราส่วนร้อยละ
ไม่ทราบ	0.0
1,000 - 3,000	5.1
3,000 - 6,000	*54.5
6,001 - 9,000	30.3
9,000 บาทขึ้นไป	10.1
รวม	100.0

เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายกับรายได้ครัวเรือน	จำนวน	อัตราส่วน
ค่าใช้จ่ายมากกว่ารายได้	105	13.6
น้อยกว่ารายได้	*594	77.1
เท่ากับรายได้	71	9.2
รวม	770	100.0



สำหรับรายจ่ายประจำเดือนของครัวเรือนนั้น โดยทั่วไป น้อยกว่ารายได้โดยที่ค่าใช้จ่ายต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในระหว่าง 3,001-6,000 บาท ส่วนใหญ่คนที่ทำงานโรงงานจะมีเงินออมเก็บมากกว่ากลุ่มอื่น ส่วนข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจจะเสียค่าเช่าบ้านแพงกว่ากลุ่มอื่นโดยเฉพาะผู้ที่ทำงานในส่วนกลางของกรุงเทพฯ ค่าใช้จ่ายจะสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคนแล้ว ทางด้านปริมาณพลทั้ง 3 เขต ของการสำรวจ ได้แก่ ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร จะมีเงินออมต่อครอบครัวสูงกว่าในกรุงเทพมหานคร เพราะค่าใช้จ่ายไม่สูง ส่วนใหญ่แล้วจะทำงานตามโรงงานและมักจะอาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงานด้วย กลุ่มเหล่านี้มีความคิดที่จะเก็บเงินไปซื้อบ้านอยู่มาก

### ข้อมูลด้านเจ้าของบ้านเช่า

ในด้านการสำรวจเจ้าของบ้านเช่า 34 โครงการนั้น พบว่าลักษณะที่ดินที่ทำโครงการร้อยละ 88.24 เป็นที่ดินของเอกชนส่วนใหญ่ โดยเฉลี่ยแล้วส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก จำนวนชั้นของอาคารอยู่ระหว่าง 1-4 ชั้น ขนาดของห้องเช่า 1-7×1-5 ตรม. วัสดุก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 47.08 ใช้คอนกรีตร้อยละ 29.41 ใช้ไม้ และวัสดุพื้นบ้านร้อยละ 8.82 ค่าก่อสร้างต่อโครงการมากกว่า 500,000 บาทขึ้นไป อายุของโครง

การอยู่ในระหว่าง 1-5 ปี อัตราค่าเช่าร้อยละ 38.24 ราคา 300-600 บาท และ 601-900 บาท โดยเฉลี่ยทั่วไป อาชีพของผู้เช่าร้อยละ 32.35 เป็นคนงานในโรงงาน รองลงมาคือ ค้าขาย ข้าราชการ นักศึกษา และรับจ้างรายได้โดยเฉลี่ยสูงสุดอยู่ระหว่าง 3,001-6,000 บาท โดยทั่วไปแล้วห้องเช่าจะไม่มีเฟอร์นิเจอร์ มุ้งลวดเหล็กคัต สำหรับก้าน้ำจะรวมในค่าเช่า ส่วนค่าไฟจ่ายเอง ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกเป็นส่วนตัว ร้อยละ 62.88 ใช้อ่วมกับผู้อื่น 31.43 เฟอร์นิเจอร์ สำหรับแหล่งเงินทุนมาทำโครงการนี้ส่วนใหญ่มาจากเงินทุนส่วนตัว รองลงไปเป็นเงินกู้ธนาคาร (ดูตารางที่ 6)

สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑลรอบนอกของกรุงเทพฯ นั้น ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่นาซึ่งเป็นมรดก ฉะนั้นเจ้าของบ้านเช่าจะลงทุนในเรื่องของการก่อสร้างตัวอาคารและการปรับระดับที่ดินเท่านั้น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนจึงไม่สูงเหมือนโครงการในเขตพื้นที่ส่วนกลางของกรุงเทพฯ ลักษณะตัวอาคารเป็นแถวชั้นเดียวสร้างด้วยไม้ หรือคอนกรีต ค่าจ้างแรงงานในการก่อสร้างถูกกว่า ฉะนั้นอัตราค่าเช่าห้องประมาณ 400-600 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับในส่วนกลางแล้วลักษณะห้องเช่าจะเก่าทรุดโทรมตั้งอยู่ในแหล่งสลัม หากห้องเช่าที่ใหม่และ

ลักษณะดีหน่อยค่าเช่าจะประมาณ 800-1,000 บาท ถ้าเป็นคอนกรีตหรือแฟลตราคาเช่าจะอยู่ระหว่าง 1,200-2,500 บาท

โดยสรุปจากข้อมูลที่ศึกษามาจะพบว่าลักษณะโดยทั่วไปของตลาดบ้านเช่าในปัจจุบันนี้ทั้งในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล เอกชนจะเป็นผู้ดำเนินการส่วนใหญ่ ในภาครัฐการเคหะแห่งชาติจะเป็นหน่วยงานที่ดำเนินการก่อสร้างอาคารเช่าลักษณะแฟลตสี่ชั้น ซึ่งในขณะนี้จะมีจำนวนทั้งหมด 18,967 หน่วย อัตราค่าเช่า 300 บาท ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้เช่าอาศัยเป็นลักษณะสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติได้หยุดชะงักการก่อสร้างอาคารเช่ามาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 จนกระทั่งมาปีนี้ได้มีโครงการแฟลตเช่าที่จะก่อสร้างเพิ่มขึ้นในแถบบริเวณส่วนกลางและชานเมืองของ กทม. ทั้งนี้ได้คำนึงถึงความสำคัญที่รัฐจะต้องสร้างอาคารประเภทเช่าให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางในเมืองได้อยู่อาศัย เพื่ออยู่ใกล้กับแหล่งงานจะได้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายและการเดินทาง

ในด้านราคาค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ ซึ่งปรากฏข้อมูลจากการสำรวจพบว่า ผู้เช่าร้อยละ 81.2 ต้องการจะเช่า-ซื้อบ้านเป็นของตนเอง และร้อยละ 12.7 ยังคงอยู่บ้านเช่าต่อ ในขณะที่มีรายได้ส่วนมากอยู่ระหว่าง 4,000-8,000 บาท ฉะนั้นประชาชนกลุ่มเป้าหมายนี้จะต้องใช้เงินเป็นค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อไม่เกินเดือนละ 1,500-2,000 บาท นั่นคือ 25 เปอร์เซ็นต์เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และที่ตั้งโครงการเช่าซื้อก็ต้องอยู่บริเวณชานเมือง เพราะที่ดินราคาถูกเป็นลักษณะบ้านจัดสรร ส่วนในบริเวณเมืองประชาชนกลุ่มนี้ก็คงต้องเป็นผู้เช่า เช่าห้องหรือเช่าแฟลตอยู่อาศัย จึงจะสามารถจ่ายค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อได้ดังกล่าวข้างต้น

ตารางที่ 6 แสดงผลสรุปการสำรวจเจ้าของบ้านเช่า  
34 โครงการ ปี พ.ศ. 2531  
(เปอร์เซ็นต์)

ลักษณะที่ดิน		พื้นที่โครงการ	
ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	8.82	1-500 ตารางวา	55.88
ที่ดินของเอกชนเอง	88.24	500-1000 ตารางวา	14.71
ที่ดินเช่า	2.94	1000 ตารางวาขึ้นไป	11.76
		ไม่ทราบพื้นที่	17.65
รวม	100.00	รวม	100.00
จำนวนชั้น	ขนาดของหน่วย	จำนวนหน่วย	
1-4 ชั้น	76.47	1-7 × 1-5	50.00
5-8 ชั้น	14.71	1-7 × 6-10	45.24
9-12 ชั้น	2.94	1-7 × 11-15	2.38
ไม่ทราบจำนวนชั้น	5.88	ไม่ทราบขนาด	2.38
รวม	100.00	รวม	100.00
		1-100 หน่วย	88.24
		100-200 หน่วย	8.82
		มากกว่า 200 หน่วยขึ้นไป	2.94
		รวม	100.00
วัสดุก่อสร้าง		ค่าก่อสร้าง	
ไม้	29.41	10,000 - 100,000	8.82
ซีเมนต์หรืออิฐบล็อก	47.06	100,000 - 2,00,000	8.82
ไม้และซีเมนต์หรืออิฐบล็อก	14.71	200,000 - 300,000	8.82
วัสดุพื้นบ้าน	8.82	300,000 - 400,000	2.94
		400,000 - 500,000	2.94
		มากกว่า 500,000 บาทขึ้นไป	26.48
		ไม่ทราบค่าก่อสร้าง	41.18
รวม	100.00	รวม	100.00

อายุโครงการ		ค่าเช่า		อาชีพผู้เช่า	
ต่ำกว่า 1 ปี	17.65	300-600	38.24	คนงานในโรงงาน	32.35
1-5 ปี	35.29	601-900	29.41	ค้าขาย	26.47
6-10 ปี	26.47	900-1200	14.70	ข้าราชการ	17.65
11 ปีขึ้นไป	11.77	1200 บาทขึ้นไป	17.65	นักศึกษา	5.88
ไม่ทราบอายุ	8.82			รับจ้าง	17.65
รวม	100.00	รวม	100.00	รวม	100.00

รายได้เฉลี่ย/เดือน		อายุโดยเฉลี่ยผู้เช่า		เฟอร์นิเจอร์	
ต่ำกว่า 1000	2.94	21-25	8.82	มี	8.82
1000-3000	20.59	26-30	47.06	ไม่มี	85.30
3001-6000	70.59	31-35	38.24	ไม่ทราบข้อมูล	5.88
6000 ขึ้นไป	2.94	35 ขึ้นไป	2.94		
ไม่ทราบข้อมูล	2.94	ไม่ทราบข้อมูล	2.94		
รวม	100.00	รวม	100.00	รวม	100.00

มุ้งลวด + เทลลิ่งคัต		ประปา + ไฟฟ้า		ห้องน้ำ + ห้องส้วม	
มี	35.30	จ่ายเอง	58.82	เป็นส่วนตัว	62.86
ไม่มี	58.82	รวมในค่าเช่า	14.71	ใช้ร่วมกับผู้อื่น	31.43
ไม่ทราบข้อมูล	5.88	ประปารวมในค่าเช่า		ไม่ทราบข้อมูล	5.71
		แต่ค่าไฟจ่ายเอง	23.53		
		ไม่ทราบข้อมูล	2.94		
รวม	100.00	รวม	100.00	รวม	100.00

สิ่งอำนวยความสะดวก		แหล่งเงินทุน	
มีโทรศัพท์, ยามและลิฟท์	20.59	กู้จากธนาคาร	29.41
อยู่ใกล้ที่ทำงาน	5.88	เงินทุนส่วนตัว	38.24
มีอากาศดี	5.88	กู้จากธนาคาร + เงินทุนส่วนตัว	5.88
อยู่ใกล้ถนนใหญ่มีรถผ่าน	8.82	ไม่ทราบที่มา	26.47
มีภาชนะรองน้ำให้	2.94		
ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้เลย	55.89		
รวม	100.00	รวม	100.00





## สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในปี 2531 ภาวะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วต่อเนื่องจากการขยายตัวของปี 2530 จนเป็นที่ยอมรับกันแล้วว่าเป็นยุคทองของธุรกิจการก่อสร้าง ผลของการขยายตัวดังกล่าว ทำให้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

จากการรวบรวมข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประจำงวด 6 เดือน ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2531 ยอดเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งของผู้ประกอบการและบุคคลทั่วไป มีจำนวนทั้งสิ้น 103,746 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 14,937 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 17 หรือเพิ่มขึ้นในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาเป็นจำนวน 42,017 ล้านบาท หรือเท่ากับ ร้อยละ 68

เฉพาะเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทั่วไปนั้น ยอดคงค้างเพิ่มขึ้นในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมาจากจำนวน 42,792 ล้านบาท เป็น 59,683 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 39 ซึ่งในช่วง 12 เดือนดังกล่าวระบบสถาบันการเงินได้ให้กู้เพิ่มเป็นเงิน 30,867 ล้านบาท

ธนาคารพาณิชย์จัดเป็นสถาบันการเงินที่มีสัดส่วนการให้สินเชื่อประเภทนี้มากที่สุด โดยมีส่วนแบ่งตลาด

ในปี 2524 เท่ากับร้อยละ 40 และเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 66 ในเดือนมิถุนายน 2531 เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ได้ให้ความสนใจ และได้หันมาแข่งขันในด้านการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ มากขึ้น สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 18 บริษัทเงินทุน และการเคหะแห่งชาติ มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 9 และร้อยละ 5 ตามลำดับ

ตลอดช่วงปี 2531 สถาบันการเงินต่าง ๆ ยังคงแข่งขันในการให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งการเพิ่มรูปแบบการให้บริการ ผ่อนปรนเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ พร้อมทั้งการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ต้องการใช้บริการก็มีการแข่งขันกันอย่างสูงตามไปด้วยต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ปัจจัยดังกล่าวนี้ได้กลายเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นอีกในปี 2531 อนาคตในระหว่างปี 2531 การพัฒนาเศรษฐกิจในสาขาอื่น ๆ ก็ขยายตัวอย่างรวดเร็วเช่นกัน ทำให้มีความต้องการสินเชื่อเพื่อการลงทุน และหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจสูงขึ้นอย่างมากเป็นผลให้สภาพคล่องลดลง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดทั่วไปสูงขึ้นเป็นลำดับจากร้อยละ 11



ในช่วงต้นปี เป็นร้อยละ 13-14 ในช่วงปลายปี สำหรับ อัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็สูงขึ้นจากร้อยละ 9.25-11.25 เมื่อต้นปี เป็นร้อยละ 10-12 ในช่วงปลายปี

สำหรับในปี 2532 นั้น คาดว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ยังคงมีอยู่ในเกณฑ์ที่สูง เนื่องจากอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของประชาชนยังคงสูงขึ้นไปอยู่ ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นจากของปี 2531 แล้วก็ตาม หากสามารถตรึงไว้ได้ตามนโยบายกระทรวงการคลัง ให้อยู่ในระดับนี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทั่วไป คงจะยังสูงขึ้นไปและคาดว่าจะอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 40,000 ล้านบาท



ยอดดินซื้อเพื่ออยู่อาศัย 1/จากปี 2524 ถึง มิถุนายน 2531

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งเงินทุน	2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		มิ.ย. 2531	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1. ธนาคารพาณิชย์	7,062	39.79	8,495	42.31	12,722	51.84	14,962	53.55	16,377	52.78	20,497	53.87	31,658	62.50	39,170	65.63
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	6,497	36.61	6,660	33.17	6,337	25.82	6,780	24.27	7,585	23.58	8,316	21.86	8,891	17.55	9,822	16.46
3. บริษัทเงินทุน	1,481	8.35	1,622	8.08	1,806	7.36	2,141	7.66	2,762	8.59	3,501	9.20	4,838	9.55	5,276	8.84
4. การเคหะแห่งชาติ 2/	1,562	8.80	1,961	9.77	2,140	8.72	2,385	8.54	2,973	9.24	3,370	8.86	2,716	5.36	2,694	4.51
5. บริษัทประกันภัย 3/	565	3.18	692	3.45	875	3.57	1,117	4.00	1,235	3.84	1,544	4.06	954	1.88	1,029	1.72
6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	482	2.72	542	2.70	516	2.10	303	1.08	249	0.78	271	0.71	999	1.97	1,087	1.82
7. ธนาคารออมสิน	97	0.55	104	0.52	144	0.59	252	0.90	384	1.19	550	1.44	601	1.19	605	1.02
รวม	17,746	100.00	20,076	100.0	24,540	100.00	27,940	100.00	32,165	100.00	38,049	100.00	50,657	100.00	59,683	100.00

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : 1/ เป็นยอดสินเชื่อระยะยาวคงค้าง ณ สิ้นปีปฏิทิน

2/ ยอดเงินให้กู้ยืมซื้อ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2524 ถึง 2528)

3/ ข้อมูลปี 2524 ถึง ปี 2529 เป็นประมาณการ โดยคิดจากร้อยละ 7

ของยอดสินทรัพย์ที่สิ้นของกลุ่มบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นเพดานสำหรับการให้  
สินเชื่อ ข้อมูลปี 2530 เป็นต้นไป เป็นข้อมูลจริง

สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย ประจำงวด 6 เดือน

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	30 มิ.ย. 30		31 ธ.ค. 30		30 มิ.ย. 31		ยอดเปลี่ยนแปลงระหว่างงวด	
	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน
1. เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการค้าง	2,621	17,411	6,163	38,152	7,396	44,063	20.01%	15.49%
1) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	2,278	15,127	4,475	27,273	5,504	33,065	22.99%	21.24%
2) การจัดสร้างคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลตให้เช่า	132	1,460	493	4,916	572	5,192	16.02%	5.61%
3) การจัดสร้างอาคารพาณิชย์	211	824	1,195	5,963	1,320	5,806	10.46%	(2.63%)
2. เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปค้าง	334,932	42,792	261,756	50,657	301,002	59,683	14.99%	17.82%
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยค้าง	237,553	61,729	267,919	88,809	308,398	103,746	15.11%	16.82%
3. การให้กู้แก่บุคคลทั่วไประหว่างงวด	8,840	2,617	47,694	13,557	60,240	17,310	26.31%	27.68%
1) บ้านและหรือที่ดินจัดสรร	8,570	2,443	38,875	10,347	52,028	14,084	33.83%	36.12%
2) คอนโดมิเนียม	69	42	341	274	458	462	34.31%	68.61%
3) อาคารพาณิชย์	201	132	8,478	2,936	7,754	2,764	(8.54%)	(5.86%)

หมายเหตุ 1/ ไม่รวมข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ ประมาณ 50% ของทั้งหมด  
 2/ ไม่รวมข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ ประมาณ 70% ของทั้งหมด

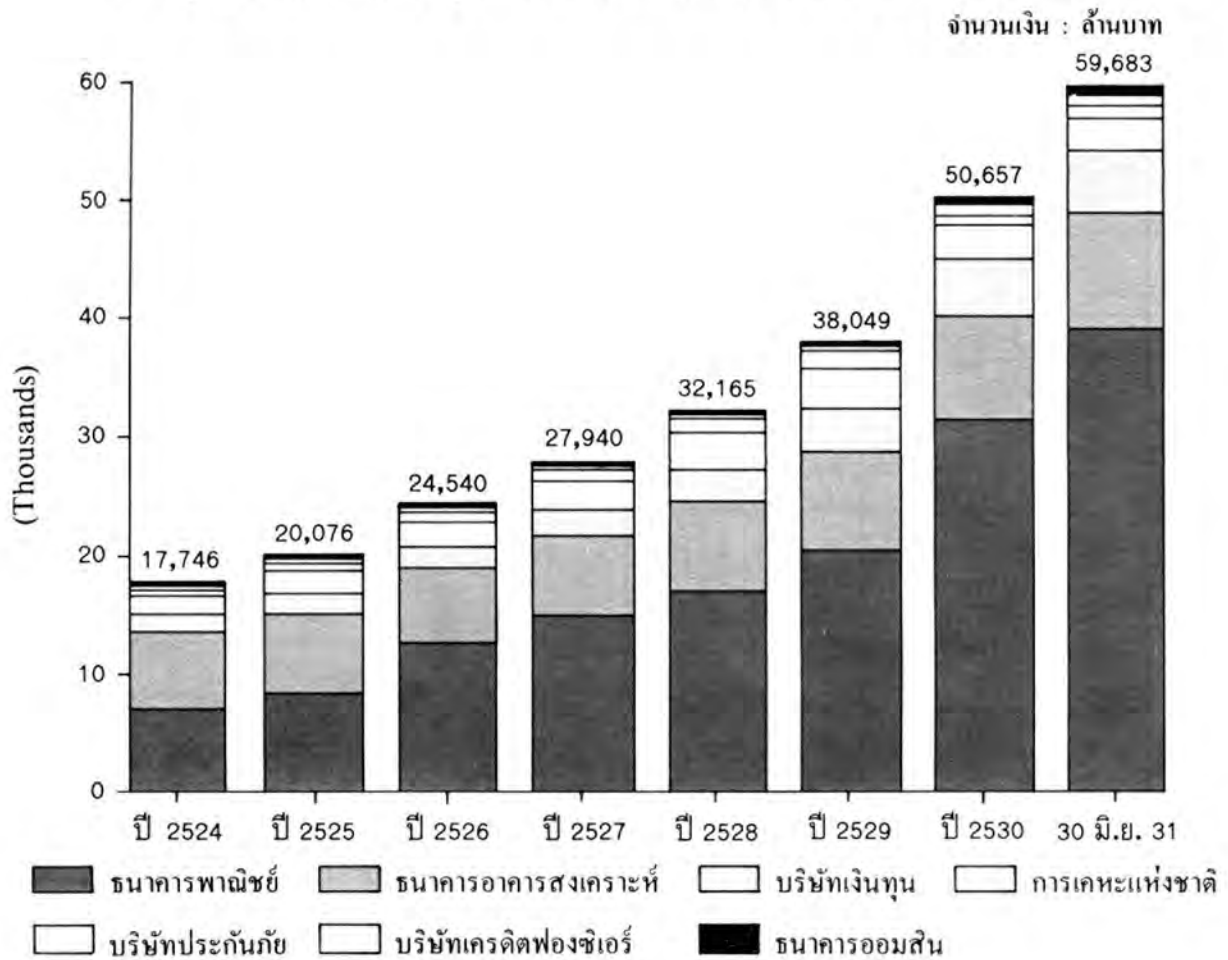
**ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัย  
ประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2531**

หมายเหตุ : ล้านบาท

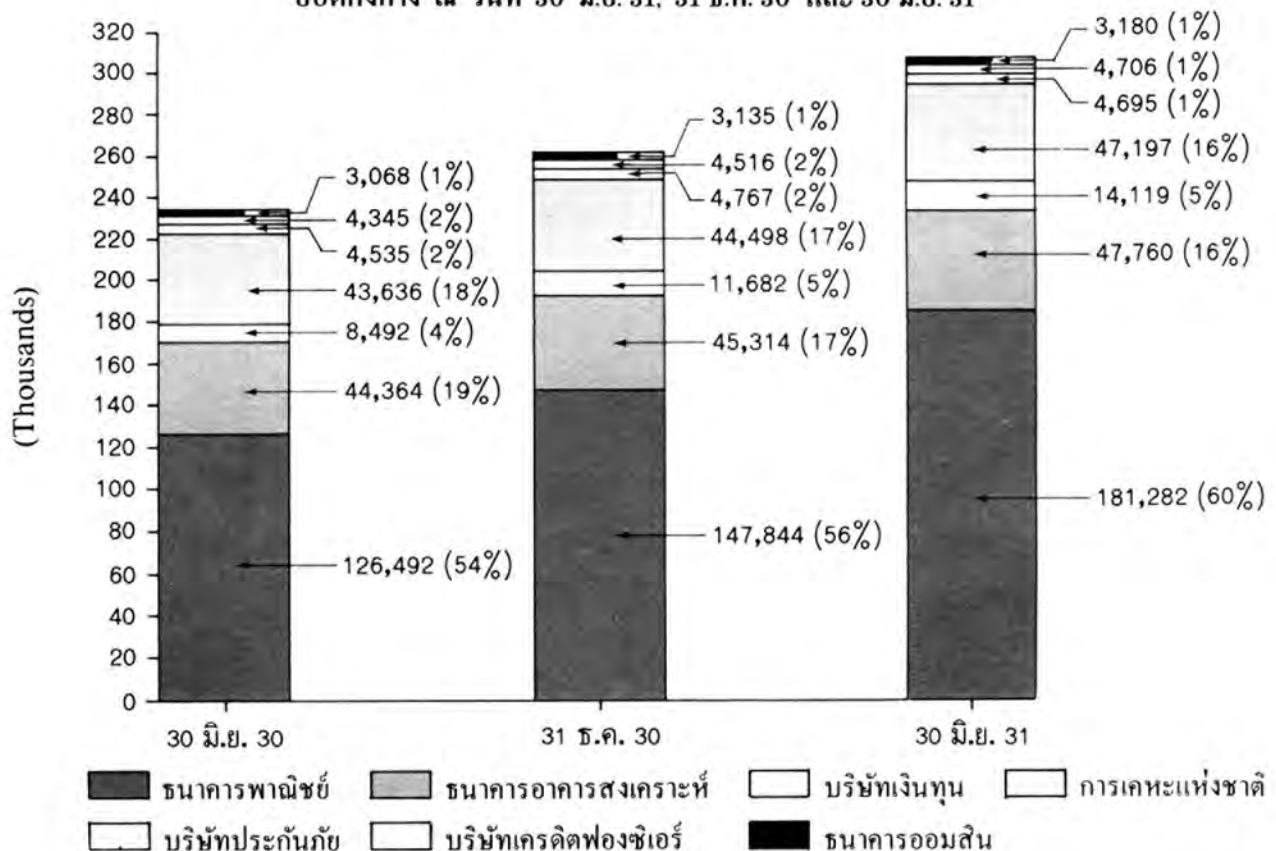
รายการ	ธนาคารพาณิชย์		ธนาคารอาคารสงเคราะห์		บริษัทเงินทุน		การเคหะแห่งชาติ		บริษัทประกันภัย		เครดิตฟองซิเออร์		ธนาคารออมสิน		รวม	
	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวน ผู้กู้	จำนวนเงิน
1. เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการต่าง	4,757	22,671	134	3,916	1,731	16,448	-	-	72	687	702	341	-	-	7,396	44,063
1) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	3,287	14,536	110	3,860	1,372	13,864	-	-	51	501	684	304	-	-	5,504	33,065
2) การจัดสร้างคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลตให้เช่า	420	3,769	24	56	114	1,223	-	-	13	143	1	1	-	-	572	5,192
3) การจัดสร้างอาคารพาณิชย์	1,050	4,366	-	-	245	1,361	-	-	8	43	17	36	-	-	1,320	5,806
2. เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปคงค้าง	181,282	39,170	47,626	9,822	12,388	5,276	47,197	2,694	4,623	1,029	4,706	1,087	3,180	605	301,002	59,683
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง	186,039	61,841	47,760	13,738	14,119	21,724	47,197	2,694	4,695	1,716	5,408	1,428	3,180	605	308,398	103,746
3. การให้กู้กับบุคคลทั่วไประหว่างงวด	43,756	12,265	8,758	2,367	2,990	1,453	3,020	608	677	257	874	314	165	46	60,240	17,310
1) บ้านและหรือที่ดินจัดสรร	35,964	9,406	8,724	2,356	2,787	1,181	2,901	554	647	239	840	302	165	46	52,028	14,084
2) คอนโดมิเนียม	289	231	34	11	115	214	20	6	-	-	-	-	-	-	468	462
3) อาคารพาณิชย์	7,503	2,628	-	-	88	58	99	48	30	18	34	12	-	-	7,754	2,764

หมายเหตุ ข้อ 2 และข้อ 3 หมายถึง เงินให้กู้แก่ผู้ออกบ้าน ผู้ก่อสร้าง หรือผู้ซ่อมแซมต่อเติมบ้านของตนเอง และรวมถึงผู้กู้เงินเพื่อซื้อที่ดินแถว หรืออาคารพาณิชย์ที่ใช้อยู่อาศัยด้วย

แผนภูมิที่ 1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวเปรียบเทียบ ปี 2524 ถึง มิถุนายน 2531



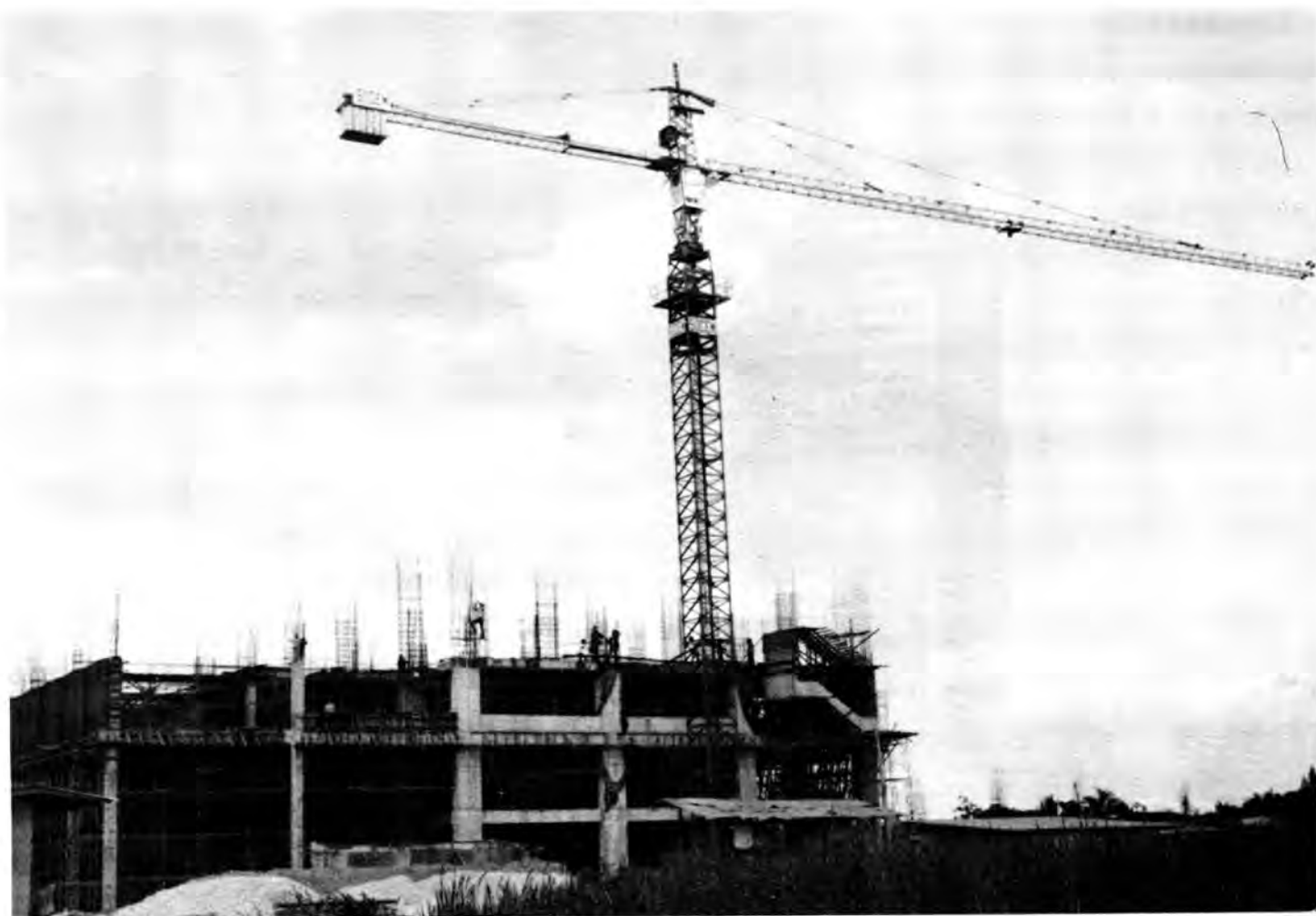
แผนภูมิที่ 2 จำนวนรายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาว  
ยอดคงค้าง ณ วันที่ 30 มิ.ย. 31, 31 ธ.ค. 30 และ 30 มิ.ย. 31



## บทบาทของบริษัทประกันชีวิตและประกันวินาศภัย ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

บทบาทของบริษัทประกันชีวิตและประกันวินาศภัย ต่อกิจการที่อยู่อาศัยนั้น ทางกระทรวงพาณิชย์ในฐานะ ผู้รับผิดชอบได้เปิดโอกาสให้บริษัทประกันชีวิตและประกัน วินาศภัย สามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ภายใต้ กฎหมายที่ควบคุม คือ กฎกระทรวงว่าด้วยการลงทุน และประกาศกระทรวง เรื่อง การประเมินราคาทรัพย์สิน และหนี้สิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทประกันชีวิตและประกัน วินาศภัยสามารถให้กู้ยืมแก่กิจการโครงการบ้านจัดสรร และให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรงได้ ในวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 70 ของราคาประเมิน กรณีที่มีอสังหาริมทรัพย์ จ้างนองเป็นประกันกู้ยืม และในวงเงินไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายในตลาดในทางปฏิบัติแล้ว บริษัทประกัน ชีวิตส่วนใหญ่จะปล่อยสินเชื่อให้แก่เจ้าของโครงการ โดยตรง มากกว่าการปล่อยสินเชื่อให้ประชาชนทั่วไป ทั้งนี้เนื่องจากประชาชนโดยทั่วไปไม่ทราบว่าบริษัท ประกันชีวิตให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ จึงไม่นิยมใช้บริการ จากสถาบันนี้

สาเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้ประชาชนทั่วไปใช้ บริการกู้ยืมเงินจากบริษัทประกันชีวิตน้อย นั่นคือ การ ประเมินราคาหลักทรัพย์ของลูกค้าย่อมล่าช้า ทำให้ลูกค้า ไปใช้บริการจากสถาบันการเงินประเภทอื่นแทน ดังนั้น หากทางรัฐบาลได้ให้การสนับสนุนให้บริษัทประเมินราคา ซึ่งเป็นองค์กรกลางเข้ามามีส่วนช่วยในการประเมินราคา โดยถือว่าการประเมินราคาดังกล่าวได้รับการยอมรับจาก สำนักงานประกันภัยแล้ว ย่อมทำให้ลูกค้าย่อมใจได้ก่อนว่า จะสามารถกู้ยืมได้ นอกจากนี้ควรจะได้มีการเร่งรัดมาตรการ ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงว่าด้วยการลงทุนและ ประกาศกระทรวงเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินและ หนี้สินให้ดำเนินการให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว



ในส่วนผลการดำเนินงานของบริษัทประกันชีวิต และประกันวินาศภัยนั้นมีสัดส่วนการดำเนินงานทาง เศรษฐกิจประมาณ 0.25% หรือ 3,000 ล้านบาท ในขณะที่เป้าหมายการลงทุนของการภาคเอกชนมีเป้าหมาย การลงทุนรวม 1,202,058 ล้านบาท ซึ่งในปี 2530 นั้น บริษัทประกันชีวิตมีเงินทุน 20,478.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่ม ขึ้นจากปี 2529 จำนวน 39.29% หรือ 5,772.3 ล้านบาท (รายละเอียดดังตารางข้างล่างนี้)

ตารางแสดงการลงทุนของธุรกิจประกันชีวิต  
ระหว่างปี 2526-2530

หน่วย : 1,000 บาท

พ.ศ.	รวมสินทรัพย์	เงินฝากและ เงินฝาก ธนาคาร	อสังหา สินทรัพย์ อื่นๆ	หลักทรัพย์ รัฐบาลและ รัฐวิสาหกิจ	หลักทรัพย์ เอกชน	เงินให้กู้ยืมและ เงินลงทุนอื่นๆ	รวมสินทรัพย์ อื่นๆ	อัตรา การ ลงทุนต่อ สินทรัพย์
2526	12,509,641	1,367,603	213,495	763,104	3,341,998	5,092,377	10,778,577	86.2
2527	14,797,771	1,682,839	219,706	959,142	3,410,171	6,170,685	12,442,543	84.1
2528	17,641,738	1,944,379	152,398	2,746,095	2,743,771	7,115,777	14,702,420	83.3
2529	20,535,550	2,294,123	252,668	3,978,106	3,431,832	7,300,616	17,277,345	84.1
2530	24,039,019	3,073,394	309,174	4,240,370	5,346,670	7,509,127	20,478,735	85.2



การลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยของบริษัทประกันชีวิต

ตามความเป็นจริง บริษัทประกันชีวิตได้นำเงินมาลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยแล้ว โดยการให้กู้ยืมแก่โครงการบ้านจัดสรร และให้บุคคลกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง ซึ่งถ้าจะให้เป็นไปตามมาตรการที่กำหนดให้บริษัทประกันชีวิตนำเงินมาลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยไม่เกินร้อยละ 30 ของสินทรัพย์ของบริษัท ตามบัญชีงบดุล ณ วันสิ้นปีแล้ว จะอนุโลมได้ว่า บริษัทประกันชีวิตได้ให้กู้ยืมเพื่อการลงทุนและอื่น ๆ รวม 7,509.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.89 ของสินทรัพย์รวม 24,039.01 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทประกันชีวิตยังได้ซื้อพันธบัตร หลักทรัพย์ รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจรวม 4,240.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.63 ของสินทรัพย์ของปีพ.ศ. 2530 จากการลงทุน 2 รายการนี้เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2529 ประมาณ 400-450 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงความพร้อมด้านการเงินที่บริษัทประกันชีวิตอาจนำเงินมาลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยได้



## การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ



การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงมหาดไทย ได้จัดตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 และเริ่มดำเนินการเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 เป็นต้นมา โดยได้รับโอนภาระหน้าที่การแก้ไขปัญหาคความ

เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนมาจากหน่วยงานราชการหลายแห่งด้วยกัน เช่น กองเคหะสถานสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์และสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม กรุงเทพมหานคร และกิจการเกี่ยวกับอาคารสงเคราะห์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์เข้าเป็นกิจการองค์กรเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อรัฐจะได้ดำเนินนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพคล่องตัวและมีเอกภาพในการบริหารจัดการมากยิ่งขึ้น

ในระยะแรกของการดำเนินงานได้รับการอุดหนุนจากภาครัฐบาล ทั้งในด้านที่ดินและเงินทุนต่อมาในปี 2521 เป็นต้นมา รัฐบาลได้ปรับนโยบายลดการอุดหนุนลง โดยให้การเคหะแห่งชาติดำเนินงานเช่นเดียวกับรัฐวิสาหกิจทั่วไป แต่รัฐบาลยังคงให้ความช่วยเหลือด้านการปรับปรุงชุมชนแออัด

และสาธารณูปโภคสำหรับผู้มีรายได้  
น้อยบางส่วน ดังนั้นนอกจากจะจัด  
สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย  
และรายได้ปานกลางแล้ว การเคหะแห่ง  
ชาติยังมีโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด  
สำหรับโครงการพิเศษ เช่น อาคาร  
พาณิชย์หรืออาคารชุดเป็นโครงการที่  
จัดทำขึ้นเพื่อเฉพาะในบริเวณที่เหมาะสม  
และมีมูลค่าที่ดินสูงเท่านั้น โครงการ  
ข้าราชการก็เป็นโครงการอีกประเภท  
หนึ่งที่การเคหะแห่งชาติดำเนินงานให้  
กับหน่วยราชการต่าง ๆ โดยใช้งบประมาณ  
ของหน่วยงานนั้น ๆ ดำเนินการ

นับแต่มีการจัดตั้งองค์การเป็น  
ต้นมา การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินงาน  
ทั้งในด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่  
ประชาชนทั้งในเขต กทม. และจังหวัด  
ภูมิภาค รวมทั้งการดำเนินบทบาทด้าน  
อื่น ๆ ดังนี้

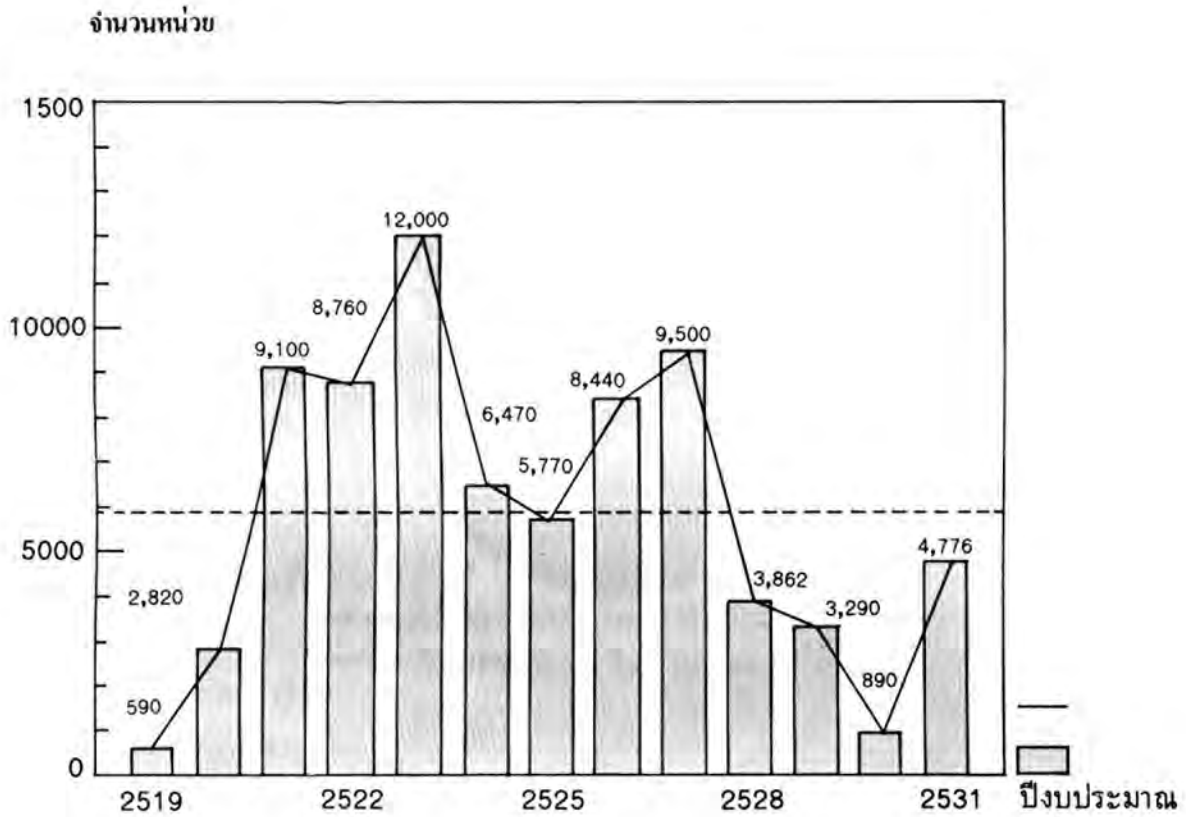
1. ด้านการจัดหาที่อยู่อาศัย ได้  
ดำเนินการผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับ  
ประชาชนทั่วไปและข้าราชการหน่วย  
งานต่าง ๆ รวมถึงปัจจุบันเป็นจำนวน  
78,268 หน่วย ตามรายละเอียดใน  
ตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงปริมาณงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่แล้วเสร็จ  
ในแต่ละปี (2519-2531)

ปี พ.ศ.	จำนวนหน่วย
2519	590
2520	2,820
2521	9,100
2522	8,760
2523	12,000
2524	6,470
2525	5,770
2526	8,440
2527	9,500
2528	3,862
2529	3,290
2530	890
2531	4,776
รวม	76,268

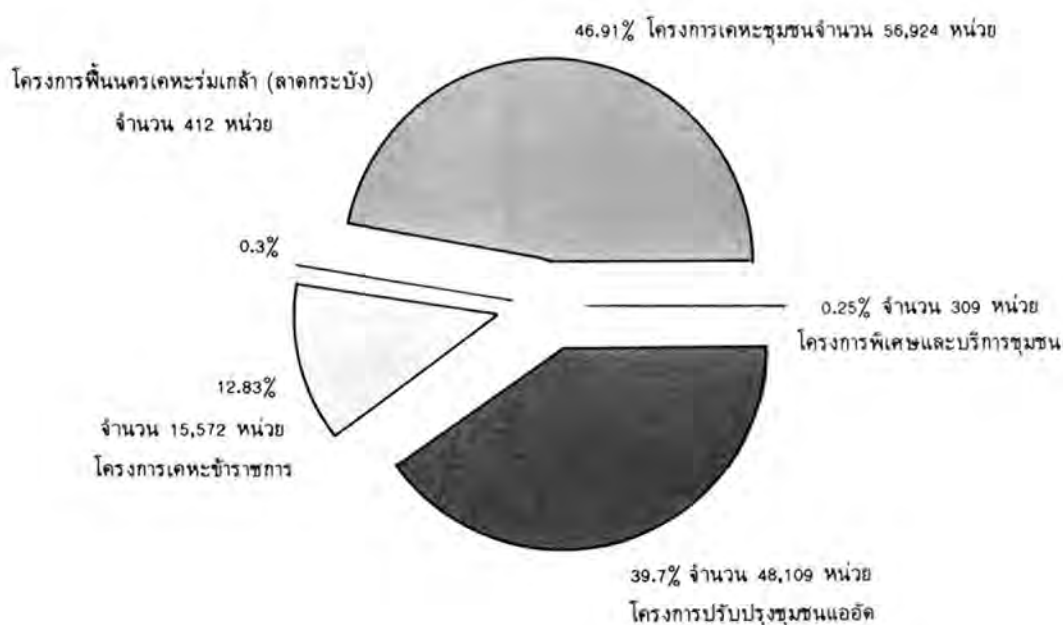
และเมื่อรวมโครงการปรับปรุง  
ชุมชนแออัดและโครงการฟื้นฟูนครด้วย  
แล้วจะมีผลรวมถึง 121,328 หน่วย  
ตามรายละเอียดในแผนภูมิที่ 2 และ  
ตารางที่ 2

แผนภูมิที่ 1 แสดงปริมาณงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่แล้วเสร็จ  
ในแต่ละปี (2519-2531)



1. ค่าเนนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทในช่วงปี 2519-2531 แล้วเสร็จจำนวนประมาณ 76,268 หน่วย
2. ขีดความสามารถในการผลิต โดยเฉลี่ยปีละ 6,000 หน่วย โดยสามารถผลิตได้สูงสุด 12,000 หน่วย ในปี 2523
3. แนวโน้มผลผลิตลดต่ำลงอย่างต่อเนื่องในช่วงของแผนวิสาหกิจฉบับที่ 1 (ปี 2528-2530) โดยผลผลิตได้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย
4. งานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ (ของแผนงานปี 2527-2529) ต้องโอนมาดำเนินการต่อเนื่องในวาระแผนวิสาหกิจฉบับที่ 2 เป็นจำนวน 18,405 หน่วย

แผนภูมิที่ 2 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่การเคหะแห่งชาติ  
ดำเนินการตั้งแต่ปี 2519-2531



ตารางที่ 2 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่การเคหะแห่งชาติสร้างขึ้นตั้งแต่ปี 2519-2531

ประเภทโครงการ	กลุ่มเป้าหมายและพื้นที่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1. โครงการเคหะชุมชน	กลุ่มรายได้และปานกลางใน กทม. และจังหวัดภูมิภาค	56,924	46.91
2. โครงการพิเศษและบริการชุมชน	กลุ่มรายได้ปานกลางขึ้นไปใน กทม.	309	0.25
3. โครงการเคหะข้าราชการ	ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ ใน กทม. และจังหวัดภูมิภาค	15,572	12.83
4. โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	กลุ่มผู้มีรายได้ใน กทม.	48,109	39.65
5. โครงการพินนครเคหะร่วมเกล้า (ลาดกระบัง)	กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเขตลาดกระบัง กทม.	412	0.33
รวม		121,326	100.00

บทบาทการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในโครงการประเภทเคหะชุมชนนั้น 88% การเคหะแห่งชาติจัดให้กับกลุ่มรายได้น้อย ที่เหลือเพียงร้อยละ 12 เป็นกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง

## 2. ด้านการจัดหาที่ดิน

ที่ดินเป็นวัตถุดิบสำหรับการผลิตที่อยู่อาศัยที่ กคช. จะต้องควบคุมจัดการให้มีปริมาณที่ดินในมือ ณ ระดับที่เหมาะสม ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นับแต่ปี 2519 ถึงปัจจุบัน กคช. มีสถานภาพการดำเนินการด้านที่ดินดังนี้

นับแต่ปี 2519-2529 กคช. กำหนดเป้าหมายการจัดหาที่ดินสะสมรวมกันเป็นจำนวน 12,286 ไร่ การจัดหาที่ดินเริ่มจากปี 2520 เป็นต้นมา ถึงปี 2531 ได้จัดซื้อที่ดินสะสมรวมเป็นจำนวนประมาณ 9,812 ไร่ หรือร้อยละ 80 ของเป้าหมาย

การกำหนดเป้าหมายและการจัดซื้อที่ดิน จำแนกตามแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนี้

- แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยปี 2519 กำหนดเป้าหมายจัดหาที่ดินไว้ 7,500 ไร่ ซื้อได้จริง 8,187 ไร่ เกินกว่าเป้าหมาย (ร้อยละ 109) โดยใช้เวลาช้อนาน 7 ปี (ปี 2519-2525)

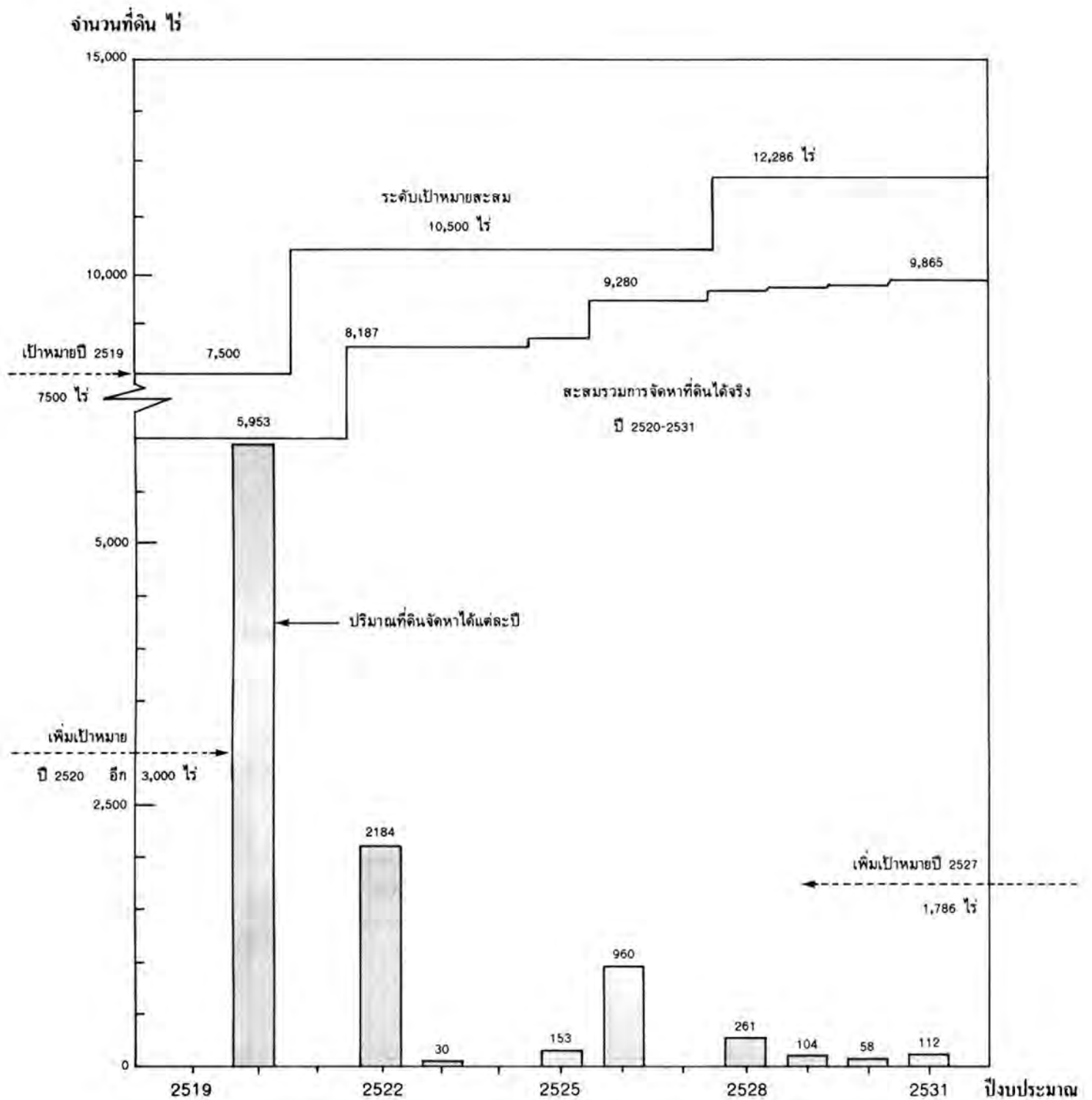
- แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยปี 2520-2525 กำหนดเป้าหมาย 3,000 ไร่ เพิ่มเติมจากเป้าหมายปี 2519 ซื้อได้จริงเพียง 1,234 ไร่ (ร้อยละ 41) โดยเริ่มดำเนินการซื้อต่อเนื่องจากการติดตามแผนฯ ปี 2519 จากปี 2525-2528

- แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยปี 2527-2529 กำหนดเป้าหมายการจัดหาที่ดินไว้ 1,786 ไร่ เริ่มดำเนินการซื้อตั้งแต่ปี 2528-2531 ได้รวม 394 ไร่ (ร้อยละ 22)

ตารางที่ 4 แสดงเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและปริมาณที่ดินที่สามารถจัดซื้อได้จริง

ปี พ.ศ.	แผน 2519		แผน 2520/2522-2525		แผนก 2527-2529		รวม	
	เป้าหมาย	ซื้อได้	เป้าหมาย	ซื้อได้	เป้าหมาย	ซื้อได้	เป้าหมาย	ซื้อได้
2519	7,500						7,500	
2520		5,953	3,000				3,000	5,953
2521								
2522		2,184						2,184
2523		30						30
2524								
2525		20		133				153
2526				960				960
2527					1,786		1,786	
2528				141		120		261
2529						104		104
2530						58		58
2531						112		112
รวม TOTAL	7,500	8,187	3,000	1,234	1,786	394	12,286	9,815
ซื้อได้ร้อยละของเป้าหมาย		109%		41%		22%		80%

แผนภูมิที่ 4 แสดงเป้าหมายจัดซื้อที่ดิน และปริมาณที่ดินที่สามารถจัดซื้อได้จริง



- การจัดซื้อที่ดินยังคงขาดไม่ได้ครบตามเป้าหมายอีกประมาณ 2,474 ไร่ อีกทั้งแนวโน้มการจัดหาที่ดินในแต่ละปีลดลงตามลำดับ
- กช. จึงพิจารณานำที่ดินเดิมที่คงเหลืออยู่และมีความเหมาะสมด้านการตลาดมาจัดทำโครงการแทนที่ดินซึ่งยังซื้อไม่ได้จำนวนหนึ่ง และคงเหลือที่ดินที่จะต้องจัดซื้อต่อไปในปี 2532 เป็นต้นไป อีกประมาณ 703 ไร่ เพื่อจัดทำโครงการต่อเนื่อง ADI II และ IBRD 3

### 3. ด้านการปรับปรุงชุมชนแออัด

สำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขต กทม. ซึ่งมีรายได้น้อยไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้มีสภาพแวดล้อมและสังคมการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งในด้านกายภาพและสังคม เศรษฐกิจแล้วจำนวน 48,109 หน่วย

### 4. ด้านการบริการเคหะสถาน

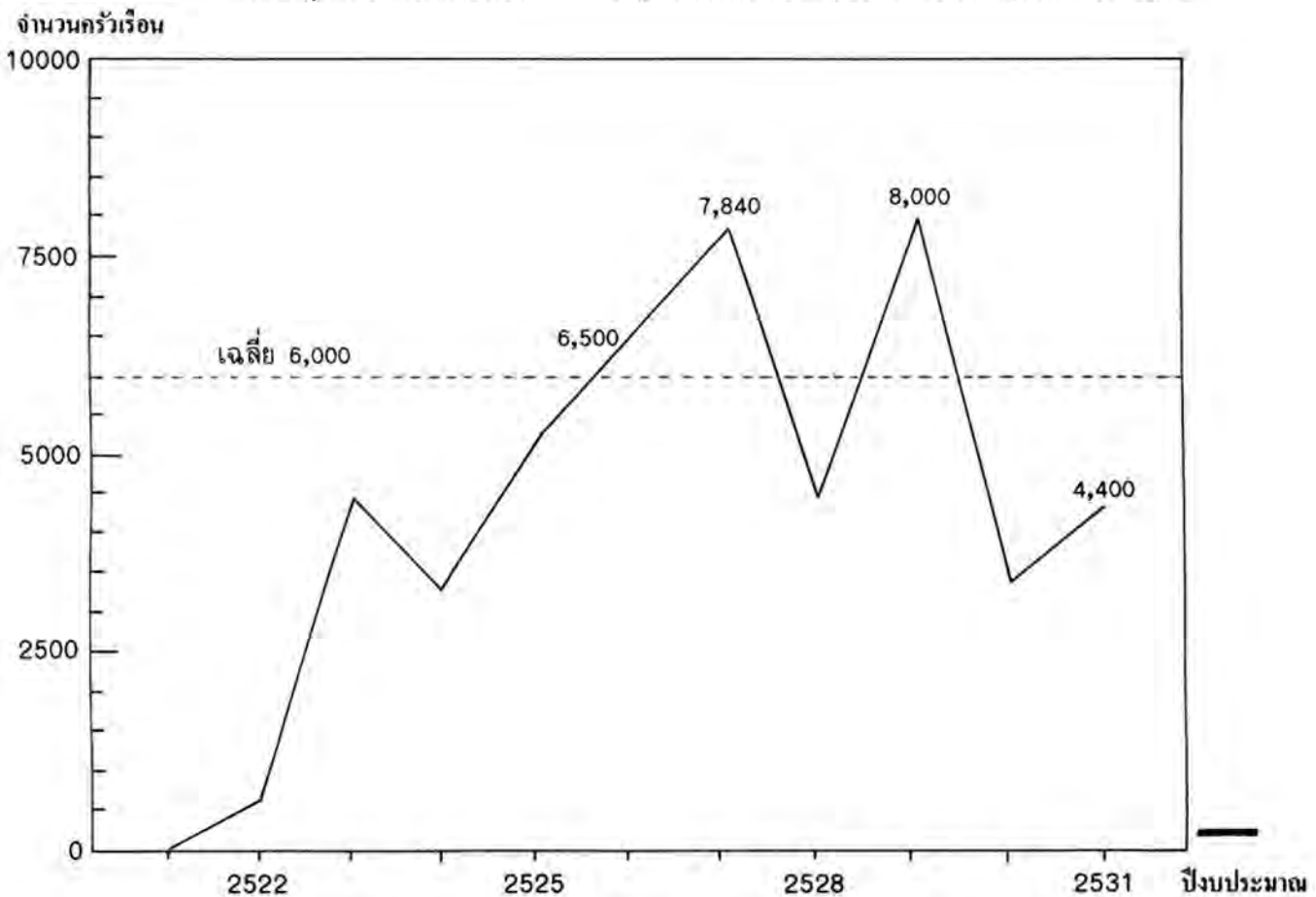
การเคหะแห่งชาติได้ให้บริการดูแลโครงการเคหะชุมชน และสร้างระเบียบเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนทั้งประเภทเช่า และเช่าซื้อ เป็นจำนวน

ประมาณ 87,337 หน่วย โดยการจัดบริการให้ในระยะเริ่มต้นเป็นเวลาพอสมควรและมอบโอนภาระการบริการแก่หน่วยงานท้องถิ่นและผู้อยู่อาศัย ดำเนินงานต่อไป

### 5. ด้านการจัดบริการสินเชื่อเคหะการ

การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่เสมือนสถาบันการเงินอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้เช่าซื้อบ้านและที่ดินในโครงการของการเคหะแห่งชาติ เป็นจำนวนประมาณ 47,000 ราย โดยคิดดอกเบี้ยเช่าซื้อในอัตราร้อยละ 12-15

แผนภูมิที่ 3 ปริมาณครัวเรือนซึ่งอยู่อาศัยในพื้นที่ของโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด



- (1) ระหว่างปี 2522-2531 กคช. ได้ดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งในด้านกายภาพและเศรษฐกิจ สังคม มีจำนวนครัวเรือนซึ่งอยู่อาศัยในพื้นที่ปรับปรุงรวมทั้งสิ้นประมาณ 44,000 หน่วย
- (2) ชัดความสามารถในการดำเนินงานปรับปรุงโดยเฉลี่ยปีละ 6,000 ครัวเรือน โดยสามารถดำเนินการปรับปรุงได้สูงสุด 8,000 ครัวเรือน ในปี 2529
- (3) มีงานปรับปรุงชุมชนแออัดที่ต้องดำเนินการต่อเนื่องในวาระของแผนวิสาหกิจฉบับที่ 2 อีกจำนวนประมาณ 5,000 ครัวเรือน

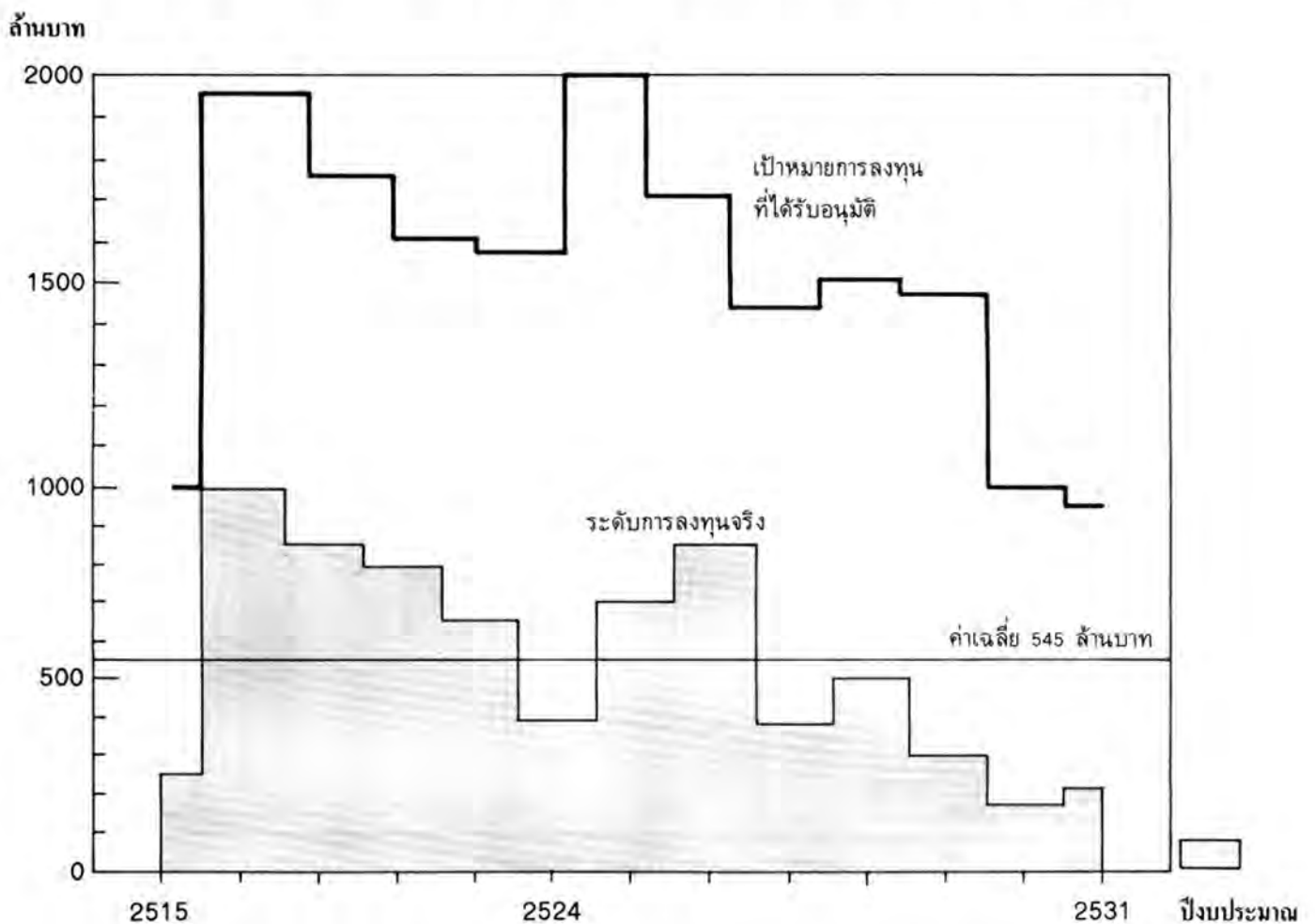
## 6. ด้านการให้บริการทางวิชาการ พัฒนาที่อยู่อาศัยแก่สังคม

การเคหะแห่งชาติได้ให้ความสำคัญสนับสนุนทางด้านเทคนิคและวิชาการ โดยเป็นศูนย์เผยแพร่ข้อมูลวิชาการงานวิจัย และฝึกอบรมบุคลากรเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่หน่วยงานของรัฐและเอกชน ตลอดจนมุ่งดำเนินการเพื่อจะสร้างความร่วมมือสนับสนุนกับภาคเอกชนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไปตามนโยบายของรัฐ

## 7. การลงทุน

ระหว่างปี 2519-2531 กคช.ได้ดำเนินงานลงทุนจัดทำโครงการรวมเป็นจำนวนเงิน 7,738 ล้านบาท (ไม่รวมการลงทุนโครงการรับจ้าง) เมื่อเปรียบเทียบกับเป้าหมายงบประมาณลงทุนที่ได้รับอนุมัติรวม 19,147 ล้านบาท กคช. สามารถดำเนินงานลงทุนได้เพียงร้อยละ 40.4

แผนภูมิที่ 5 แสดงระดับการตั้งเป้าหมายงบลงทุน เปรียบเทียบกับระดับการลงทุนได้จริงแต่ละปี



- ชัดความสามารถในการลงทุนโดยเฉลี่ยของ กคช. ในระยะ 13 ปีที่ผ่านมา อยู่ในระดับ 545 ล้านบาทต่อปี หรือประมาณร้อยละ 36 ของเป้าหมายงบลงทุนที่ได้รับอนุมัติ ในปี 2526 นับเป็นปีที่ดีที่สุดคือ สามารถลงทุนได้สูงร้อยละ 58 ของเป้าหมาย
- ในปี 2520 มีการลงทุนสูงสุดถึง 1,064 ล้านบาท สำหรับปี 2530 ที่ผ่านมากคช. มีการลงทุนน้อยที่สุดในรอบ 13 ปี คือ เพียง 160 ล้านบาท

## สรุปผลการดำเนินงานประจำปี งบประมาณ 2531

### 1. การพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในปีงบประมาณ 2531 ที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติได้ผลิตโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนองตอบความต้องการของประชาชน เพียง 2 โครงการ รวม 337 หน่วย โดยเป็นโครงการพิเศษอาคารพาณิชย์คลองจั่น จำนวน 30 หน่วย อีก 307 หน่วยเป็นโครงการเคหะภูมิภาคที่จังหวัดนครศรีธรรมราช

นอกจากนี้ยังมีโครงการเคหะสงเคราะห์ข้าราชการ ดำรงทางหลวง 50 หน่วย และโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดจำนวน 26 ชุมชน รวมงบประมาณเฉพาะงานโครงการดังกล่าวที่ใช้ในปี นี้ทั้งหมดคิดเป็นเงิน 93,365,659.74 บาท ตามรายละเอียดในตารางที่ 5 และ 6

ตารางที่ 5 แสดงผลการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติปี 2531

ชื่อโครงการ	รายละเอียด	จำนวน (หน่วย)	ประเภท เช่า-ซื้อ	พื้นที่ (ไร่)	แบบอาคาร						งบประมาณโครงการ (บาท)	
					บ้านแฝด 2	บ้านแถว 1	บ้านแถว 2	อาคารพาณิชย์ 2	พาณิชย์ 4	แฟลต		ที่ดินโล่ง
โครงการ พิเศษ เคหะชุมชนในเขตกรุงเทพฯ โครงการอาคารพาณิชย์คลองจั่น (ตรงข้ามวัดศรีบุญเรือง)		(0.63%) 30	เช่า-ซื้อ	8 ไร่					30			26,964,000
โครงการ เคหะภูมิภาค โครงการเคหะภูมิภาคนครศรีธรรมราช		(6.46%) 307	เช่าซื้อ	38 ไร่	30	204	37	12	30		24	56,292,130
รวม		337		46 ไร่	30	204	37	12	60		24	83,256,130
โครงการ เคหะสงเคราะห์ข้าราชการ ดำรงทางหลวง		(1.01%) 50								50		
โครงการ ปรับปรุงชุมชนแออัดจำนวน 20 ชุมชน		(92.47%) 4,389										10,109,529.74
ยอดรวม		4,776		46 ไร่	60	204	37	12	60	40	24	93,365,659.74

ตารางที่ 6

แสดงงบประมาณและจำนวนครัวเรือนในโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด  
ที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการพัฒนาเรียบร้อยแล้ว ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2531

งบประมาณโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด จำนวน 26 ชุมชน ปี พ.ศ. 2531				
ลำดับที่	โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	จำนวน (หน่วย)	2531 (บาท)	ค่าเปอร์เซ็นต์ (บาท)
1	ระบบสาธารณูปโภคคลองเตย	0	2,943,111.70	28.84%
2	ริมคลองเปรม ซ.สามัคคีพร้อม	55	187,008.27	1.83%
3	ซอยภูมิจักร	15	30,890.97	0.30%
4	ซอยสุขสวัสดิ์	6	17,391.09	0.17%
5	ซอยสารภี	8	21,040.71	0.20%
6	หน้าหลังเขตภาษีเจริญ	5	24,010.35	0.23%
7	หัวหมากน้อย	240	900,233.83	8.82%
8	ซอยจรัสสินทวงศ์ 72-75	459	880,715.79	8.63%
9	ซอยประชาร่วมมิตร	1	3,213.13	0.03%
10	หลังตลาดบางแค	2	6,562.83	0.06%
11	ฝั่งซ้ายคลองเจ็ด	189	759,904.00	7.44%
12	ริมคลองราชมนตรี	635	661,785.78	6.48%
13	วัดช่างเหล็ก	3	12,180.96	0.11%
14	ข้างโรงเรียนปทุมอนุสรณ์	180	602,638.31	5.90%
15	ซอยสงวนทรัพย์	2	3,233.05	0.03%
16	วัดแจรงร้อน	147	586,181.15	5.74%
17	ซอยสุขสวัสดิ์	41	177,704.10	1.74%
18	ตรอกหลังโรงพยาบาล	256	523,149.05	5.12%
19	ซอยเพชรเกษม	236	521,873.20	5.11%
20	ใกล้บริษัทสหยูเนียนโซดา	167	507,959.47	4.97%
21	มัสยิดอมันนุญมิตร	12	8,090.76	0.07%
22	ซอยจรัสสินทวงศ์	167	417,123.16	4.08%
23	สุขุมวิท 48, 48/1	687	162,519.60	1.60%
24	คลองเตยเสริม	99	164,059.08	1.60%
25	วัดจันทร์ประดิษฐาราม	697	15,950.12	0.15%
26	หัวรถจักรดินแดง	80	10,699.28	0.10%
รวม		4389	10,149,229.74	100.00%

## 2. การจัดหาที่ดิน

จากแผนวิสาหกิจปี 2531-2537 การเคหะแห่งชาติมีความต้องการใช้ที่ดินสำหรับจัดทำโครงการทุกประเภทตามแผนต่อเนื่องและแผนใหม่ (ปี 2531-2534) รวมจำนวน 7,825 ไร่ โดยจะใช้ที่ดินเดิมที่มีอยู่แล้วจำนวน 4,540 ไร่ และจัดหาที่ดินใหม่เพิ่มเติมให้เพียงพอ สำหรับจัดทำโครงการเคหะชุมชนทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดภูมิภาค โครงการชายฝั่งทะเลตะวันตก และโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวนรวม 3,285 ไร่ ให้ได้ในปี 2534 ตามรายละเอียดในตารางที่ 7



ตารางที่ 7 แสดงเป้าหมายการจัดหาที่ดินตามแผนวิสาหกิจ ปี 2531-2537

(หน่วยไร่)

ปีงบประมาณ	พื้นที่/โครงการ				รวม
	กทม. และปริมณฑล	ภูมิภาค	ชายฝั่งทะเลตะวันออก	จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่	
2531	390	25	530	143	1,088
2532	1,000			60	1,060
2533	550	60		37	647
2534	400	30		60	490
รวม	2,340	115	530	300	3,285

ในปี 2531 นี้ การเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมายว่าจะต้องจัดหาที่ดินทั้งในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑลและจังหวัดภูมิภาค รวมให้ได้ประมาณ 1,100 ไร่ แต่ผลการดำเนินการในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติสามารถจัดหาได้เพียง 112 ไร่

### 3. ด้านการบริหารชุมชน

ภารกิจของ กคช. มิได้มีเพียงการก่อสร้างและขยายอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนเท่านั้น กิจกรรมหลักที่ต้องดำเนินต่อเนื่องคือ การให้บริการดูแลชุมชนในโครงการประเภทเคหะชุมชน ซึ่งนับวันจะเพิ่มปริมาณมากขึ้น

ในปี 2531 กคช. มีโครงการเคหะชุมชนที่จะต้องบริหารดูแลอยู่ทั้งในเขต กทม. และจังหวัดภูมิภาครวมทั้งสิ้นประมาณ 87,677 หน่วย แบ่งเป็นประเภทต่าง ๆ คือ

- ประเภทอาคารเช่า 20,240 หน่วย (ร้อยละ 30)
- ประเภทเช่าซื้อ 47,437 หน่วย (ร้อยละ 70)

หน่วยงานที่รับผิดชอบบริหารชุมชนเหล่านี้ แบ่งออกเป็น 5 เขต อยู่ในพื้นที่ กทม. จำนวน 4 เขต และจังหวัดภูมิภาครวมกันอีก 1 เขต มีสำนักงานดูแลชุมชน (สช.) ทั่วประเทศรวม 31 สำนักงาน

จำนวนพนักงานในสายงานบริหารชุมชนทั้งในส่วนกลาง เขต และ สช. รวมทั้งสิ้น 980 คน หรือประมาณร้อยละ 45 ของจำนวนพนักงาน กคช. ทั้งหมด ซึ่งเฉลี่ยรวมแล้ว พนักงาน 1 คน ต่อภาระการดูแล 70 หน่วย

### สรุป โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ

โครงการ	จำนวนหน่วย	สถานภาพของโครงการ
โครงการก่อสร้างเคหะชุมชนตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย 2527-2529	<u>19,596</u>	
โครงการเงินกู้ธนาคารพัฒนาเอเชีย ระยะที่ 2 (ADB 2)	908	- ก่อสร้างเสร็จแล้ว
โครงการเงินกู้ธนาคารโลก ระยะ 3 (IBRD 3)	2,925	- โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
	7,293	- โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการก่อนการก่อสร้าง
	8,470	- โครงการที่ยังจัดหาที่ดินไม่ได้
<b>โครงการพิเศษและบริการชุมชน</b>	<u>888</u>	
ตามแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติปี 2527-2529	339	- ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว
	160	- อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
	389	- อยู่ในขั้นเตรียมการก่อนการก่อสร้าง
<b>โครงการเคหะข้าราชการ</b>	<u>17,564</u>	
	15,592	- ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว
	1,860	- อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
	112	- อยู่ในขั้นเตรียมการก่อนการก่อสร้าง
<b>โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด</b>	<u>49,813</u>	
	48,109	- ปรับปรุงกายภาพเสร็จแล้ว
	824	- อยู่ในระหว่างการปรับปรุงกายภาพ
	880	- อยู่ในขั้นเตรียมการก่อนการปรับปรุง



## ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การศึกษาเรื่องชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนี้ สืบเนื่องมาจากความคิตรีเริ่มของภาควิชาการวางผังเมืองโดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศ International Institute of Aerospace Surveys and Earth Sciences (ITC) ประเทศเนเธอร์แลนด์ได้ให้ความสนใจเกี่ยวกับปัญหาชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้นจึงให้ความสนับสนุนทางด้านงบประมาณแก่ศูนย์วิชาการการเคหะแห่งชาติ โดยที่สถาบัน ITC และคณะผู้ศึกษามีวัตถุประสงค์ร่วมกันคือต้องการให้มีข้อมูลชุมชนแออัดที่ทันสมัย เพื่อใช้ประกอบการวางแผนนโยบายและแผนงาน นอกจากนี้ยังเป็นการจัดทำระบบข้อมูลชุมชนแออัดโดยจัดเก็บและบันทึกไว้ใช้กับเครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลในการติดตามการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต

### วิธีการศึกษา

วิธีศึกษาชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนี้มีวิธีการศึกษาดังนี้คือ

1. ภาพถ่ายทางอากาศ คือการศึกษาชุมชนแออัดโดยดูจากขนาดของบ้านซึ่งมีขนาดเล็ก และชุมชนค่อนข้าง

ข้างหนาแน่น เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนประเภทอื่น ๆ พร้อมทั้งทำแผนที่เบื้องต้นแสดงถึงตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดของชุมชน ภาพถ่ายทางอากาศที่ใช้ในการศึกษานี้คือภาพถ่ายของปี 2530 มาตรฐาน 1:20,000

2. การสำรวจภาคสนาม คือการสำรวจชุมชนทุก ๆ ชุมชนที่ได้แปลความจากภาพถ่ายทางอากาศว่าเป็นชุมชนแออัด หรือสงสัยว่าจะเป็นชุมชนแออัด โดยส่งพนักงานออกสำรวจทุก ๆ ชุมชนพร้อมด้วยแผนที่ที่ได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ การสำรวจภาคสนามนี้ผู้ออกสำรวจจะตรวจสอบที่ตั้งของชุมชนอีกครั้งหนึ่ง พร้อมทั้งสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนหรือบุคคลที่อยู่ในชุมชนมานานและมีความรู้เกี่ยวกับชุมชนของตนเป็นอย่างดี การสัมภาษณ์นี้ใช้แบบสอบถามซึ่งประกอบด้วยข้อมูลซึ่งเกี่ยวกับ จำนวนบ้าน จำนวนครัวเรือน อายุของชุมชน เจ้าของที่ดิน (รัฐ เอกชน รัฐและเอกชน) สถานภาพการครอบครองที่ดิน การปรับปรุงชุมชน การจัดตั้งชุมชน ตลอดจนกรณีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เป็นต้น

3. การจัดทำระบบข้อมูล ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจนี้ได้นำมาลงรหัสพร้อมทั้งบันทึกไว้ด้วยระบบคอมพิวเตอร์



โดยใช้โปรแกรม DBASE III PLUS เพื่อความสะดวกในการใช้งาน และเพื่อเป็นฐานข้อมูลที่สามารถใช้ในการปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยในอนาคต

4. การจัดทำแผนที่ แผนที่นี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของชุมชนแออัดซึ่งได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศและการตรวจสอบภาคสนามว่าเป็นชุมชนแออัดจริง แผนที่ดังกล่าวนี้แสดงที่ตั้งชุมชนแออัดทั้งหมด พร้อมทั้งหมายเลขชุมชนกำกับซึ่งเป็นหมายเลขที่ตรงกับหมายเลขชุมชนที่บันทึกไว้ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

#### พื้นที่ศึกษา

พื้นที่ที่ทำการศึกษาคั้งนี้คือ กรุงเทพมหานคร (24 เขต) และจังหวัดในปริมณฑลอีก 3 จังหวัดคือ สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 4,717 ตร.กม.

#### สรุปผลของการศึกษา

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นนี้สามารถสรุปในรายละเอียดได้ดังนี้คือ

##### 1. การเจริญเติบโตของชุมชนแออัด

จำนวนชุมชน จำนวนบ้าน และจำนวนครัวเรือน

จากการศึกษาครั้งนี้พบว่าในปลายปี 2530 มีชุมชนแออัดทั้งสิ้น 1,501 ชุมชนในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนบ้าน 173,770 หลัง\* และมีจำนวนครัวเรือนรวมทั้งสิ้น 235,655 ครัวเรือน ดังนั้นชุมชนแออัดจึงมีขนาดของบ้านโดยเฉลี่ยเท่ากับ 115 หลัง และขนาดของครัวเรือนโดยเฉลี่ยเท่ากับ 157 ครัวเรือน

\*คิดเป็นร้อยละ 14 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

ตารางที่ 1 : จำนวนชุมชนแออัด จำนวนบ้าน และจำนวนครัวเรือนเป็นรายเขตและรายจังหวัด

เขต	ชื่อเขต	จำนวนชุมชนแออัด	จำนวนบ้าน	จำนวนครัวเรือน
1	พระนคร	22	2,661	3,460
2	ป้อมปราบฯ	16	1,453	1,880
3	ปทุมวัน	13	2,647	3,441
4	สัมพันธวงศ์	6	255	333
5	บางรัก	11	671	947
8	ยานนาวา	95	15,689	20,789
7	ดุสิต	108	13,644	17,742
8	พญาไท	43	7,950	13,516
9	ห้วยขวาง	45	5,081	9,493
10	บางเขน	67	13,048	17,899
11	พระโขนง	176	24,780	31,829
12	บางกะปิ	68	4,650	6,057
13	หนองจอก (ไม่มีชุมชนแออัด)			
14	มีนบุรี	7	453	615
15	ลาดกระบัง	11	616	849
16	ธนบุรี	45	6,266	8,726
17	คลองสาน	37	4,137	5,789
18	บางกอกน้อย	94	11,381	15,636
19	บางกอกใหญ่	32	3,670	5,114
20	ภาษีเจริญ	62	5,489	7,433
21	บางขุนเทียน	37	2,519	3,394
22	ตลิ่งชัน	21	1,101	1,461
23	ราษฎร์บูรณะ	37	2,558	3,447
24	หนองแขม	25	1,340	1,776
25	จังหวัดนนทบุรี	95	7,781	11,148
26	จังหวัดสมุทรปราการ	284	29,462	26,799
27	จังหวัดปทุมธานี	44	4,468	6,082
รวม		1,501	173,770	235,655

## 2. การคาดประมาณประชากรในชุมชนแออัด

จากตารางที่ 1 ทำให้สามารถคาดจำนวนประชากรในชุมชนแออัดทั้ง 1,051 ชุมชนว่าประชากรในชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี มีจำนวนประชากรรวมทั้งสิ้น 1,320,000 คน โดยสามารถแยกเป็นรายจังหวัดดังนี้คือ

ตารางที่ 2 : จำนวนบ้าน จำนวนครัวเรือน และจำนวนประชากรในชุมชนแออัด

	จำนวน ชุมชนแออัด	จำนวน บ้าน	จำนวน ครัวเรือน	จำนวน ประชากร
กรุงเทพมหานคร	1,078	132,059	181,626	1,017,300
นนทบุรี	95	7,781	11,148	62,500
สมุทรปราการ	284	29,462	36,799	206,100
ปทุมธานี	44	4,468	6,082	34,100
รวม	1,501	173,770	235,655	1,320,000

การคาดประมาณนี้ถ้าใช้ข้อมูลของคุณ โสภณ พรโชคชัย ซึ่งได้สำรวจชุมชนแออัดทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ (ไม่รวมจังหวัดปทุมธานี) พบว่ามีชุมชนแออัดรวมทั้งสิ้น 1,020 แห่ง และมีประชากรทั้งสิ้น 1,010,000 คน เมื่อปี พ.ศ. 2527 สำหรับการศึกษานี้มีประชากรทั้งสิ้น 1,320,000 คน (และถ้าไม่รวมปทุมธานีก็จะมีจำนวนชุมชนประชากรในชุมชนแออัดทั้งสิ้น 1,285,900 คน) คิดเป็นจำนวนเพิ่ม 275,900 คน ในปี 2531 หรือโดยเฉลี่ย 70,000 คนต่อปี หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มปีละ 2.3%

### 3. ลักษณะการเป็นเจ้าของสถานภาพ และความมั่นคงในที่ดิน

#### 3.1 เจ้าของที่ดิน

เจ้าของที่ดินในชุมชนแออัดนั้นพบว่าที่ดินส่วนใหญ่เอกชนเป็นเจ้าของคือ 961 ชุมชน หรือ 64% ขณะที่หน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของที่ดิน 367 ชุมชน หรือ 24.5% และที่ดินที่หน่วยงานของรัฐและเอกชนเป็นเจ้าของอีก 158 ชุมชน หรือ 10.5% และชุมชนที่ไม่ทราบว่ามีใครเป็นเจ้าของที่ดินอีก 15 ชุมชน หรือ 1%

ในจำนวน 961 ชุมชนซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของที่ดินนั้นพบว่า 653 ชุมชน หรือ 68% เป็นที่ดินของเอกชนรายเดียวเป็นเจ้าของที่ดินทั้งแปลง และ 218 ชุมชนหรือ 22.7% นั้นเป็นที่ดินที่เอกชนหลาย ๆ รายเป็นเจ้าของ ส่วนอีก 90 ชุมชน หรือ 9.3% เอกชนมากกว่า 1 รายขึ้นไปเป็นเจ้าของที่ดิน

#### 3.2 สถานภาพการครอบครองที่ดิน

สถานภาพการครอบครองที่ดินในชุมชนแออัดส่วนใหญ่คือเช่าที่ดินแล้วปลูกสร้างบ้านเองซึ่งมีจำนวนถึง 666 แห่ง หรือ 44.4% ชุมชนบุกรุกมีจำนวน 204 แห่ง หรือ 13.8% ชุมชนเช่าและบุกรุกมี 57 แห่ง หรือ 3.8% ผู้ที่อยู่ฟรีมีจำนวน 16 แห่ง หรือ 1% ผู้ที่เช่าที่ดินบ้างอยู่ฟรีบ้างมีจำนวน 69 แห่ง หรือ 4.6% ผู้ที่เช่าบ้านมี 80 แห่ง หรือ 5.4% ส่วนชุมชนที่มีลักษณะการครอบครองที่ดินหลาย ๆ ประเภทด้วยกันคือทั้งเช่าบ้าน บุกรุก และเป็นเจ้าของที่มีจำนวนทั้งสิ้น 372 แห่ง หรือ 24.8% และอีก 37 แห่ง หรือ 2.4% ไม่ได้ให้คำตอบ

#### 3.3 การมีสัญญาเช่า

ชุมชนแออัดส่วนใหญ่จะมีสัญญาเช่าที่ดินคือ 687 ชุมชน หรือ 45.8% ยังมีสัญญาเช่า โดยระยะเวลาของสัญญาส่วนใหญ่จะเป็นปีต่อปีหรือ 3 ปีต่อสัญญาครั้งชุมชนที่ไม่มีสัญญาเช่ามีจำนวน 330 แห่ง หรือ 21.9% ส่วนอีก 79 ชุมชน หรือ 5.3% ตอบว่าขณะนี้หมดสัญญาแล้ว และ 12 ชุมชน หรือ .8% ตอบว่ามีสัญญาบ้างไม่มีบ้าง และ 393 ชุมชน หรือ 26.2% นั้นไม่ตอบหรือไม่ทราบว่ายังมีสัญญาเช่าอยู่หรือไม่

(1) จากการประเมินของคุณโสภณ พรโชคชัย 1020คสล้ม

### 3.4 ความมั่นคงในที่ดิน

ในจำนวนชุมชนแออัดทั้งสิ้น 1,501 ชุมชน 429 ชุมชน หรือ 28.5% มีความเห็นว่ามีปัญหาเรื่องที่ดินแต่ทว่าไม่ชัดเจน ส่วนอีก 1,072 ชุมชน หรือ 71.5% ตอบว่ามีปัญหาเรื่องความมั่นคงในที่ดิน

สำหรับชุมชนแออัดซึ่งขณะนี้มีปัญหาเรื่องความมั่นคงในที่ดินสามารถแบ่งประเภทความรุนแรงของปัญหาได้ตามลำดับความรุนแรงของปัญหาได้ดังนี้คือ

- ชุมชนที่อยู่ในระหว่างการรื้อถอน (ในช่วงสำรวจปลายปี 2531)
- ชุมชนที่อยู่ในระหว่างการต่อรองกับเจ้าของที่ดิน
- ชุมชนที่ได้รับหมายศาล
- ชุมชนที่ได้รับข่าวลือเรื่องการไล่ที่บ่อยครั้ง

ชุมชนทั้ง 4 ประเภทนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 314 ชุมชน หรือ 21% ของจำนวนชุมชนทั้งหมดซึ่งมีปัญหาในเรื่องความมั่นคงในที่ดิน ซึ่งประมาณว่ามีจำนวนบ้านทั้งสิ้น 42,895 หลัง และ 62,258 ครัวเรือน ถ้าหากจะพิจารณาถึงปัญหาความรุนแรงในเรื่องความมั่นคงในที่ดิน โดยพิจารณาว่าชุมชนประเภทที่ได้รับข่าวลือเรื่องการไล่ที่บ่อยครั้งว่ายังไม่เป็นปัญหาจริงจริงในขณะนี้ ก็อาจสรุปได้ว่าชุมชนซึ่งขณะนี้กำลังประสบปัญหาเรื่องความมั่นคงจริง ๆ มีอยู่ทั้งสิ้น 121 ชุมชน หรือ 24,176 ครัวเรือน คิดเป็นประชากรประมาณ 135,500 คน ชุมชนที่มีปัญหาเรื่องความมั่นคงนี้ส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชน คือ 177 ชุมชน หรือ 56.4% เป็นที่ดินของเอกชน และ 93 ชุมชน หรือ 29.8% เป็นที่ดินของหน่วยงานของรัฐ และ 13.4% เป็นที่ดินของรัฐและเอกชน ส่วน 6% ไม่ทราบว่ามีใครเป็นเจ้าของ

ตารางที่ 3 : แสดงจำนวนชุมชนแออัด จำนวนครัวเรือน และสถานภาพการครอบครองที่ดินและปัญหาความมั่นคงในที่ดิน

ประเภทชุมชน	จำนวนชุมชน	จำนวนบ้าน	จำนวนครัวเรือน	ไม่ทราบ	เจ้าของที่ดิน		
					เอกชน	รัฐ	รัฐและเอกชน
อยู่ในระหว่างการรื้อถอน	38	7,995	10,571	-	26	10	2
อยู่ระหว่างการต่อรอง	23	3,007	3,878	-	12	9	2
ได้รับหมายศาลไล่ที่	60	7,279	9,727	-	38	19	3
ได้รับข่าวลือเรื่องไล่ที่บ่อยครั้ง	193	24,611	38,082	2	101	55	35
<b>รวม</b>	<b>314</b>	<b>42,892</b>	<b>62,258</b>	<b>2</b>	<b>177</b>	<b>93</b>	<b>42</b>



### 3.5 ปัญหาการไล่หรือชุมชนแออัด

ในการศึกษาคั้งนี้พบว่าชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและนนทบุรีได้ถูกไล่ที่ดินในช่วงปี 2527 ถึงปี 2531 รวม 64 ชุมชน คิดเป็นจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 7,445 ครัวเรือน หรือคิดเป็นประชากรทั้งสิ้น 41,692 คน หรือโดยเฉลี่ยจะมีประชากรที่ถูกไล่ที่ไม่ต่ำกว่าปีละ 10,000 คน และชุมชนที่ถูกไล่ที่นี้ 40 ชุมชน หรือ 62.5% เป็นที่ดินที่เอกชนถือครอง ส่วนอีก 22 ชุมชน หรือ 34.3% เป็นที่ดินของรัฐ และอีก 2 ชุมชน หรือ 3.1% เป็นที่ดินของรัฐและเอกชน และชุมชนที่ถูกไล่ที่นี้ส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้เมือง โดยมีระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองโดยเฉลี่ย 5.5 กิโลเมตร

ตารางที่ 4 : ชุมชนแออัดที่ถูกไล่ที่ดินในเขตต่างๆ และสถานะภาพการถือครองที่ดิน

เขต	จำนวนชุมชน	จำนวนครัวเรือน	เจ้าของที่ดิน		
			รัฐ	เอกชน	รัฐและเอกชน
ปทุมวัน	5	600		4	1
สัมพันธวงศ์	7	671	7	-	-
บางรัก	1	50	1	-	-
ยานนาวา	10	1,231	7	3	-
ดุสิต	5	1,016	4	1	-
พญาไท	1	25	1	-	-
ห้วยขวาง	8	845	2	6	-
บางเขน	2	164	2	-	-
พระโขนง	9	1,328	4	5	-
บางกะปิ	3	308	3	-	-
ธนบุรี	5	652	2	2	1
คลองสาน	2	60	1	1	-
บางกอกน้อย	1	60	1	-	-
ภาษีเจริญ	2	95	2	-	-
ราษฎร์บูรณะ	2	190	2	-	-
จังหวัดนนทบุรี	1	150	1	-	-
<b>รวม</b>	<b>64</b>	<b>7,445</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>2</b>

#### 4. การปรับปรุงชุมชนและการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน

##### การปรับปรุงชุมชน

ชุมชนแออัดที่ได้รับการปรับปรุงแล้วในขณะนี้ มีจำนวน 518 ชุมชน หรือ 34.5% ส่วนชุมชนที่ยังไม่มีการปรับปรุงมีจำนวนทั้งสิ้น 923 ชุมชน หรือ 61.5% และอีก 60 ชุมชน หรือ 4% ตอบว่าไม่แน่ใจหรือไม่ทราบว่าชุมชนที่อยู่นั้นเคยมีการปรับปรุงแล้วหรือยัง สำหรับประเภทของการปรับปรุงนั้นจะมีการปรับปรุงหลายด้านคือ ภายนอก เศรษฐกิจ สังคม การจัดหาอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้กับชุมชน เช่น เครื่องดับเพลิง อุปกรณ์กีฬา เป็นต้น แต่ 90% ของการปรับปรุงจะเป็นการปรับปรุงด้านกายภาพ เช่น ทางเดินเท้า ทางระบายน้ำ เป็นต้น

##### การจัดตั้งองค์กรชุมชน

จากการสำรวจครั้งนี้พบว่าชุมชนส่วนใหญ่ 923 แห่ง หรือ 72.9% ยังไม่มีการจัดตั้งชุมชน ชุมชนที่ได้มีการจัดตั้งชุมชนแล้วมี 267 ชุมชน หรือ 17.7% และในจำนวนชุมชนที่ได้มีการจัดตั้งชุมชนแล้วนั้นส่วนใหญ่การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้เข้าไปดำเนินการจัดตั้งชุมชนให้ (112 ชุมชน หรือ 38.2%) ส่วนหน่วยงานอื่น ๆ คือ กรุงเทพมหานคร พรรคประชากรไทยโดยมหาวิทยาลัยมหิดล และหน่วยงานต่าง ๆ ที่ไม่ใช่เป็นของรัฐ เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีชุมชนอีก 118 แห่ง หรือ 7.8% ตอบว่าได้มีการจัดตั้งชุมชนขึ้นเอง

#### 5. ลักษณะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ไฟฟ้า ชุมชนส่วนใหญ่จะมีไฟฟ้าใช้คือ 1,299 แห่ง หรือ 86.5% เป็นชุมชนที่มีไฟฟ้าใช้ 97 ชุมชน หรือ 6.5% นั้นขณะที่สำรวจยังไม่มีไฟฟ้าใช้ และ 15 ชุมชน หรือ 1% ที่บางครัวเรือนมีไฟฟ้าใช้แต่บางครัวเรือนยังไม่มี

ประปา ชุมชนที่มีน้ำประปาใช้มีจำนวน 1,144 แห่ง หรือ 76.2% และที่ไม่มีน้ำประปาใช้มีจำนวนทั้งสิ้น 235 หรือ 15.6% และที่มีบ้างไม่มีบ้างมีจำนวน 30 ชุมชน หรือ 2% และอีก 92 ชุมชน หรือ 6.2% ไม่มีข้อมูลว่ามีน้ำประปาใช้หรือไม่

ทางระบายน้ำ ชุมชนที่มีทางระบายน้ำดีมีจำนวน 268 ชุมชน หรือ 17.9% ที่มีทางระบายน้ำดีพอสมควรมีจำนวน 599 ชุมชน หรือ 40% และที่มีทางระบายน้ำไม่ดีมีจำนวนทั้งสิ้น 523 แห่ง หรือ 34.8% ส่วน 111 ชุมชน หรือ 7.4% ไม่มีข้อมูล



## บทสรุป

1. การเพิ่มขึ้นของชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครนั้นเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ค่อนข้างต่ำคือประมาณ 2.3% ต่อปี นอกจากนั้นจะเป็นการเพิ่มในจังหวัดปริมณฑลมากกว่าการเพิ่มในกรุงเทพมหานคร จังหวัดที่มีชุมชนแออัดเพิ่มมากที่สุดคือ จังหวัดสมุทรปราการ

2. ปัญหาความมั่นคงในการครอบครองที่ดินในชุมชนแออัดเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด เพราะชุมชนส่วนใหญ่ยังเป็นชุมชนที่มีข่าวลือในเรื่องการไล่ที่บ่อย ๆ ถึงแม้ว่าชุมชนแออัดส่วนใหญ่จะมีสัญญาเช่าก็ตาม แต่สัญญาเช่าที่ดินจะเป็นสัญญาระยะสั้นคือปีต่อปี หรือต่อสัญญาทุก ๆ สามปี

3. ชุมชนที่ถูกไล่รื้อไปแล้วในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา หรือชุมชนที่กำลังประสบปัญหาในเรื่องความมั่นคงในที่ดิน ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของเอกชนมากกว่าที่ดินที่หน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ

4. ถึงแม้ว่ารัฐได้ให้ความสนใจในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดมาตั้งแต่ปี 2520 เป็นต้นมา แต่ยังมีชุมชนมากกว่า 900 ชุมชนที่ยังไม่ได้ทำการปรับปรุง ซึ่งสมควรที่รัฐจะต้องเร่งให้ความสนใจที่จะแก้ไขปัญหาต่อไป

5. แผนงานการปรับปรุงชุมชนแออัดในอนาคตควรจะเน้นเรื่องการปรับปรุงด้านความมั่นคงในที่ดินและด้านเศรษฐกิจและสังคมมากกว่าการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภคและด้านสาธารณูปการ เพราะจากการศึกษาครั้งนี้ได้แสดงให้เห็นว่าชุมชนส่วนใหญ่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแล้ว

6. ผลของการศึกษาชุมชนแออัดนี้ทำให้ทราบว่าในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีชุมชนใหม่ที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดไม่ต่ำกว่า 500 ชุมชน ชุมชนใหม่เหล่านี้น่าจะได้มีการศึกษาในรายละเอียดว่าชุมชนต่าง ๆ เกิดขึ้นเพราะเหตุใด เพื่อจะให้เกิดความเข้าใจถึงปัญหาของการเกิดชุมชนใหม่ ๆ เหล่านี้ เพื่อจะสามารถป้องกันการเกิดขึ้นของชุมชนแออัดในอนาคต





## รายงานผลการดำเนินงาน คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย



คณะกรรมการสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้มีคำสั่งลงวันที่ 30 สิงหาคม 2525 แต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติมอบหมายให้แต่งตั้งอนุกรรมการฯ ขึ้น โดยมี

นายวาทัญญู ฌ กลาง เป็นประธานคณะกรรมการ ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการเป็นผู้แทนที่มาจากภาครัฐบาลและภาคเอกชนรวมทั้งหมด 21 คน

คณะกรรมการฯ มีหน้าที่ ดังนี้ คือ

(1) เสนอแนะแนวนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมทั้งดำเนินแนวนโยบายการจัดการทรัพยากรที่จะระดมมาใช้

(2) พิจารณาความต้องการ และเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย

(3) ประเมินขีดความสามารถในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

(4) เสนอแนะแนวทางการประสานงานแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

(5) ศึกษาหาวิธีการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยเฉพาะหน้า

(6) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ สศช. มอบหมาย

## ผลการดำเนินงานปี 2525-2530

1. คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้จัดร่างนโยบายที่อยู่อาศัยฉบับแรกนั้น เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐบาลและภาคธุรกิจเอกชนได้ยึดถือเป็นกรอบในการดำเนินงาน โดยคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2526 ซึ่งนโยบายฉบับนั้นได้ถือเป็นแนวทางการดำเนินงานในเรื่องที่อยู่อาศัยมาโดยตลอด

(2) การสัมมนา เพื่อรวบรวมข้อคิดเห็นต่าง ๆ นำไปศึกษาทำข้อเสนอต่อรัฐบาลเป็นระยะ ๆ ไป โดยการสัมมนาได้จัดขึ้น 2 ครั้ง

ครั้งที่ 1 ที่จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างวันที่ 17-19 สิงหาคม 2527 โดยคณะอนุกรรมการฯ ได้สรุปผลการสัมมนาและเสนอแนะมาตรการสำคัญ ๆ เสนอรัฐบาล เพื่อดำเนินมาตรการเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2528

- การให้บริษัทประกันชีวิตลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

- การนำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

- ขอให้กระทรวงมหาดไทยกำหนดมาตรฐานสาธารณสุขปโภคขั้นต่ำ

- ขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันหลักในการให้เงินกู้ระยะยาวแก่ที่อยู่อาศัย

- ขอให้การเคหะฯ ทบทวนนโยบายการปฏิบัติงาน ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลขึ้น

ครั้งที่ 2 ที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ระหว่างวันที่ 24-25 พฤษภาคม 2529 ซึ่งการสัมมนานี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากการประชุมเรื่อง การประสานงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย



เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2529 ณ ทำเนียบรัฐบาล เพื่อหาข้อสรุปในการส่งเสริมธุรกิจที่อยู่อาศัย โดยคณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบมาตรการจากผลการสัมมนาดังกล่าวเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2529 ประกอบด้วยมาตรการสำคัญ ๆ ได้แก่

- การขอให้กระทรวงการคลังผ่อนปรนการจัดเก็บภาษีการค้าสำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเช่าซื้อ

- ขอให้รัฐบาลส่งเสริมการลงทุนธุรกิจที่อยู่อาศัย

- ขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สนับสนุนการให้สินเชื่อแก่โครงการที่อยู่อาศัย

- การส่งเสริมพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตวัสดุก่อสร้าง

- การประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

- ขอให้กระทรวงมหาดไทยวางแผนการขนส่งใน กทม. และให้เอกชนร่วมลงทุนจัดบริการสาธารณสุขปโภค

(3) การจัดทำหลักเกณฑ์การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินเดิมและในพื้นที่แห่งใหม่

(4) ดำเนินการศึกษาแนวทางการพัฒนาระบบสหกรณ์เพื่อเคหะการ

(5) เสนอแนะแนวนโยบายมาตรการส่งเสริมและควบคุมการก่อสร้างอาคารชุด

(6) จัดตั้งโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย

(7) ประสานงานและมีบทบาทเสริมการดำเนินงานของคณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(8) ติดตามผลกลับหน้าการดำเนินงานตามมาตรการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ที่หน่วยงานเกี่ยวข้องรับไปดำเนินการ

#### ผลการดำเนินงานในปี 2531

(1) เสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี เรื่อง “แนวทางการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและภาคเอกชนในการจัดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย” โดยคณะรัฐมนตรีอนุมัติเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2531

(2) จัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2530 เพื่อเผยแพร่ให้แก่หน่วยงานภาครัฐและภาคธุรกิจเอกชนและผู้เกี่ยวข้องทั่วไป

(3) คณะอนุกรรมการฯ ได้ยกร่างนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ฉบับปรับปรุง) จนแล้วเสร็จ กำลังเตรียมการจัดสัมมนาครั้งที่ 3 เพื่อระดมข้อเสนอแนะจากผู้เกี่ยวข้องต่อไป

(4) ประสานการดำเนินงานตามโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย โดย

ได้ประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

(5) สนับสนุนและให้ความร่วมมือกับกรมที่ดินในการประกวดหมู่บ้านจัดสรรเอกชนดีเด่นประจำปี 2531 โดยจัดส่งผู้แทนช่วยประสานงานกับกรมที่ดินในช่วงเดือนตุลาคม ถึงเดือนธันวาคม 2531

(6) ประสานงานและติดตามผลรวมทั้งจัดส่งข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยให้แก่คณะอนุกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(7) ให้ความร่วมมือและประสานงาน และจัดส่งข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยให้แก่สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ในการจัดสัมมนาเรื่อง “แนวทางการร่วมมือเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมชุมชน” ในวันที่ 7 ตุลาคม 2531

(8) คณะอนุกรรมการฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจพิจารณาเสนอความเห็นเพื่อปรับปรุงกระบวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286) อันเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัย บัดนี้การดำเนินงานของคณะทำงานใกล้จะแล้วเสร็จ และกำลังเตรียมการเสนอตามขั้นตอนต่อไป



---

พิมพ์ที่ : บริษัท วิคตอรีเพาเวอร์พอยท์ จำกัด

440/17 19 ซอยชัยสมรภูมิ ถนนราชวิถี กรุงเทพฯ 10400

โทร. 2456762-7 นางพนิตา ปทุมวรกิจ ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา

