

# รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532

ของ

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย  
คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



สนับสนุนโดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## รายชื่อคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย

รายชื่ออนุกรรมการ	ตำแหน่ง	หน่วยงาน
1. นายไพจิตร เอื้อทวีกุล 2. นายอนุภาพ สุนอนันต์	ประธานสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย ผู้ช่วยเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
3. นายประมุข จันทรจ่าง	ผู้อำนวยการสำนักนโยบายและแผนมหาดไทย	กระทรวงมหาดไทย
4. นางรตยา จันทรเทียร	ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ	การเคหะแห่งชาติ
5. นายอรุณ อนุตระพานนท์	ผู้อำนวยการกองงบประมาณ ฝ่ายรัฐวิสาหกิจ	กองงบประมาณ ฝ่ายรัฐวิสาหกิจ สำนักงานงบประมาณ
6. นางจรัสศรี ทิพย์	ผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านการผังเมือง	สำนักผังเมือง
7. นายสรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม	ผู้อำนวยการกองโครงการพื้นฐาน	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
8. นายวิสุทธิ์ มนตรีวัต	ผู้อำนวยการกองรัฐวิสาหกิจ	กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง
9. นายเฉลิมศักดิ์ วานิชสมบัติ	ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม	สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
10. นายสิทธิชัย ตันต์พิพัฒน์	กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
11. น.ส.บุศรี แคงประไพ	รองผู้อำนวยการฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน	ธนาคารแห่งประเทศไทย
12. นายพิพัฒน์ วงศาโรจน์	ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน	กรมที่ดิน
13. นางรชนีกร เอ็นเอ็อก	ผู้อำนวยการกองสังคมสงเคราะห์	สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร
14. นางพรรณิ พุทธาวี	นายกสมาคมการค้าสังหาริมทรัพย์	สมาคมการค้าสังหาริมทรัพย์
15. นายอนันต์ คุ้มณี	อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร	สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
16. นายประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ์	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัทไทยธุรกิจที่ดิน
17. นายประยุทธ แสงจันทร์	อุปนายกฝ่ายบริหารสมาคมประกันชีวิตไทย	สมาคมประกันชีวิตไทย
18. นายอาทิตย์พงศ์ พูลผล	นายกสมาคมการค้าอาคารชุด	สมาคมการค้าอาคารชุด
19. นายวิชญ์ พูลสุข	ผู้เชี่ยวชาญด้านวางระบบแผนงานบริการพื้นฐาน	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
20. นายอุทิศ ขาวเอี๊ยะ	ผู้อำนวยการกองประสานการพัฒนาเมือง	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
21. นายมัชฌิมา กุญชร ณ อยุธยา	ผู้อำนวยการกองจัดระเบียบ	กรมธนารักษ์
22. นายเกียรติศักดิ์ มัชฌมางกูร	หัวหน้าฝ่ายแผนงานและโครงการสาธารณูปการ กองโครงการพื้นฐาน	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
23. นายธนรินทร์ สกุลคลานวัฒน์	กรรมการผู้จัดการ	บริษัทภูเก็ตซีเอสแอล จำกัด
24. นางศิริอร วงศ์เครือวัลย์	หัวหน้าฝ่ายการธนาคาร	สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
25. นายโสภณ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์	หัวหน้ากองนโยบายและแผนที่อยู่อาศัย	การเคหะแห่งชาติ
26. นางอรจิศร์ บำรุงสกุลสวัสดิ์	เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 6	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ





## คำกล่าวนำ

**ก**ารพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น และให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วนั้น เป็นปัญหาพื้นฐานประการหนึ่งของแต่ละสังคม โดยเฉพาะในประเทศที่กำลังพัฒนาซึ่งมีทรัพยากรจำกัดอย่างยิ่ง เมื่อเทียบกับความต้องการในด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องพยายามให้การจัดสรรทรัพยากรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ในสังคม

ปัญหาประการหนึ่ง ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการจัดสรรทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพดังกล่าว คือ การขาดข้อมูลที่จำเป็น ซึ่งจะมีผลทำให้การตัดสินใจดำเนินการของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกิดความผิดพลาดขึ้น ซึ่งนอกจากจะเป็นผลเสียต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนแล้ว ยังอาจมีผลกระทบอย่างสำคัญต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมก่อสร้าง ตลอดจนระบบเศรษฐกิจส่วนรวมด้วย คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหานี้ จึงได้รวบรวมข้อมูลและข้อวิเคราะห์ต่าง ๆ จัดพิมพ์เป็นรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยเพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณชนเป็นปีที่ ๓ โดยหวังว่าคงจะเป็นประโยชน์ต่อฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและต่อประชาชนทั่วไป

คณะอนุกรรมการฯ ขอขอบคุณธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ หน่วยงาน คณะบุคคล และบุคคลต่าง ๆ จำนวนมากที่ได้กรุณาให้ความร่วมมือและสนับสนุนทำให้การจัดทำรายงานนี้ลุล่วงไปด้วยดี สอดตามเจตนารมณ์ของการจัดทำ

ไพจิตร เอื้อทวิกุล

(นายไพจิตร เอื้อทวิกุล)

ประธานคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย

พิมพ์ที่กรุงเทพฯ



สาร

จาก

กรรมการผู้จัดการ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ส**ถานการณ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในเขตเมืองใหญ่ต่าง ๆ ของประเทศไทย ได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในรอบปีที่ผ่านมา การผลิตที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ โดยภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทมากขึ้นตามลำดับ รูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปในรูปของอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกได้เข้ามาแทนที่บ้านจัดสรรแบบทาวน์เฮ้าส์มากขึ้นอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง รวมทั้งค่าแรงงานได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปเหล่านี้ ย่อมส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัย และวิถีชีวิตการอยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากในอนาคต จึงนับเป็นนิมิตที่ดีที่ตลาดที่อยู่อาศัยสามารถปรับตัว และผลิตที่อยู่อาศัยขึ้นในจำนวนสูงเป็นประวัติการณ์ ทั้งยังได้ขยายตลาดมาถึงลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากขึ้นอีกด้วย

ข้าพเจ้าขอแสดงความยินดีที่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้ประสบความสำเร็จในการจัดทำ “รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย” เป็นประจำขึ้นทุกปี ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา เพื่อเผยแพร่ให้ผู้สนใจทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล ได้ทราบข้อมูลที่ถูกต้อง อันจะเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบาย หรือแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการจัดสร้างโครงการที่สอดคล้องเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ต่อไป

ในนามของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ข้าพเจ้าขอส่งความปรารถนาดีมายังคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย และผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่มีส่วนร่วมในการจัดทำรายงานฉบับนี้ขึ้น ขอให้มีความสุขสวัสดิ์โดยทั่วกัน

(นายสิทธิชัย ตันตีพิพัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ

## บทบรรณาธิการ

**ปี** 2532 นับเป็นอีกปีหนึ่งที่การผลิตที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้เพิ่มปริมาณมากขึ้นกว่าปีก่อน ๆ ที่ผ่านมา แม้ว่าอัตราการเพิ่มจะสูงไม่เท่าปี 2531 แต่ปริมาณที่ผลิตขึ้นถึง 80,031 หน่วยนั้นนับว่าเป็นอัตราที่สูงมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ การเพิ่มของประชากรในช่วงเวลาเดียวกัน กล่าวคือการเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยสูงถึงร้อยละ 6.5 ในขณะที่อัตราการเพิ่มประชากรมีเพียงร้อยละ 4.5 เท่านั้น นั้นย่อมหมายถึงว่าที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่ปริมาณที่เพียงพอกับความต้องการของประชากรพร้อม ๆ กับการเปลี่ยนแปลงไปสู่คุณภาพที่ดีกว่าอย่างไรก็ดีที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นจำนวนมากนั้นได้แปรเปลี่ยนไปทั้งรูปแบบและราคา ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากปัจจัยในการผลิตที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในขณะเดียวกัน

ในช่วงปี 2532 นี้เป็นปีที่มีการตื่นตัวในเรื่องของที่ดินมากที่สุดเท่าที่เคยมีมาในประวัติศาสตร์ ที่ดินที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 100 ในขณะที่ที่ดินที่อยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่เคยมีราคาถูกลงกลับมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่า ผลของการตื่นที่ดินนี้ทำให้เกิดการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรกันอย่างแพร่หลาย อันมีผลโดยตรงต่อการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่เพียงแต่ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น ราคาวัสดุก่อสร้างและแรงงานก็เพิ่มสูงขึ้นด้วย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2532 ได้ขยายตัวควบคู่ไปกับการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างอื่น ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน เช่น การพัฒนาที่ดินชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก การพัฒนาอาคารสำนักงานและอาคารชุดขนาดใหญ่อื่น ๆ ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างถึงขั้นวิกฤตในปี 2532 และข้ามมาถึงปี 2533 ซึ่งวัสดุก่อสร้างนอกจากจะมีราคาแพงแล้ว บางประเภทก็ภัยหายากและขาดแคลน ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยต้องปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ จนที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เคยมีอยู่มากในปี 2530 เริ่มหายไปจากตลาดที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ธุรกิจเอกชนที่มีเป้าหมายการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในราคาไม่เกิน 200,000 บาท ในปี 2531 นั้นก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยในราคาแพงขึ้น จนเป็นที่น่าวิตกว่าในช่วงปี 2533 นี้ ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะต้องประสบปัญหา เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยได้หายไปจากอุตสาหกรรมการผลิตที่อยู่อาศัย คงมีแต่เพียงภาครัฐบาลเท่านั้นที่ดำเนินการอยู่ ซึ่งก็มีปริมาณไม่เพียงพอ ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่าขนาดเล็กหรือชุมชนแออัดยังเป็นปัญหาหลักอยู่ต่อไป

แนวโน้มการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2533 นั้นจะมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง โดยผู้ซื้อจะมีทั้งผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวหรือซื้อเพื่อเป็นหลักทรัพย์ตลอดจนซื้อในลักษณะการเก็งกำไร ในด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นก็สูงขึ้นกว่าปี 2532 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 นับเป็นจุดที่ผู้ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหลายจะต้องพิจารณาหาทางแก้ไขต่อไป มิฉะนั้นแล้วปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะส่งผลกระทบต่อสังคมไทยต่อไปในอนาคต

นรินทร์ สกุลกลานวัฒน์

บรรณาธิการ

## สารบัญ

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532.....	5
การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	11
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	17
สภาวะวัสดุก่อสร้างปี 2532-2533.....	16
การผลิตที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชน.....	37
ที่ดินและเค้าโครงนโยบายของรัฐตามแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7.....	57
อาคารชุดราคาถูกลง.....	60
การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	68
การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ.....	76
วิวัฒนาการการผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับที่อยู่ อาศัย.....	88
รายงานผลการดำเนินงานของคณะอนุกรรมการ ที่อยู่อาศัย.....	95
คณะผู้จัดทำ.....	98





## รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532

**ก**ารพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชุมชนเมืองได้มีการเจริญเติบโตสูงขึ้นเป็นลำดับ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งมีประชากรสูงถึงร้อยละ 70 ของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองของประเทศหรือกว่า 8 ล้านคนเป็นตัวชี้ที่สำคัญของสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัย ช่วงปี 2532 ที่ผ่านมานี้ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ผลิตที่อยู่อาศัยสูงถึง 80,031 หน่วย เพิ่มกว่าปี 2531 ถึงร้อยละ 18.6 ซึ่งแม้ว่าจะมีอัตราการลดลงกว่าปี 2531 จำนวนถึง 80,031 หน่วยนี้นับว่ามีปริมาณมากที่สุดที่เคยผลิต

มา มูลเหตุที่ยังคงใจให้การผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลานั้น เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับสูงรายได้ของประชาชนส่วนใหญ่ดีขึ้นทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยในลักษณะเงินออมยังเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยจำนวนมากขึ้นนี้ได้เปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและราคาไปด้วย อันเนื่องมาจากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็น ที่ดิน เงินทุน วัสดุก่อสร้างและแรงงานที่ผันแปรไปตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ

เปรียบเทียบปริมาณที่อยู่อาศัยปี 2526 - 2532

ปี	ปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นในแต่ละปี	เพิ่มขึ้น (%)
2526	32,363	—
2527	43,672	34.9
2528	30,482	(-30.2)
2529	30,094	(-1.3)
2530	53,353	77.3
2531	67,451	26.4
2532	80,031	18.6





จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2532 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 และนับว่าเป็นการขยายตัวสูงที่สุดเท่าที่เคยปรากฏมา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) ซึ่งกำหนดให้มีที่อยู่อาศัยประมาณปีละ 5,000 หน่วยนั้น จะเห็นได้ว่าการก่อสร้างจริงสูงกว่าเป้าหมายมาก สำหรับสถานการณ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2532 โดยสรุปได้ดังนี้

## 1. ปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย

1. **ราคาที่ดิน** ที่ดินซึ่งใช้ในโครงการก่อสร้างประเภทต่างๆ ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งอาจพิจารณาได้จากสถิติการก่อสร้างที่สูงขึ้นเรื่อยๆ โดยในปี 2529 จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างมีจำนวนทั้งสิ้น 6,837,000 ตารางเมตรและเพิ่มขึ้นเป็น 8,500,000 ตารางเมตรในปี 2530 โดยคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นจากปี 2529 ร้อยละ 24 และยังเพิ่มจำนวนมากขึ้นในปี 2531 ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 20,028,000 ตารางเมตร ในเรื่องนี้ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินที่มีสาธารณูปโภคแล้ว ซึ่งปริมาณที่ดินกำลังลดน้อยลงตลอดเวลาเนื่องจากอัตรการพัฒนารัฐขากว่าความต้องการใช้ที่ดินมาก

โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินในปี 2531 ทำให้มีการตื่นตัวด้านการค้าที่ดิน ราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครปี 2531 โดยทั่วไปสูงกว่าปี 2530 ถึงร้อยละ 84 และราคาที่ดินในปี 2532 สูงกว่าปี 2531 ถึงร้อยละ 91 นั้นหมายความว่าอัตรการเพิ่มของราคาที่ดินจะเพิ่มเป็น 2 เท่าของทุกปี การเพิ่มราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยหลัก

ในการผลิตที่อยู่อาศัยมีผลกระทบโดยตรงต่อการลงทุนทำให้ราคาโดยเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในปี 2532 สูงกว่าปี 2531 ถึงร้อยละ 20-40 นอกจากนั้นยังมีผลต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยทำให้บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีปริมาณลดลง ในขณะที่บ้านเรือนแถวและอาคารชุดมีปริมาณมากขึ้น การเพิ่มราคาที่ดินไม่ใช่เพิ่มเติมเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น แต่ยังรวมไปถึงเมืองหลักๆ ของประเทศและพื้นที่เศรษฐกิจด้วย เช่น เชียงใหม่ ระยอง ภูเก็ต ตลอดจนเขตอุตสาหกรรมใหม่ภาคตะวันออก แม้ว่าการเพิ่มราคาที่ดินในปี 2532 ยังไม่มีแนวโน้มจะชะลอลดตัวลง แต่จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ใช้มาตรการให้ธนาคารพาณิชย์เคร่งครัดต่อการให้สินเชื่อในเรื่องที่ดิน ทำให้สถานการณ์การกว้านซื้อที่ดินค่อยๆ ชะลอลดตัวลง

2. **ราคาวัสดุก่อสร้างและแรงงาน** ปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาหลักในช่วงปี 2532 โดยเฉพาะเหล็กเส้นที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศบางส่วน และไม้แปรรูปที่ขาดแคลนในภายหลังจากการปิดป่าของรัฐบาลในช่วงปลายปี 2531 ซึ่งมีผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ไปด้วย การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างที่เป็นจุดวิกฤตเกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2532 โดยเฉพาะการขาดแคลนปูนซีเมนต์ซึ่งเป็นวัสดุหลัก ราคาวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงไปนี้ทำให้การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ต้องชะงักลง และโครงสร้างราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วเช่นเดียวกัน นอกจากปัญหาวัสดุก่อสร้างแล้ว การขาดแคลนแรงงานก็เป็นปัญหาหลักประการหนึ่งของการผลิต โดยเฉพาะแรงงานที่มีฝีมือสำหรับราคาค่าจ้างขั้นต่ำในกรุงเทพมหานครที่เคยกำหนดไว้วันละ 78 บาท ได้มีการเรียกร้องให้มีการขึ้นค่าแรงงานเป็นวันละ 90 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 ซึ่งรัฐบาลก็ได้ยินยอมตามคำเรียกร้องดังกล่าว ดังนั้นทำให้ราคาค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเพิ่มสูงขึ้นไปอีก นอกจากค่าแรงขั้นต่ำจะต้องสูงขึ้นไปแล้ว การขาดแคลนแรงงานก็ยังเป็นปัญหาของการผลิตที่อยู่อาศัยเพราะแรงงานฝีมือทั่วประเทศมีจำกัด ประกอบกับแรงงานส่วนหนึ่งถูกดึงเข้าสู่อุตสาหกรรมด้านอื่นๆ อีกส่วนหนึ่งถูกใช้ในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ และอีกจำนวนมากได้เดินทางไปทำงานในต่างประเทศ

3. **การเปลี่ยนแปลงอัตรดอกเบี้ย** เป็นที่ยอมรับกันว่าสถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารที่ให้บริการสินเชื่อด้านนี้ตั้งแต่เดิมมาธนาคารพาณิชย์มักจะทำให้กู้ยืมเงินเฉพาะผู้ทำธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ ต่อมาเมื่อภาวะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดี และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้พิสูจน์ให้

เห็นแล้วว่ามีความมั่นคงและมีความเสี่ยงน้อย ถึงแม้ว่าจะได้ผลกำไรไม่เท่ากับปล่อยสินเชื่อให้กับธุรกิจอื่น สถาบันการเงินจึงได้เปลี่ยนมาให้กู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น และยังแข่งขันกันในการให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีสินเชื่อรองรับได้อย่างเต็มที่

อย่างไรก็ดีในปี 2532 ได้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยขึ้นถึง 2 ครั้ง ทำให้อัตราดอกเบี้ยที่เคยอยู่ร้อยละ 10-12 ได้ปรับขึ้นเป็นร้อยละ 13-15 มีผลทำให้การผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยสูงขึ้นไปด้วย แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยการเพิ่มของปัจจัยอื่นในการผลิตที่อยู่อาศัยแล้ว การเพิ่มอัตราดอกเบี้ยมีผลค่อนข้างต่ำต่อผู้บริโภค จะมีก็เพียงโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกเท่านั้น สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลางและสูงไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากระดับรายได้ของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงขึ้นมาก และสถาบันการเงินบางแห่งใช้วิธียืดเวลาชำระเงิน

## 2. ผู้ประกอบการผลิต

1. ปริมาณที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นโดยผู้ประกอบการ การผลิตที่อยู่อาศัยเริ่มเข้าสู่ระบบอุตสาหกรรม โดยผู้ประกอบการเอกชนในปี 2532 สามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้

ถึงร้อยละ 72 ของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อเทียบกับปี 2531 โดยเฉลี่ยร้อยละ 67 และปี 2530 เฉลี่ยร้อยละ 57 นั้นหมายความว่าความนิยมและความสะดวกของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนมากมักจะซื้อจากผู้ประกอบการทั้งสิ้น เป็นที่คาดว่าภายในปี 2533 การผลิตที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการจะสูงถึงร้อยละ 75

2. รูปแบบการผลิต จากปัญหาราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้ผู้ประกอบการต้องหันมาลดต้นทุนการผลิตเพื่อสนองความต้องการของประชาชน โดยเน้นการใช้ที่ดินจำนวนน้อยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ดังนั้นที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวและอาคารชุดจึงเข้ามาแทนที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งต้องการที่ดินมากกว่าเรือนแถวถึง 3 เท่า สังเกตได้จากปี 2530 การก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 65 แต่เมื่อถึงปี 2532 กลับลดลงเหลือเพียงร้อยละ 51 ในขณะที่การก่อสร้างเรือนแถวเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 31 เป็นร้อยละ 39 ของที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นทั้งหมด และอาคารชุดก็ได้เพิ่มขึ้นจากเดิมในปี 2530 มีอัตราส่วนเพียงร้อยละ 3 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.1 ในปี 2531 และเพิ่มเป็นร้อยละ 8.8 ในปี 2532 ดังนั้นอาจสรุปได้ว่าเนื่องจากราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น





อย่างรวดเร็วเกินกว่าการเพิ่มรายได้ของประชาชนทำให้ผู้ประกอบการต้องหันมาผลิตที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กลงและใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น

ปรากฏการณ์ที่น่าสนใจเป็นพิเศษในปี 2532 คือการที่รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเดิมเป็นบ้านแถวชานเมือง (ระยะทางเฉลี่ย 15-20 กิโลเมตรจากใจกลางเมือง) เปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดราคาถูกเนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้น และหากจะก่อสร้างในราคาที่ถูกกลุ่มนี้รับได้ ระยะทางจากที่ตั้งโครงการก็จะไกลเกินไป จากตัวเลขการกู้รายย่อยจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพียงสถาบันเดียว จำนวนโครงการอาคารชุดมีทั้งสิ้นประมาณ 64 โครงการหรือเท่ากับ 30,000 หน่วยโดยมีราคาขายอยู่ในระดับ 150,000-250,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่จะแล้วเสร็จในปี 2533 รูปแบบการก่อสร้างอาคารชุดนี้คงจะได้รับความนิยมต่อไปอีก โดยเฉพาะการขยายตัวของ การก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเป็นการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในระดับปานกลาง ซึ่งได้รับผลกระทบจากราคาที่ดินเช่นเดียวกับกลุ่มรายได้น้อย การก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกดังกล่าวนี้ นับว่าเป็นวิวัฒนาการที่ดีของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2532

**3. รูปแบบทางธุรกิจ** ธุรกิจที่อยู่อาศัยได้พัฒนาเปลี่ยนรูปแบบไปจากธุรกิจขนาดเล็กมาเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ในรูปของบริษัท และได้มีการพัฒนาการบริหารงานเป็นรูปแบบมากยิ่งขึ้น โดยได้คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรมนุษย์ในวิชาชีพสาขาต่าง ๆ เข้ามาบริหารงาน ได้มีการปรับปรุงการก่อสร้างในเชิงอุตสาหกรรม และได้ใช้กลยุทธ์ทางด้านการตลาดเข้ามาช่วยส่งเสริมธุรกิจนี้มากขึ้นเช่นเดียวกับธุรกิจประเภท

อื่น จนทำให้บริษัทชั้นนำหลายแห่งสามารถนำหุ้นเข้ามาจำหน่ายในตลาดหลักทรัพย์ ในลักษณะบริษัทมหาชนอีกด้วย การเจริญเติบโตของธุรกิจที่อยู่อาศัยนอกจากจะสอดคล้องกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแล้วธุรกิจประเภทนี้ยังเป็นธุรกิจที่มีลักษณะการเพิ่มหลักทรัพย์อยู่ตลอดเวลา ทำให้เป็นสิ่งสนใจของนักธุรกิจโดยทั่วไป

### 3. ผู้บริโภค

ในปี 2532 เป็นปีที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงถึงกว่าร้อยละ 10 ทำให้เกิดการกระจายรายได้ที่ดี ประชาชนมีรายได้สูงขึ้น อำนาจการซื้อของประชาชนมีมากขึ้น จนทำให้เกิดการซื้อที่อยู่อาศัยใน 3 ลักษณะคือ

1. **ซื้อเพื่ออยู่อาศัย** ประชาชนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยพัฒนาขึ้นมาจากการอาศัยอยู่กับครอบครัวหรือการเช่าบ้าน เมื่อมีรายได้สูงขึ้น ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถจะซื้อได้จึงได้ตัดสินใจซื้อส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อย นอกจากนั้นยังรวมถึงครอบครัวที่เกิดใหม่ และผู้ที่ต้องการเปลี่ยนบ้านให้มีขนาดและมาตรฐานดีขึ้นด้วย ประชาชนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุด

2. **การซื้อเพื่อเป็นหลักทรัพย์** ประชาชนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย และเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว โดยมีความเชื่อว่านับวันอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ดังนั้นจึงนำเงินไปลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอีก 1-2 หน่วย แล้วเก็บไว้ในรูปของหลักทรัพย์โดยให้ผู้อื่นเช่าอยู่อาศัย ซึ่งยังไม่มีการกำหนดเวลาที่จะขายต่อไป





**3. การซื้อเพื่อเก็งกำไร** การซื้อประเภทนี้เป็นการลงทุนระยะสั้น โดยผู้ซื้อจะซื้อบ้านหรืออาคารชุดไว้หลายหน่วยในขณะเดียวกัน และผ่อนชำระให้กับบริษัทผู้ประกอบการในช่วงของการผ่อนชำระเงินล่วงหน้า และหากว่าราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อไว้สูงขึ้นก็จะเริ่มดำเนินการขายออกไป ก่อนที่จะถึงวันที่ต้องโอนมาเป็นทรัพย์สินของตนเอง การทำธุรกิจประเภทนี้นับว่าเป็นอันตรายต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยิ่ง เพราะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยถูกปั่นให้สูงขึ้นในขณะเดียวกันก็ทำให้เกิดความไม่มั่นคงในธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วย

#### 4. การดำเนินการของรัฐ

ในปี 2532 รัฐบาลได้มีมาตรการหลายอย่างออกมาเพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยตลอดจนการคุ้มครองผู้บริโภค ดังนี้

**1. การอนุมัติให้นำเหล็กเส้นจากต่างประเทศเข้ามาใช้งานในประเทศ** ปัญหาการขาดแคลนเหล็กเส้นมีมาตั้งแต่ปี 2530 ซึ่งรัฐบาลได้อนุมัติให้นำเข้ามาใช้เป็นรายปี เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนในประเทศ ซึ่งในปี 2532 นี้รัฐบาลได้ยืดเวลาอนุมัติให้นำเข้าได้อีก ทำให้ความขาดแคลนเหล็กเส้นบรรเทาลงไป และยังสามารถตรึงราคาเหล็กเส้นไม่ให้ถีบตัวสูงขึ้นอีกด้วย

**2. รัฐบาลใช้มาตรการทางการเงินเพื่อลดการเก็งกำไรในที่ดิน** โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้ให้ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในเรื่องการปล่อยสินเชื่อที่เกี่ยวกับที่ดินและโครงการพัฒนาที่ดินบางประเภทที่มีเค้าวว่าจะมีมากเกินไป จนความจำเป็น ทำให้การกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรชะลอตัวลง

**3. มีมาตรการคุ้มครองผู้บริโภค** รัฐบาลได้มีนโยบายให้สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคเข้มงวดต่อการโฆษณาโครงการที่อยู่อาศัย โดยให้ใช้ถ้อยคำที่เป็นจริง และผู้ประกอบการแต่ละรายจะต้องเสนอรายละเอียดและเอกสารลงในการโฆษณาแต่ละครั้งด้วย แต่ในเรื่องนี้ในทางปฏิบัติจะมีปัญหา เนื่องจากธุรกิจที่อยู่อาศัยต้องใช้เทคนิคในการใช้คำโฆษณาประกอบกับสื่อโฆษณา เช่น หนังสือพิมพ์ ซึ่งมีอัตราค่าโฆษณาที่แพงมาก ดังนั้นการที่จะให้รายละเอียดเป็นโดดเด่นที่ติดตาทุกใบ รายชื่อผู้ประกอบการ รายชื่อผู้บริหารโครงการ ฯลฯ จึงไม่สอดคล้องกับความเป็นไปได้ในการโฆษณา โดยเฉพาะการโฆษณาของโครงการขนาดเล็ก ที่ต้องใช้เนื้อที่การโฆษณาไม่มาก ในเรื่องนี้ภาคเอกชนได้หารือกับสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อหามาตรการปรับปรุงการโฆษณาให้สอดคล้องกับความเป็นจริง และสามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้ต่อไป

**4. การแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด** รัฐบาลได้ปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยเน้นที่จะให้ชาวต่างชาติสามารถครอบครองอาคารชุดในแต่ละโครงการได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดให้พัฒนาได้อย่างต่อเนื่องและสอดคล้องกับความเป็นจริงในปัจจุบันด้วย อย่างไรก็ตามการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้จำเป็นต้องผ่านความเห็นชอบของสภาผู้แทนราษฎร ซึ่งต้องใช้เวลาอีกกระยะหนึ่งจึงจะออกมาเป็นพระราชบัญญัติได้





## สรุป

ปี 2532 นับเป็นอีกปีหนึ่งที่การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศได้ขยายตัวขึ้นพร้อม ๆ กับการเปลี่ยนแปลงทางด้านปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย ที่ดินส่วนใหญ่เริ่มขาดแคลนและมีราคาแพงขึ้น ในขณะที่เดียวกันประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขีดความสามารถในการซื้อสูงขึ้นเป็นลำดับ ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยยังเป็นธุรกิจชั้นนำในประเทศ ผู้ที่อยู่ในระบบการผลิตที่อยู่อาศัยเริ่มใช้ความรู้ความสามารถในการควบคุมการผลิตให้สอดคล้องกับความต้องการในตลาด ทั้งในด้านรูปแบบและราคา ทำให้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยที่ผลิตแล้วจำหน่ายไม่ได้มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้น

สำหรับในปี 2533 นี้ถึงแม้ว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยยังคงพัฒนาต่อเนื่องไปอย่างไม่หยุดยั้ง แต่ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นปัญหาราคาที่ดินที่แพงขึ้นอีกกว่าร้อยละเปอร์เซ็นต์ ปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนโฉมหน้าจากเหล็กเส้น

เป็นปูนซิเมนต์ ปัญหาแรงงานที่ขาดแคลนและค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ปัญหาการขาดแคลนสถาปนิกและวิศวกร ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้เป็นผลให้ราคาบ้านพร้อมที่ดินสูงขึ้นไปอีกมาก ซึ่งแน่นอนที่สุดที่ประชาชนกลุ่มหนึ่งจะถูกกีดกันออกไปจากตลาดที่อยู่อาศัย อาคารชุดราคาถูกที่เคยออกมาแก้ปัญหาด้านราคาก็เริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้น ภายหลังจากที่คนไทยคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดไปทุกหนทุกแห่งแล้ว อย่างไรก็ตามปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2533 ยังมีปริมาณที่สูงเช่นเดียวกับปี 2532 ที่ผ่านมา เพียงแต่รูปแบบและราคาเท่านั้นที่เปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ที่แปรไปอย่างรวดเร็ว



## การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

**ก**ารขยายตัวของภาคการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2532 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 และนับว่าเป็นการขยายตัวสูงที่สุดเท่าที่เคยปรากฏมา กล่าวคือ ในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 53,353 หน่วย ปี 2531 เพิ่มขึ้น 67,451 หน่วย ส่วนในปี 2532 เพิ่มขึ้นถึง 80,031 หน่วย ซึ่งในปีที่การก่อสร้างตกต่ำมากคือปี 2529 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่เพียง 30,094 หน่วย นอกจากนี้หากจะเปรียบเทียบกับเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ซึ่งกำหนดให้มีที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณปีละ

50,000 หน่วย นั้น จะเห็นว่าการก่อสร้างจริงสูงกว่าเป้าหมายมาก

ปัจจัยหลักที่ทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังคงสูงอยู่อย่างต่อเนื่องเช่นนี้ ก็เนื่องมาจากการที่ระบบเศรษฐกิจยังขยายตัวในเกณฑ์สูง ทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อมากขึ้นซึ่งแปลงเป็นอุปสงค์ที่มีความรุนแรงและยาวนานเป็นประวัติการณ์ ประกอบกับการที่ด้านอุปทาน ซึ่งส่วนใหญ่มาจากภาคธุรกิจเอกชนซึ่งมีความตื่นตัว สามารถผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรแทบทุกกลุ่มรายได้ ตั้งแต่ผู้มีรายได้สูงจนถึงผู้มีรายได้น้อย

สถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัย ในปี 2532 มีลักษณะเด่นที่สมควรให้ความสนใจเป็นพิเศษดังต่อไปนี้

1. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของระบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย จากเดิมที่ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างโดยผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเองมาเป็นการจัดสร้างโดยภาคธุรกิจเอกชนสูงขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยบริษัทจัดสรรในปี 2530 คิดเป็นร้อยละ 57 ของการจัดสร้างทั้งหมด ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67 ในปี 2531 และร้อยละ 72 ในปี 2532 แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยบริษัทผู้ประกอบการจัดสรรที่สูงขึ้นเป็นลำดับนี้ เนื่องจากการจัดสร้างบ้านระบบเดิมที่เคยปฏิบัติกันมา คือเจ้าของบ้านจัดสร้างเองนั้น มีค่าใช้จ่ายสูงกว่าและเป็นภาระมากสำหรับ



เจ้าของบ้านที่จะคอยดูแลกำกับงานทุกขั้นตอน ส่วนการซื้อบ้าน สำเร็จรูปที่สามารถผลิตได้ในจำนวนมาก ๆ สะดวก และประหยัด กว่า นอกจากนี้ หมู่บ้านจัดสรรยังมีการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ได้ดีกว่าอีกด้วย

**2. มีการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างและรูปแบบของที่อยู่อาศัย** จากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว กลายมาเป็นอาคารแถวมากขึ้น ซึ่งสังเกตได้จากในปี 2530 การก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวยังมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 65 แต่เมื่อถึงปี 2532 ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 51 ในขณะที่การก่อสร้างอาคารแถวเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 31 เป็นร้อยละ 39 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสืบเนื่องมาจากราคาปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยที่ได้เปลี่ยนไป กล่าวคือที่ดินมีราคาสูงขึ้น การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง และแรงงาน ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มจนทำให้บ้านเดี่ยวยังมีราคาสูง มีผลให้กลุ่มบุคคลบางกลุ่มต้องหันไปซื้ออาคารในรูปแบบอื่นที่มีราคาต่ำกว่า เช่น อาคารแถว อาคารชุด เป็นต้น และเป็นที่น่าสังเกตว่า ในปี 2532 จำนวนการปลูกสร้างอาคารในรูปแบบอื่น ๆ กลับมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกัน รูปแบบการก่อสร้างอีกรูปแบบหนึ่งที่ได้เข้ามาสู่ตลาดมากขึ้นคือการก่อสร้างในรูปแบบอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมในปี 2530 มีอัตราส่วนเพียงร้อยละ 3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นเพิ่มเป็นร้อยละ 5 ในปี 2531 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9 ในปี 2532 การขยายตัวของอาคารชุดนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนทุกระดับ โดยเฉพาะผู้มีรายได้ต่ำ

ปรากฏการณ์ที่น่าสนใจเป็นพิเศษในปี 2532 คือ การที่รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเดิมเป็นบ้านแถว แถบชานเมือง (ระยะทางเฉลี่ย 15-20 กิโลเมตรจากใจกลางเมือง) เปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดราคาถูก เนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้นและหากจะก่อสร้างในราคาที่ถูกค่ากลุ่มนี้รับได้ ระยะทางจากที่ตั้งโครงการจะไกลเกินไป เฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์เพียงสถาบันเดียว จำนวนโครงการอาคารชุดที่ขอให้ธนาคารฯ ว่าเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวสำหรับผู้ซื้อห้องชุดมีทั้งสิ้นประมาณ 64 โครงการ หรือเท่ากับ 30,000 หน่วย โดยมีราคาขายอยู่ในระดับ 150,000 - 250,000 บาท ซึ่งส่วนใหญ่จะแล้วเสร็จในปี 2533 รูปแบบการก่อสร้างอาคารชุดนี้คงจะได้รับความนิยมต่อไปอีก โดยเฉพาะการขยายตัวของโครงการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเป็นการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในระดับปานกลาง ซึ่งได้รับผลกระทบจากราคาที่ดินเช่นเดียวกับกลุ่มรายได้น้อย การก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกดังกล่าวนี้ นับว่าเป็นวิวัฒนาการที่ดีของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2532



จากการวิเคราะห์ภาวะการก่อสร้างที่ผ่านมา สามารถสรุปปัญหาและอุปสรรค ซึ่งจะทำให้ธุรกิจก่อสร้างที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงบ้างได้ดังต่อไปนี้

**1. ปัญหาด้านวัสดุก่อสร้างซึ่งมีราคาสูง** โดยเฉพาะวัสดุหลัก เช่น ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น เป็นต้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาภาคการก่อสร้างขยายตัวอย่างมากในทุก ๆ ด้าน ทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร ด้านการพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และด้านที่อยู่อาศัย ทำให้การผลิตไม่ทันต่อปริมาณความต้องการ และราคาที่สูงขึ้น

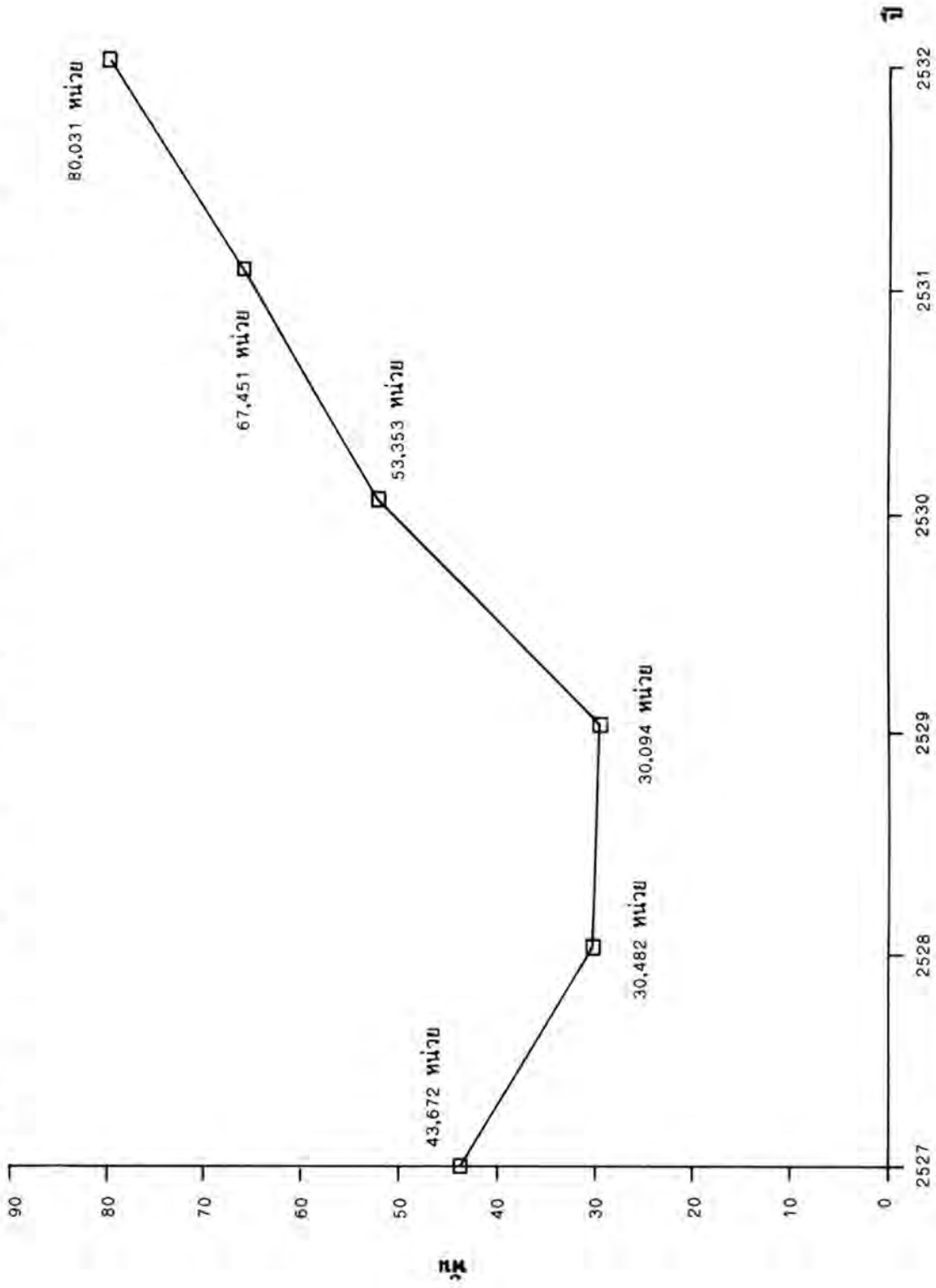
**2. ปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน** เนื่องจากปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างจำนวนมาก จนเป็นเหตุให้ผู้รับเหมาบางราย คิดค่ากำไรและค่าดำเนินการสูงเกินควร

ส่วนด้านแรงงานนั้น ก็มีการขาดแคลนอยู่ โดยเฉพาะแรงงานที่มีฝีมือ นอกจากนั้น ราคาค่าจ้างขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร กำหนดไว้ที่ประมาณวันละ 78 บาท ได้มีการเรียกร้องให้มีการขึ้นค่าแรงงานเป็นวันละ 90 บาท ซึ่งหากรัฐบาลยินยอม จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเพิ่มสูงขึ้น

**3. ปัญหาของราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว** จะมีผลบังคับให้ตลาดการผลิตที่อยู่อาศัย ดำเนินการได้ลำบากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะการก่อสร้างสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งน่าจะบรรเทาได้จากการขยายอุปทานของที่ดินที่มีสาธารณูปโภคพร้อมให้เข้ามาในตลาดมากขึ้นเท่านั้น

**4. ปัญหาด้านอัตราดอกเบี้ย** จากการดำเนินนโยบายการเงินการคลัง โดยการปรับอัตราดอกเบี้ยให้สูงขึ้น เพื่อชะลออัตราดอกเบี้ย และลดภาวะเงินเฟ้อจะมีผลทำให้อุปสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยลดลงบ้าง แต่คาดว่าจะไม่รุนแรงมากนัก

แผนภูมิที่ 3 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเพิ่มในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2527 ถึง ปี 2532



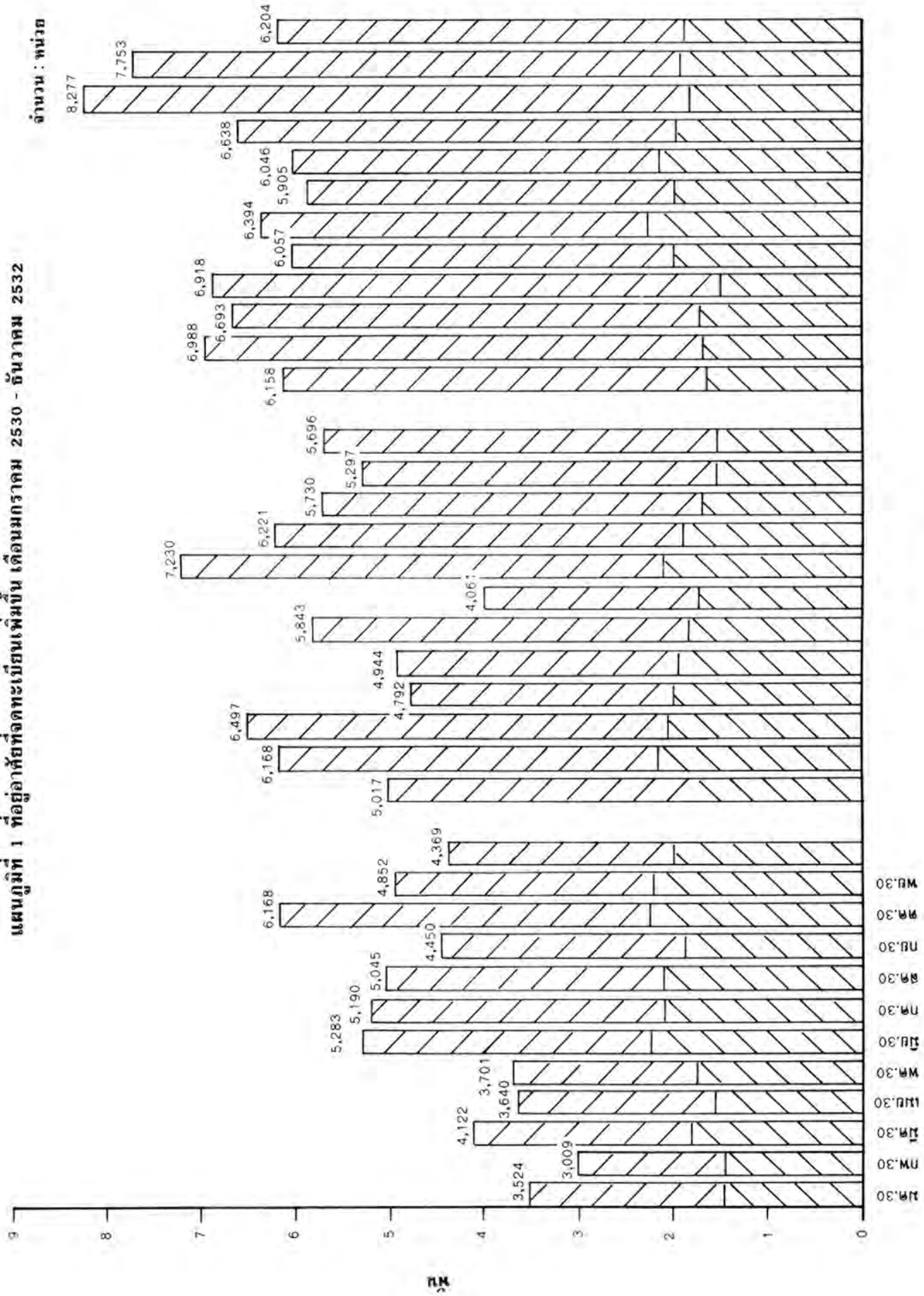
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2532

เขต/อำเภอ	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม	รวม
<b>จังหวัดกรุงเทพมหานคร</b>													
1. คลิ่งชัน	147	116	322	167	201	144	134	294	207	102	289	108	2,231
2. ภาษีเจริญ	191	875	276	676	186	246	263	987	322	282	435	234	4,973
3. หนองแขม	100	84	89	102	297	156	80	234	83	121	154	223	1,723
4. บางขุนเทียน	127	177	326	239	80	116	70	98	316	681	104	178	2,512
5. จอมทอง	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	201	363	564
6. ราชบุรีบูรณะ	81	104	160	164	393	463	140	157	119	445	194	75	2,495
7. ธนบุรี	13	87	23	36	64	25	87	136	129	11	76	27	714
8. คลองสาน	30	5	34	17	57	16	10	12	55	50	15	8	309
9. บางกอกใหญ่	31	109	114	25	13	20	12	14	22	—	39	15	414
10. บางกอกน้อย	281	52	40	25	161	176	436	106	264	77	22	34	1,674
11. บางพลัด	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36	54	90
12. ดุสิต	86	164	25	79	114	65	82	97	79	163	26	26	1,006
13. บางซื่อ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	81	45	126
14. พระนคร	4	2	—	2	4	22	3	1	1	191	—	1	231
15. บิ่อมปราบศัตรูพ่าย	1	—	4	1	6	25	—	1	—	1	15	—	54
16. สัมพันธวงศ์	2	1	—	—	—	1	—	—	2	—	—	—	6
17. ยานนาวา	138	147	112	85	61	47	36	103	165	172	11	16	1,093
18. สาทร	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	5	12
19. บางคอแหลม	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	147	110	257
20. บางรัก	1	6	131	6	1	29	29	1	40	3	2	1	250
21. ปทุมวัน	12	1	2	2	6	—	—	—	—	2	2	4	31
22. พญาไท	15	15	27	37	10	42	46	38	234	125	235	16	840
23. ราชเทวี	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27	23	50
24. หัวขวาง	63	41	232	199	99	284	72	178	96	93	56	63	1,476
25. บางเขน	1,353	934	1,324	566	641	796	981	744	302	866	970	202	9,679
26. ดอนเมือง	—	—	—	—	—	—	—	—	366	242	118	79	805
27. จตุจักร	—	—	—	—	—	—	—	—	113	115	60	197	485
28. บางกะปิ	1,383	1,954	966	1,315	1,258	943	1,004	288	436	398	148	141	10,234
29. บึงกุ่ม	—	—	—	—	—	—	—	—	606	574	1,140	132	2,452
30. ลาดพร้าว	—	—	—	—	—	—	—	—	368	76	434	233	1,111
31. พระโขนง	991	1,070	752	1,906	745	655	517	360	458	1,366	637	440	9,897
32. คลองเตย	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103	164	267
33. ประเวศ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	213	385	598
34. ลาดกระบัง	61	57	68	60	96	116	34	62	64	51	140	173	982
35. มีนบุรี	99	75	687	325	159	101	306	423	197	101	107	87	2,667
36. หนองจอก	34	16	17	38	58	200	271	205	69	—	22	24	954
<b>รวม</b>	<b>5,244</b>	<b>6,092</b>	<b>5,731</b>	<b>6,072</b>	<b>4,710</b>	<b>4,688</b>	<b>4,613</b>	<b>4,539</b>	<b>5,113</b>	<b>6,308</b>	<b>6,266</b>	<b>3,886</b>	<b>63,262</b>
<b>จังหวัดสมุทรปราการ</b>													
37. เมืองสมุทรปราการ	325	358	388	334	350	454	441	451	446	481	585	486	5,099
38. พระประแดง	197	191	137	141	305	230	219	375	84	264	103	157	2,403
39. บางพลี	118	140	85	131	175	140	243	220	136	172	212	859	2,631
<b>รวม</b>	<b>640</b>	<b>689</b>	<b>610</b>	<b>606</b>	<b>830</b>	<b>824</b>	<b>903</b>	<b>1,046</b>	<b>666</b>	<b>917</b>	<b>900</b>	<b>1,502</b>	<b>10,133</b>
<b>จังหวัดนนทบุรี</b>													
40. เมืองนนทบุรี	27	36	34	11	13	311	103	165	471	325	216	577	2,289
41. บางกรวย	56	71	75	65	193	142	82	92	159	237	107	60	1,339
42. ปากเกร็ด	157	59	134	96	81	106	93	85	99	418	130	98	1,556
<b>รวม</b>	<b>240</b>	<b>166</b>	<b>243</b>	<b>172</b>	<b>287</b>	<b>559</b>	<b>278</b>	<b>342</b>	<b>729</b>	<b>980</b>	<b>453</b>	<b>735</b>	<b>5,184</b>
<b>จังหวัดปทุมธานี</b>													
43. เมืองปทุมธานี	34	41	109	68	230	323	111	119	130	72	134	81	1,452
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>6,158</b>	<b>6,988</b>	<b>6,693</b>	<b>6,918</b>	<b>6,057</b>	<b>6,394</b>	<b>5,905</b>	<b>6,046</b>	<b>6,638</b>	<b>8,277</b>	<b>7,753</b>	<b>6,204</b>	<b>80,031</b>

แผนภูมิที่ 1 ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น เดือนมกราคม 2532

จำนวน : หน่วย



จดทะเบียน

สร้างเอง

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

การจัดสร้างที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ถูกจัดสร้างโดยภาคเอกชน ทั้งในรูปแบบบ้านจัดสรร และการสร้างเอง ซึ่งการจัดสร้างที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่ต้องอาศัยสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ โดยเฉพาะในปี 2532 นั้นได้มีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากการรวบรวมข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประจำงวด 6 เดือน ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา พบว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2532 ยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งผู้ประกอบการและบุคคลทั่วไป มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 156,261 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปริมาณสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2531 จำนวน 30,313 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 หรือเพิ่มขึ้นในรอบ 12 เดือน จากวันที่ 30 มิถุนายน 2531 จำนวน 52,515 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 จากสถิติดังกล่าวนี้บ่งชี้ได้ว่าปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มจำนวนสูงขึ้นมากในปี 2532 นี้

จากการรวบรวมข้อมูล พบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดในการให้บริการสินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัยสูงสุด โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในเดือนมิถุนายน

2532 ร้อยละ 68 เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ซึ่งเป็นปีที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวมากที่สุด โดยมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 63 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 17 บริษัทเงินทุนและการเคหะแห่งชาติมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 8 และ 4 ตามลำดับ

ในช่วงปี 2532 ความต้องการที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวสูงมาก เนื่องจากที่ผู้บริโภคยังได้รับการสนับสนุนจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสถาบันการเงินต่าง ๆ ทุกรูปแบบอย่างเต็มที่ ถึงแม้ว่าตลอดปี 2533 จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นเรื่อย ๆ อย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่ส่งผลทำให้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดปริมาณลงอย่างใด

สำหรับปี 2533 นั้น คาดว่าความต้องการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น หากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ยังคงมีการขยายตัวในอัตราที่สม่ำเสมอ ซึ่งเป็นผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคสูงตามไปด้วย

ยอดสิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 1/ จากปี 2524 ถึง มิถุนายน 2532

หน่วย : ล้านบาท

ชนิดที่ดิน	2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531		มิ.ย. 2532	
	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า	จำนวน	มูลค่า
1. ธนาคารพาณิชย์	7,062	39.79	8,495	42.31	12,722	51.84	14,962	53.55	16,977	52.78	20,497	53.87	31,658	62.50	48,921	67.55	58,601	67.75
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	12,100	16.71	14,594	16.87
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	5,816	8.03	6,684	7.73
4. การทะเลแหวกชาติ 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	5.35	2,590	3.58	3,216	3.72
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	1,085	1.50	1,371	1.59
6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	482	2.72	542	2.70	516	2.10	303	1.08	249	0.78	271	0.71	999	1.97	1,322	1.92	1,445	1.67
7. ธนาคารออมสิน	97	0.55	104	0.52	144	0.59	252	0.90	384	1.19	550	1.44	601	1.19	587	0.81	583	0.67
<b>รวม</b>	<b>17,746</b>	<b>100.00</b>	<b>20,076</b>	<b>100.00</b>	<b>24,540</b>	<b>100.00</b>	<b>27,940</b>	<b>100.00</b>	<b>32,165</b>	<b>100.00</b>	<b>38,049</b>	<b>100.00</b>	<b>50,657</b>	<b>100.00</b>	<b>72,421</b>	<b>100.00</b>	<b>86,494</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : 1/ เป็นยอดสิ้นเชื่อระยะยาวคงค้าง ณ สิ้นปีปฏิทิน

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

3/ ข้อมูล ปี 2524 ถึง ปี 2529 เป็นประมาณการ โดยคิดจากร้อยละ 7 ของยอดสินทรัพย์ทั้งสิ้นของกลุ่มบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นเพดานสำหรับการให้สินเชื่อข้อมูล ปี 2530 เป็นต้นไป เป็นข้อมูลจริง

### สิ้นเปลืองเพื่อที่อยู่อาศัย ประจำงวด 6 เดือน

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	30 มี.ค. 30		31 มี.ค. 30		30 มี.ค. 31		31 มี.ค. 31		30 มี.ค. 32		ยอดเปลี่ยนแปลง ระหว่างงวด	
	จำนวนผู้ เช่า	จำนวนเงิน	จำนวนผู้ เช่า	จำนวนเงิน	จำนวนผู้ เช่า	จำนวนเงิน	จำนวนผู้ เช่า	จำนวนเงิน	จำนวนผู้ เช่า	จำนวนเงิน	จำนวนผู้ เช่า	จำนวนเงิน
	1. เงินให้กู้ประกอบการพัฒนาโครงการค่าง 1) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย 2) การจัดสร้างคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลตให้เช่า 3) การจัดสร้างอาคารพาณิชย์	2,621	17,411 <sup>1/</sup>	6,163	38,152	7,396	44,063	8,153	53,527	9,109	69,762	11.73%
2. เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปค่าง	2,279	15,127	4,475	27,273	5,504	33,065	6,256	40,152	6,812	50,234	8.89%	25.11%
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยค่าง	132	1,460	493	4,916	572	5,192	611	6,290	812	10,014	32.90%	59.21%
3. การให้กู้แก่บุคคลทั่วไปค่าง	211	824	1,195	5,963	1,320	5,806	1,286	7,085	1,485	9,514	15.47%	34.28%
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยค่าง	234,932	42,792	261,756	50,657	301,002	59,683	335,909	72,421	371,872	86,494	10.71%	19.43%
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยค่าง	237,553	60,203	267,919	88,809	308,398	103,746	344,062	125,948	380,981	156,261	10.73%	24.07%
3. การให้กู้แก่บุคคลทั่วไประหว่างงวด	8,840	2,617 <sup>2/</sup>	47,694	13,557	60,240	17,310	70,287	22,800	67,907	26,238	(3.39)%	15.08%
1) บ้านและหรือที่ดินจัดสรร	8,570	2,443	38,875	10,347	52,028	14,084	59,152	18,000	58,323	21,774	(1.40)%	20.97%
2) คอนโดมิเนียม	69	42	341	274	458	462	1,263	739	1,091	612	(13.62)%	(17.19)%
3) อาคารพาณิชย์	201	132	8,478	2,936	7,754	2,764	9,872	4,061	8,493	3,852	(13.97)%	(5.15)%

หมายเหตุ 1/ ไม่รวมข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ ประมาณ 50% ของทั้งหมด

2/ ไม่รวมข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ ประมาณ 70% ของทั้งหมด

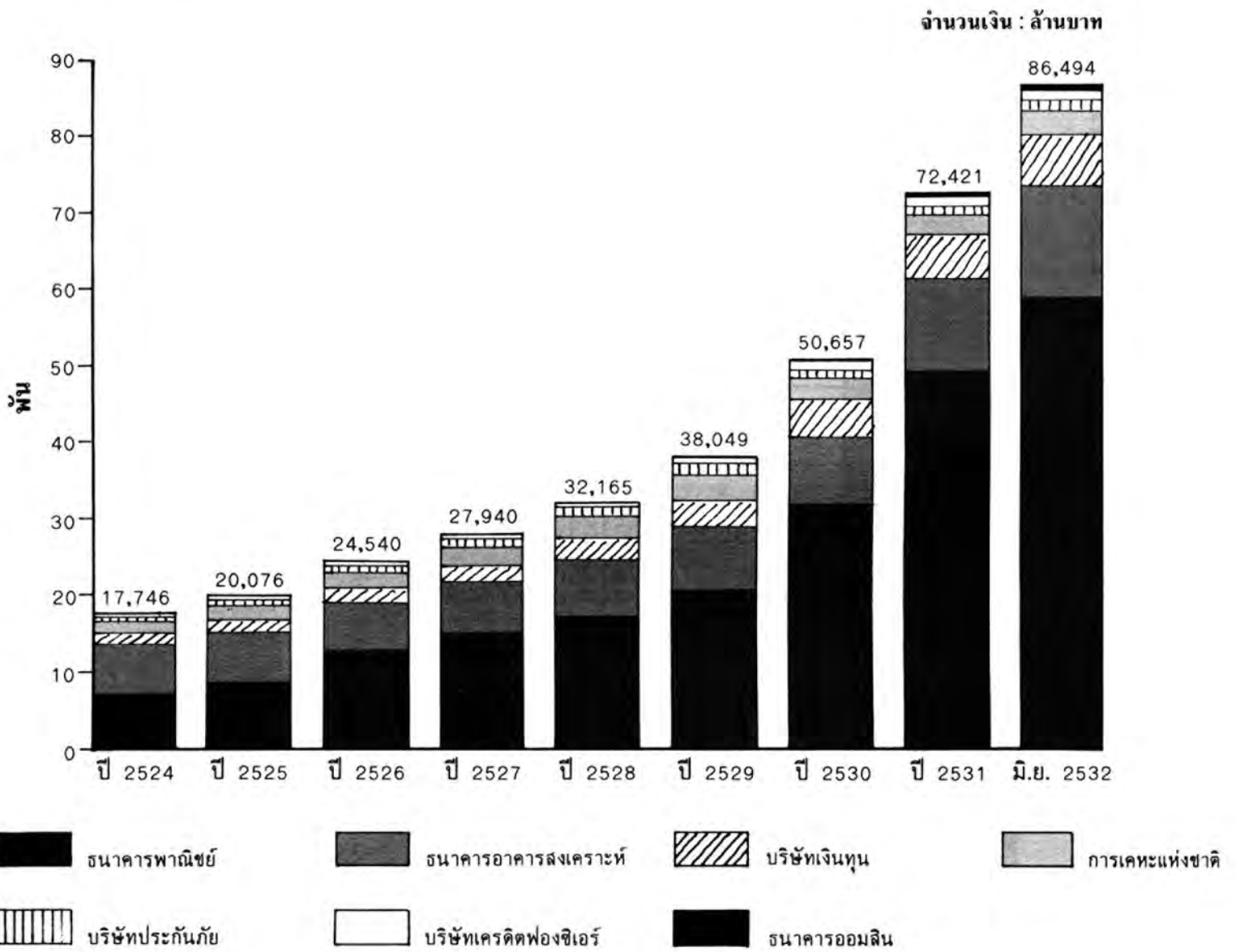
**ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามสถาบันการเงิน  
ประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2532**

จำนวนเงิน : ล้านบาท

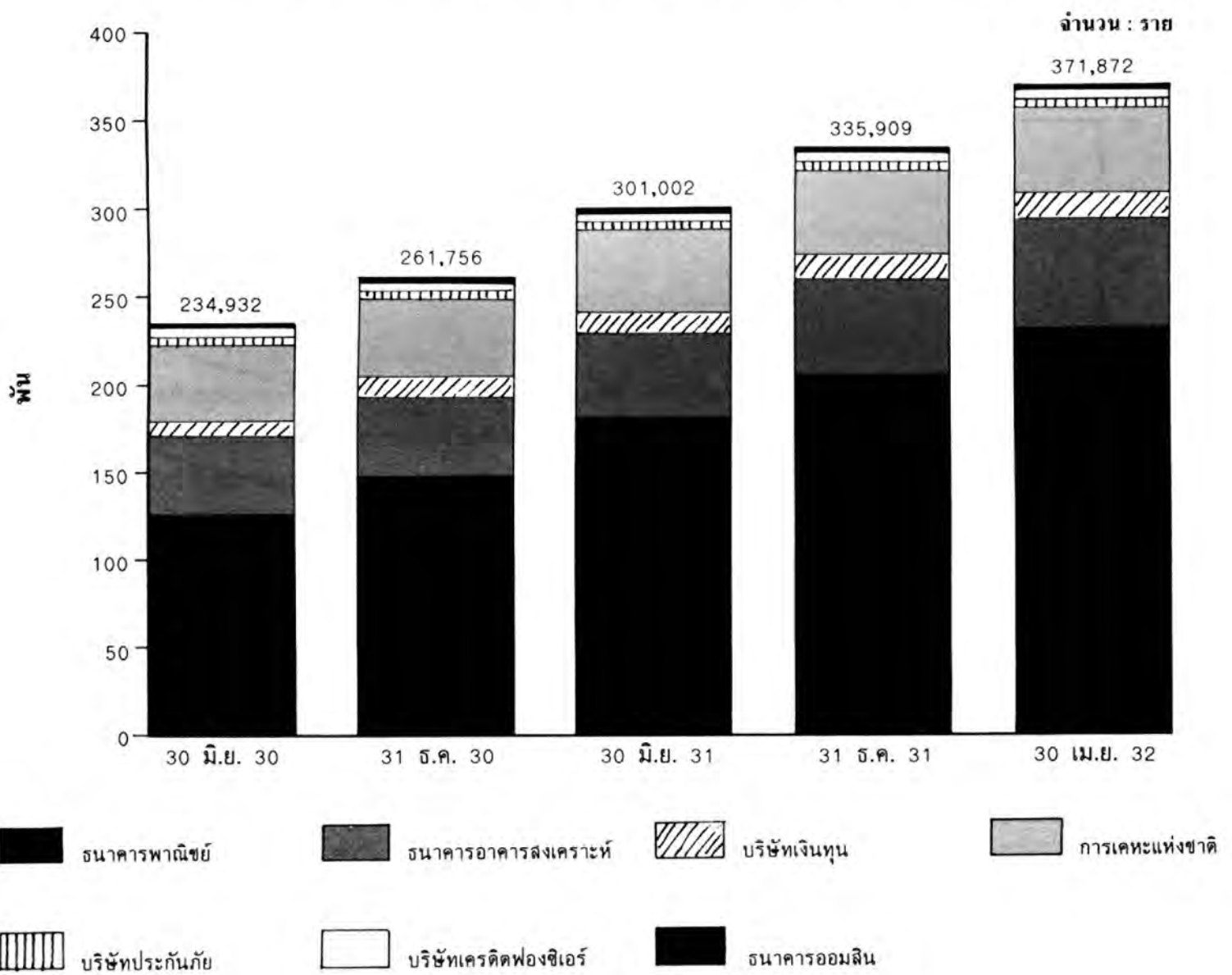
รายการ	ธนาคารพาณิชย์		ธนาคารสาธาร สงเคราะห์		บริษัทเงินทุน		การเคหะแห่งชาติ		บริษัทประกันภัย		เคดิตฟองซิเอร์		ธนาคารออมสิน		รวม	
	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน	จำนวน บัญชี	จำนวน เงิน
1. เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการต่าง 1) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย 2) การจัดสร้างคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลตให้เช่า 3) การจัดสร้างอาคารพาณิชย์ 2. เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปค่าง รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยค่าง 3. การให้กู้แก่บุคคลทั่วไประหว่างงวด 1) บ้านและหรือที่ดินจัดสรร 2) คอนโดมิเนียม 3) อาคารพาณิชย์	6,275	40,257	158	3,927	1,931	24,022	—	—	62	1,127	683	429	—	—	9,109	69,762
	4,411	25,447	106	3,787	1,593	19,699	—	—	34	925	668	376	—	—	6,812	50,234
	589	7,029	52	140	149	2,656	—	—	21	181	1	8	—	—	812	10,014
	1,275	7,781	—	—	189	1,667	—	—	7	21	14	45	—	—	1,485	9,514
	232,434	58,601	62,645	14,594	14,488	6,684	48,518	3,216	5,230	1,371	5,473	1,445	3,084	583	371,872	86,494
	238,709	98,858	62,803	18,521	16,419	30,706	48,518	3,216	5,292	2,503	6,156	1,874	3,084	583	380,981	156,261
	46,891	18,673	14,839	4,555	3,730	2,175	932	215	849	363	517	217	149	40	67,907	26,238
	37,819	14,644	14,779	4,532	3,453	1,890	894	200	733	275	496	193	149	40	58,323	21,774
	864	391	60	23	124	150	—	—	43	48	—	—	—	—	1,091	612
	8,208	3,638	—	—	153	135	38	15	73	40	21	24	—	—	8,493	3,852

**หมายเหตุ :** ข้อ 2 และ ข้อ 3 หมายถึง เงินให้กู้แก่ผู้ซื้อบ้าน ผู้ปลูกสร้างหรือผู้ซ่อมแซมต่อเติมบ้านของตนเอง และรวมถึงผู้กู้เงินเพื่อซื้อตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ที่ซื้ออยู่อาศัยด้วย

แผนภูมิที่ 1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวออกคงค้าง ณ วันสิ้นปี 2524 ถึง มิถุนายน 2532

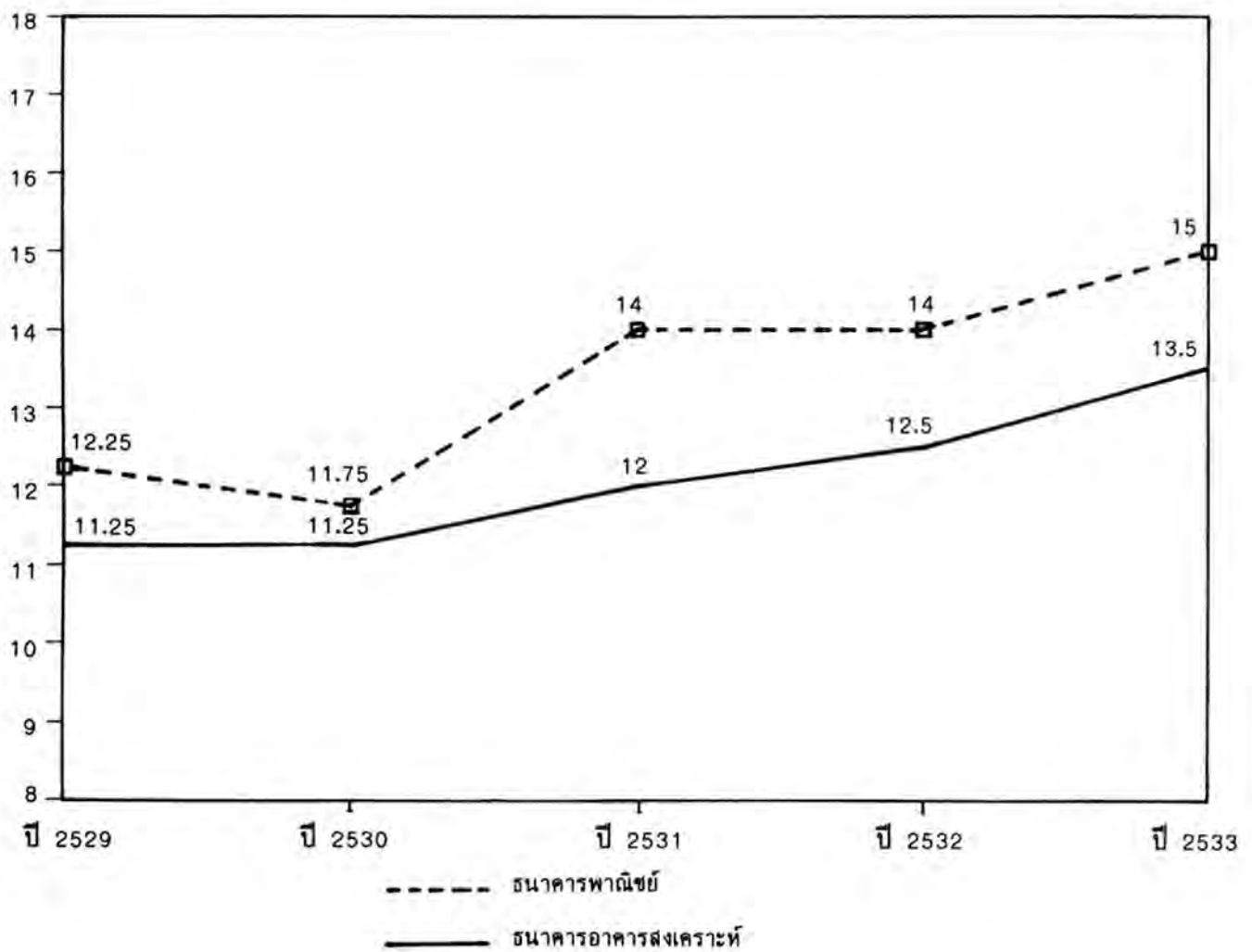


**แผนภูมิที่ 2 จำนวนราย การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาว ยอดคงค้าง**  
**ณ วันที่ 30 มิ.ย. 30, 31 ธ.ค. 30, 30 มิ.ย. 31, 31 ธ.ค. 2531 และ 30 มิ.ย. 32**



แผนภูมิที่ 3 อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาว

จำนวน : ร้อยละ





## สภาวะวัสดุก่อสร้างปี 2532-2533

### ภาวะการก่อสร้างปี 2532

การขยายตัวของภาคการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2532 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นปีที่ 3 ซึ่งนับว่าเป็นการขยายตัวสูงสุดที่สุดเท่าที่เคยปรากฏมา

ในปี 2532 นี้จากการรวบรวมสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปรากฏว่าที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นมีจำนวนทั้งสิ้น 80,031 หน่วย สูงกว่าปี 2531 ซึ่งมีจำนวน 67,451 หน่วย เท่ากับ 12,580 หน่วย คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 18.7

สำหรับลักษณะการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างซึ่งดำเนินการโดยผู้ประกอบการเอกชนในลักษณะของธุรกิจการจัดสรร โดยในปี 2532 นี้ จำนวนที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการในรูปการจัดสรรมีจำนวนสูงถึง 57,502 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.8 และเจ้าของดำเนินการจัดสร้างเองจำนวน 22,529 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.2 นั้น จากจำนวนที่เพิ่มขึ้นในปี 2532 ทั้งสิ้น 80,031 หน่วย แยกเป็นอาคารเดี่ยว 40,844 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51 อาคารแฝด 845 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.1 อาคารแถว 31,280 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39.1 แฟลตและห้องชุดจำนวน 7,062 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.8

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในปี 2533 ตามแนวโน้มของสถิติ 10 เดือนแรก จะสูงขึ้น 79,288 หน่วย

### ปัญหาการผลิตวัสดุก่อสร้างปี 2532-2533

ในปี 2532 ราคาวัสดุก่อสร้างได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วในอัตราที่สูงมาก ในขณะที่เดียวกันการวางแผนการผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นมิได้มีการเตรียมการที่ดี จึงก่อให้เกิดภาวะการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างในหลายประเภท ทั้งวัสดุก่อสร้างหลักและรอง แม้แต่ปูนซีเมนต์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้วงการก่อสร้างทั้งเจ้าของโครงการภาครัฐ เอกชน ประชาชนทั่วไป และผู้ประกอบการก่อสร้างซึ่งเป็นผู้รับงานด้วย แม้ว่ารัฐบาลจะพยายามแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นให้คลี่คลายลงและวางแผนระยะยาว เพิ่มกำลังผลิตเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต แต่ธุรกิจก่อสร้างก็ยังคงขยายตัวในอัตราสูงเช่นนี้ต่อไป เชื่อได้ว่าปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างย่อมเกิดขึ้นอีกและจะถึงขั้นวิกฤตแน่นอน

### ภาวะการผลิตและจำหน่ายวัสดุบางประเภทในปี 2532

วัสดุก่อสร้างที่มีความเคลื่อนไหวมากในรอบปี 2532 ที่สำคัญ ๆ มีดังนี้คือ

## ปูนซีเมนต์

ปูนซีเมนต์เป็นวัตถุดิบหลักในการก่อสร้าง เหมือนเส้นเลือดใหญ่ที่หล่อเลี้ยงให้ธุรกิจก่อสร้างสามารถดำเนินต่อไปได้ และในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา สถานการณ์การขาดแคลนวัตถุดิบก่อสร้างเกิดขึ้นรุนแรงจนถึงขั้นวิกฤตหลายครั้ง แม้ว่าปูนซีเมนต์เป็นวัตถุดิบหลักที่สามารถปรับตัวตามความเจริญรุดหน้าของตลาดได้ โดยปรับการผลิตให้เพียงพอกับความต้องการภายในประเทศ และสามารถส่งออกไปขายยังต่างประเทศ แต่ปรากฏว่าในปี 2532 เป็นปีที่เกิดภาวะขาดแคลนอย่างรุนแรง เรียกได้ว่าเป็นวิกฤตการณ์ที่รุนแรงที่สุดในรอบทศวรรษที่ผ่านมา ทั้งที่ผู้ผลิตปูนซีเมนต์ระดับประเทศได้ยืนยันตลอดมาว่า ปริมาณการผลิตจะเพียงพอกับความต้องการ ซึ่งเหตุการณ์เช่นนี้เคยเกิดขึ้นเมื่อปี 2522 ครั้งนั้นรัฐบาลได้ประกาศให้มีการนำเข้าจากต่างประเทศ เพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าให้คลี่คลายไปในระดับหนึ่ง ปัญหาที่เกิดขึ้นมีผลให้การก่อสร้างชลอตัวลงอย่างรวดเร็วและผู้รับเหมาก่อสร้างต่างก็เร่งกักตุนสินค้าเนื่องจากกลัวว่าจะเกิดการขาดแคลน

ส่วนการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าในขณะนี้คือ รัฐบาลได้มีการอนุมัติให้มีการนำเข้าปูนซีเมนต์จากต่างประเทศโดยจ่ายเงินชดเชยการขาดทุนจากการนำเข้าเพื่อให้ราคานำเข้าสามารถสู้กับราคาในประเทศได้ จากสถิติการนำเข้าเมื่อแยกตามชนิดแล้วจะเห็นได้ว่าปูนเม็ดมีปริมาณการนำเข้าสูงสุดคือ 1,648,000 ตัน คิดเป็นร้อยละ 54.2 โดยมีการนำเข้าสูงสุดในเดือนมีนาคมซึ่งมีปริมาณสูงถึง 259,000 ตัน ปูนถุงมีปริมาณการนำเข้า 1,245,000 ตัน คิดเป็นร้อยละ 40.9 ปูนผงมีปริมาณการนำเข้าต่ำสุดคือ 147,000 ตัน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และมีการนำเข้าโดยรวมสูงสุดในเดือนพฤษภาคม มีปริมาณถึง 392,000 ตัน ในปี 2532 รัฐบาลได้อนุมัติโดยรวมทั้งสิ้น 3,040,000 ตัน

จากวิกฤตการณ์การขาดแคลนปูนซีเมนต์จนทำให้ต้องมีการนำเข้าปูนซีเมนต์จากต่างประเทศนั้น ในส่วนบริษัทผลิตปูนของไทยเองก็ได้มีการแก้ไขปัญหาโดยพยายามขยายกำลังการผลิต ซึ่งในปี 2532 บริษัทปูนซีเมนต์ไทย มีกำลังการผลิตสูงสุดคือ 9 ล้านตัน บริษัทปูนซีเมนต์นครหลวงมีกำลังการ

### การนำเข้าปูนซีเมนต์จากต่างประเทศ ที่คณะกรรมการบริหารการนำเข้าเห็นชอบให้ขดเขย การขาดทุนจากการนำเข้า ปี 2532

ชนิด	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
1. ปูนเม็ด	115	215	259	162	162	132	110	117	40	—	100	100	1,648
2. ปูนผง	30	30	27	20	20	20	—	—	—	—	—	—	147
3. ปูนถุง	—	—	30	100	210	195	195	95	85	85	80	70	1,245
<b>รวม</b>	<b>145</b>	<b>245</b>	<b>316</b>	<b>282</b>	<b>392</b>	<b>347</b>	<b>305</b>	<b>212</b>	<b>125</b>	<b>221</b>	<b>180</b>	<b>170</b>	<b>3,040</b>

\*หมายเหตุ อนุมัติการนำเข้าในปี 2534 อีกจำนวน 450,000 ตัน  
รวมอนุมัติในปี 2533 3,040,000 ตัน  
2534 450,000 ตัน  
รวมเป็น 3,490,000 ตัน

ที่มา กระทรวงพาณิชย์

ผลิต 4.5 ล้านตัน บริษัทชลประทานซีเมนต์ มีกำลังการผลิต 1.2 ล้านตัน คิดเป็นกำลังผลิตโดยรวมทั้งสิ้น 14.7 ล้านตัน นอกจากนี้รัฐบาลยังได้อนุมัติให้มีการตั้งโรงงานผลิตปูนเพิ่มอีก 6 แห่ง คือของบริษัทยูเนียนไทยซีเมนต์ บริษัทไทยสถาปนา บริษัทวิษณุซีเมนต์ บริษัทอุตสาหกรรมปิโตรเคมีคัลไทย บริษัทอุตสาหกรรมปูนซีเมนต์กรุงเทพ และบริษัทปูนซีเมนต์เอเชีย ซึ่งการขยายตัวทั้งของบริษัทที่มีอยู่เดิมและบริษัทที่ก่อตั้งขึ้นใหม่นี้จะให้ผลได้ในระยะยาวคือตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นไป และในปี 2536 คาดว่าจะมีกำลังผลิตปูนโดยรวมสูงถึง 37.93 ล้านตัน

### กำลังการผลิตปูนซีเมนต์ในประเทศ (ข้อมูลกระทรวงอุตสาหกรรม)

(หน่วย : ล้านตันต่อปี)

ผู้ผลิต	2532	2533	2534	2535	2536
1. บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด					
- ปัจจุบัน		9			
- แก่งคอย 4			0.4		
- ทุ่งสง 4				1.20	
- แก่งคอย 5				2.20	
- ขยายใหม่					6.0
2. บริษัทปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด					
- ปัจจุบัน		4.50			
- ขยาย				1.80	
- ขยาย					3.0
3. บริษัทชลประทานซีเมนต์จำกัด					
- ปัจจุบัน		1.20			
- ขยาย				0.5	
4. บริษัทยูเนียนไทยซีเมนต์จำกัด (ยังไม่ขอประกอบกิจการ)				1.32	
5. บริษัทไทยสถาปนาจำกัด (ยังไม่ขอประกอบกิจการ)				0.66	
6. บริษัทวิษณุซีเมนต์จำกัด					1.5
7. บริษัทอุตสาหกรรมปิโตรเคมีคัลไทยจำกัด					2.0
8. บริษัทอุตสาหกรรมปูนซีเมนต์กรุงเทพจำกัด					1.3
9. บริษัทปูนซีเมนต์เอเชียจำกัด					1.35
<b>รวม</b>		<b>14.7</b>	<b>- 0.4</b>	<b>7.68</b>	<b>15.15</b>

รวมทั้งสิ้น ในปี 2536 กำลังผลิตปูนฯ 37.93 ล้านตัน

ที่มา : กระทรวงอุตสาหกรรม



จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวในช่วงปี 2532 จึงก่อให้เกิดการพัฒนาเมืองในทุก ๆ ด้าน และเป็นผลให้เกิดโครงการก่อสร้างทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ขยายตัวออกไปเป็นจำนวนมาก ทำให้ปริมาณปูนซึ่งเป็นวัสดุหลักในการก่อสร้างเกิดภาวะขาดแคลน ซึ่งจากปี 2531 มีปริมาณการใช้ปูนเพิ่มเพียงร้อยละ 18.8 แต่ในปี 2532 มีการใช้ปูนเพิ่มสูงถึงร้อยละ 32.9 โดยมีการผลิตจริง 15,024,622 ตัน แต่มีการใช้ในประเทศถึง 15,246,861 ตัน จึงจำเป็นต้องนำเข้าเพื่อบรรเทาภาวะการขาดแคลนจำนวน 84,175 ตัน ส่วนในปี 2533 คาดว่าปริมาณการใช้จะเพิ่มร้อยละ 13.5 โดยประมาณการใช้ 17,300,000 ตัน ทั้งนี้สามารถผลิตใช้เองภายในประเทศประมาณ 15,200,000 ตัน จึงได้ประมาณการนำเข้าไว้ถึง 2,100,000 ตัน

กำลังการผลิตและการใช้ปูนซีเมนต์ภายในประเทศ

ปี	กำลังการผลิต (ตัน)	การผลิตจริง (ตัน)	ส่งออก (ตัน)	นำเข้า (ตัน)	การใช้ในประเทศ จำหน่าย+นำเข้า (ตัน)	% การเพิ่ม การใช้
2520	5,100,000	5,062,677	309,262	333	4,652,844	+21.1
2521	5,297,500	5,044,490	22,303	351,581	5,236,676	+12.5
2522	5,297,500	5,203,715	21,718	1,227,713	6,296,810	+20.2
2523	5,707,500	5,336,784	33,071	937,794	6,389,607	+1.5
2524	8,847,500	6,262,529	50,476	108,412	6,315,965	-1.2
2525	8,995,900	6,609,006	158,174	523	6,424,874	+1.7
2526	9,715,900	7,263,457	125,179	10,847	7,071,863	+10.1
2527	9,715,900	8,239,970	39,105	6,125	8,244,935	+16.6
2528	9,715,900	7,916,729	31,289	1,932	7,893,883	-4.3
2529	9,715,900	7,913,622	33,879	3,364	7,906,662	+0.2
2530	13,010,500	9,850,167	138,059	3,117	9,654,370	+22.1
2531	13,020,000	11,514,410	43,166	2,418	11,471,692	+18.8
2532	15,197,300	15,024,622	32,822	84,175	15,246,861	+32.9
2533	15,197,300	15,200,000(E)		2,100,000(E)	17,300,000(E)	
2534	20,347,300					

ที่มา: หน่วยงานอุตสาหกรรม ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย

**สังกะสี**

มีอยู่ 2 ชนิดที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน คือสังกะสีลอนใช้สำหรับมุงหลังคา และสังกะสีแผ่นใช้สำหรับงานโครงสร้างงานท่อแอร์ เป็นต้น ปรากฏว่าสังกะสีลอนมีราคาคงที่ เนื่องจากถูกควบคุมราคาไว้ แต่สังกะสีแผ่นกลับขึ้นราคาถึงร้อยละ 100 เพราะมีผู้ผลิตจำนวนน้อยแต่ความต้องการเพิ่มปริมาณมากขึ้น

**ไม้**

แนวโน้มด้านราคาจะขยับตัวสูงขึ้น แม้รัฐบาลจะได้ ออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการขาดแคลน เนื่องจากการออกพระราชกำหนดปิดป่าไม้ทั่วประเทศ โดย

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 รัฐบาลได้ประกาศลดอัตรา อากรรณำเข้าไม้ซุงจากร้อยละ 7 เหลือร้อยละ 1 และไม้แปรรูปจากร้อยละ 12 เหลือร้อยละ 2 ก็ตาม แต่ในช่วงนี้ราคานำเข้าไม้จากต่างประเทศเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 30-40 และแนวโน้มด้านราคามีแนวโน้มจะขยับตัวสูงขึ้นอีก

**ลวดแรงดึงสูง**

ลวดแรงดึงสูงหรือพรีสตีร์ (PRESTRESSED CONCRETE WIRE) เป็นลวดเหล็กสำหรับงานคอนกรีตซึ่งเป็นวัตถุดิบสำคัญเพื่อใช้ในการผลิตเสาเข็มและพื้นสำเร็จรูป ผู้ผลิตอ้างว่าไม่สามารถผลิตให้ทันกับความต้องการ และได้มีการปรับราคาขึ้นไปถึงร้อยละ 10-30

กำลังผลิตของ PC WIRE และ PC STRAND WIRE

บริษัท	เปิดดำเนินการ	กำลังการผลิต	
		ประเภท	จำนวน (ตัน)
1. เทลีสยาม	18 กันยายน 2516	- P.C. WIRE	24,000
		- P.C. STRAND WIRE	78,000
2. ไทยสเปเชียลไวร์	1 กันยายน 2518	- P.C. WIRE	20,000
		- P.C. STRAND WIRE	84,000
3. ไทยไวร์โปรดักต์	กรกฎาคม 2529	- P.C. WIRE	12,000
4. อีสเทอร์ไวร์	สิงหาคม 2532	- P.C. WIRE	9,600

\*หมายเหตุ กำลังการผลิตที่คาดว่าจะผลิตได้ต่อปี

ราคาจำหน่ายลวดแรงดึงสูง (P.C. WIRE และ P.C. STRAND WIRE)

ปี พ.ศ.	ราคาเฉลี่ย P.C. WIRE และ P.C. STRAND WIRE (บาท/ตัน)
2527	18,200
2528	20,200
2529	20,200
2530	20,200
2531	20,600
2532 มกราคม	20,900
เมษายน	21,700
สิงหาคม	23,800
ตุลาคม	25,500
2533 มกราคม	25,750

## เหล็กเส้น

เหล็กเส้นนับเป็นวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนมากที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา โดยเริ่มมีปัญหาตั้งแต่ปลายปี 2530 แม้ว่ารัฐบาลจะช่วยแก้ปัญหาโดยอนุญาตการนำเข้ามาแล้วถึง 3 ครั้ง ครึ่งล่าสุดเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2532 นี้ก็ตามแต่สถานการณ์ก็ยังไม่ดีขึ้น เนื่องจากต้นทุนของจากต่างประเทศได้เพิ่มราคาสูงขึ้นสำหรับสาเหตุที่ทำให้เหล็กเส้นขาดแคลนและขึ้นราคานี้เกิดจากสาเหตุต่าง ๆ ดังนี้คือ

1. เป็นไปตามสถานการณ์โลก เนื่องจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่นซึ่งเคยเป็นบริษัทผู้ผลิตรายใหญ่ได้หันมาเป็นผู้บริโภครายใหญ่แทน ทำให้เกิดความต้องการสูงขึ้น และมีผลกระทบทำให้ราคาเหล็กเส้นสูงขึ้นทั่วไป

2. เกิดจากกระแสความตื่นตัวของผู้รับเหมา ผู้ประกอบการ และเจ้าของกิจการที่คาดการณ์ว่าเมื่อเหล็กเส้นเพิ่มขึ้นมาก จะมีผลทำให้ราคาเหล็กเส้นสูงขึ้น จึงทำการกักตุนวัสดุก่อสร้างไว้เป็นจำนวนมาก ทำให้อุปสงค์มากกว่าอุปทานในตลาด จึงเกิดการขาดแคลนขึ้น

3. โครงการก่อสร้างขนาดใหญ่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งโดยภาครัฐบาลและโครงการของภาคเอกชนซึ่งโครงการเหล่านี้รัฐมักกำหนดว่าจะต้องใช้มาตรฐานเหล็กเส้นสูง (เหล็กเส้นเตาหลอม) จึงทำให้เกิดความต้องการเหล็กเส้นเตาหลอมเพิ่มขึ้นมาก ในขณะที่กำลังผลิตมีจำนวนเท่าเดิม

4. วัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตเหล็กขึ้นราคาตามสถานการณ์โลก ปริมาณเหล็กเส้นที่พอจะป้อนโรงงานภายในประเทศมีเพียงส่วนน้อยในขณะที่ความต้องการมีเป็นล้าน ๆ ตัน จึงต้องอาศัยเหล็กเส้นจากต่างประเทศ

แม้ว่ารัฐบาลจะมีการลดอากรขาเข้าและได้อนุมัติส่งเสริมการลงทุนตั้งโรงงานผลิตเตาหลอมแล้วถึง 6 โรงงานก็ตาม แต่กว่าที่โรงงานเหล่านั้นจะสามารถผลิตเหล็กเข้าสู่ตลาดได้ ต้องอาศัยเวลาอีกระยะหนึ่งจึงยังไม่สามารถแก้ไขสถานการณ์ในขณะนี้ได้

ความเคลื่อนไหวของราคาเหล็กเส้นตั้งแต่ปลายปี 2531 เป็นต้นมา แบ่งได้เป็น 2 ช่วงคือ ระหว่างเดือนธันวาคม-พฤษภาคม 2532 ราคาเหล็กเส้นทุกชนิดเพิ่มสูงขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 36 เนื่องจากในขณะนั้นเป็นช่วงที่การอนุมัตินำเข้าเหล็กเส้นจากต่างประเทศโดยเสรีหมดอายุลงและกำลังอยู่ในช่วงของการยื่นขออนุมัติใหม่ ทำให้ผู้ดำเนินการในธุรกิจก่อสร้างเกิดความไม่แน่ใจในภาวะการณ์ของเหล็กเส้นจึงมีการเก็บกักตุนทำให้เกิดภาวะขาดแคลน และทำให้ราคาเหล็กเส้นขยับตัวสูงขึ้นมาก เมื่อคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้มีการนำเข้าเหล็กเส้นโดยเสรีอีกครั้งหนึ่งในวันที่ 25 เมษายน 2532 ทำให้ในช่วงต่อมาคือระหว่างเดือนพฤษภาคม-พฤศจิกายน 2532 ราคาเหล็กเส้นจึงลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 8



การเปลี่ยนแปลงราคาของเหล็กเส้น (เตาหลอม)

ลำดับ	ชนิดสินค้า	ม.ย.30 บาท/ตัน	พ.ย.30 บาท/ตัน	มิ.ย.31 บาท/ตัน	ธ.ย.31 บาท/ตัน	พ.ย.32 บาท/ตัน	พ.ย.32 บาท/ตัน
1.	เหล็กเส้นกลม ขนาด 6 ม.ล.	7,890	10,490	14,000	11,000	15,000	13,700
2.	เหล็กเส้นกลม ขนาด 9 ม.ล.	7,796	10,340	14,000	10,840	14,600	13,500
3.	เหล็กเส้นกลม ขนาด 12 ม.ล.	7,348	9,270	13,000	10,240	13,700	12,600
4.	เหล็กเส้นกลม ขนาด 15-25 ม.ล.	7,250	8,990	12,500	10,240	13,700	12,600
5.	เหล็กเส้นข้ออ้อย ขนาด 10 ม.ล.	7,900	10,500	12,500	10,460	เล็กผลิต	เล็กผลิต
6.	เหล็กเส้นข้ออ้อย ขนาด 12 ม.ล.	7,294	10,010	12,500	9,960	13,800	13,000
7.	เหล็กเส้นข้ออ้อย ขนาด 16-28 ม.ล.	7,190	9,860	12,500	9,820	13,600	12,600
8.	เหล็กเส้นข้ออ้อย ขนาด 10 ม.ล.	8,200	10,800	12,800	10,800	14,800	13,200
9.	เหล็กเส้นข้ออ้อย ขนาด 12 ม.ล.	7,594	10,310	12,800	10,310	14,200	12,900
10.	เหล็กเส้นข้ออ้อย ขนาด 16-28 ม.ล.	7,490	10,160	12,800	10,160	14,000	12,900

ที่มา - ข้อมูลดัชนีราคาและภาวะธุรกิจการค้า กองระดับราคา กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์

- หนังสือสื่อเหล็กเส้นวิวกฤต

- วารสารเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงเทพ



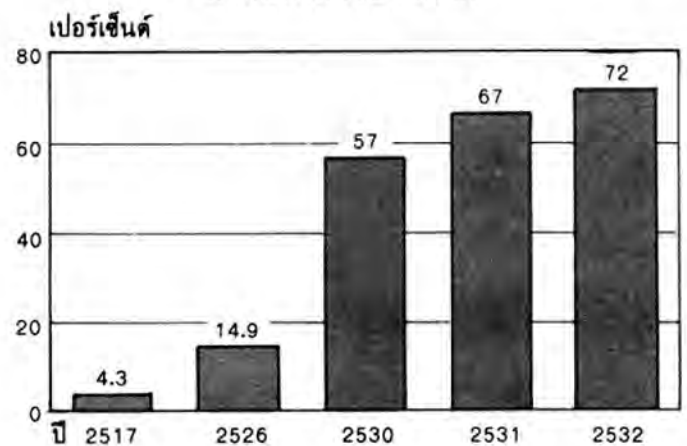
# การผลิตที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชน

## 1. การผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการด้าน จัดสรร

ในอดีตที่ผ่านมาการผลิตที่อยู่อาศัยของประเทศไทยส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบของบ้านปลูกเองในที่ดินทั่วไป ต่อมารูปแบบการผลิตได้เปลี่ยนไปโดยธุรกิจภาคเอกชน ได้เข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้นโดยลำดับ ในรูปของ โครงการที่ดินจัดสรร โครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ทั้งนี้ โดยเริ่มเข้ามามีบทบาทตั้งแต่ปี 2500 เป็นต้นมา

สัดส่วนการผลิตที่อยู่อาศัยโดยธุรกิจจัดสรรภาคเอกชนเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ ในระยะแรกและได้เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดในระยะต่อ ๆ มา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังจะเห็นได้จากสถิติของบ้านจัดสรรเอกชนที่มีสัดส่วนร้อยละ 4.3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2517 และเพิ่มเป็นร้อยละ 14.9 ในปี 2527 ต่อมาในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างใหม่โดยผู้ประกอบการด้านจัดสรร ได้พุ่งสูงถึงร้อยละ 57 ของจำนวนที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และได้เพิ่มเป็นร้อยละ 67 ในปี 2531 และเพิ่มสูงขึ้นอีกเป็นร้อยละ 72 ในปี 2532 (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 สัดส่วนของบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



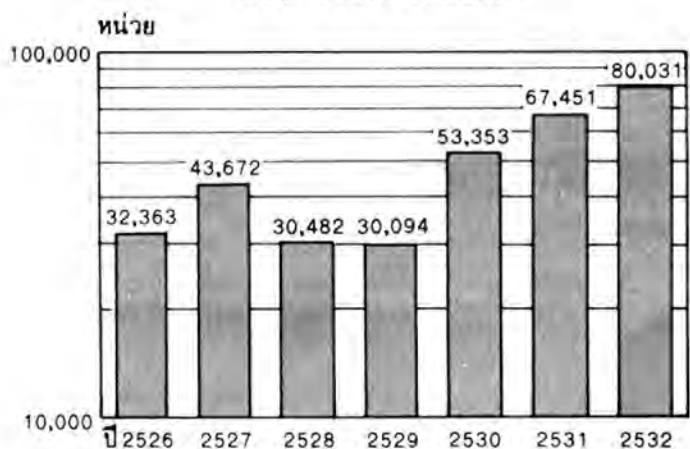
จากสถิติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ธุรกิจจัดสรรภาคเอกชน เป็นภาคที่มีบทบาทสูงสุดในการผลิตที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพราะสามารถผลิตที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนได้ ในทุกระดับ รายได้ ทั้งรายได้สูง รายได้ปานกลาง และรายได้ต่ำ ซึ่งแนวโน้มคาดว่าจะขยายบทบาทสูงมากขึ้นทุกขณะ

## 2. การผลิตที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชนในปี 2532

จากข้อมูลการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร (36 เขต) และจังหวัดปริมณฑล 3 จังหวัด (สมุทรปราการ, นนทบุรี, และปทุมธานี) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปผลที่สำคัญดังนี้

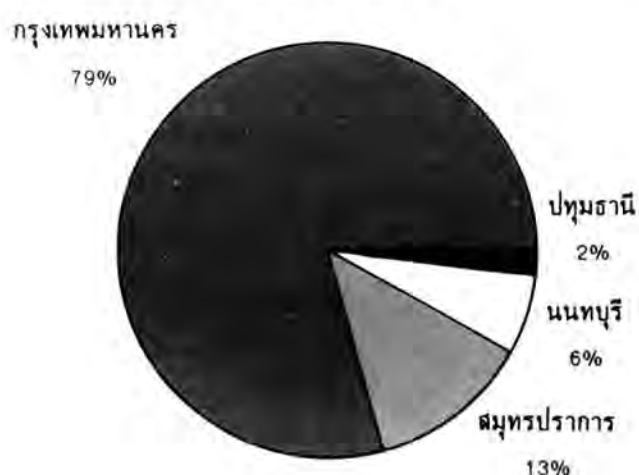
**2.1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ** ในปี 2532 ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากปี 2530 และ 2531 ที่ผ่านมา กล่าวคือ ในปี 2532 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 80,031 หน่วย (เฉลี่ยเดือนละ 6,669 หน่วย) เทียบกับ ปี 2531 ที่มีจำนวน 67,451 หน่วย นับเป็นจำนวนเพิ่มขึ้น 12,580 หน่วย หรือ ร้อยละ 18.7 (ดูแผนภูมิที่ 2) ซึ่งยังนับว่าอยู่ในอัตรการเพิ่มที่สูงมาก

**แผนภูมิที่ 2 ปริมาณบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**



**2.2 เขตที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาก** ในจำนวนปริมณฑลที่อยู่อาศัย 80,031 หน่วย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2532 นั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนถึง 63,262 หน่วย (ร้อยละ 79 ของทั้งหมด) รองลงมาคือจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 10,133 หน่วย (ร้อยละ 13) นนทบุรี จำนวน 5,184 หน่วย (ร้อยละ 6) และน้อยที่สุดคือ จังหวัดปทุมธานี จำนวน 1,452 หน่วย (ร้อยละ 2) (ดูแผนภูมิที่ 3)

**แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**



สำหรับในกรุงเทพมหานครนั้น มีการสร้างที่อยู่อาศัยกระจายไปทั่วทุกเขตแต่จะมีมากในเขตต่อเมืองและจะมีน้อยในเขตศูนย์กลางเมืองและเขตรอบนอกเมือง สำหรับเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ ซึ่งมีจำนวน 10,234 หน่วย (ร้อยละ 16) รองลงมาคือเขตพระโขนง จำนวน 9,897 หน่วย และเขตบางเขน จำนวน 9,679 หน่วย

หากพิจารณาถึงอัตรการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่า เขตที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นกว่าเดิมในสัดส่วนที่สูงตามลำดับ คือ จังหวัดปทุมธานี (ร้อยละ 50.9) รองลงมาคือจังหวัดกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 23.7) และจังหวัดนนทบุรี (ร้อยละ 18.2) สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ มีสัดส่วนการเพิ่มในอัตรที่ลดลง คือร้อยละ -7.5 (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2530-2532 และอัตราการเปลี่ยนแปลงแยกตามจังหวัด

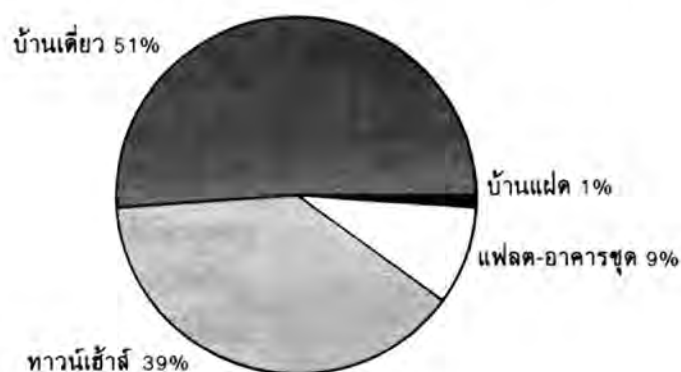
จังหวัด	2530	2531	2532	% เปลี่ยนแปลง 2530-2532
กรุงเทพมหานคร	40,762	51,142	63,262	23.7
สมุทรปราการ	6,726	10,960	10,133	-7.5
นนทบุรี	5,116	4,387	5,184	16.2
ปทุมธานี	749	962	1,452	50.9
<b>รวม</b>	<b>53,353</b>	<b>67,451</b>	<b>80,031</b>	<b>18.7</b>

2.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่แล้วเสร็จในปี 2532 ในปี 2532 รูปแบบของที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมค่อนข้างมาก กล่าวคือ รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ได้เปลี่ยนมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว และอาคารชุดมากขึ้นโดยลำดับดังจะเห็นได้ว่า ในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 65 และได้ลดลงมาร้อยละ 54 และร้อยละ 51 ในปี 2531 และ 2532 โดยลำดับ ส่วนบ้านแถวมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 39 ในปี 2532 นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารชุด ได้มีอัตราส่วนเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยเพิ่มจากร้อยละ 3 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 5 ในปี 2531 และเพิ่มเป็นร้อยละ 9 ในปี 2532 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 4) คาดว่าในปี 2533 สัดส่วนของอาคารชุดจะเพิ่มสูงถึงร้อยละ 30 และจะค่อย ๆ เพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับในปีต่อไป

ตารางที่ 2 จำนวนที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2530-2532 และอัตราการเปลี่ยนแปลงแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

รูปแบบที่อยู่อาศัย	2530	ร้อยละ	2531	ร้อยละ	2532	ร้อยละ	อัตราการเปลี่ยนแปลง 31-32
บ้านเดี่ยว	34,688	65.0	36,575	54.3	40,844	51.0	11.5
บ้านแฝด	657	1.2	455	0.7	845	1.1	85.7
บ้านแถว	16,314	30.6	26,741	39.6	31,280	39.1	17.0
แฟลตและห้องชุด	1,699	3.2	3,680	5.4	7,062	8.8	91.9
<b>รวม</b>	<b>53,353</b>	<b>100</b>	<b>67,451</b>	<b>100</b>	<b>80,031</b>	<b>100</b>	<b>18.7</b>

แผนภูมิที่ 4 ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

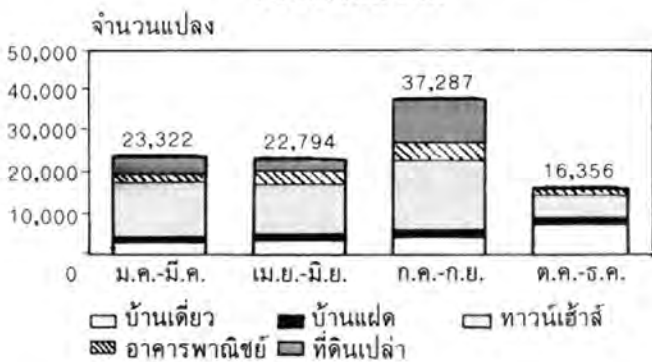


### 3. การขออนุญาตจัดสรรที่อยู่อาศัยของธุรกิจภาคเอกชน ในปี 2532

จากการประมวลข้อมูลโครงการต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2532 ของศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ การเคหะแห่งชาติ สรุปผลที่สำคัญได้ดังนี้

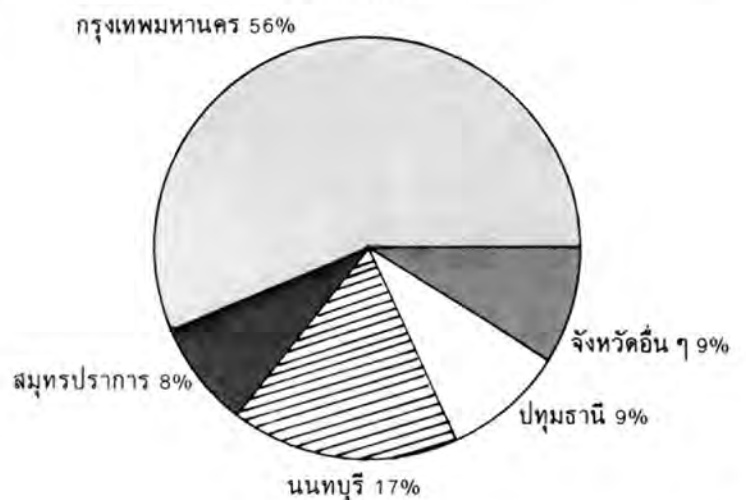
**3.1 จำนวนโครงการและแปลงที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร** ในปี 2532 มีผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยทั่วประเทศ รวมทั้งสิ้น 511 ราย ซึ่งนับว่ามีจำนวนลดลงจากปี 2531 อย่างไรก็ตาม จำนวนแปลงที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และที่ดินเปล่า นับจำนวนรวมกันถึง 99,759 แปลง คิดเฉลี่ยเดือนละ 8,313 แปลง ที่ดินจัดสรรเหล่านี้ จะเริ่มมีการแบ่งแปลง และดำเนินการก่อสร้างอาคารในปี 2532 และจะทยอยเสร็จในช่วง 1-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการและความพร้อมของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ (ดูแผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 5 จำนวนแปลงที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในประเทศไทย



**3.2 พื้นที่ที่มีการขออนุญาตจัดสรรมาก** เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของบ้านจัดสรรสูงมากโดยกรุงเทพมหานคร เป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยขออนุญาตจัดสรรมากที่สุด คือมีถึง 56,279 หน่วย (ร้อยละ 56) รองลงมาคือ จังหวัดนนทบุรี จำนวน 17,276 หน่วย (ร้อยละ 17.3) จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวนหน่วยที่ขออนุญาตจัดสรรใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 9 และ ร้อยละ 8 ตามลำดับ สำหรับในจังหวัดอื่น ๆ การขออนุญาตมีกระจายกันไปโดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ ๆ ในภูมิภาคอย่างไรก็ตาม เมื่อนับรวมจำนวนทั้งหมดแล้ว ก็มีเพียงร้อยละ 9 เท่านั้น (ดูแผนภูมิที่ 6)

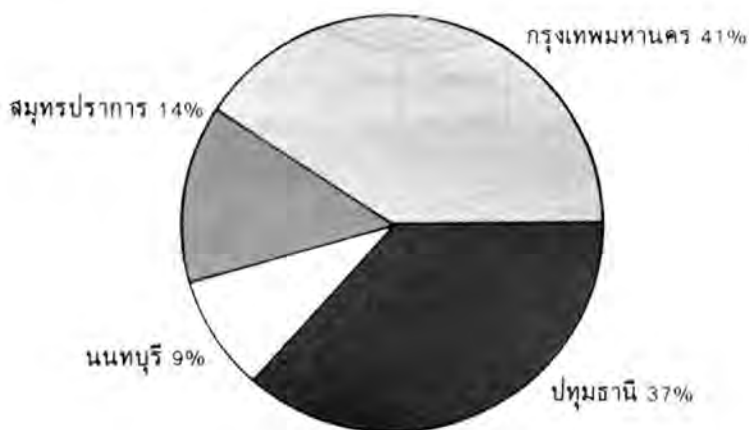
แผนภูมิที่ 6 จำนวนแปลงที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในประเทศไทย



เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ที่ขออนุญาตจัดสรร เพื่อการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ พบว่า ในปี 2532 มีพื้นที่รวมกันทั่วประเทศ 26,264 ไร่ ในจำนวนนี้ เป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด ประมาณ 9,700 ไร่ (ร้อยละ 37 ของพื้นที่ทั้งหมด) รองลงมา คือจังหวัดปทุมธานี จำนวน 8,718 ไร่ (ร้อยละ 33) จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดนนทบุรี มีสัดส่วนพื้นที่ดินขออนุญาตจัดสรร ร้อยละ 12 และ ร้อยละ 8 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาสัดส่วนเปรียบเทียบเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลพื้นที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร จะมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 41 รองลงมาคือ จังหวัดปทุมธานี มีสัดส่วนร้อยละ 37 (ดูแผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 7 พื้นที่ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน (ไร่)

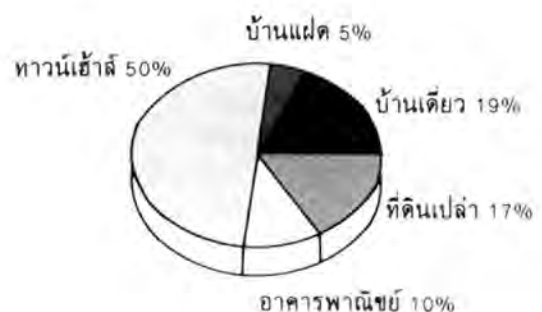


**3.3 ประเภทของที่ดินที่ทำการจัดสรร** เมื่อพิจารณาถึงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ พบว่าการจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างทาวน์เฮ้าส์มีมากที่สุดถึงร้อยละ 48 ของจำนวนแปลงที่ดินที่จะทำการจัดสรรทั้งหมดทั่วประเทศ (ในกรุงเทพมหานครมีเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 50) รองลงมาคือที่ดินจัดสรรเพื่อปลูกสร้างบ้านเดี่ยว ซึ่งมีจำนวนเพียง ร้อยละ 19 เท่านั้น นอกจากนี้ก็มีการจัดสรรเป็นที่ดินเปล่า ที่ดินเพื่อการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด มากน้อยตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8-9)

แผนภูมิที่ 8 ประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ



แผนภูมิที่ 9 ประเภทอาคารที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร





ผลการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2532 เหล่านี้ ย่อมเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มการผลิตที่อยู่อาศัยในระยะ 2-3 ปีข้างหน้าค่อนข้างชัดเจนทางหนึ่ง แต่ทั้งนี้ยังต้องขึ้นอยู่กับเงื่อนไขปัจจัยอื่น ๆ หลายประการประกอบกันด้วย เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ รายได้ของประชาชน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ภาวะแรงงานและวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

#### 4. การผลิตโครงการอาคารชุดพักอาศัย

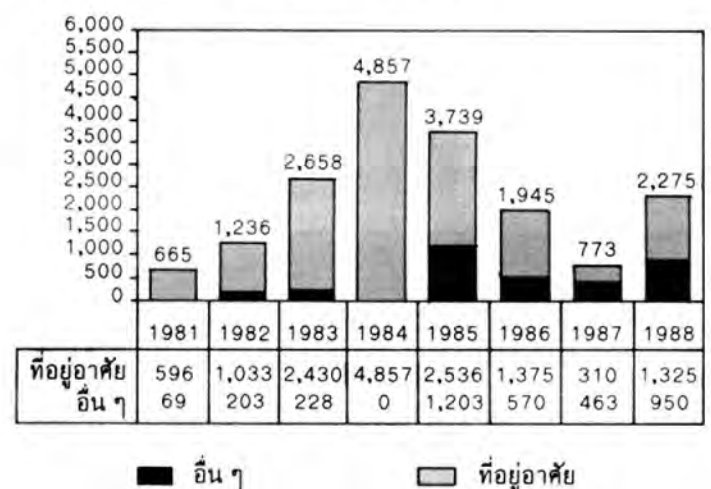
##### 4.1 ปริมาณโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จ

นับแต่มีการประกาศใช้กฎหมายอาคารชุด เมื่อปี 2522 เป็นต้นมา การก่อสร้างอาคารชุดหรือโครงการคอนโดมิเนียม ก็ได้ขยายตัวเติบโตขึ้นตามลำดับ จนกระทั่งเติบโตเต็มที่ในช่วงปี 2525-2526 (การก่อสร้างแล้วเสร็จส่วนใหญ่ ปี 2526-2529) หลังจากนั้นก็อยู่ในภาวะซบเซา จนมาขยายตัวเติบโตอย่างมากมาเป็นประวัติการณ์อีกครั้งหนึ่ง ในช่วงปี 2531-2532

จากการสำรวจของส่วนวิจัยอุตสาหกรรม ธนาคารกสิกรไทย พบว่าการก่อสร้างอาคารชุดเริ่มแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2524 เป็นต้นมาจนกระทั่งไตรมาสแรกของปี 2532 มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จสะสมรวมทั้งสิ้น 201 อาคาร คิดเป็นห้องชุด 18,776 ห้องชุด ในจำนวนนี้ ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยถึง 144 อาคาร (ร้อยละ 71.6 คิดเป็นจำนวนห้องชุด 14,952 ของห้องชุดทั้งหมด)

อาคารชุดที่สร้างเสร็จมีมากที่สุดในปี 2527 และได้ลดจำนวนลงในปีต่อมาจนต่ำสุดในปี 2530 และได้เริ่มขยายตัวขึ้นอีกในปี 2531 (ดูแผนภูมิที่ 10) คาดว่า ณ สิ้นปี 2532 จำนวนห้องชุดที่สร้างเสร็จจะมีเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

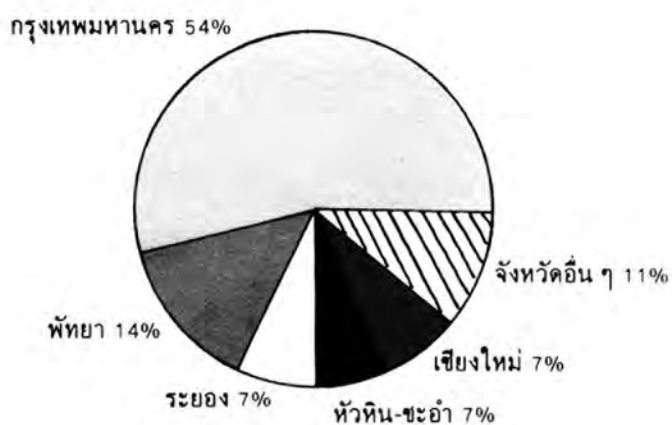
แผนภูมิที่ 10 จำนวนห้องชุดที่ปลูกสร้างเสร็จในประเทศไทย ปี 2524-2531



ในโครงการอาคารชุดทั้งหมด 349 โครงการ กว่าครึ่งหนึ่ง (190 โครงการ) ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนที่เหลือจำนวน 159 โครงการ กระจายอยู่ตามจังหวัดต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดชายทะเล และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ เช่น พัทยา ระยอง เชียงใหม่ เพชรบุรี ภูเก็ต เป็นต้น (ดูแผนภูมิที่ 11 และตารางที่ 3)



**แผนภูมิที่ 11 จำนวนโครงการอาคารชุดที่ลงโฆษณา ระหว่างเดือนมกราคม-กันยายน 2532**



**ตารางที่ 3 โครงการอาคารชุดปี 2532 (ถึงสิ้นเดือนกันยายน) แยกตามแหล่งที่ตั้ง**

แหล่งที่ตั้ง	กรุงเทพฯ					ต่างจังหวัด						รวมทั้งสิ้น
	สุขุมวิท	ริมน้ำ	รัชดาฯ	อื่น ๆ	รวม	พัทยา	ระยอง	หัวหิน/ชะอำ	เชียงใหม่	อื่น ๆ	รวม	
โครงการขนาดใหญ่	53	14	14	65	146	45	25	22	24	25	141	287
โครงการขนาดเล็ก	3	-	-	41	44	2	1	1	2	12	18	62
<b>รวม</b>	<b>56</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>106</b>	<b>190</b>	<b>47</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>37</b>	<b>159</b>	<b>349</b>

โครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ส่วนมากจะเป็นอาคารชุดพักอาศัยและรีสอร์ท ซึ่งมีจำนวนถึง 267 โครงการ ที่เหลือ 21 โครงการ เป็นโครงการอาคารชุดสำนักงาน ส่วนโครงการอาคารชุดขนาดเล็กหรืออาคารชุดราคาถูก จะเป็นอาคารชุดสำหรับพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ค่อนข้างน้อยทั้งสิ้น

**4.2 ปริมาณโครงการอาคารชุดที่โฆษณาในตลาด** โครงการคอนโดมิเนียมได้เริ่มก่อตัวขึ้นอีกเป็นระลอกที่สอง ตั้งแต่ปลายปี 2530 เป็นต้นมา และเจริญเติบโตต่อเนื่องมาในปี 2531 และพุ่งขึ้นสูงสุดในปี 2532

จากการสำรวจของฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2532 มีโครงการอาคารชุดที่เปิดประชาสัมพันธ์แล้วทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 350 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 125,000 ล้านบาท มีจำนวนทั้งสิ้น 75,000 หน่วย จำแนกเป็นโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ 288 โครงการ จำนวนห้องพัก 50,000 หน่วย และโครงการอาคารชุดขนาดเล็ก หรือโครงการอาคารชุดราคาถูก 62 โครงการ จำนวนห้องพัก 25,000 หน่วย (ดูตารางที่ 4)

ทั้งนี้ มีโครงการที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้ว 94 โครงการ แยกเป็นโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ 75 โครงการ และโครงการอาคารชุดขนาดเล็ก 19 โครงการ สำหรับโครงการที่เหลือส่วนใหญ่จะดำเนินการในระหว่างปี 2532-2535



ตารางที่ 4 โครงการอาคารชุด ปี 2532 (ณ สิ้นเดือน กันยายน)

โครงการ	จำนวนโครงการ			จำนวนหน่วย	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
	กทม.	ตจว.	รวม		
อาคารชุดขนาดใหญ่	146	142	288	50,000	120,000
อาคารชุดขนาดเล็ก	44	18	62	25,000	50,000
<b>รวม</b>	<b>190</b>	<b>160</b>	<b>350</b>	<b>75,000</b>	<b>125,000</b>

ที่มา: จากการสำรวจและรวบรวมของหน่วยภาวะเศรษฐกิจทั่วไป ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นอาคารชุดสำนักงาน 21 ราย ที่เหลือเป็นอาคารชุดพักอาศัย

### 4.3 การผลิตโครงการอาคารชุดราคาถูก

โครงการอาคารชุดราคาถูก ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทอย่างมาก ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2532 เป็นต้นมา แต่การเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดราคาถูก แตกต่างจากการเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดราคาแพง กล่าวคือ โครงการอาคารชุดราคาถูก มิได้เกิดจากความต้องการ และรสนิยมที่จะมีที่พักอาศัยใน ตึกสูงแทนบ้านแนวราบ อันเนื่องมาจากการมีอุปการณ์อำนวยความสะดวกทุกอย่างพร้อม และอยู่ใกล้เส้นศูนย์กลางเมือง ย่านธุรกิจต่าง ๆ สะดวกในการอยู่อาศัยและการเดินทาง แต่เกิดจากการที่ผู้ประกอบการไม่สามารถจะสร้างบ้านจัดสรร หรือทาวน์เฮาส์ในระดับราคาประมาณ 250,000 บาทได้ ต่อไปอีกแล้ว เนื่องจากต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น ทั้งราคาที่ดิน และราคาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รวมทั้งค่าแรงและผู้รับเหมาที่ หายากและค่าจ้างแพง ผู้ลงทุนจึงจำเป็นต้องหันไปลงทุนใน ลักษณะ โครงการอาคารขนาดเล็กแทน ซึ่งยังคงรักษาระดับ ราคาประมาณ 120,000-400,000 บาท ต่อหน่วยเอาไว้ได้ อาคารชุดเหล่านี้จะมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 24-36 ตารางเมตร ต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ กระจายตามเขตชานเมืองและย่านอุตสาหกรรมที่ไม่ไกลจาก แหล่งงานมากนัก เช่นที่รังสิต ลำโพง บางนา สมุทรปราการ สะพานใหม่ ดอนเมือง เทพารักษ์ รามคำแหง บางกะปิ

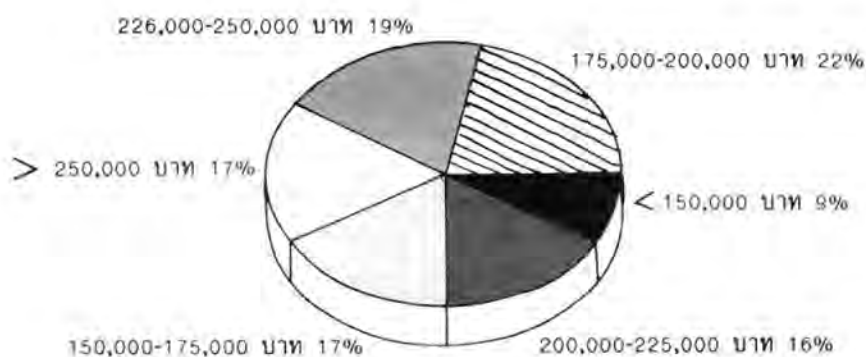
รามอินทรา สุขุมวิท 2 และมีไกลไปถึงมีนบุรี ลาดกระบัง และพุทธมณฑล

จากการสำรวจของหนังสือพิมพ์ "ผู้จัดการรายสัปดาห์" พบว่าในเดือนกรกฎาคม 2532 มีโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับราคาต่ำกว่า 3 แสนบาทลงมาที่กำลังก่อสร้างและประกาศโฆษณาขายอยู่ประมาณ 50 โครงการ ซึ่งคาดว่าในสิ้นปี 2532 จะมีโครงการอาคารชุดราคาถูก นับร้อยโครงการ

ในปลายปี 2532 มีผู้ประกอบการอาคารชุด ที่มาขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เพียงสถาบันเดียว รับเป็น แหล่งเงินทุนระยะยาวสำหรับผู้ซื้อห้องชุด มีจำนวนทั้งสิ้น 64 โครงการ คิดเป็นจำนวนหน่วยมากกว่า 30,000 หน่วย โดยมีราคาขายอยู่ในระหว่าง 150,000-250,000 บาท ซึ่งอาคารเหล่านี้ จะเริ่มลงมือก่อสร้างในปี 2532 และส่วน ใหญ่จะแล้วเสร็จในปี 2533

จากการวิเคราะห์ตัวอย่างโครงการอาคารชุดราคาถูก จำนวน 31 โครงการ ในปี 2532 พบว่า มีอาคารชุดราคา ต่ำกว่า 150,000 บาทอยู่ประมาณ 2,070 หน่วย หรือประมาณ ร้อยละ 9 และมีอาคารชุดราคาระหว่าง 150,000-200,000 บาท จำนวน 8,884 หน่วย หรือร้อยละ 39 ของจำนวน อาคารชุดทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 12 โครงการอาคารชุดราคาถูก 31 โครงการ



การเกิดขึ้นของอาคารชุดราคาถูกจำนวนมากนี้ ย่อมแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่าโครงการอาคารชุดได้ เข้ามามีบทบาทแทนที่บ้านทาวน์เฮาส์ราคาถูกมากขึ้นทุกขณะ และคาดว่าจะมีบทบาทสำคัญ ที่จะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองในอนาคตอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

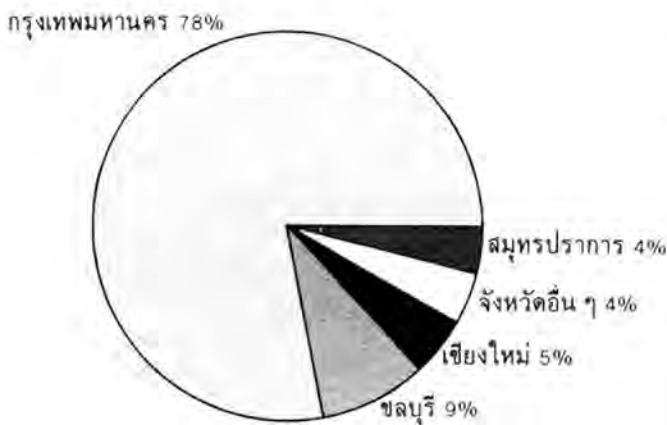
**4.4 การจดทะเบียนอาคารชุด** โครงการคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดที่เพิ่งแต่โฆษณากันอย่างมากมายนั้น ทั้งที่ยังไม่ได้ลงมือก่อสร้าง กำลังก่อสร้างอยู่ หรือแม้แต่ก่อสร้างเสร็จแล้ว หากยังไม่มีมีการจดทะเบียนอาคารชุดอย่างถูกต้องตามกฎหมายกับกรมที่ดินแล้ว อาคารเหล่านั้นก็ยังไม่ได้ชื่อว่า “อาคารชุด” ที่แท้จริงและตราบใดที่ไม่เป็นอาคารชุด ตราบนั้น “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งจะทำหน้าที่

เป็นองค์กรในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางก็จะเกิดขึ้นไม่ได้เช่นกัน

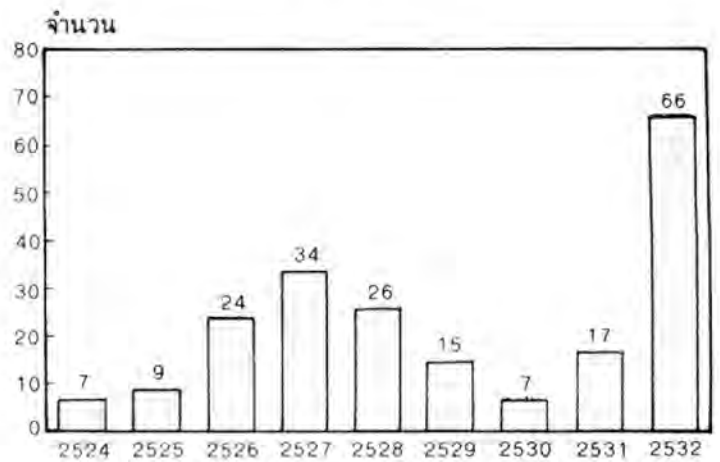
ตามสถิติของกรมที่ดิน ในปี 2532 มีอาคารชุดที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายรวมทั้งสิ้น 205 อาคารชุด แยกเป็นในกรุงเทพฯ จำนวน 160 อาคารชุด (ร้อยละ 78) และในต่างจังหวัดได้แก่ ชลบุรี เชียงใหม่ สมุทรปราการ ประจวบคีรีขันธ์ ระยอง เพชรบุรี นครสวรรค์ และนนทบุรี รวมเป็นจำนวน 45 อาคารชุด (ดูแผนภูมิที่ 13)

จะเห็นได้ว่า ในปี 2532 เป็นปีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากเป็นประวัติการณ์ คือมีอาคารจดทะเบียนถึง 66 อาคารชุด (ดูแผนภูมิที่ 14) และคาดว่าในปี 2532 จะมีการจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มขึ้นอีก จำนวนมาก

**แผนภูมิที่ 13 จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี 2524-2532**



**แผนภูมิที่ 14 จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนปี 2524-2532**





## ที่ดินและเค้าโครงนโยบายของรัฐตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7

**ป**ัจจุบันที่ดินในเขตเมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วอันเนื่องมาจากการเร่งพัฒนาในด้านเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรซึ่งส่งผลกระทบเป็นอย่างมากต่อการพัฒนาที่ดิน สถานการณ์ตลาดที่ดินและการเปลี่ยนมือที่ดิน จากการศึกษาของกรุงเทพมหานครพบว่า ในระหว่างปี พ.ศ. 2517-2527 มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมืองโดยเฉลี่ยประมาณปีละ 32 ตารางกิโลเมตร ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังขาดการวางแผนอย่างมีระบบ ทำให้รัฐบาลไม่สามารถจัดบริการขั้นพื้นฐาน จัดหาที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองได้ เนื่องจากต้องประสบปัญหาเบื้องต้นและอุปสรรคหลายประการ ดังนี้

### 1. การขาดแคลนที่ดินในราคาที่เหมาะสม

เนื่องจากที่ดินมีลักษณะพิเศษในตนเองคือไม่สามารถเพิ่มปริมาณให้มากขึ้นตามความต้องการในการใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้นอุปสงค์และอุปทานในที่ดินจึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดราคาที่ดินและการขาดแคลนที่ดิน คือเมื่อเมืองเริ่มขยายตัวมากขึ้นจึงมีการกว้านซื้อและกักตุนที่ดินทำให้อุปสงค์และราคาที่ดินสูงขึ้น



## 2. ที่ดินและที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้นเกินอำนาจซื้อ

ในขณะที่ความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีปริมาณสูง แต่ตลาดที่อยู่อาศัยตอบสนองเฉพาะผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางค่อนข้างสูงและรายได้สูง ทำให้ผู้มีรายได้น้อยประสบปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการบริการขั้นพื้นฐานของรัฐเองก็ไม่สอดคล้องกับการพัฒนาเมือง เช่น ปัญหาความล่าช้าในการเวนคืนที่ การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสูงกว่าข้อเท็จจริง ขั้นตอนการพิจารณาก่อสร้างอาคารที่ล่าช้า เป็นต้น

## 3. โครงการพัฒนาที่ดินเมืองขาดประสิทธิภาพ

เกิดจากการขาดความรู้ความเข้าใจในสภาพปัญหา โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาวะการณ์ของตลาดที่ดิน การขาดการประสานงานกันระหว่างองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชน และการขาดเงินทุนซึ่งจะได้จากระบบการจัดเก็บภาษีที่มีคุณภาพ

## 4. ภาคเอกชนไม่ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

มักมีการฝ่าฝืนระเบียบการใช้ที่ดิน เช่น ไม่จัดที่จอดรถและพื้นที่ว่างโดยรอบอาคารตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งจะต้องอาศัยความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน โดยมุ่งให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนเศรษฐกิจและเงินทุนเพื่อการพัฒนา

## 5. ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอันเนื่องมาจากการพัฒนาเมือง

เพื่อป้องกันผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอันเนื่องมาจากการพัฒนาเมือง จึงควรคำนึงถึงการเกิดมลภาวะและการทำลายทรัพยากรอันมีผลต่อเศรษฐกิจของชุมชนและการกำจัดของเสียอันทำให้ระบบการนำมาใช้ใหม่มีราคาสูงขึ้น

ดังนั้นเพื่อเร่งดำเนินการแก้ไขปัญหาดังต้น รัฐบาลจึงมีมติเห็นสมควรให้วางนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการนำทรัพยากรที่ดินของประเทศมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม จึงได้กำหนดเค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 โดยได้แบ่งเขตพื้นที่เพื่อความชัดเจน ในแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้คือ

1. กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. เมืองในภูมิภาค ได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี ภูเก็ต ขอนแก่น สงขลา-หาดใหญ่ นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี พิษณุโลก



3. พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ได้แก่ เมืองใหม่แหลมฉบัง จ.ชลบุรี และเมืองใหม่มาบตาพุด จ.ระยอง

4. พื้นที่เศรษฐกิจใหม่และเขตอิทธิพล ได้แก่ ภาคใต้ตอนบน อุดรยา ฉะเชิงเทรา สระบุรี

การจัดทำนโยบายที่ดินนี้จำเป็นต้องศึกษาสภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน เพื่อให้สามารถกำหนดนโยบายแก้ไขปัญหาดังต้นได้ถูกต้อง ซึ่งประเด็นปัญหาต่าง ๆ ได้กำหนดไว้ดังนี้

1) ปัญหาที่ดินโดยตรง เช่น ราคาที่ดินสูงขึ้นมาก มีการกักตุนเพื่อเก็งกำไร และขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดิน โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร

2) ปัญหาชุมชนใหม่ เช่น ขาดประสิทธิภาพในการบริหารและดูแลชุมชน ขาดการวางแผนป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และขาดการควบคุมมาตรฐานอาคารที่ก่อสร้างนอกเขตเทศบาล

3) ปัญหาชุมชนแออัด เช่น ขาดการควบคุมการขยายตัว ขาดหน่วยงานรับผิดชอบในการแก้ปัญหาชุมชนแออัด และการมีสภาพแวดล้อมไม่ถูกสุขลักษณะ รวมทั้งขาดที่พักอาศัยคนงานด้วย

4) บทบาทของรัฐ เช่น ขาดการประสานงานระหว่างหน่วยงานของรัฐและท้องถิ่น นโยบายของรัฐในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยไม่ชัดเจน

ดังนั้นแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 จึงได้กำหนดการใช้ประโยชน์จากที่ดิน สนับสนุน ปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนรวมทั้งจัดสร้างที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันยังได้วางแผนพัฒนาองค์กร

และเร่งประสานงานหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังรายละเอียดต่อไปนี้คือ

1) จะต้องมีการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้นและเกิดประโยชน์สูงสุด เช่น

- ปรับปรุงการประสานงานของหน่วยงานรัฐบาล และท้องถิ่นในด้านการปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมือง

- ให้มีโครงข่ายระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอสอดคล้องกับผังเมืองรวมและทิศทางของแผนพัฒนาเมืองและ

- กำหนดมาตรการด้านภาษีกฎหมายและอื่น ๆ เพื่อป้องกันการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร

2) เพิ่มการพัฒนาปัจจัยสนับสนุนการจัดสร้างชุมชนใหม่โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง รวมทั้งป้องกันแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของชุมชน เช่น

- ให้มีมาตรการที่เหมาะสมเพื่อดำเนินการดูแลระบบสาธารณูปโภคอย่างจริงจังทั้งในและนอกเขตเทศบาล เช่น จัดตั้งองค์กรดูแลชุมชน จัดตั้งกองทุนรวม

- ควบคุมการก่อสร้างที่อยู่นอกเขตเทศบาล โดยอนุโลมใช้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

- ควบคุมการจัดผังบริเวณของชุมชนให้มีความเป็นระเบียบและมีสภาพแวดล้อมที่ดี และจัดให้มีชุมชนขนาดใหญ่ในพื้นที่แหล่งอุตสาหกรรม

3) ปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนในเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้ดีขึ้นเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เช่น

- ปรับปรุงสภาพทางกายภาพโดยการรื้อแล้วสร้างชุมชนชั้นใหม่ และ

- ฟื้นฟูโดยปรับปรุงหรือจัดสร้างอาคารชั้นใหม่ในบริเวณที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ โดยให้สอดคล้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม

4) พัฒนาและจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้คนจนเมือง รวมทั้งยกระดับรายได้และคุณภาพชีวิต เช่น

- ให้มี พ.ร.บ.ชุมชนแออัดเพื่อคุ้มครองสิทธิการอยู่อาศัยของชาวชุมชน

- ปรับปรุงชุมชนแออัดและจัดหา ที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนที่ถูกไล่รื้อ และ

- จัดให้มีการฝึกอาชีพและส่งเสริมอาชีพแก่ชาวชุมชน

5. พัฒนาองค์กร เพิ่มบทบาท และการประสานงานของหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่น ตลอดจนสนับสนุนภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น เช่น

- เพิ่มประสิทธิภาพขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในด้านการวางแผน การประสานงาน การมีระบบข้อมูลที่สมบูรณ์ และการพัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

- เพิ่มบทบาทของรัฐในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และข้าราชการในส่วนกลางและภูมิภาคให้มากขึ้น

- กำหนดเงื่อนไขด้านภาษี สินเชื่อ ระเบียบข้อบังคับ และอื่น ๆ เพื่อสนับสนุนให้ภาคเอกชนลงทุนจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น และ

- เพิ่มบทบาทของเอกชนในการร่วมลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ โดยเน้นบทบาทภาครัฐในด้านการจัดการและประสานงานโครงการมากขึ้น

ทั้งนี้คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยได้ร่วมกันพิจารณาเค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้มีแนวทางในการนำทรัพยากรที่ดินของประเทศมาใช้อย่างถูกต้องและเหมาะสม เค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้ได้ผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกำลังอยู่ในช่วงของการเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติต่อไป ซึ่งเค้าโครงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้จะเป็นส่วนหนึ่งในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2535-2539





## อาคารชุดราคาถูกลง

**ป**ัจจุบันเรามักคุ้นเคยกับคำว่า คอนโดมิเนียม ที่ทำให้หลายคนนึกถึงภาพตึกสูง ๆ หรือมองไปว่าเป็นอาคารระฟ้าตั้งอยู่กลางใจเมือง คอนโดมิเนียมมิได้หมายถึงรูปแบบการใช้สอยแต่เพียงอย่างเดียว คอนโดมิเนียม(CONDOMINIUM) หรือภาษาไทยเรียกว่า กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุด มาจากรากศัพท์ในภาษาละตินว่า CON + DOMINIUM ซึ่ง CON หมายถึง พร้อม กับ ส่วน DOMINIUM หมายถึง ของที่มีเจ้าของร่วมกัน คือมีรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคาร ที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ฉะนั้นคอนโดมิเนียมจึงเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับ

คนในเมือง เพื่อตอบสนองการดำรงชีวิตซึ่งตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้า ตามแนวความคิดที่ว่าที่ทำงานอยู่ใกล้ที่อยู่ และที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน หรือจากแนวความคิดอีกประการหนึ่งคือ การจัดคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์สามารถทำนิติกรรมได้ตามกฎหมาย เนื่องจากการนำที่ดินและอาคารมาจดทะเบียนเป็นคอนโดมิเนียมจะต้องมีการออกโฉนดที่เรียกว่า กรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งเจ้าของห้องชุดสามารถจำหน่ายโอน หรือจดทะเบียนทำนิติกรรมในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

### 1. วิวัฒนาการของคอนโดมิเนียมในเมืองไทย

คอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศไทยเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น แต่ต่อมาได้พัฒนารูปแบบออกเป็น ออฟฟิศคอนโด คอนโดบ้านพักตากอากาศ และคอนโดเพื่อธุรกิจการค้า เป็นต้นมีการดำเนินการกันอย่างแพร่หลายในทุกวันนี้ สำหรับคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยสามารถแยกการพัฒนาการได้เป็น 3 ระยะ คือ

**1.1 ระยะแรก** เป็นยุคที่รัฐบาลได้ริเริ่มการสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารสูง หรือที่เรียกว่าแฟลต ให้ประชาชนได้เช่าซื้อโดยการเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดสร้างเป็นจำนวนกว่า 7,000 หน่วยในช่วงปี 2519-2520 แต่การบริหารงานยังไม่สามารถดำเนินการได้จึงจัดในรูปแบบของการ



เช่าซื้อ ทั้งนี้เนื่องจากติดขัดที่กฎหมายกรรมสิทธิ์ที่จะรองรับได้ ดังนั้นจึงมีการฟื้นฟูกฎหมายคอนโดมิเนียมขึ้นโดยกลุ่มนิติบัญญัติ แต่ยังมีได้ให้ความสนใจกันอย่างจริงจังจึงถูกคัดค้านตกลไป เพราะมีข้อขัดแย้งบางประการในส่วนกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายหลักของประเทศ ต่อมาการเคหะแห่งชาติได้พยายามที่จะผลักดันและเป็นเจ้าของเรื่องเอง เพื่อให้กฎหมายกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดออกมาได้โดยทำการเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างชาติ เช่น ฝรั่งเศส อเมริกา และอังกฤษ และได้ทำการปรับปรุงจนเป็นผลสำเร็จเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2522 ขึ้น ประกาศใช้ในวันที่ 18 เมษายน 2522 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบันและหลังจากที่ พ.ร.บ. อาคารชุดออกมาแล้ว ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของภาคเอกชนกันหลายโครงการและได้มีการจัดทำโครงการกันอย่างแพร่หลาย ซึ่งนับได้ว่าการเคหะแห่งชาติเป็นผู้มีบทบาทสำคัญยิ่งในการริเริ่มดำเนินธุรกิจคอนโดมิเนียมเป็นครั้งแรกให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยแบบใหม่ขึ้น

**1.2 ระยะที่ 2** ภายหลังจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดขึ้นเป็นกฎหมายแล้ว ภาคเอกชนจึงหันมาทำธุรกิจด้านคอนโดมิเนียมกันแพร่หลาย ประกอบกับเกิดภาวะวิกฤติการณ์น้ำมันขึ้นราคาเป็นระลอกสอง ปี 2522 (ระลอกแรกปี 2516) ผู้ซื้อบ้านเขตชานเมืองจะมีปัญหาการเดินทางมาทำงาน จึงได้หันกลับเข้าสู่เมืองอีกครั้ง ในยุคนีตลาดคอนโดมิเนียมได้จัดโครงการไว้สำหรับผู้มีรายได้สูงและชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานและใกล้ย่านธุรกิจการค้า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทนี้จึงมีแนวโน้มความต้องการสูง อาจเรียกได้ว่าเป็นยุคทองของผู้ขาย ทำให้นักลงทุนได้พากันสร้างคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางที่ซื้อไว้สำหรับเป็นบ้านที่สอง แต่อย่างไรก็ตามบรรยากาศของตลาดคอนโดมิเนียมได้ถูกวิพากษ์วิจารณ์อย่างมากมาย ในแง่ของการลงทุนที่หวังประโยชน์แต่ขาดความรู้และประสบการณ์จนทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวประสบปัญหาและหยุดชะงักไปเพราะผู้ซื้อเกิดความไม่แน่ใจในโครงการ ทำให้ผู้ลงทุนที่ได้ดำเนินการไปแล้วบางรายได้เปลี่ยนรูปแบบทางการตลาดจากที่ทำเพื่อขายมาเป็นการให้เช่า โดยเฉพาะการมุ่งไปสู่กลุ่มลูกค้าชาวต่างประเทศที่มาทำงานในเมืองไทย

**1.3 ระยะที่ 3** ตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมา หลังจากรัฐบาลโดยกรมที่ดินได้ประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ ทำ

ให้เกิดความตื่นตัวในการซื้อขายที่ดินในเมือง เขตอุตสาหกรรมและเขตเกษตรกรรมอย่างมาก ทำให้ราคาที่ดินตามที่ต่าง ๆ ถีบตัวสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ ที่ดินเริ่มหายากมากขึ้น อีกทั้งยังมีราคาแพง เจ้าของที่ดินจึงไม่นำที่ดินออกมาพัฒนาแต่รอเวลาขายในราคาสูง ทำให้ที่ดินมีราคาแพงขึ้นมากจนเกินขีดความสามารถที่จะนำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยราคาถูกลงได้ อีกทั้งในช่วงดังกล่าวราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นเป็นผลให้ราคาค่าต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยสูงมาก จนในที่สุดนักพัฒนาโครงการหรือนักลงทุนจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปแบบของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย จากที่อยู่อาศัยทางราบเป็นที่อยู่อาศัยทางสูงคือ เปลี่ยนจากการจัดสร้างทาวน์เฮ้าส์มาเป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งราคาขายอยู่ในระดับ 175,000-250,000 บาท ซึ่งมีการเสนอขายในปัจจุบันกว่า 40,000 หน่วย



**2. สภาพปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย**

**2.1 ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน** เป็นตลาดของผู้ขายแต่เพียงฝ่ายเดียว และผู้ขายก็ไม่มีโอกาสที่จะพิจารณาถึงปัจจัยความต้องการที่แท้จริงของผู้ซื้อ แต่ต้องขึ้นอยู่กับข้อจำกัดที่เป็นปัจจัยสำคัญ เช่น ภาวะเงินเฟ้อ-เงินดิ่งตัวอัตราดอกเบี้ย เป็นตัวกำหนด ซึ่งหากเป็นเช่นนี้โอกาสที่รัฐบาลจะสามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไปพร้อม ๆ กับการพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นก็คงเป็นการยากลำบาก และยิ่งหากรัฐบาลยังไม่มึนนโยบายที่ชัดเจนที่จะสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้สามารถจัดซื้อบ้านได้ เขาเหล่านั้นก็คงจะต้องการอาศัยอยู่ตามบ้านเช่าต่อไป



2.2 การจัดทำโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูก ซึ่งนักลงทุนหันมาจัดทำโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้นตั้งแต่ 1000-3000 หน่วยขึ้นไป โดยคำนึงถึงตัวอาคารเป็นหลักมากกว่าคำนึงถึงองค์ประกอบของชุมชน ซึ่งหากการดำเนินโครงการขนาดใหญ่ที่มีประชากรอยู่อาศัยกว่า 10,000 คนขึ้นไปแล้ว การจัดทำโครงการควรจะต้องมีการบริการของชุมชนที่ได้มาตรฐานอย่างเพียงพอ เช่น มาตรฐานชุมชนที่จอดรถ ถนน ทางเท้า และสาธารณูปการ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ เช่น สถานพณิชยกรรม สถานศึกษา สถานบริการอนามัย สถานตำรวจ สถานีบริการขนส่งมวลชน เป็นต้น ซึ่งท้องถิ่นควรจะต้องมีการดูแลการเกิดชุมชนใหม่ และรัฐบาลควรมีแผนการรองรับการบริหารงานและการปกครองชุมชนที่มีประชากรระดับอำเภอ ระดับเมือง เพื่อมิให้เกิดปัญหาภายหลัง และนอกจากนี้สำหรับมาตรฐานของตัวอาคารที่จัดทำอย่างค่อนข้างประหยัดอาจมีผลถึงระบบการระบายอากาศ ระบบแสงและระบบเสียง เป็นต้น โดยเฉพาะการสร้างอาคารที่แคบ แสงสว่างเข้าถึงไม่เพียงพออาจมีผลต่อสุขภาพร่างกายในภายหลัง ดังเช่นที่ฮ่องกงเคยประสบมาแล้วคือปัญหาโรคลมชัก โรคมึนงง เป็นต้น ซึ่งควรจะได้รับการศึกษาวิจัยถึงผลกระทบต่ออยู่อาศัยในอาคารสูงให้ได้ข้อกระจ่างเพื่อเป็นแนวทาง ในการสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารสูงได้อย่างถูกต้อง ทั้งในด้านการเงินและการจัดทำโครงการให้ได้มาตรฐานต่อไป

2.3 ตลาดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญในการผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพราะสามารถผลิตได้กว่าร้อยละ 60 ที่เหลือจะเป็นการก่อสร้างโดยรัฐหรือประชาชนเป็นผู้จัดหาเองโดยนับตั้งแต่ปี 2529 ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะบ้านแถว

หรือทาวน์เฮ้าส์ ต่อมาในปี 2531 ปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงานและอัตราดอกเบี้ยได้เพิ่มราคาสูงขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบเดิมไม่สามารถขายได้ในราคาถูกอีกต่อไป ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจึงเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นอาคารสูงที่เรียกว่าคอนโดมิเนียมราคาถูกมากขึ้น ซึ่งจากการศึกษาพบว่าได้มีโครงการเปิดคอนโดมิเนียมราคาถูกไปแล้วถึง 68 รายการหรือประมาณ 40,000 หน่วย ในขณะที่แผนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะ ในช่วงปี 2533-2535 ก็จะเป็นลักษณะแฟลตหรือคอนโดมิเนียมราคาถูกในจำนวน 30,000 หน่วย

### 3. ลักษณะของที่อยู่อาศัยราคาถูก

3.1 จากการศึกษาของศูนย์วิชาการและตั้งถิ่นฐานมนุษย์ ของการเคหะแห่งชาติ เรื่อง “การศึกษาบ้านจัดสรรราคาต่ำ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2531” โดยได้ทำการสำรวจบ้านจัดสรรจำนวน 22 โครงการ ทั้ง 4 มุมเมืองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า ผู้ซื้อหรืออยู่อาศัยในบ้านราคาถูกเป็นผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 5,400-19,800 บาท ต่อเดือนที่จะมีโอกาสซื้อบ้านราคาตั้งแต่ 150,000-250,000 บาท และได้ขนาดที่ดินโดยเฉลี่ย 18.55 ตารางวา ที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรเหล่านี้จะอยู่ในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ แทบทั้งสิ้น โดยผลการศึกษาพบว่า ที่ทำงานจะอยู่ห่างจากที่อยู่อาศัยของคนไม่เกิน 13 กิโลเมตร และที่ทำงานจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (สถานีรถไฟหัวลำโพง) ไม่เกิน 11.5 กิโลเมตร นั่นคือที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพมหานครไม่เกิน 25 กิโลเมตรของทั้ง 4 มุมเมือง

จากการศึกษาด้านตลาดที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยราคาถูกตั้งแต่ปี 2530-2532 พบว่าในระดับราคาใกล้เคียงกันแต่สินค้ามีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้ซื้อบ้านในปี 2530 จะได้บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ดิน 18-20 ตารางวา แต่หลังจากนั้นมาในระดับราคาเดียวกันผู้ซื้อจะได้ที่อยู่อาศัยเพียงห้องชุดที่มีขนาด 24-30 ตารางเมตรเท่านั้น โดยที่ตั้งโครงการก็จะอยู่ในเขตชานเมืองเช่นเดียวกัน

3.2 ที่ตั้งและราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลราคาขายคอนโดมิเนียมราคาถูก จากหนังสือธุรกิจที่ดินและพบว่า

ที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกจะกระจายไปตามเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครทั้ง 4 มุมเมืองและมีข้อสังเกตว่าการก่อสร้างของคอนโดมิเนียมราคาถูกที่เป็น

โครงการขนาดใหญ่จะตั้งอยู่ตามแหล่งงานและโรงงานอุตสาหกรรมแทบทั้งสิ้น

*ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ* โครงการจะตั้งอยู่บนถนนสุขาภิบาล 1 และ 3 ไปจนถึงมีนบุรี และบนถนนรามอินทรา มีโครงการทั้งสิ้น 19 โครงการหรือประมาณ 9,787 ยูนิต

*ทิศเหนือ* โครงการจะเริ่มตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ถนนแจ้งวัฒนะ ไปจนถึงรังสิต ปทุมธานี มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 18 โครงการหรือประมาณ 13,880 ยูนิต

*ทิศตะวันตก* โครงการส่วนใหญ่อยู่บนถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนเพชรเกษม ไปจนถึงสมุทรสาครมีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 11 โครงการหรือประมาณ 9,265 ยูนิต

*ทิศตะวันออกเฉียงใต้* พบว่าโครงการจะกระจายอยู่ 3 บริเวณคือ ย่านตัวเมืองสมุทรปราการย่านตัวเมืองพระประแดง บนถนนสุขุมวิทและเทพารักษ์ ตลอดจนถนนบางนา-ตราด มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 18 โครงการหรือจำนวน 9,773 ยูนิต

โครงการที่เปิดขายเมื่อปี 2532 โดยทั่วไปจะอยู่ในระดับราคาขาย 175,000-250,000 บาทต่อยูนิต ราคาขายส่วนใหญ่อยู่ในระดับต่ำกว่า 175,000 ต่อหน่วย และระหว่าง 200,000-250,000 ต่อยูนิตมากที่สุด

**3.3 ขนาดโครงการ** จากการศึกษาการเสนอขาย คอนโดมิเนียมราคาถูกในช่วงเวลาที่ผ่านมาพบว่านักลงทุนหรือผู้ประกอบการหันมาจัดทำคอนโดมิเนียมที่มีขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 1,000-3,000 หน่วยเป็นจำนวนกว่า 20,000 หน่วย และ 3,000 หน่วยขึ้นไป 7,280 หน่วย แต่ขนาดของอาคารเป็นตัวอาคารขนาดเล็กที่มีขนาดห้องไม่เกิน 200 หน่วยและมีจำนวนชั้นระหว่าง 4-5 ชั้น ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถเดินได้โดยไม่ต้องใช้ลิฟท์ และง่ายต่อการบำรุงรักษาอาคารในระยะยาว



ข้อสังเกตที่น่าสนใจพบว่า ภาคเอกชนริเริ่มจัดทำโครงการที่ขนาดใหญ่ขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำโครงการ คอนโดมิเนียมราคาประหยัดเมื่อปี 2526 มีขนาดโครงการไม่เกิน 300 หน่วย มีจำนวนอาคารเพียงหลังเดียวและมีความสูง ตั้งแต่ 5-12 ชั้น แต่ในปัจจุบันนี้โครงการที่ออกสู่ตลาดเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ถึง 1,000-3,000 หน่วย จำนวนอาคารมีตั้งแต่ 5-10 หลัง ส่วนจำนวนชั้นจะมี 5 ชั้นขึ้นไป

#### 4. แนวทางการสนับสนุนที่อยู่อาศัยราคาถูก

4.1 จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นของตลาดคอนโดมิเนียมราคาถูกที่เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็วพบว่า ตลาดของผู้อยู่อาศัยประเภทนี้ยังเป็นตลาดของผู้ชายเช่นเคย และโอกาสที่ผู้ซื้อจะเลือกซื้อสินค้าได้น้อยลงเพราะปัจจัยหลักที่สำคัญคือราคา เป็นตัวกำหนดความต้องการเท่านั้น ในเรื่องนี้ รัฐบาลควรจะมีนโยบายที่ชัดเจนที่จะสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีโอกาสซื้อบ้าน เช่น น่าจะมีการสนับสนุนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราพิเศษหรือเพิ่มจำนวนเงินหักลดหย่อนในส่วนของภาษีดอกเบี้ยเงินกู้จาก 7,000 บาทเป็น 15,000-20,000 บาท เพื่อสนับสนุนและให้โอกาสผู้มีรายได้น้อยให้มีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้น เพราะปัจจุบันนี้อำนาจซื้อของกลุ่มรายได้น้อยเหล่านี้ได้ลดจำนวนลงไปทุกขณะ หากไม่มีการสนับสนุนใด ๆ แล้ว ผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้คงไม่มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยแต่ยังคงอาศัยอยู่ตามบ้านเช่าตลอดไป

4.2 การจัดทำโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูก ที่มีโครงการขนาดใหญ่ตั้งแต่ 1,000-3,000 หน่วยขึ้นไป และมี

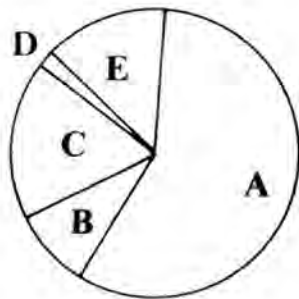
ประชากรอาศัยอยู่กว่า 10,000 คนขึ้นไปแล้ว การจัดทำโครงการควรจะต้องมีการบริการของชุมชนอย่างเพียงพอ เช่น มาตรฐานด้านชุมชนที่จอดรถ ถนน ทางเท้า และสาธารณูปการ และควรมีการวางแผนบริหารชุมชน ระดับอำเภอ ระดับเมืองไว้รองรับด้วย นอกจากนี้ยังควรจะได้มีการศึกษาวิจัยถึงผลกระทบต่อการใช้ที่อยู่อาศัยในอาคารสูงให้กระจ่างชัดเพื่อเป็นแนวทางในการสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารสูงต่อไป

4.3 เนื่องจากการอยู่อาศัยในอาคารสูงร่วมกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่คุ้นเคยกับกฎระเบียบใหม่ ๆ การอาศัยอยู่ร่วมกันตลอดจนปัญหาการใช้อาคารภายหลังที่ไปอยู่อาศัยแล้ว ต้องมีการซ่อมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของอาคารและของชุมชน ดังนั้นควรจะได้มีการให้ความรู้ ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัยก่อนเข้าไปอยู่

## สรุป

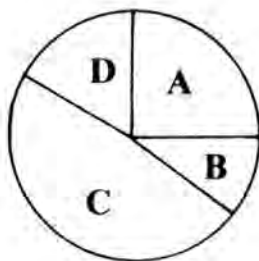
ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูงที่เกิดขึ้นแทนที่ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว ก็ไม่ใช่สิ่งที่เลวร้ายไปทีเดียว เพราะที่อยู่อาศัยประเภทนี้ สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่รัฐบาลได้จัดสร้างให้ในยุคแรกๆ ของการเกิดคอนโดมิเนียม ก็เป็นสิ่งพิสูจน์ได้ว่า หากแต่การดำเนินธุรกิจทางด้านนี้ของภาคเอกชนได้จัดให้มีมาตรฐานที่เพียงพอ และมีการวางผังไว้ล่วงหน้าระยะยาวไปพร้อมกับหน่วยงานของรัฐบาลที่มีหน้าที่สนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น การจัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าถึงโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ของผู้มีรายได้น้อยก็จะสามารถพัฒนาไปพร้อมกับการพัฒนาประเทศได้เป็นอย่างดี

### ขนาดของโครงการ



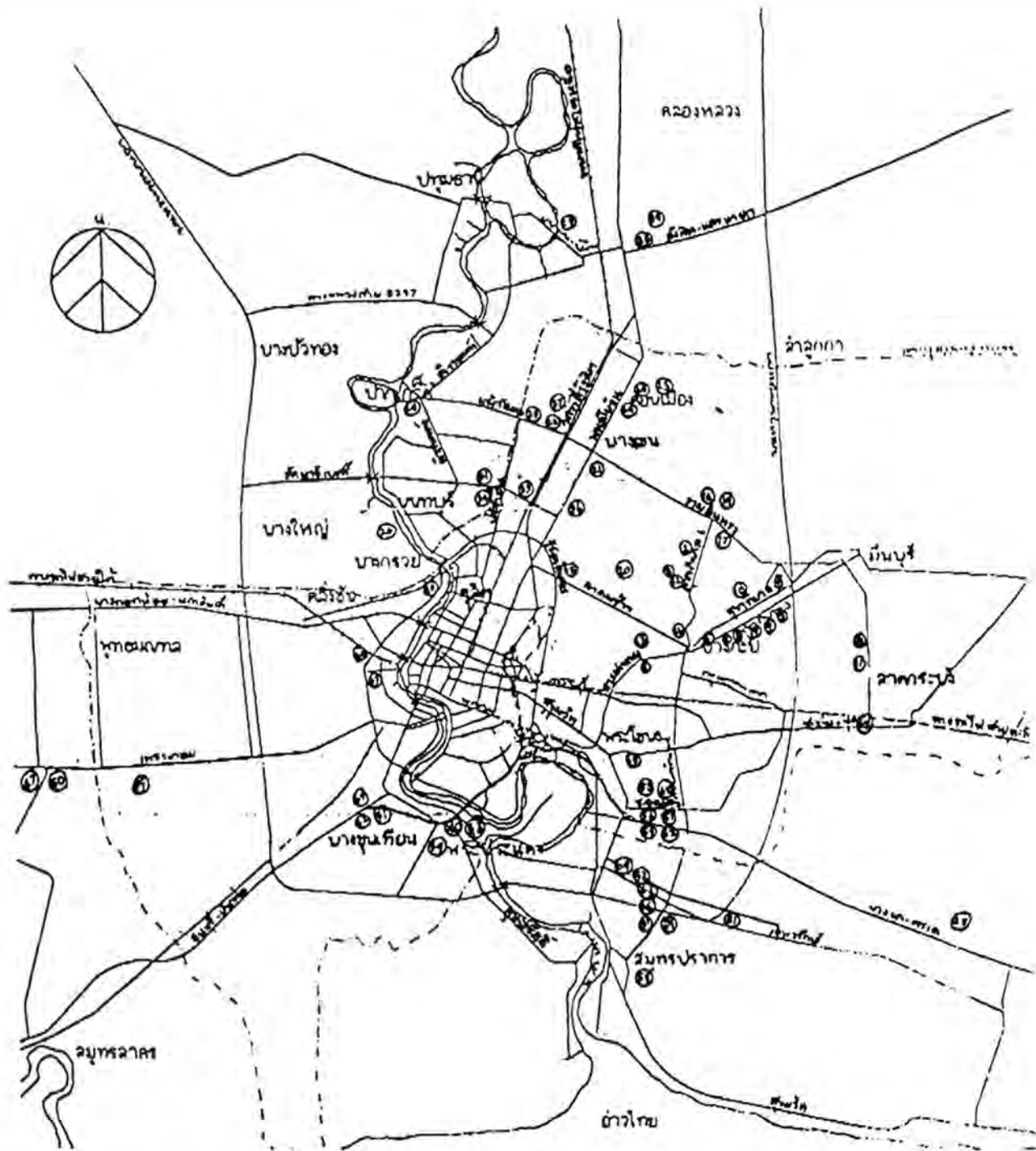
		จำนวนโครงการ	
A เล็ก	> 500	40	(58.8%)
B กลาง	500~1000	6	( 8.8%)
C ใหญ่	1001~3000	12	(17.6%)
D ใหญ่	< 3000	1	(1.5%)
E ไม่มีข้อมูล		9	(13.2%)

68



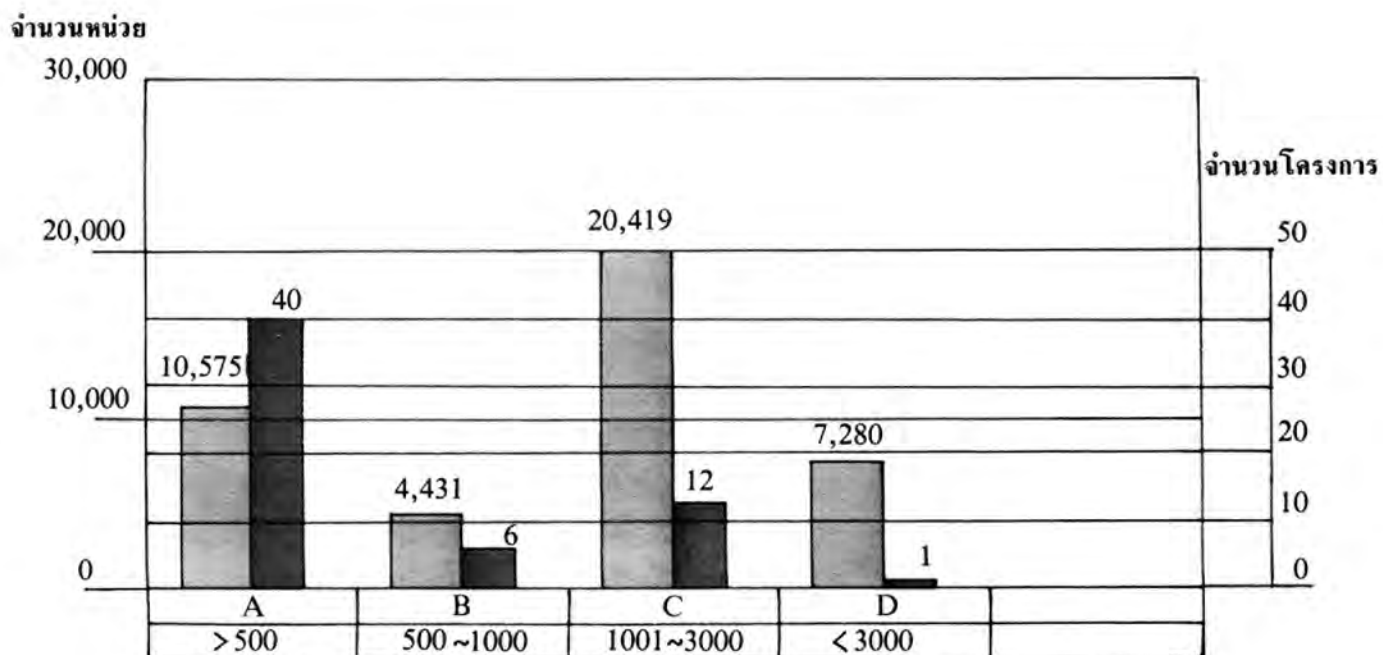
A เล็ก	< 500	10,575	(24.8%)
B กลาง	500~1000	4,431	(10.4%)
C ใหญ่	1001~3000	20,419	(47.8%)
D ใหญ่	> 3000	7,280	(17.0%)

42,705

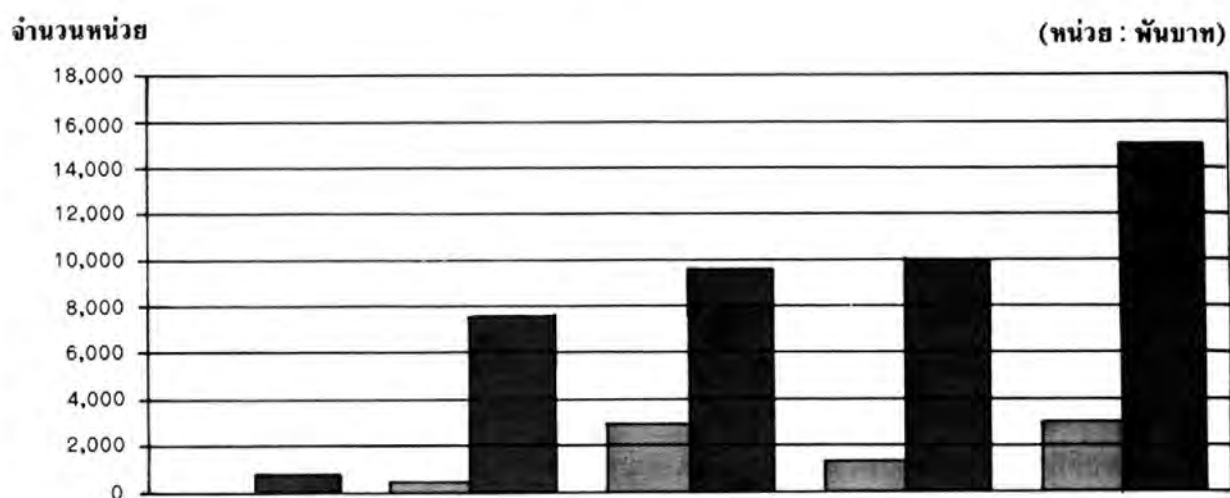


- |                      |                    |                     |                     |                     |
|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1. วิถีชุมชนไทยโบราณ | 14. เซ็นทรัลพลาซ่า | 27. มณฑลปทุมธานี    | 42. ศาลากลางจังหวัด | 56. เซ็นทรัลพลาซ่า  |
| 2. สวนสาธารณะ        | 15. สวนสาธารณะ     | 28. ศาลากลางจังหวัด | 43. ศาลากลางจังหวัด | 57. ศาลากลางจังหวัด |
| 3.5 พิพิธภัณฑ์       | 16. สวนสาธารณะ     | 29. ศาลากลางจังหวัด | 44. ศาลากลางจังหวัด | 58. ศาลากลางจังหวัด |
| 4. พิพิธภัณฑ์        | 17. สวนสาธารณะ     | 30. ศาลากลางจังหวัด | 45. ศาลากลางจังหวัด | 59. ศาลากลางจังหวัด |
| 5. สวนสาธารณะ        | 18. สวนสาธารณะ     | 31. ศาลากลางจังหวัด | 46. ศาลากลางจังหวัด | 60. ศาลากลางจังหวัด |
| 6. สวนสาธารณะ        | 19. สวนสาธารณะ     | 32. ศาลากลางจังหวัด | 47. ศาลากลางจังหวัด | 61. ศาลากลางจังหวัด |
| 7. สวนสาธารณะ        | 20. สวนสาธารณะ     | 33. ศาลากลางจังหวัด | 48. ศาลากลางจังหวัด | 62. ศาลากลางจังหวัด |
| 8. สวนสาธารณะ        | 21. สวนสาธารณะ     | 34. ศาลากลางจังหวัด | 49. ศาลากลางจังหวัด | 63. ศาลากลางจังหวัด |
| 9. สวนสาธารณะ        | 22. สวนสาธารณะ     | 35. ศาลากลางจังหวัด | 50. ศาลากลางจังหวัด | 64. ศาลากลางจังหวัด |
| 10. สวนสาธารณะ       | 23. สวนสาธารณะ     | 36. ศาลากลางจังหวัด | 51. ศาลากลางจังหวัด | 65. ศาลากลางจังหวัด |
| 11. สวนสาธารณะ       | 24. สวนสาธารณะ     | 37. ศาลากลางจังหวัด | 52. ศาลากลางจังหวัด | 66. ศาลากลางจังหวัด |
| 12. สวนสาธารณะ       | 25. สวนสาธารณะ     | 38. ศาลากลางจังหวัด | 53. ศาลากลางจังหวัด | 67. ศาลากลางจังหวัด |
| 13. สวนสาธารณะ       | 26. สวนสาธารณะ     | 39. ศาลากลางจังหวัด | 54. ศาลากลางจังหวัด | 68. ศาลากลางจังหวัด |

**แผนที่แสดงที่ตั้ง  
โครงการคอนโดมิเนียม**



ราคาขาย



	< 150,000	150,000~	175,000~	200,000~	225,000~
บ้านจัดสรรราคาถูก 2529	25	311	2,899	1,283	2,943
คอนโดมิเนียมราคาถูก 2530 - 2532	700	7,500	9,478	10,029	14,992

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจากหนังสือธุรกิจที่ดิน เดือนกันยายน 2532  
 รวบรวมข้อมูลจากการโฆษณาขายล่วงหน้าจากสื่อโฆษณาต่าง ๆ



## การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ธ**นาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินหลักเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา การดำเนินงานของธนาคารฯ นับได้ว่ามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศเป็นอย่างมาก เนื่องจากธนาคารฯ ได้ร่วมกับคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ในการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศโดยส่วนรวม ให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ การก่อสร้าง และความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศ ซึ่งกำลังเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก โดยธนาคารฯ เป็นองค์กรหลักที่จะดำเนินธุรกิจให้แผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยประสบผลสำเร็จได้เป็นอย่างดี ดังจะเห็นได้จากผลการดำเนินงานของธนาคารฯ ที่ผ่านมา โดยเฉพาะในปี 2532 ธนาคารฯ สามารถให้บริการเงินกู้แก่ประชาชนทั่วไปให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เพิ่มขึ้นถึงจำนวน 28,818 ราย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 9,366 ล้านบาท ทำให้อยอดสะสม ณ วันสิ้นปี สำหรับจำนวนผู้กู้สูงขึ้นเป็น 70,832 ราย คิดเป็นเงินกู้ทั้งสิ้น 17,612 ล้านบาท ยอดสะสมดังกล่าวไม่รวมจำนวนผู้ที่ชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันออกไปแล้วจำนวนมาก สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น สินเชื่อเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งก่อสร้าง และสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างแฟลตให้เช่า ก็อยู่ในเกณฑ์ที่เพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน

สำหรับด้านเงินฝากของธนาคารฯ ได้เพิ่มสูงขึ้นจากปีที่แล้วเป็นจำนวนถึง 8,758 ล้านบาท ทำให้อยอดเงินฝาก

สะสมถึงสิ้นปีมีจำนวน 20,027 ล้านบาท เงินที่ฝากเพิ่มขึ้นมานี้ส่วนใหญ่เป็นเงินฝากประเภทเงินออมทรัพย์พิเศษ ที่มีอัตราผลตอบแทนจากดอกเบี้ยสูงกว่าเงินฝากประเภทอื่น เงินฝากประเภทออมทรัพย์พิเศษนี้มีจำนวนสูงกว่าปีที่แล้วเกือบเท่าตัว และจากยอดเงินฝากนี้จะทำให้ธนาคารฯ มีเงินหมุนเวียนเพียงพอในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป โดยสรุปผลการดำเนินงานได้ดังนี้

### 1. การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารฯ ได้พยายามปรับปรุงการดำเนินงานให้เกิดความคล่องตัวให้มากที่สุด ขณะเดียวกันก็พยายามลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้ต่ำลง เพื่อให้ธนาคารฯ สามารถให้บริการสินเชื่อในอัตรดอกเบี้ยที่ต่ำได้ ซึ่งเป็นการช่วยให้ประชาชนทั่วไปได้มีแหล่งเงินทุนที่เสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น โดยแยกประเภทการให้บริการของธนาคารฯ ได้ดังนี้

#### 1.1 การให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ

(1) การให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภคแก่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร เป็นการให้กู้ยืมระยะสั้นในรูปของเงินเบิกเกินบัญชี ทั้งกับเจ้าของโครงการเดิมและโครงการใหม่ โดยโครงการเดิมธนาคารฯ ได้พยายามช่วยเหลือให้ได้มีแหล่งเงินทุนหมุนเวียนสร้างบ้านโอนให้แก่

ลูกค้า เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้ธนาคารฯ ได้เร็วขึ้น สำหรับโครงการใหม่ที่ผ่านมาการพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลาง สร้างได้คุณภาพและมีความสามารถชำระหนี้คืนธนาคารฯ ได้ โดยธนาคารฯ จะให้กู้ร้อยละ 80 ของค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและก่อสร้างอาคาร เพื่อให้ผู้ประกอบการได้ใช้เงินทุนของตนเองในการดำเนินงานส่วนหนึ่งด้วย ในปี 2532 ธนาคารฯ ได้อนุมัติเงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการ จำนวน 9 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 110 ล้านบาท

(2) การให้สินเชื่อแก่เจ้าของโครงการแฟลตให้เขา เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะช่วยให้ประชาชนทั่วไปได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง สำหรับผู้ที่ยังไม่มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งโครงการแฟลตให้เขาที่ธนาคารฯ ให้กู้เงินนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวก มีค่าเช่าไม่สูงเกินไป และอยู่ในบริเวณที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง โดยในปี 2532 ธนาคารฯ ได้เปลี่ยนเงื่อนไขการให้กู้ จากเดิมให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 65 ของราคาค่าก่อสร้าง เป็นให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาค่าก่อสร้าง ทำให้มีผู้มาขอรับบริการกู้เงินประเภทนี้มากขึ้น โดยเฉพาะแฟลตเช่าขนาดเล็ก ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มขึ้น ในปี 2532 ธนาคารฯ ได้ให้กู้เงินประเภทนี้ไปจำนวนทั้งสิ้น 30 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 131 ล้านบาท และนับตั้งแต่ธนาคารฯ ให้เงินกู้แก่โครงการประเภทนี้ในปี 2528 จนถึงสิ้นปี 2532 ได้มีเจ้าของโครงการมาขอเงินทั้งสิ้น 77 ราย โดยมียอดหนี้คงเหลือ ณ วันสิ้นปี จำนวนทั้งสิ้น 236 ล้านบาท

**1.2 การให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง**  
การให้สินเชื่อประเภทนี้นับว่าเป็นส่วนที่มีความสำคัญ และเป็นกิจกรรมหลักของธนาคารฯ เนื่องจากการช่วยเหลือให้ประชาชนทั่วไปได้มีที่อยู่อาศัยที่ดี มีคุณภาพ เป็นของตนเองโดยตรง ธนาคารฯ จึงได้ปรับปรุงการบริการให้เกิดความคล่องตัวมากที่สุด และเอื้ออำนวยประโยชน์แก่ลูกค้า ดังเช่น การคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารฯ จะต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี การขยายระยะเวลาการให้กู้สูงสุดจาก 20 ปี เป็น 25 ปี เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระเงินงวดให้น้อยลง การจ้างผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์ภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาหลักประกันเงินกู้ของลูกค้า ในปี 2532 นี้ มีผู้สนใจมาขอรับบริการเงินกู้จากธนาคารฯ จำนวนทั้งสิ้น 30,269 ราย วงเงินขอกู้ทั้งสิ้น 10,780 ล้านบาท ธนาคารฯ สามารถให้กู้แก่ลูกค้าได้จำนวน 28,818 ราย คิด



เป็นร้อยละ 95 ของผู้ขอรับบริการ วงเงินให้กู้ทั้งสิ้น 9,366 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87 ของจำนวนเงินที่ขอกู้ทั้งสิ้นโดยแยกเป็นประเภทการให้กู้ยืมได้ดังนี้

(1) การให้สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยโครงการที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยขอให้ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวแก่ลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการทั้งหมด ธนาคารฯ ได้ให้โครงการประเภทนี้กู้เป็นจำนวน 8,861 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 2,494 ล้านบาท

(2) การให้สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อย ที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากที่ขอให้ธนาคารฯ รับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว หรือกู้ยืมเงินไปเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของตนเอง ธนาคารฯ ได้ให้ลูกค้ากู้เงินเป็นจำนวน 15,439 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 5,195 ล้านบาท

(3) การให้สินเชื่อโครงการสวัสดิการ สำหรับส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และบริษัทเอกชน ที่มาทำข้อตกลงกับธนาคารฯ ในการนำพนักงานในสังกัดมากู้เงินกับธนาคารฯ และหน่วยงานต้นสังกัดจะต้องเป็นผู้หักเงินเดือนของผู้กู้ส่งชำระหนี้ให้ธนาคารฯ เป็นรายเดือน เงินให้กู้ประเภทนี้ธนาคารฯ จะคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินให้กู้แก่ประชาชนทั่วไป เนื่องจากธนาคารฯ จะลดค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ได้ส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ถ้าหน่วยงานใดต้องการจะให้พนักงานของตนได้กู้เงินในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำเป็นพิเศษก็สามารถนำเงินสวัสดิการของตนมาฝากประจำไว้กับธนาคารฯ โดยธนาคารฯ จะคิดค่าใช้จ่ายในการบริการเงินกู้สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากประจำเพียงร้อยละ 1-1.5 ต่อปีเท่านั้น ปัจจุบันแนวโน้มของเงินให้กู้ประเภทนี้ได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ธนาคารฯ จึงจำเป็นต้องจ้างผู้ประเมินราคาหลักประกันภายนอก ให้เป็นผู้ประเมินราคาหลักประกันของผู้กู้ โดยธนาคารฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้มาขอรับบริการ ได้ทันทั่วถึง นับตั้งแต่ธนาคารฯ เปิดให้บริการเงินกู้ประเภทนี้ มาจนถึงปัจจุบัน ได้มีหน่วยงานที่ทำข้อตกลงกู้เงินกับธนาคารฯ แล้ว จำนวนทั้งสิ้น 86 หน่วยงาน แยกเป็นบริษัทเอกชน จำนวน 48 แห่ง ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ จำนวน 38 แห่ง และ ในปี 2532 ธนาคารฯ ได้ให้กู้แก่พนักงานของหน่วยงานต่าง ๆ ไปแล้วจำนวนทั้งสิ้น 2,317 ราย คิดเป็นวงเงินทั้งสิ้น 762 ล้านบาท

## 2. การระดมเงินฝาก

เนื่องจากปัจจุบันมีผู้มาขอรับบริการกู้เงินจากธนาคารฯ เพิ่มมากขึ้น ธนาคารฯ จึงต้องเร่งระดมเงินออมภายในประเทศ โดยการรับฝากเงินจากประชาชนให้เพียงพอกับปริมาณความต้องการด้านสินเชื่อ ประกอบกับปัจจุบันสาขาบริการของธนาคารฯ ยังมีอยู่น้อยแห่ง ธนาคารฯ จึงจำเป็นต้องให้อัตราผลตอบแทนแก่ผู้ฝากในอัตราที่สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น เช่น เงินฝากประเภทออมทรัพย์พิเศษ หรือเงินฝากกระแสรายวัน ซึ่งธนาคารฯ จ่ายดอกเบี้ยให้อัตราเท่ากับเงินฝากออมทรัพย์ สำหรับผู้ฝากเงินที่ใช้เช็คไม่เกินเดือนละ 10 ฉบับ และมียอดเงินคงเหลือไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท นอกจากนี้ธนาคารฯ ยังได้เพิ่มเงินฝากประเภทฝากประจำ 2 ปี สำหรับผู้ฝากเงินที่มีวงเงินตั้งแต่ 500,000 บาทขึ้นไป ธนาคารฯ จะจ่ายดอกเบี้ยให้ทุกเดือน เพื่อเป็นการเร่งระดมเงินฝากระยะยาวเพิ่มขึ้น และนอกจากนี้ ยังได้ประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้ามาใช้บริการของธนาคารฯ มากขึ้นจึงทำให้ธนาคารฯ สามารถระดมเงินฝากได้เพิ่มขึ้นจากปี 2531 ซึ่งมีเงินฝากจำนวนทั้งสิ้น 11,269 ล้านบาท เป็น 20,027 ล้านบาท ในปี 2532 จำนวนเงิน

ฝากเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 8,758 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 78

## 3. การขยายสาขา

เนื่องจากการขยายขอบข่ายการให้บริการเงินกู้ให้ทั่วถึงยิ่งขึ้น เป็นนโยบายหลักของธนาคารฯ ที่ต้องเร่งรัดดำเนินการ ซึ่งปัจจุบันธนาคารฯ ได้เปิดดำเนินการสาขาในส่วนภูมิภาคแล้ว 2 แห่ง คือที่จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดขอนแก่น และได้เตรียมการที่จะเปิดสาขาในส่วนภูมิภาคเพิ่มอีก 3 แห่งในปี 2533 สาขาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพิ่มอีกจำนวนทั้งสิ้น 10 แห่ง ภายในปี 2533 โดยธนาคารฯ ได้เปิดดำเนินการสาขาคอนมือง ซึ่งเป็นสาขาในเขตกรุงเทพฯ แห่งที่ 2 แล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2533

## 4. การพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ Online

ธนาคารฯ ได้พัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ Online สำหรับระบบเงินกู้และเงินฝาก โดยได้ตรวจรับมอบโปรแกรมระบบเงินฝาก ซึ่งคาดว่าจะใช้ได้จริงในกลางปี 2533 โดยจะเริ่มใช้งานที่สำนักงานใหญ่ก่อน และจะทยอยติดตั้งใช้กับงานสาขาได้ทั้งหมดภายในปี 2533 สำหรับระบบเงินกู้คาดว่าจะเริ่มทดลองวิ่งคู่ขนานได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2533 และใช้งานได้จริงในต้นปี 2534

## 5. สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในปี 2532 ธนาคารฯ มียอดสินทรัพย์ทั้งสิ้น 25,971 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 8,069 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 31 สินทรัพย์ส่วนใหญ่ได้แก่เงินให้กู้ยืม ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 76 ของสินทรัพย์ทั้งหมด สำหรับแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารฯ ได้แก่ เงินฝาก



ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 20,027 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82 ของหนี้สินทั้งหมด และธนาคารฯ มีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 185 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 86 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มร้อยละ 87

## 6. ผลการดำเนินงานของสาขาที่เปิดดำเนินการแล้ว

**6.1 สาขาราชดำเนิน** เป็นสาขาแห่งแรกของธนาคารฯ ที่เปิดดำเนินการในปี 2529 ในปี 2532 มีลูกค้ามาขอรับบริการเฉลี่ยเดือนละ 220 ราย จำนวนเงินที่ขอกู้ 85 ล้านบาท และมีลูกค้ามาชำระหนี้เงินกู้ที่สาขาเฉลี่ยเดือนละ 22,087 ราย คิดเป็นเงินได้รับชำระหนี้คืน 92 ล้านบาท และสาขาราชดำเนินสามารถระดมเงินฝากในปี 2531 ได้จำนวน 4,039 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 8,162 ล้านบาท ในปี 2532 คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มร้อยละ 98

**6.2 สาขาเชียงใหม่** เป็นสาขาในส่วนภูมิภาคแห่งแรกที่เปิดดำเนินการในปี 2530 ในปี 2532 มีผู้มาขอรับบริการกู้เงิน จำนวน 1,178 ราย คิดเป็นเงินที่ขอกู้ 333 ล้านบาท และสามารถให้กู้แก่ลูกค้าได้จำนวน 1,100 ราย คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 277 ล้านบาท สาขาเชียงใหม่สามารถระดมเงินฝากในปี 2531 ซึ่งมีจำนวน 35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 119 ล้านบาท ในปี 2532 คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มถึงร้อยละ

**6.3 สาขาขอนแก่น** เป็นสาขาในส่วนภูมิภาคแห่งที่สอง ซึ่งเปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2532 นับแต่เริ่มดำเนินการจนถึงสิ้นปี 2532 มีผู้มาขอรับบริการกู้เงิน จำนวน 670 ราย คิดเป็นวงเงินขอกู้ทั้งสิ้น 192 ล้านบาท สามารถให้บริการแก่ลูกค้าจำนวน 572 ราย คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 146 ล้านบาท และสามารถระดมเงินฝากได้จำนวนทั้งสิ้น 43 ล้านบาท โดยเป็นเงินฝากออมทรัพย์พิเศษ จำนวน 35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80 ของเงินฝากทั้งหมด

## 7. การดำเนินการขั้นต่อไป

**7.1 การขยายสาขา** เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายในการให้สินเชื่อของธนาคารฯ ที่ต้องการกระจายสินเชื่อทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีและมีคุณภาพเพิ่มขึ้น ธนาคารฯ จึงได้มีแผนการเปิดสาขาเพิ่มในปี 2533-2537 ดังนี้

(1) สาขาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่จะเปิดเพิ่มนอกเหนือจากสาขาคอนโดมิเนียม ที่เปิดดำเนินการแล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2533 มีจำนวน 10 สาขา และในปี 2534 จะเปิดดำเนินการอีกจำนวน 6 สาขา ดังนี้

ปี 2533	ปี 2534
- สาขาหัวแยกราชประสงค์	- สาขาศูนย์การค้าย่านลาดพร้าว
- สาขาคอนโดมิเนียมบางบัวทอง-สุพรรณบุรี	- สาขาศูนย์การค้าย่านบางรัก
- สาขาคอนโดมิเนียมพระราม 6	- สาขาศูนย์การค้าวงเวียนใหญ่
- สาขาคอนโดมิเนียมสุขุมวิท 1	- สาขาคอนโดมิเนียมแจ้งวัฒนะ
- สาขาคอนโดมิเนียมเพชรเกษม	- สาขาคอนโดมิเนียมสุขุมวิท 3
- สาขาศรีนครินทร์	- สาขาคอนโดมิเนียมธนบุรี-ปากท่อ
- สาขาสำโรง	
- สาขาบางเขน	
- สาขาศูนย์การค้าย่านปทุมวัน	
- สาขาสามพราน	

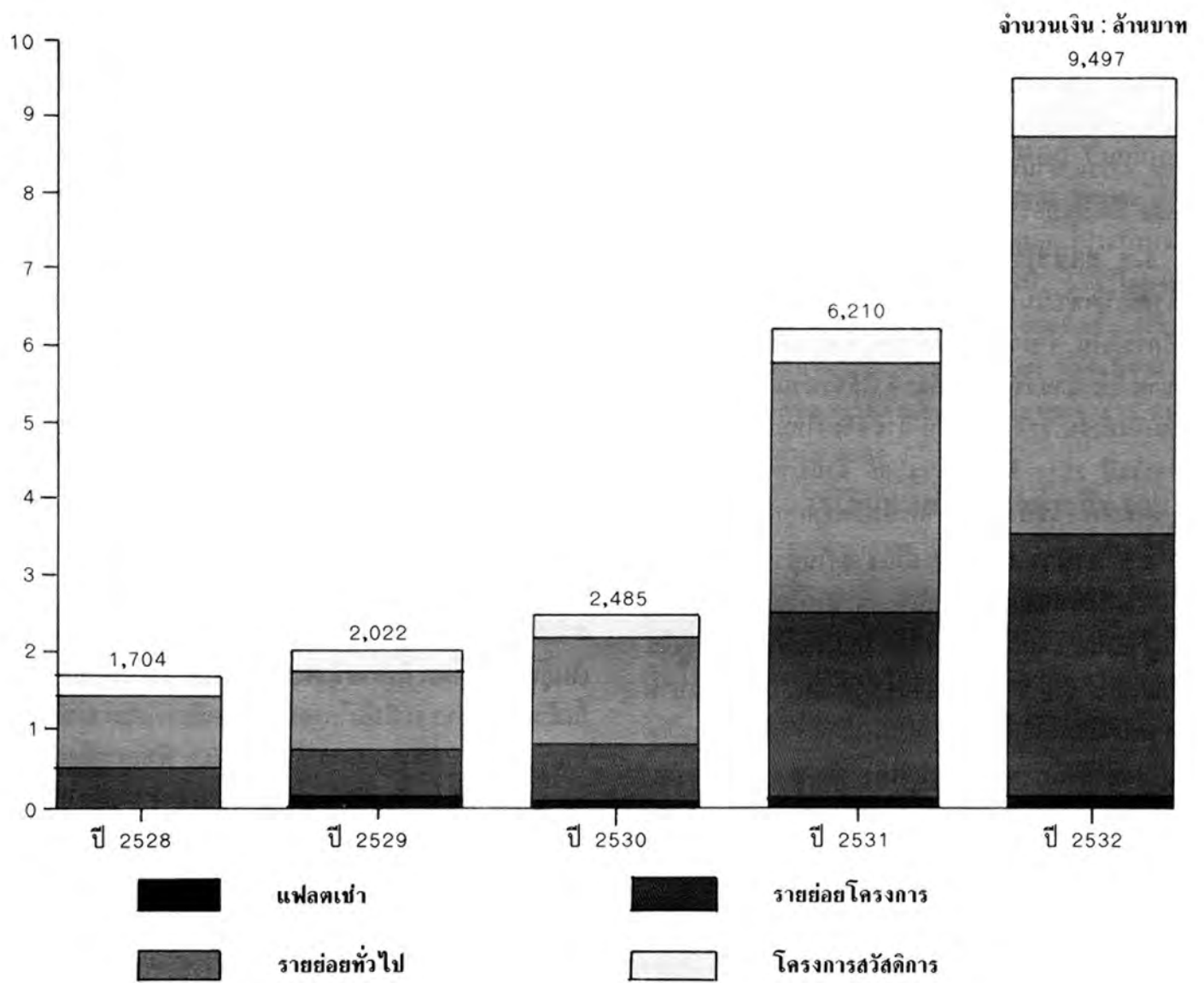
(2) สาขาในส่วนภูมิภาค ธนาคารฯ ได้กำหนดที่จะเปิดสาขาในจังหวัดที่มีอัตรากำไรขยายตัวของประชากร และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง เป็นศูนย์กลางการค้าและความเจริญในด้านต่าง ๆ โดยธนาคารฯ กำหนดจะเปิดสาขาเพิ่มอีกจำนวน 12 สาขา ดังนี้

ปี 2533	ปี 2534	ปี 2535-2537
- สาขาพัตยา	- สาขาพิษณุโลก	- สาขาอยุธยา
- สาขานครราชสีมา	- สาขาภูเก็ต	- สาขาสระบุรี
- สาขาหาดใหญ่		- สาขาฉะเชิงเทรา
		- สาขากาญจนบุรี
		- สาขาอุบลราชธานี
		- สาขานครสวรรค์
		- สาขานครศรีธรรมราช

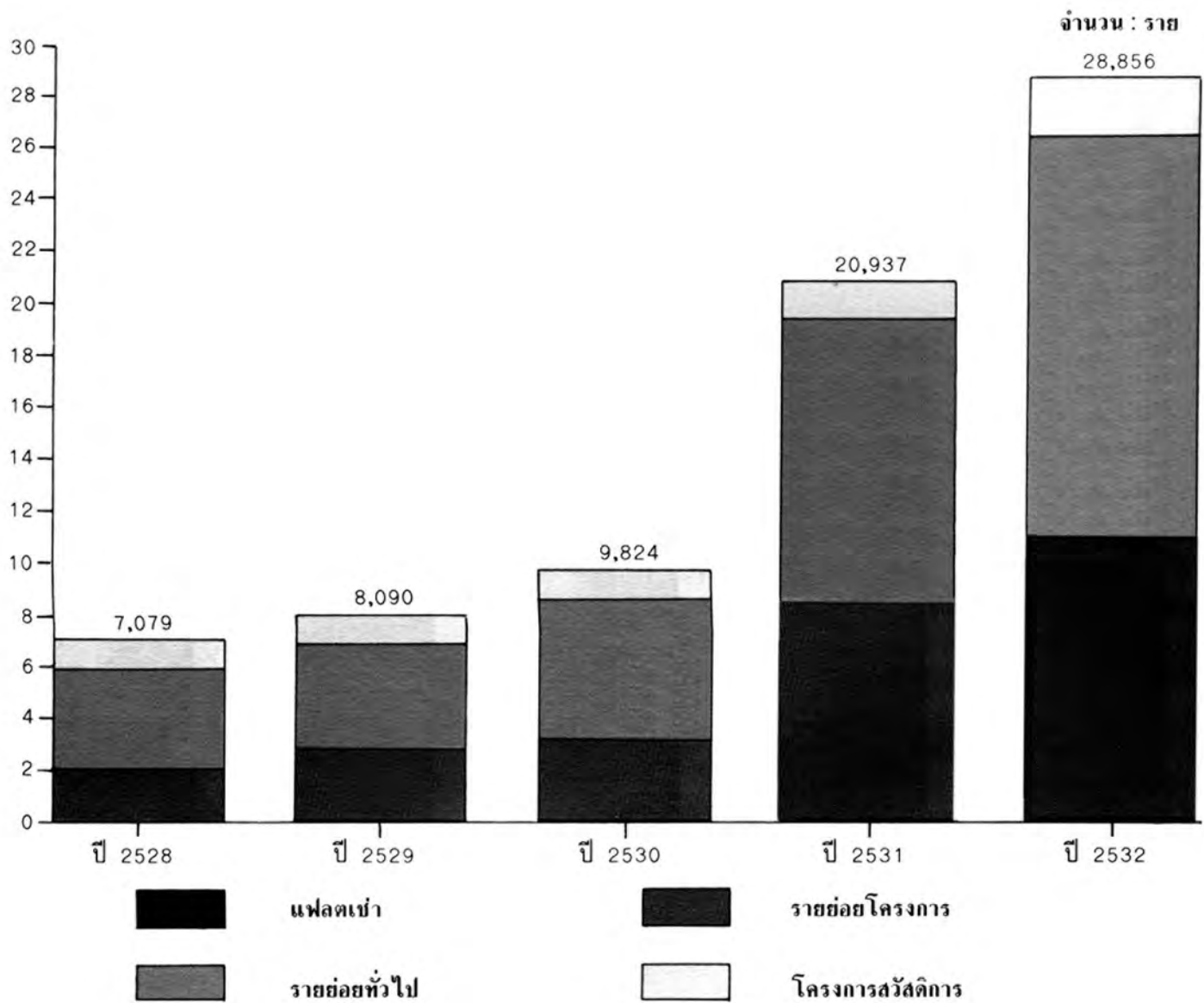
**7.2 การพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์** นอกจากธนาคารฯ ได้นำระบบคอมพิวเตอร์ Online มาใช้กับงานระบบเงินกู้และเงินฝาก ซึ่งคาดว่าจะสามารถใช้งานได้ในปี 2533 นี้แล้ว ธนาคารฯ จะนำไมโครคอมพิวเตอร์มาใช้กับงานบริหารงานบุคคล งานด้านกฎหมาย ด้านการพัสดุ ด้านการฝึกอบรม และงานด้านการเก็บข้อมูลของส่วนงานต่าง ๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

**7.3 การจัดทำโครงการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย** โดยธนาคารฯ จะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลและความรู้ในด้านต่าง ๆ ที่จะช่วยให้ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ โดยในปี 2532 นี้ ธนาคารฯ จะจัดทำคู่มือความรู้ในทุกเรื่องเกี่ยวกับโครงการอาคารชุด ด้วยธนาคารฯ พิจารณาเห็นว่า ปัจจุบันผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไปได้ให้ความสนใจแก่ที่อยู่อาศัยประเภทนี้เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเกิดขึ้นมากมาย นอกจากนี้ธนาคารฯ จะเป็นหน่วยงานบริการจัดฝึกอบรม หรือเป็นหน่วยงานประสานงาน เพื่อจัดการอบรมความรู้เกี่ยวกับอาคารชุดให้แก่กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

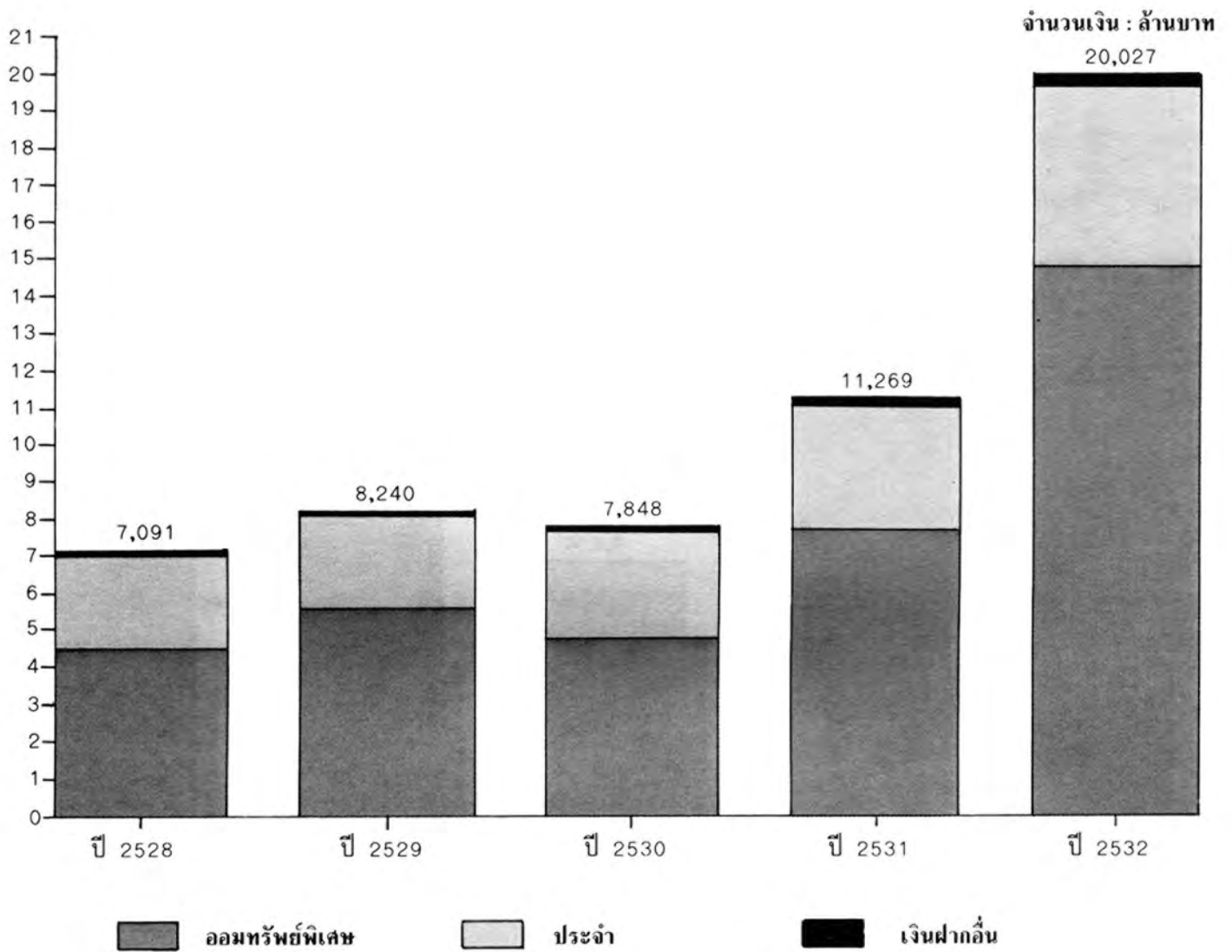
แผนภูมิที่ 1 จำนวนเงิน การให้สินเชื่อระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามประเภทการให้สินเชื่อ



แผนภูมิที่ 2 จำนวนราย การให้สินเชื่อระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามประเภทการให้สินเชื่อ



แผนภูมิที่ 3 เงินฝากคงเหลือ ณ วันสิ้นปี แยกตามประเภทเงินฝาก





**แผนการเปิดสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์**

เปิดดำเนินการแล้ว

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ส่วนภูมิภาค

สาขาราชดำเนิน

สาขาเชียงใหม่

สาขาดอนเมือง

สาขาขอนแก่น

เปิดดำเนินการ ปี 2533

สาขาห้าแยกปากเกร็ด

สาขาพัทลุง

สาขาดอนเมืองบางบัวทอง-สุพรรณบุรี

สาขานครราชสีมา

สาขาดอนพระราม 6

สาขาหาดใหญ่

สาขาดอนนสุขาภิบาล 1

สาขาดอนเพชรเกษม

สาขาศรีนครินทร์

สาขาสำโรง

สาขาบางเขน

สาขาศูนย์การค้าย่านปทุมวัน

สาขาสามพราน

สาขาศูนย์การค้าย่านลาดพร้าว

สาขาพิษณุโลก

สาขาศูนย์การค้าย่านบางรัก

สาขาภูเก็ต

สาขาศูนย์การค้าวงเวียนใหญ่

สาขาดอนแจ้งวัฒนะ

สาขาดอนนสุขาภิบาล 3

สาขาดอนธนบุรี-ปากท่อ

เปิดดำเนินการปี 2535 - 2537

สาขาอโยธยา

สาขาสระบุรี

สาขาฉะเชิงเทรา

สาขากาญจนบุรี

สาขาอุบลราชธานี

สาขานครสวรรค์

สาขานครศรีธรรมราช



## การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติปี 2532

### 1. ความเป็นมาและบทบาทของการเคหะแห่งชาติ

รัฐบาลได้ตระหนักถึงปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมาเป็นเวลาช้านานแล้ว จะเห็นได้จากในอดีตที่รัฐได้จัดตั้งหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อทำหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยหลายหน่วยงาน ได้แก่ การจัดตั้งกองเคหะสถานสงเคราะห์ สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ในปี 2483 การจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ในกรมประชาสงเคราะห์ในปี 2493 ต่อมาจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ สังกัดกระทรวงการคลังในปี 2496 และจัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน สังกัดเทศบาลนครกรุงเทพฯ ในปี 2503 อย่างไรก็ตามทั้ง 4 หน่วยงานก็ยังไม่สามารถสนองตอบความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ทวีจำนวนขึ้นทุกขณะได้ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาข้อจำกัดด้านงบประมาณและการประสานงาน

การเคหะแห่งชาติจึงได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ด้วยเหตุผลหลัก 3 ประการคือ

1. การเคหะแห่งชาติจะต้องทำหน้าที่แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัย
2. การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติโดยรวบรวมเอาหน่วยงานของรัฐ 4 แห่งเข้าด้วยกันเป็นการแก้ปัญหาเรื่องการประสานงาน

ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. เพื่อให้การเคหะแห่งชาติเป็นองค์กรที่ปฏิบัติตามนโยบายของรัฐเพื่อช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยโดยเร็ว

#### โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง 4 ประการคือ

1. จัดให้มีซึ่งเคหะ เพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
2. ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคลผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะขึ้น เพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
3. ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน
4. ปรับปรุงหรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรม

การเคหะแห่งชาติในปัจจุบันเป็นหน่วยงานหลักของรัฐที่รับผิดชอบดำเนินงานในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานครปริมณฑลและรวมไปถึงเขตภูมิภาค โดยมุ่งเน้นการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก ขณะเดียวกันก็ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและสูง หรือร่วมลงทุนกับภาคเอกชนเพื่อนำเงินรายได้มาใช้สนับสนุนการดำเนินงานโครงการผู้มีรายได้น้อยและเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้ยากจนในเมืองที่อยู่ในเขตชุมชนแออัดอื่น ๆ ต่อไป

## 2. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

นับแต่การเคหะแห่งชาติเริ่มดำเนินงานในปี 2516 เป็นต้นมา รวม 16 ปีเต็ม ที่การเคหะแห่งชาติได้ปฏิบัติหน้าที่สนองนโยบายของรัฐมาโดยตลอด โดยมุ่งที่จะแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และพัฒนาการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งในกรุงเทพมหานครและภูมิภาคให้เจริญรุดหน้าภายใต้การสนับสนุนจากรัฐบาล ทั้งในรูปการอุดหนุนทางการเงินแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และสนับสนุนด้านโครงการทั้งจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องและภาคเอกชนมาเป็นอย่างดีซึ่งมีผลการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ โดยสรุปดังนี้

**2.1 ด้านการจัดสร้างที่อยู่อาศัย** การเคหะฯ ได้ทุ่มเททรัพยากรที่มีอยู่ขององค์การไปในการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะจัดสร้างโครงการเคหะชุมชนทั้งขนาดเล็กขนาดใหญ่

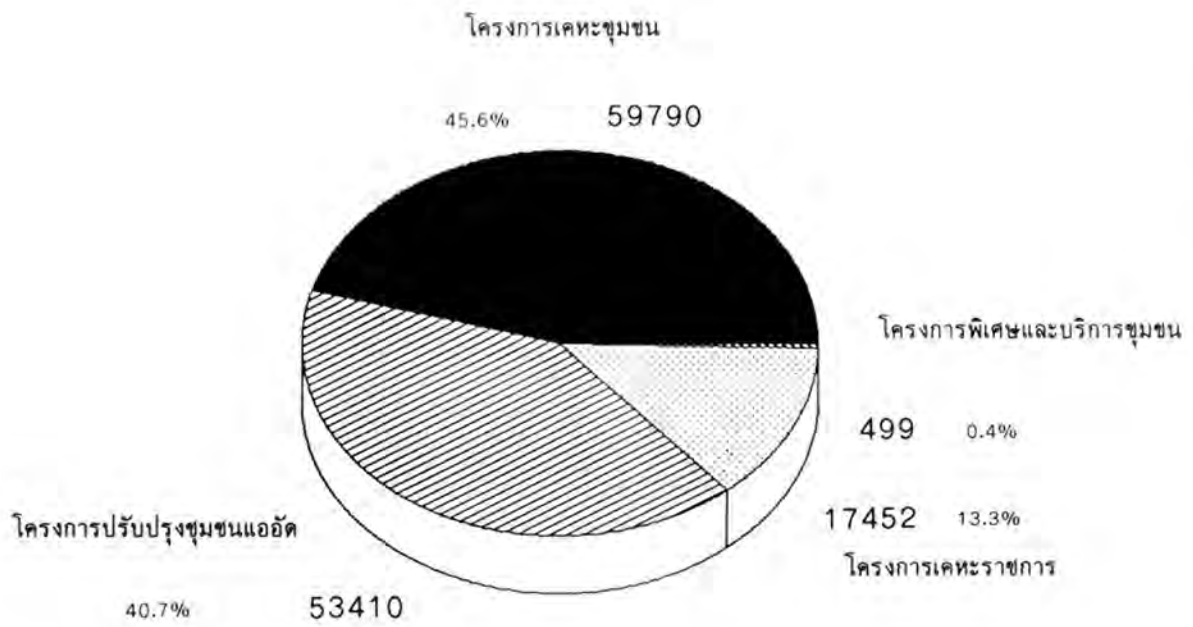
และระดับเมืองที่สมบูรณ์พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สำหรับการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางโดยเฉลี่ยร้อยละ 76 ของผลผลิต เพื่อให้ประชาชนโดยทั่วไปได้เช่าหรือเช่าซื้อ นับถึงปัจจุบันรวมทั้งสิ้น 59,790 หน่วย ซึ่งโดยประมาณร้อยละ 80 เป็นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมประมาณ 19 แห่ง อีกร้อยละ 20 เป็นโครงการในภูมิภาคตามเมืองหลักของการพัฒนา ซึ่งนับถึงปัจจุบันได้มีการจัดสร้างในเมืองต่าง ๆ แล้วรวม 16 จังหวัด คือ เชียงใหม่ นครสวรรค์ พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น จันทบุรี ชลบุรี (และเมืองพัทยา) สระบุรี ราชบุรี ภูเก็ต สงขลา (อ.หาดใหญ่) สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช นครปฐม ลำปาง และสมุทรสาคร รวม 11,591 หน่วย (รายละเอียดปรากฏในตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

ตารางที่ 1 สรุปจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และชุมชนแออัดที่ได้รับการปรับปรุง

ปีงบประมาณ	โครงการเคหะชุมชน	โครงการพิเศษ และบริการชุมชน	โครงการเคหะ ข้าราชการ	รวม	โครงการปรับปรุง ชุมชนแออัด
2519	588	—	—	588	—
2520	2,818	—	—	2,818	—
2521	8,000	—	1,106	9,106	—
2522	4,744	—	4,013	8,757	568
2523	10,700	—	1,306	12,006	4,476
2524	4,505	—	1,968	6,473	3,280
2525	3,267	33	2,472	5,772	5,213
2526	4,493	19	3,925	8,437	6,507
2527	9,319	12	174	9,505	7,843
2528	3,683	179	—	3,862	4,428
2529	4,141	66	48	4,255	8,012
2530	359	—	530	889	3,392
2531	608	30	—	638	4,290
2532	726	160	1,206	2,092	1,060
2533	1,839	—	704	2,543	4,341
<b>รวม</b>	<b>59,790</b>	<b>499</b>	<b>17,452</b>	<b>77,741</b>	<b>53,410</b>

หมายเหตุ ตัวเลขในปี 2533 เป็นตัวเลขที่แล้วเสร็จนับถึงกุมภาพันธ์ 2533

ประเภทโครงการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ  
พ.ศ. 2519 - 2533



รวมผลงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 131,151 หน่วย

แผนภูมิที่ 1

การเคหะแห่งชาติมิได้มีหน้าที่เพียงจัดสร้างเคหะชุมชน ขยาย หรือให้เช่าแก่ประชาชนโดยทั่วไปเท่านั้น การเคหะฯ ยังได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการ เช่น ทหาร ตำรวจ และข้าราชการกระทรวงยุติธรรม ทั้งใน กรุงเทพมหานครและภูมิภาค ซึ่งได้จัดสร้างไปแล้วเสร็จ จำนวน 17,452 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 22

นอกจากจัดสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะโครงการเคหะชุมชน แล้วการเคหะฯ ยังได้จัดทำโครงการพิเศษและบริการชุมชน สำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างสูงและรายได้สูง เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินในเชิงพาณิชย์ และสร้างส่วน บริการชุมชนให้สมบูรณ์ขึ้น และเพื่อนำรายได้มาเกื้อหนุนการจัด ทำโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งได้มีการพัฒนาไปแล้ว ทั้งสิ้น 499 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.4 ของผลผลิตทั้งหมด

## 2.2 ด้านการให้ความช่วยเหลือปรับปรุงชุมชน

**แออัด** การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของการเคหะฯ มิใช่เพียง การจัดสร้างที่อยู่อาศัยมารองรับความต้องการของประชาชนที่ไม่ สามารถพึ่งพาดตลาดภาคเอกชนได้เท่านั้น ในกลุ่มประชาชน ที่มีรายได้จำกัดที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด การเคหะฯ ยังต้องมี ภารกิจที่จะดูแล ปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ สภาพของชุมชน ให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ ถูกสุขลักษณะมีบริการที่จำเป็นเช่น น้ำ ไฟ มีทางเดินเท้าที่สะดวกมีการป้องกันอัคคีภัย รวมทั้งการ

พัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมรวมถึงการแก้ไขปัญหาความ เตือร้อนของผู้ประสบภัยไฟไหม้ หรือถูกไล่ที่ด้วยการจัดที่ดิน หรือที่อยู่อาศัยรองรับ ซึ่งการเคหะฯ ได้รับมอบหมายจากรัฐบาล ให้ดำเนินงานด้านนี้มาเป็นเวลา 10 ปีแล้ว โดยการสนับสนุน เงินทุนจากรัฐ ความร่วมมือจากท้องถิ่น และองค์กรเอกชน จึงมีผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการด้านการปรับปรุงชุมชนแออัด ไปแล้ว 53,410 ครอบครัว ทั้งหมดล้วนอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งสิ้น

ดังนั้น ในช่วงเวลา 17 ปี การเคหะแห่งชาติจึงมีผลงาน ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและการ ปรับปรุงชุมชนแออัด รวมทั้งสิ้น 131,151 หน่วย ซึ่งแยกตาม ประเภท กลุ่มรายได้ และพื้นที่ ปรากฏตามตารางที่ 2

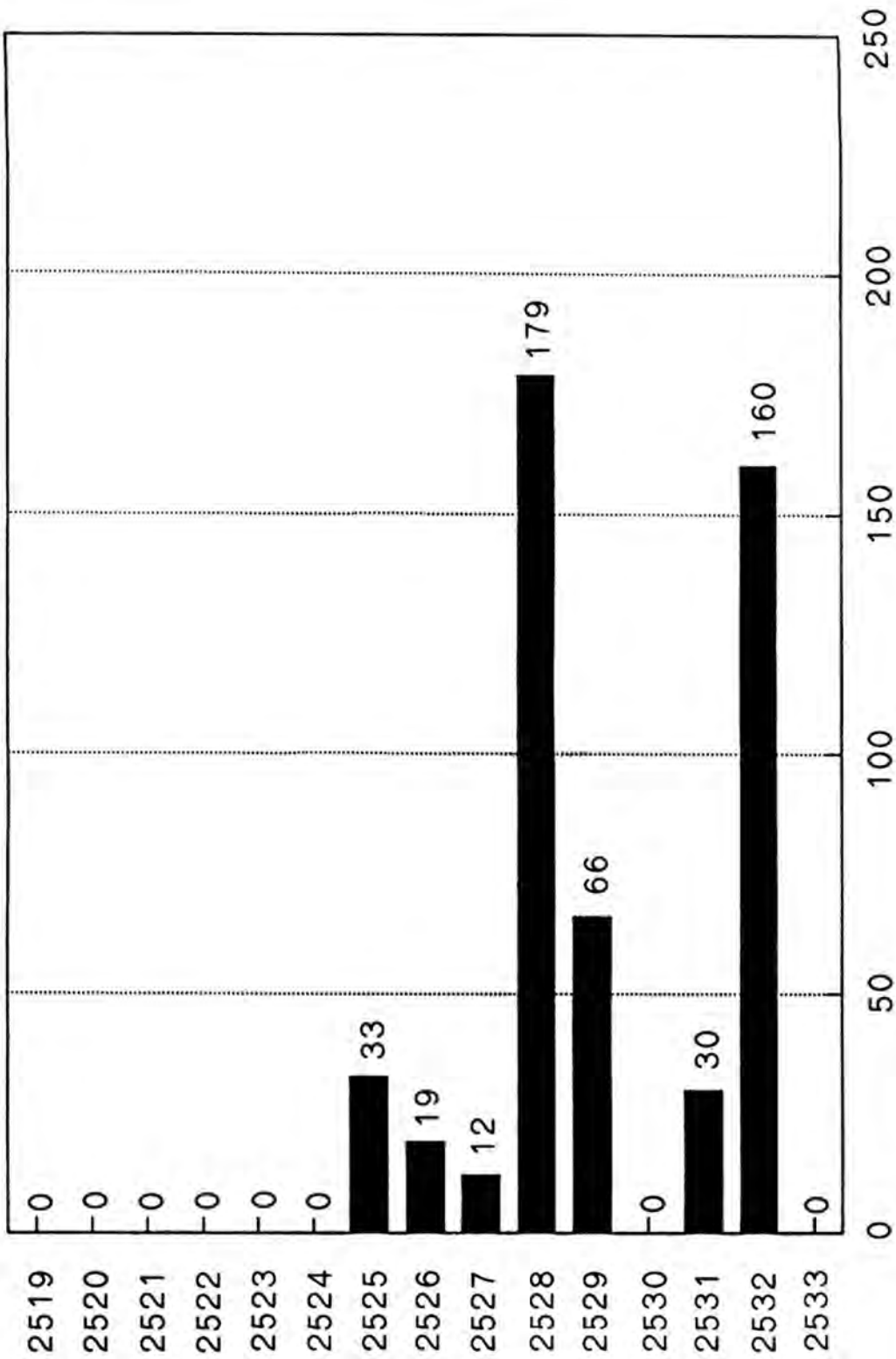
### 2.3 ด้านการบริหารเคหะชุมชน

การเคหะแห่งชาติ ได้จัดบริการสาธารณะให้แก่ชุมชนและให้การดูแลในเรื่อง ความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน และการ ส่งเสริมกิจกรรมอื่น ๆ อันจะทำให้โครงการเคหะชุมชนเป็น ชุมชนที่น่าอยู่ ซึ่งนับถึงปัจจุบันจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ใน ความดูแลในเขตกรุงเทพมหานคร รวม 60,151 หน่วย ภายใต้ความรับผิดชอบของสำนักงานเคหะชุมชน รวม 19 แห่ง และอีก 11,591 หน่วย ภายใต้ความดูแลของสำนักงานเคหะ ชุมชนในส่วนภูมิภาค 16 แห่ง



**ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ  
โครงการพิเศษและบริการชุมชน**

**พ.ศ. 2519 - 2533**



ยอดรวม 59,790

## 2.4 ด้านการให้บริการทางวิชาการพัฒนาที่

**อยู่อาศัยแก่สังคม** การเคหะแห่งชาติในฐานะที่เป็นหน่วยงานหลักของรัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงมิได้มุ่งที่จะผลิตที่อยู่อาศัยแต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังได้มุ่งสนับสนุนส่งเสริม เผยแพร่ความรู้ทางวิชาการที่อยู่อาศัยแก่สังคมและประเทศชาติมาโดยตลอด ทั้งได้มีการศึกษา จัดทำงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเทคนิคการก่อสร้าง การจัดทำโครงการ และผลกระทบทางเศรษฐกิจสังคม รวมทั้งการฝึกอบรมบุคลากรที่ปฏิบัติงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน จัดการสัมมนาในระดับชาติ และนานาชาติรวมหลายครั้ง เพื่อที่จะเสริมสร้างให้เกิดความร่วมมือทางวิชาการที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐ เอกชน และระหว่างประเทศ และเพื่อเสริมสร้างบทบาทที่จะเป็นศูนย์รวมข้อมูลทางวิชาการที่อยู่อาศัยของประเทศต่อไปในอนาคต



ตารางที่ 2 ประเภทโครงการที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติก่อสร้างเสร็จนับจากปี 2519-2533

ประเภทโครงการ	กลุ่มเป้าหมาย	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1. โครงการเคหะชุมชน	รายได้ต่ำ, ปานกลาง และสูงใน กทม. และปริมณฑล	59,790	45.6
2. โครงการพิเศษและบริการชุมชน	รายได้ปานกลาง และสูงใน กทม.	499	0.4
3. โครงการเคหะข้าราชการ	ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ ทั้งใน กทม. และภูมิภาค	17,452	13.3
4. โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดใน กทม.	53,410	40.7
<b>รวม</b>		<b>131,151</b>	<b>100</b>



### 3. ผลการดำเนินงานในช่วงปี 2532

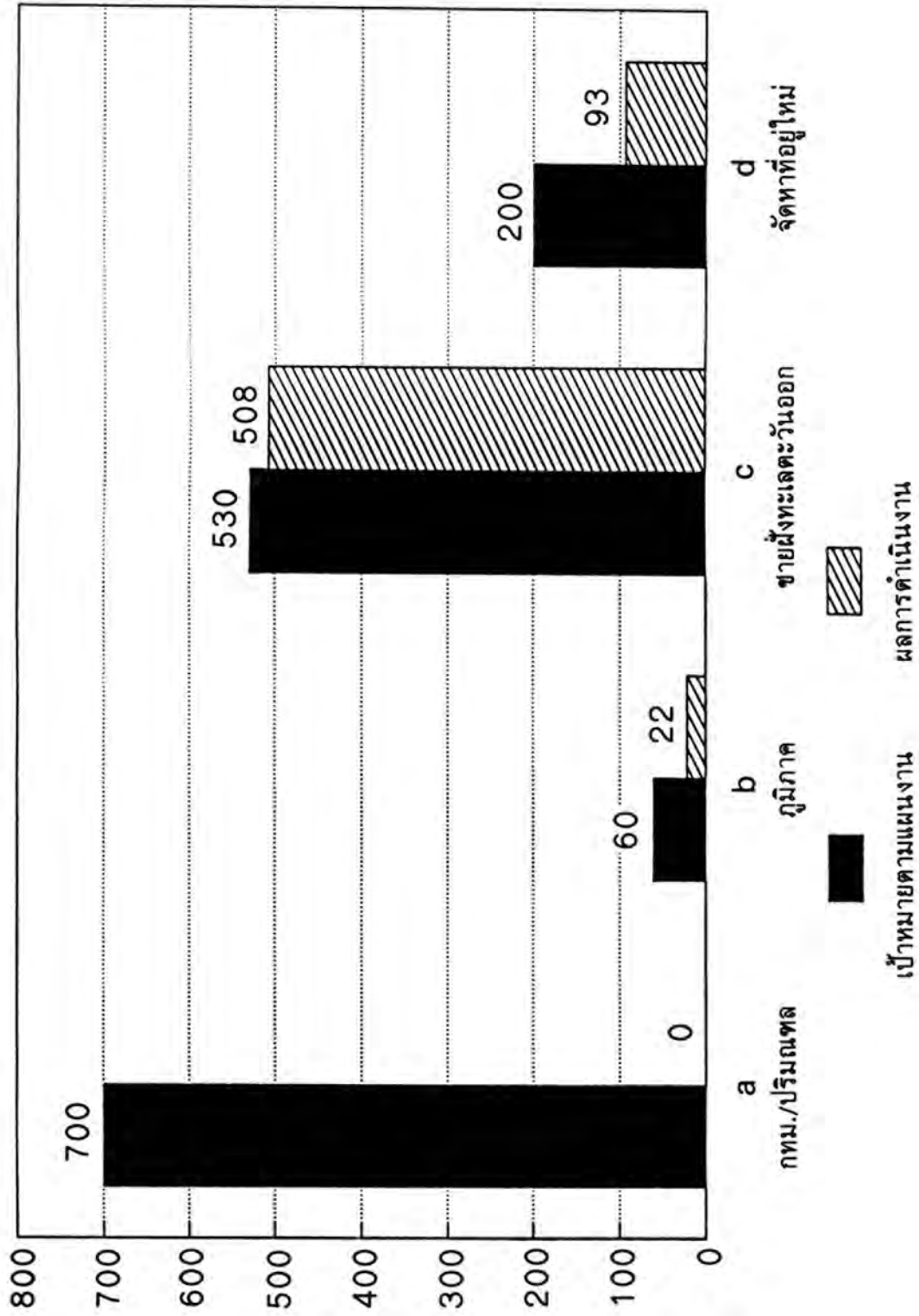
ในช่วงปี 2532 ที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติได้มีผลการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ที่น่าสนใจดังต่อไปนี้

**3.1 ด้านการผลิตและการจัดสร้างที่อยู่อาศัย**  
เฉพาะในปี 2532 การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จเพื่อให้ประชาชนทั่วไปและข้าราชการได้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 2,092 หน่วย รวม 4 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการเคหะชุมชนพัทธยา เคหะชุมชนสุราษฎร์ธานี โครงการคอนโดมิเนียมบางบัว และเคหะข้าราชการกองทัพเรือ ระยะ 1 และ 2 และยังมีโครงการที่แล้วเสร็จในช่วงต้นของปีงบประมาณ 2533 อีก 3 โครงการรวม 2,543 หน่วย ได้แก่ โครงการเคหะชุมชนสมุทรปราการ โครงการเคหะชุมชนชลบุรี 2 ระยะ 1 และโครงการเคหะข้าราชการกองทัพเรือ ระยะ 3

สำหรับปี 2533 มีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างจัดเตรียมโครงการ จัดทำแบบรายละเอียด ขอประกวดราคา และอื่น ๆ อีกรวมประมาณ 34,200 หน่วย และคาดว่าจะมีการก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปีงบประมาณนี้อีก 647 หน่วย จะเสร็จในปี 2534 อีก 5,805 หน่วย และที่เหลือจะเสร็จในปี 2535 และ 2536

**3.2 ด้านการจัดการที่ดิน** ในปี 2532 นี้ การเคหะฯ ประสบปัญหาอย่างมากในการจัดการที่ดินเนื่องจากยังมีความไม่คล่องตัวในการจัดซื้อ การเคหะฯ จึงได้ปรับปรุงระเบียบวิธีการจัดซื้อที่ดินให้คล่องตัวขึ้น จากเป้าหมายที่กำหนดจะจัดการที่ดินให้ได้ 1,290 ไร่ แต่สามารถจัดหาได้เพียงประมาณ 623 ไร่ (ดูแผนภูมิที่ 3)

## เป้าหมายตามแผนงานการจัดหาที่ดินเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงาน ปีงบประมาณ 2532



**3.3 ด้านการขายอาคาร** การเคหะแห่งชาติได้เปิดขายโครงการที่ทั้งที่แล้วเสร็จ ตกค้างมา และเปิดขายล่วงหน้า สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปี 2532 รวมทั้งสิ้น 2,494 หน่วย เป็นอาคารตกค้าง 1,197 หน่วย ยึดคืนมา 604 หน่วย และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ 2 โครงการ จำนวน 693 หน่วย (แผนภูมิที่ 4) ซึ่งได้แก่โครงการเคหะชุมชนนครราชสีมา ระยะ 2 และโครงการเคหะชุมชนสมุทรสาคร นอกจากนี้ยังมีการเปิดขายอาคารเมื่อต้นปี 2533 นี้ อีก 2 โครงการ คือ โครงการนนทบุรี 712 หน่วย และโครงการลำปาง 333 หน่วย ซึ่งขายหมดทั้ง 2 โครงการ และมีโครงการที่จะเปิดขายอีกในปี 2533 นี้ อีกประมาณ 4-5 โครงการ

**3.4 โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด** ในปีงบประมาณ 2532 ได้ดำเนินการปรับปรุงชุมชนด้านกายภาพแล้วเสร็จ 1,060 ครอบครัว และอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงและจะเสร็จในปี 2533 อีก 4,341 หน่วย นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติยังได้ดำเนินการโครงการจัดที่อยู่ใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่มีความจำเป็นต้องรื้อย้าย เนื่องจากถูกไฟไหม้และไล่ที่ ซึ่งมีโครงการที่ดำเนินการต่อเนื่องจากแผนเดิมและอยู่ในระหว่างดำเนินการจำนวน 3,946 ครอบครัว และอยู่ในระหว่างเตรียมการรื้อย้ายตามเป้าหมายแผนพัฒนาฉบับที่ 6 อีก 8,000 ครอบครัว

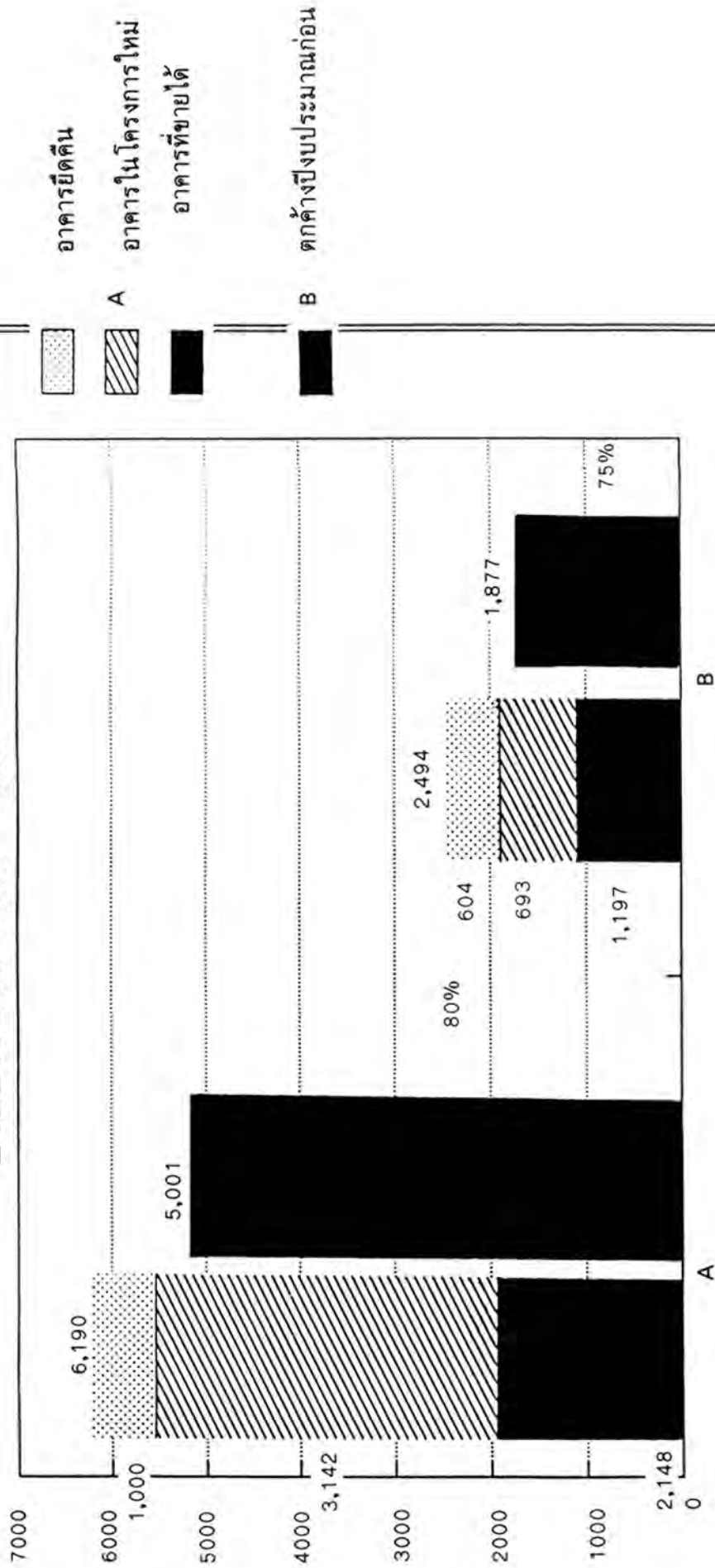
นอกจากนี้ การเคหะฯ ยังได้รับงบประมาณจากสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกรุงเทพมหานคร ให้ดำเนินงานปรับปรุงชุมชนแออัด ซึ่งในปีงบประมาณ 2532 ปรับปรุงไปแล้วเสร็จ 24 ชุมชน และอยู่ในระหว่างก่อสร้างและเตรียมการอีก 136 ชุมชน

**3.5 โครงการร่วมลงทุนกับภาคเอกชน** การเคหะแห่งชาติได้พยายามที่จะสนองนโยบายของรัฐในการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนรวมในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง โดยมีมาตรการทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยในปี 2532 นี้ การเคหะฯ ได้รับอนุมัติให้จัดทำโครงการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนในที่ดินของการเคหะฯ ที่มีอยู่แล้ว การเคหะฯ จึงได้ออกประกาศชักชวนภาคเอกชนเสนอโครงการร่วมลงทุนกับการเคหะฯ รวม 2 แห่ง คือ ในบริเวณโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า รวม 201.38 ไร่ และที่โครงการเคหะชุมชนเชียงใหม่อีก 65.20 ไร่ โดยเอกชนจะเป็นผู้พัฒนาที่ดินและทำการก่อสร้าง นอกจากนี้ในปี 2533 จะเปิดให้เอกชนยื่นข้อเสนอร่วมลงทุนในอีกหลายพื้นที่ อาทิเช่น ที่โครงการธนบุรี 1 และ 2 ประชาณิเวศน์ 2 คลองจั่นและบางพลี



ตารางเปรียบเทียบการขายอาคาร  
โครงการของ กคช.

ปีงบประมาณ 2531 - 2532



ปีงบประมาณ 2531

ปีงบประมาณ 2532

แผนภูมิที่ 4



**3.6 โครงการที่อยู่อาศัยช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย** จากกรณีเกิดอุทกภัยขึ้นในบริเวณพื้นที่ของจังหวัดสุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช เมื่อช่วงปลายปี 2531 และทำให้ประชาชนหลายร้อยครอบครัวไร้ที่อยู่อาศัยนั้น การเคหะฯ ได้เข้าร่วมช่วยเหลือผู้ประสบภัยก่อสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเร่งด่วน เสร็จสิ้นรวม 813 หลัง โดยเป็นการจัดสร้างที่ อ.นาสาร จ.สุราษฎร์ธานี รวม 437 หลัง ที่บ้านวังหิน บ้านปลายน้ำ บ้านกอบแก้ว บ้านเหมืองทวด และบ้านเหนือคลอง และที่ จ.นครศรีธรรมราช ที่ อ.ฉวาง บ้านนาเขลียง อ.ลานสกา บ้านวัดจันทร์ บ้านร่วน และบ้านท่าดี และที่ อ.พิปูน ที่บ้านชายทุ่งรวมอีก 376 หลัง

**3.7 โครงการจัดสร้างบ้านพักให้แก่ข้าราชการและพนักงานของรัฐ** ในปี 2532 การเคหะฯ ได้จัดทำโครงการจัดสร้างบ้านพักให้แก่ข้าราชการของรัฐแล้วเสร็จจำนวน 1,206 หน่วย และอยู่ในระหว่างดำเนินการ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2533 อีก 704 หน่วย นอกจากนี้ยังได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการจัดสร้างที่พักอาศัยแก่ข้าราชการตำรวจอีกจำนวน 9,998 หน่วย และกำลังอยู่ในระหว่างจัดทำโครงการแก่ข้าราชการกระทรวงยุติธรรมและข้าราชการกองทัพบกอีกประมาณ 3,000 หน่วย

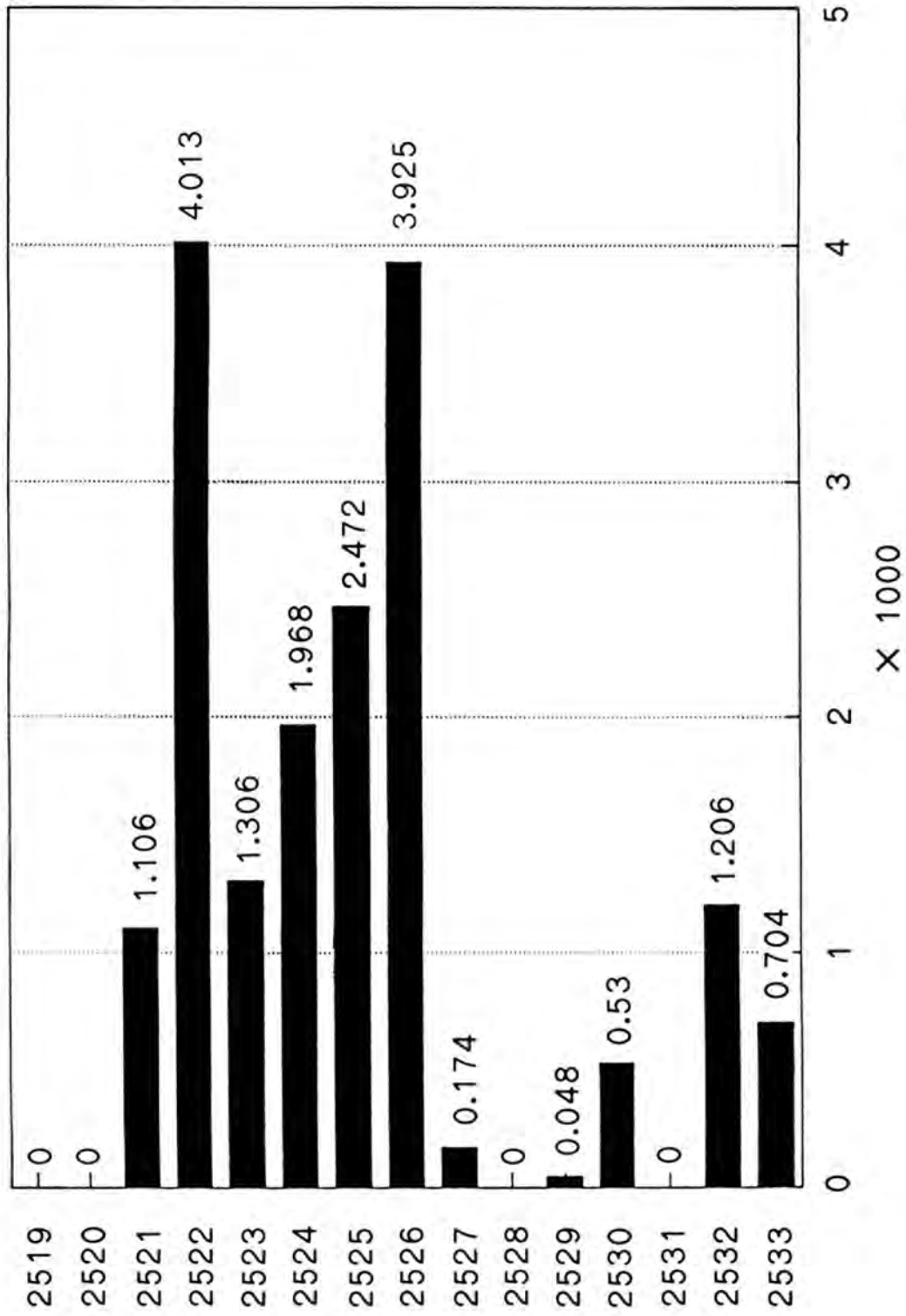
**3.8 โครงการพัฒนาและส่งเสริมวิชาการที่อยู่อาศัย** ในช่วงปี 2532 การเคหะแห่งชาติ โดยศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยได้จัดหลักสูตรอบรมนักพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐ

และเอกชนให้มีความรู้ในด้านการจัดธุรกิจที่ดินและที่อยู่อาศัยไปรวม 4 รุ่น ประมาณรุ่นละ 60 คน นอกจากนี้ยังมีงานศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนาและสนับสนุนงานด้านที่อยู่อาศัย มีงานที่สำคัญ ได้แก่ การแปลภาพถ่ายทางอากาศเพื่อศึกษาสำรวจข้อมูลชุมชนแออัด ข้อมูลที่อยู่อาศัย (Housing Stock) การศึกษาวิจัยระบบสุขภาพภิบาลในชุมชนผู้มีรายได้น้อย การก่อสร้างบ้านในระบบอุตสาหกรรม การศึกษาประเมินผลโครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด โดยการจัดที่อยู่อาศัยใหม่ รวมทั้งการจัดทำโครงการ Model Housing ร่วมกับรัฐบาลญี่ปุ่น ซึ่งผลการศึกษาจะแล้วเสร็จในปี 2534 นอกจากนี้ยังมีการศึกษาร่วมกับรัฐบาลนอร์เวย์ในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ซึ่งจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการข้อมูลได้ในปลายปี 2533

**3.9 ด้านการลงทุน** ในปีงบประมาณ 2532 นี้ ได้ใช้จ่ายงบประมาณเพื่อการจัดสร้างที่อยู่อาศัยไปประมาณ 459 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าเป้าหมายที่วางไว้มาก (ร้อยละ 37 ของเป้าหมาย) และต่ำกว่าที่ใช้ไปในปีงบประมาณ 2531 ทั้งนี้เนื่องจากประสบปัญหาหางานก่อสร้างหยุดชะงัก และปัญหาในการจัดหาผู้รับเหมาไม่ได้ ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากวิกฤตการณ์ด้านการขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง วัสดุขึ้นราคา และขาดแคลนผู้รับเหมา เช่นเดียวกับที่ภาคเอกชนหลายโครงการประสบปัญหา อย่างไรก็ตาม การเคหะฯ ได้รับอนุมัติงบประมาณลงทุนในปี 2533 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,251.396 ล้านบาท

**ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ**  
**โครงการเคหะประชาราชการ**

พ.ศ. 2519 - 2533



ยอดรวม 17,452



# วิวัฒนาการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับที่อยู่อาศัย

## 1. การพัฒนา

ในประเทศไทยการพัฒนาชิ้นส่วนสำเร็จรูปเพื่อใช้กับที่อยู่อาศัย แม้จะไม่มีบันทึกที่แน่ชัดว่ามีขึ้นเมื่อใด แต่จากการศึกษาของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทยพบว่า ในช่วงหลัง พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้เพิ่มจำนวนมากขึ้นควบคู่ไปกับวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงและเริ่มขาดแคลน จึงกลายเป็นจุดเริ่มต้นที่จะให้มีการศึกษา ค้นคว้า และรับเอาเทคโนโลยีการผลิตชิ้นส่วนประกอบอาคารจากต่างประเทศมาพัฒนาและผลิตขึ้นใช้โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพการก่อสร้างในประเทศ ชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ผลิตในระยะแรก ได้แก่ กระเบื้องกระดาศ กระเบื้องมุงหลังคา และแผ่นไม้อัด เป็นต้น รวมถึงได้มีการออกแบบและทดลองนำชิ้นส่วนดังกล่าวไปใช้เป็นส่วนประกอบอาคาร ต่อมาในปี พ.ศ. 2505 ได้มีการพัฒนาผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปในส่วนโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งได้แก่ เสา คาน พื้น และผนัง พร้อมกับพัฒนาระบบและวิธีการก่อสร้างที่เรียกว่า ระบบกึ่งสำเร็จรูป ที่รู้จักกันในชื่อระบบซีคอน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2507 2510 2511 มาจนถึงปัจจุบันได้มีการพัฒนาพื้นที่สำเร็จรูปต่างๆ ขึ้น เช่น พื้นแบบ Hollow core พื้นแบบทึบคู่ (Double Tee) และแบบตัวตงประกอบแผ่นพื้น (Floor Block) ที่ทำด้วยดินเผาขึ้นรูป นับจากนั้น

ระบบพื้นก็ได้ถูกพัฒนาเรื่อยมา เช่น การพัฒนาตัวตง เป็นรูปตัวทีหัวกลับ แผ่นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กธรรมดา เป็นพื้นคอนกรีตอัดแรง ในขนาดและรูปแบบต่างๆ กัน ขณะเดียวกันก็ได้มีการรณรงค์ให้สถาปนิก วิศวกร หันมาให้ความสนใจด้านวัสดุและการประหยัดในการก่อสร้าง ให้มีการออกแบบและใช้วัสดุสำเร็จรูปที่มีอยู่ในท้องตลาดมาเป็นส่วนประกอบอาคาร ในการประกวดแบบบ้านราคาถูกขึ้นเป็นครั้งแรก โดยบริษัทค้าวัสดุก่อสร้าง (บ.ค.ส.) ร่วมกับสมาคมสถาปนิกสยามในปี พ.ศ. 2515 และได้มีการจัดสัมมนา การใช้ระบบประสานทางพิกัดและส่วนประกอบสำเร็จรูป โดยศูนย์วิจัยและพัฒนาการก่อสร้างแห่งชาติ สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์ในเวลาต่อมา โดยมุ่งหวังให้เป็นเครื่องมือที่จะช่วยให้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปมีการผลิตและใช้กันอย่างแพร่หลาย

สำหรับโรงงานที่ทำการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป ส่วนใหญ่จะพัฒนามาจากโรงงานที่ทำการผลิตผลิตภัณฑ์ประเภทเดียวกัน เช่น โรงงานผลิตพื้นสำเร็จรูป จะพัฒนามาจากโรงงานที่ทำการผลิตเสาไฟฟ้า เสาเข็ม คอนกรีตบล็อกผนัง หรือซีเมนต์ผสมเสร็จ ซึ่งมีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่นำมาพัฒนาและดัดแปลงใช้ในการผลิตพื้นสำเร็จรูปได้ โดยในระยะแรกจะเป็นการผลิตร่วมกับผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ข้างต้น แต่เมื่อชิ้นส่วนนั้นได้รับความนิยมมากขึ้นจึงมีโรงงานที่ผลิตเฉพาะชิ้นส่วนขึ้น ซึ่ง








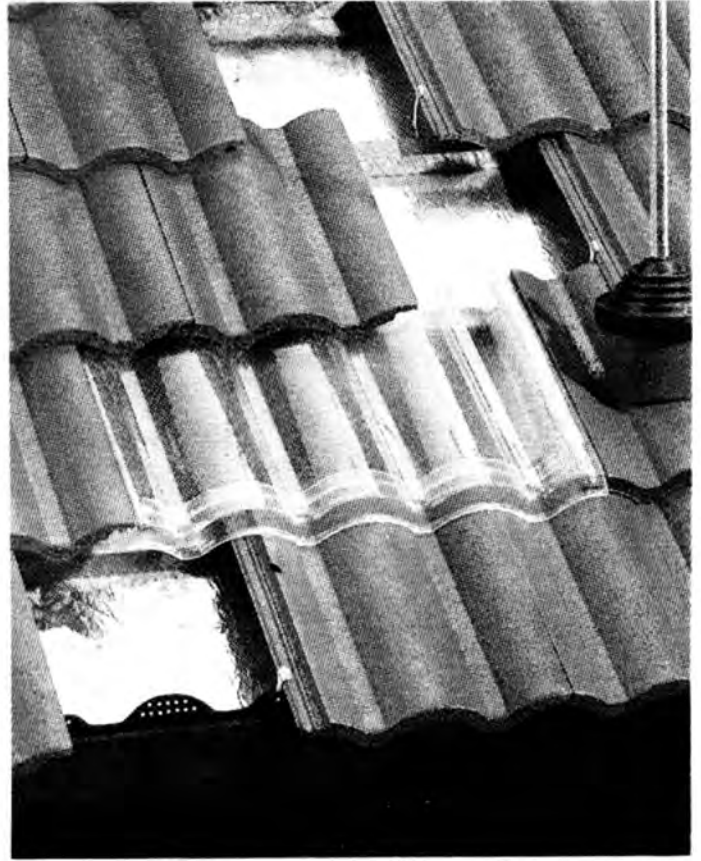
มักจะพบได้กับโรงงานส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ส่วนในภูมิภาค การใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปยังอยู่ในวงจำกัด แม้จะมีผู้พยายามผลิตชิ้นสำเร็จรูปแบบยูกว่าเพื่อใช้กับอาคารเรียนตั้งแต่ปี 2500 ก็ตาม ความต้องการใช้มีปริมาณไม่มาก โรงงานผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่พบ จึงเป็นโรงงานผลิตเสาเข็มและพื้นสำเร็จรูป โดยมักจะผลิตร่วมกับผลิตภัณฑ์คอนกรีตอื่น ๆ

ปัจจุบันการศึกษาและพัฒนาชิ้นส่วนสำเร็จรูป และวัสดุก่อสร้างใหม่ ๆ ยังดำเนินอย่างต่อเนื่องเป็นลำดับ ทั้งโดยภาครัฐบาลและเอกชน แม้ว่ารูปแบบที่นำไปสู่การพัฒนาจะแตกต่างกันระหว่างภาคเอกชนที่เป็นการพัฒนาในเชิงการค้า และภาครัฐจะเป็นการพัฒนาเชิงวิชาการแต่ต่างก็มุ่งหวังที่จะให้บรรลุเป้าหมายเดียวกัน นั่นคือ การพัฒนาผลิตภัณฑ์ชิ้นส่วนสำเร็จรูปและวัสดุก่อสร้างใหม่ ๆ ไปใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อสนองความต้องการจำนวนมากที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและอนาคต และยอมยังประโยชน์ต่อประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยในราคาที่ถูกลงในที่สุด

## 2. ผลិតภณท์

ชิ้นส่วนสำเร็จรูปในปัจจุบัน มีการผลิตและจำหน่ายในท้องตลาดมากมายหลายชนิดหลายรูปแบบ ในชื่อผลิตภัณฑ์ที่แตกต่างกันออกไป และสามารถเลือกใช้ให้เหมาะสมกับอาคารแต่ละประเภทได้ จากการศึกษาของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทยพบว่า ขณะนี้ได้มีการนำเอาชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาใช้เป็นส่วนประกอบอาคารที่พักอาศัยในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ แต่สำหรับในพื้นที่จังหวัดส่วนภูมิภาคแล้ว ยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือนิยมใช้เท่าที่ควร อย่างไรก็ตามคาดว่าจะมีแนวโน้มเป็นที่นิยมขึ้นเรื่อย ๆ ในอนาคต ทั้งนี้เพราะการก่อสร้างด้วยชิ้นส่วนสำเร็จรูปสามารถลดขั้นตอนการทำงานลงไปได้มาก ซึ่งหมายถึงจะสามารถประหยัดเวลาและต้นทุนการก่อสร้างลงไปด้วย ชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่นำมาใช้กับอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน มีเพียงเสาเข็ม พื้นสำเร็จรูป และผนังสำเร็จรูป เท่านั้นที่ใช้กันมาก ซึ่งผลิตภัณฑ์ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

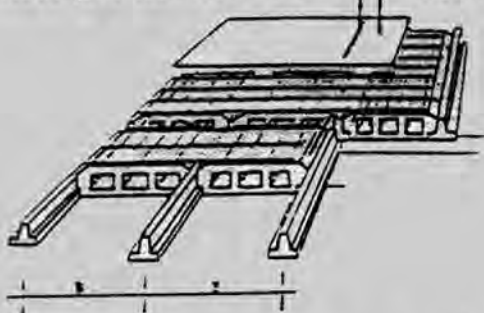
1. **เสาชემ** เป็นชิ้นส่วนสำเร็จรูปในส่วนองโครงสร้างระดับได้ดิน ทำหน้าที่รับน้ำหนักอาคารจากรานราก ใช้กับการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ที่มีลักษณะดินอ่อนโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ จังหวัดใกล้เคียง และจังหวัดชายทะเล ส่วนพื้นที่ที่มีลักษณะดินแข็งในจังหวัดส่วนภูมิภาค ส่วนใหญ่การปลูกอาคารที่พักอาศัยขนาดไม่เกิน 2 ชั้น จะไม่นิยมตอกเสาชემ เสาชემที่ใช้กับอาคารที่พักอาศัยมี 2 ชนิด คือ เสาชემไม้ ขนาดที่ใช้ตั้งแต่  $\varnothing 2" \times 2.00$  เมตร -  $\varnothing 8" \times 8.00$  เมตร และเสาชემคอนกรีตหล่อสำเร็จ (มีทั้งประเภทเสาชემคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาชემคอนกรีตอัดแรง) ขนาดที่ใช้หน้าตัดตั้งแต่  $0.13 \times 0.13$  เมตร -  $0.22 \times 0.22$  เมตร ความยาวตั้งแต่ 1.00 เมตร - 14.00 เมตร รูปแบบที่ใช้ส่วนใหญ่จะใช้เสาชემรูป  เสาชემรูปตัว  กับอาคารที่พักอาศัยขนาด 2 ชั้น และเสาชემรูป  เสาชემรูปตัว  เสาชემรูปตัว  กับอาคารที่พักอาศัยชั้นเดียว ซึ่งการเลือกจะใช้เสาชემชนิดใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับวิศวกรผู้ออกแบบ ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงความประหยัด ความแข็งแรงทนทาน และการรับน้ำหนักของเสาชემเป็นสำคัญ



**2. พื้นสำเร็จรูป** เป็นชิ้นส่วนสำเร็จรูปในส่วนของโครงสร้างเหนือระดับดินนำมาใช้แทนพื้นไม้ และพื้นคอนกรีตหล่อในที่มากขึ้น โดยเฉพาะกรุงเทพฯ มีการนำมาใช้กันอย่างแพร่หลายกับอาคารทั้งขนาดเล็ก เช่น อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารขนาดใหญ่ สำหรับจังหวัดในส่วนภูมิภาค พื้นสำเร็จรูปยังไม่เป็นที่แพร่หลายเช่นในกรุงเทพฯ มีการผลิตจำหน่ายและนำไปใช้เฉพาะเมืองที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะนำไปใช้กับอาคารของทางราชการและอาคารขนาดใหญ่ เช่น สำนักงาน โรงเรียน โรงแรม

ศูนย์การค้า ตึกแถว หอพัก เป็นต้น สำหรับอาคารที่อยู่อาศัย พื้นสำเร็จรูปยังนำไปใช้น้อย ซึ่งจะพบในโครงการบ้านจัดสรรบางโครงการเท่านั้น พื้นสำเร็จรูปที่ผลิตอยู่ในขณะนี้ มี 2 ประเภท คือ พื้นสำเร็จรูปคอนกรีตเสริมเหล็กธรรมดาและพื้นสำเร็จรูปคอนกรีตอัดแรง ซึ่งได้มีการผลิตออกมาหลายรูปแบบ แต่ที่นิยมใช้กันมากกับอาคารที่อยู่อาศัย ได้แก่ แบบคานตัวที่ประกอบบล็อกพื้นคอนกรีตแบบแผ่นพื้นท้องเรียบแบบทีเดียว แบบยูกว่า ดังรูป ความยาวนิยมไม่เกิน 4.00 เมตร ทั้งนี้เพราะมีน้ำหนักเบา สะดวกในการติดตั้งและขนส่ง

เหล็กเสริม  $\varnothing$  6 มม. หรือมากกว่า — คอนกรีตทับหน้า



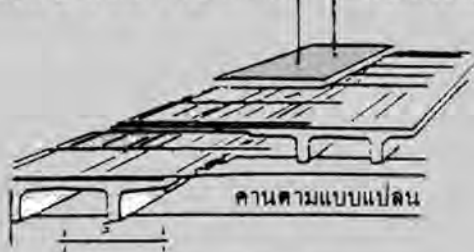
แบบคานตัวที่หัวกลับประกอบกับบล็อกพื้นคอนกรีต

เหล็กเสริม  $\varnothing$  6 มม. หรือมากกว่า — คอนกรีตทับหน้า



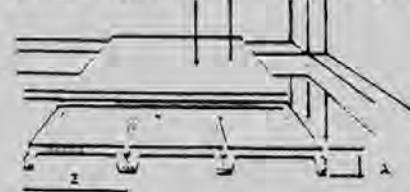
แบบแผ่นพื้นท้องเรียบ

เหล็กเสริม  $\varnothing$  6 มม. หรือมากกว่า — คอนกรีตทับหน้า



แบบตัว "ที" เคียว

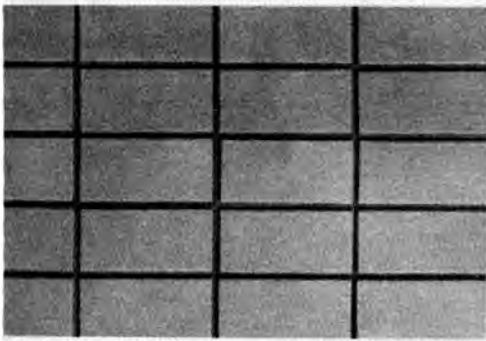
เหล็กเสริม  $\varnothing$  6 มม. หรือมากกว่า — คอนกรีตทับหน้า



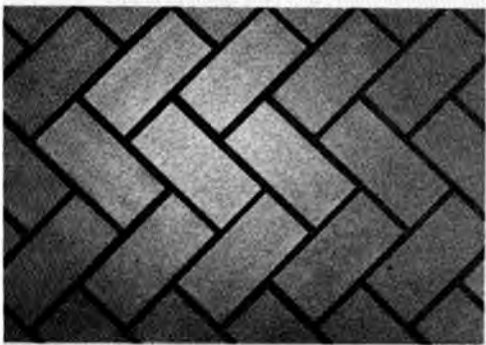
แบบตัว "ยู" คว่ำ



จุมกบันได



สีน้ำเงิน DD - 2728



**3. ผนังสำเร็จรูป** เป็นชิ้นส่วนสำเร็จรูปในส่วน  
ของโครงสร้างที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งของอาคาร ปัจจุบันมี  
การผลิตผนังสำเร็จรูป และชิ้นส่วนผนังใช้กับอาคารที่อยู่อาศัย  
ทั้งภายในและภายนอก แทนผนังก่ออิฐฉาบปูนและผนังไม้ โดย  
ใช้วัสดุต่างๆ กัน เช่น คอนกรีตยิปซั่ม โลหะอาบสังกะสี  
เยื่อไม้ หรือเศษไม้อัด เป็นต้น มีทั้งที่ผลิตในประเทศและสั่ง  
จากต่างประเทศเข้ามาจำหน่าย ได้แก่ ผนังไม้อัดชิบบอร์ด  
สตาร์มิตบอร์ด กระเบื้องกระตาศเซลโลกรีต ยิปซัมบอร์ด  
แผ่น G.R.C. แผ่น S.C.WALL แผ่นผนังอินซูกรีต ผนัง  
THYSSEN ผนังคอนกรีต เป็นต้น ล้วนมีขนาดต่างๆ กัน  
ออกไป สามารถเลือกใช้ได้ตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม  
เมื่อเปรียบเทียบชิ้นส่วนสำเร็จรูปกับเสาเข็มและพื้นที่สำเร็จรูปแล้ว  
การนำเอาผนังสำเร็จรูปไปใช้กับอาคารที่พักอาศัยนับว่าได้  
รับความนิยมน้อยและมีใช้กันเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ เท่านั้น  
ส่วนในพื้นที่จังหวัดส่วนภูมิภาคไม่พบว่ามีการนำไปใช้กับ  
อาคารที่อยู่อาศัยแต่อย่างใด

ในประเทศไทยการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปดังกล่าว เป็น  
เพียงการผลิตเพื่อสนองตอบการบริโภคภายในประเทศ โดย  
มีโรงงานผลิตส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ และเมืองใหญ่ๆ ที่มี  
การขยายตัวทางการก่อสร้างเท่านั้น ส่วนวิธีการ และขบวนการ  
การผลิต โดยเฉพาะเสาเข็มและพื้นที่สำเร็จรูป จะใช้เทคโนโลยี  
ในการผลิตที่ไม่ยุ่งยาก ซับซ้อน จึงสามารถเรียนรู้ ถ่ายทอด  
ผลิต และดัดแปลง เครื่องมือใช้เองได้ในประเทศ แต่สำหรับ  
ผนังสำเร็จรูปแล้ว เทคโนโลยีที่นำมาใช้ในการผลิตส่วนใหญ่  
ค่อนข้างซับซ้อน และมักต้องพึ่งพาจากต่างประเทศ เช่น ใน  
ด้านวิธีการขบวนการผลิตเครื่องมือ หรือวัตถุดิบบางตัว และ  
รวมถึงการสั่งเข้าในรูปของผลิตภัณฑ์ผนังสำเร็จรูปทั้งชิ้น ซึ่ง  
หากสามารถพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตโดยอาศัยเครื่องมือ  
เครื่องจักรในประเทศขึ้นใช้เองได้มากขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ  
และเหมาะสมย่อมหมายถึง การลดการนำเข้าเทคโนโลยี  
ผลิตภัณฑ์ และต้นทุนการผลิตลงได้ในที่สุด ก็จะเป็นหนทาง  
ที่นำไปสู่การขยายตัวของชิ้นส่วนสำเร็จรูปของไทยในอนาคต



### 3. การนำไปใช้

ได้มีความพยายามนำเอาชิ้นส่วนสำเร็จรูป มาพัฒนา ใช้กับการก่อสร้างอาคารในบ้านเรามากกว่า 20 ปี โดยนักวิชาการเอกชน และหน่วยงานของรัฐ ทั้งในรูปแบบของการเผยแพร่ทางวิชาการ และเชิงการค้า เพื่อให้เห็นถึงประโยชน์ และข้อดีของชิ้นส่วนสำเร็จรูปเมื่อนำไปใช้ในการก่อสร้าง แต่จนปัจจุบันการพัฒนานำไปใช้ก็ยังเป็นเพียงการเลือกใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปเป็นส่วนประกอบบางส่วนอาคาร เพื่อแก้ปัญหาหรือทดแทนวัสดุก่อสร้างเฉพาะจุดเท่านั้น เช่น การใช้เสาเข็มคอนกรีตในส่วนของฐานรากแทนเสาเข็มไม้ที่หายาก ไม่ได้ขนาดและมีราคาแพง การใช้พื้นที่สำเร็จรูปในส่วนโครงสร้าง แทนพื้นไม้มีราคาแพงหรือพื้นคอนกรีตหล่อในที่เพื่อขจัดปัญหาไม้แบบและเวลาที่ใช้หล่อพื้นนาน โดยในระยะแรกได้นำมาใช้ในกรุงเทพฯ กับอาคารขนาดใหญ่ แล้วค่อยพัฒนานำมาใช้กับอาคารที่อยู่อาศัย จากนั้นจึงขยายไปสู่เมืองใหญ่ๆ ในส่วนภูมิภาค โดยถูกนำไปใช้ในอาคารของทางราชการ อาคารขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์ของเอกชน ตามลำดับ และได้กลายเป็นตัวอย่างที่ก่อให้เกิดความมั่นใจในความมั่นคงแข็งแรงของการใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปประกอบอาคาร นำไปสู่การเลียนแบบใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปกับอาคารที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาคขึ้น ซึ่งจะพบในโครงการบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่

อย่างไรก็ตามแม้ว่า ปัจจุบันชิ้นส่วนสำเร็จรูป จะเป็นที่นิยมใช้กับอาคารที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และค่อยๆ เพิ่มความนิยมมากขึ้นในส่วนภูมิภาค แต่ก็เฉพาะกับพื้นสำเร็จรูปเท่านั้น ส่วนชิ้นส่วนอื่นๆ ยังเป็นที่นิยมน้อยอยู่ ทั้งที่โดย

หลักการแล้วการนำเอาชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาใช้ในการก่อสร้างอาคารมากเท่าใด ย่อมก่อให้เกิดประโยชน์และผลดีต่อการสร้างอาคารมากยิ่งขึ้น กล่าวคือ จะช่วยประหยัดเวลาการก่อสร้าง ลดค่าก่อสร้าง จากการลดไม้แบบและแรงงานสามารถควบคุมคุณภาพงานได้ และแก้ปัญหาการหยุดชะงักของงานจากสภาพดินฟ้าอากาศที่ไม่เอื้ออำนวย ซึ่งหากเปรียบเทียบกับอารยประเทศอื่น ๆ แล้ว ชิ้นส่วนสำเร็จรูปในบ้านเรามีการพัฒนาไปใช้ค่อนข้างช้า ทั้งนี้จะมีสาเหตุมาจาก 2 ประการหลัก คือ

1. **ด้านวิชาการ** การขาดความรู้ความเข้าใจในทางวิชาการของสถาปนิก วิศวกร ในการออกแบบและเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ของช่างก่อสร้าง ในการประกอบ ติดตั้งของผู้ประกอบการ ในเทคโนโลยีการผลิตผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ของเจ้าของอาคาร และประชาชนทั่วไป ในข้อดีและข้อจำกัดของชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่มีอยู่ในท้องตลาด

2. **ด้านผลิตภัณฑ์ส่วนมากเป็นระบบปิด** ซึ่งได้แก่ ความหลากหลายในรูปแบบวัสดุ และขนาดของผลิตภัณฑ์แต่ละประเภท การขาดการกำหนดมาตรฐานคุณภาพของผลิตภัณฑ์และราคาเฉพาะของตัวผลิตภัณฑ์ที่ยังค่อนข้างสูง ปัจจุบันเหล่านี้ นำไปสู่ความไม่มั่นใจในความแข็งแรงและปลอดภัยที่จะนำชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาใช้ในการก่อสร้างอาคาร ได้กลายเป็นข้อจำกัดหรือเงื่อนไขให้การนำเอาชิ้นส่วนสำเร็จรูปไปใช้ในการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยยังไม่แพร่หลายเท่าที่ควร

#### 4. สรุป

ในการพัฒนาชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับที่อยู่อาศัยของไทย ส่วนใหญ่จะมีการผลิตและนำไปใช้ในกรุงเทพฯ และเมืองใหญ่ ๆ ที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการก่อสร้าง ชิ้นส่วนที่มีการใช้กันมากก็ได้แก่ พื้นสำเร็จรูป เสาเข็มคอนกรีต ส่วนผนังสำเร็จรูปยังได้รับความนิยมน้อยอยู่ มักจะใช้กันเฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น

สำหรับการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปในบ้านเรา ยังเป็นเพียงการผลิตเพื่อใช้ในประเทศ ไม่มีการส่งออกไปขายต่างประเทศแต่อย่างใด เทคโนโลยีที่ใช้ในการผลิตโดยเฉพาะ เสาเข็มและพื้นสำเร็จรูป จะเป็นเทคโนโลยีแบบง่าย ไม่ซับซ้อน สามารถผลิตและตัดแปลงใช้เองได้ นอกจากผนังสำเร็จรูปที่ยังต้องอาศัยเทคโนโลยีจากต่างประเทศอยู่มาก

ส่วนการนำเอาชิ้นส่วนสำเร็จรูปไปใช้กับอาคารที่อยู่อาศัยยังคงเป็นการเลือกใช้เป็นส่วนประกอบบางส่วนของอาคาร เพื่อแก้ปัญหาหรือทดแทนวัสดุก่อสร้างเฉพาะจุดเท่านั้น ขณะเดียวกันความนิยมในการใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปก็ยังไม่เป็นที่แพร่หลายเท่าที่ควร โดยเฉพาะในส่วนภูมิภาค จึงควรมีการกำหนดแนวทางการพัฒนาเพื่อก่อให้เกิดการใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปกับอาคารที่อยู่อาศัยอย่างแพร่หลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งแนวทางที่รัฐควรนำมาใช้เสริมกับการพัฒนาของเอกชน ก็คือ

1. ให้มีการเผยแพร่ความรู้ทางวิชาการทั้งภาคทฤษฎี และปฏิบัติเกี่ยวกับชิ้นส่วนสำเร็จรูปเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในการนำไปใช้กับอาคารที่อยู่อาศัยแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ สถาปนิก วิศวกร ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดใช้ รวมทั้งช่างก่อสร้าง ผู้รับเหมา ผู้ประกอบการ และประชาชนทั่วไป โดยการจัดอบรม สัมมนา ทางวิชาการ ให้การศึกษาในระดับวิทยาลัยและมหาวิทยาลัย

2. สนับสนุนให้งานของราชการต้องใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูป ทั้งนี้เพื่อเป็นตัวอย่างให้เห็นถึงข้อดีของชิ้นส่วนสำเร็จรูป และเป็นการชักนำให้ประชาชนโดยเฉพาะในส่วนภูมิภาคมั่นใจในความแข็งแรง ปลอดภัย และยอมรับไปใช้กับอาคารที่อยู่อาศัย

3. กำหนดมาตรฐานคุณภาพ ขนาด ของผลิตภัณฑ์แต่ละประเภท เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและมีขนาดที่สามารถใช้ทดแทนกันได้และพัฒนาไปสู่ระบบเปิดให้ได้

4. สนับสนุนให้หน่วยงานวิจัยด้านก่อสร้างของรัฐ จัดทำโครงการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการนำชิ้นส่วนสำเร็จรูปไปใช้กับอาคารที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจทำในรูปของความร่วมมือระหว่างรัฐกับเอกชนได้



## รายงานผลการดำเนินงานคณะกรรมการ นโยบายที่อยู่อาศัย

**ค**ณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้มีคำสั่งลงวันที่ 30 สิงหาคม 2525 แต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติมอบหมายให้แต่งตั้งขึ้นจำนวน 16 คน โดยสมัยนั้นมีนายวาทัญญู ณ กลาง เป็นประธาน ซึ่งภายหลังได้มีการปรับปรุงองค์ประกอบคณะกรรมการฯ เพิ่มเติมเป็น 21 คน

ต่อมาในปี 2532 มีการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จึงได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ ตามคำสั่งลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2532 โดยมอบหมายให้นายไพจิตร เอื้อทวิกุล เป็นประธาน คณะกรรมการ ประกอบด้วยผู้แทนจากภาครัฐบาลและเอกชนรวมทั้งสิ้น 26 คน

### คณะกรรมการมีหน้าที่ดังนี้คือ

1. เสนอแนะแนวนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายของแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
2. พิจารณาความต้องการและเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งในภาคเอกชนและภาครัฐบาล และดำเนินแนว

ทางการจัดหาทรัพยากรที่จะต้องระดมมาใช้ในการนี้ เช่น เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ระบบสถาบันการเงินเพื่อเคหะการ ที่ดิน วัสดุก่อสร้าง เทคนิคและแรงงาน เป็นต้น

3. ประเมินขีดความสามารถของการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในภาคเอกชนและภาครัฐบาลว่าปฏิบัติได้ตามเป้าหมายอย่างไร และชี้แนะปัจจัยที่เป็นปัญหาและวิธีการแก้ไขในแต่ละระยะเวลา

4. เสนอแนะแนวทางการประสานงานแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งทางตรงและทางอ้อมให้สอดคล้องกัน เพื่อเป็นไปตามแนวนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้

5. ศึกษาวิธีแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า อันเป็นเหตุให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยผิดพลาดไปจากเป้าหมาย

6. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติ ตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

### สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน

นับตั้งแต่ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2525 คณะกรรมการได้ดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมาย ดังนี้คือ

(1) จัดทำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐบาลและภาคธุรกิจเอกชนได้ยึดถือเป็นกรอบในการ ดำเนินงาน โดยคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบนโยบายการ พัฒนาที่อยู่อาศัย เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2526

(2) การจัดสัมมนา 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่ 1 ที่จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างวันที่ 17-19 สิงหาคม 2527 โดยคณะอนุกรรมการฯ ได้สรุปผลการสัมมนาและ เสนอแนะมาตรการสำคัญ ๆ ต่อรัฐบาล เพื่อดำเนินการเมื่อ วันที่ 1 ตุลาคม 2528 อาทิ

- การให้บริษัทประกันชีวิตและบริษัทประกันวินาศภัย ลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม
- การนำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษี เงินได้บุคคลธรรมดา
- ขอให้กระทรวงมหาดไทยกำหนดมาตรฐานสาธารณูป- โภคขั้นต่ำ
- ขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว
- ขอให้การเคหะฯ ทบทวนนโยบายการปฏิบัติงาน

ครั้งที่ 2 ที่เมืองพญา จังหวัดชลบุรี ระหว่างวันที่ 24-25 พฤษภาคม 2529 ซึ่งการสัมมนาครั้งนี้เป็นผลสืบเนื่อง มาจากการประชุมเรื่อง “การประสานงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย” เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2529 ณ ทำเนียบรัฐบาล เพื่อหาข้อสรุป ในการส่งเสริมธุรกิจที่อยู่อาศัย โดยคณะรัฐมนตรีได้ให้ความ เห็นชอบมาตรการจากผลการสัมมนาดังกล่าว เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2529 ประกอบด้วยมาตรการสำคัญ ๆ ได้แก่

- การขอให้กระทรวงการคลังผ่อนปรนการจัดเก็บภาษี การค้าสำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะซ้ำซ้อน
- ให้ผู้เช่าชื่อของการเคหะฯ ได้รับการลดหย่อนภาษีจาก ดอกเบี้ยที่จ่ายให้การเคหะฯ
- ขอให้รัฐบาลส่งเสริมการลงทุนธุรกิจที่อยู่อาศัย
- ขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสนับสนุนการให้สินเชื่อ โครงการที่อยู่อาศัย
- ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้บริการเงินกู้ระยะยาว แก่ผู้กู้รายย่อย

- การส่งเสริมพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตวัสดุก่อสร้าง
- ขอให้กระทรวงมหาดไทยวางแผนการขนส่งใน กทม. และให้เอกชนร่วมลงทุนจัดบริการสาธารณูปโภค
- การประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

(3) การจัดประชุมระหว่างผู้แทนส่วนราชการและ ภาคธุรกิจเอกชน เรื่อง “การประสานงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย” เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2529 ณ ทำเนียบรัฐบาล โดยยึด

ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ ได้กรุณาให้ เกียรติเป็นประธานเปิดการประชุม ผลการประชุมสรุปได้ ดังนี้

- สมควรสนับสนุนภาคเอกชนเพื่อลดขั้นตอนการขอ อนุญาตจัดสรรที่ดิน
- สมควรส่งเสริมประสิทธิภาพการผลิต โดยเน้นวัสดุ ที่ทดแทนกันได้
- ขอให้กระทรวงการคลังทบทวนรูปแบบการจัดเก็บภาษี ประเภทต่าง ๆ

- สมควรสนับสนุนสินเชื่อเพื่อเคหะการแก่ภาคเอกชน
- สมควรให้กรุงเทพมหานครร่วมลงทุนและทำหน้าที่ ปรับปรุงชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานคร

(4) การจัดทำหลักเกณฑ์เพื่อปรับปรุงชุมชนแออัดใน ที่ดินเดิมและในพื้นที่แห่งใหม่

(5) ดำเนินการศึกษาแนวทางพัฒนาระบบสหกรณ์เพื่อ เคหะการ

(6) เสนอแนะแนวนโยบายและมาตรการส่งเสริมและ ควบคุมการก่อสร้างอาคารชุด

(7) ดำเนินการศึกษาโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย

(8) ประสานงานและมีบทบาทเสริมการดำเนินงาน ของคณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(9) ติดตามผลสืบหน้าการดำเนินงานตามมาตรการ เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ที่หน่วยงานเกี่ยวข้องรับไป ดำเนินการ

(10) เสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะ- รัฐมนตรี เรื่อง “การดำเนินการตามมติ ครม.เกี่ยวกับกิจการ จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้” ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติ เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2530

(11) เสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะ- รัฐมนตรี เรื่อง “แนวทางการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและ ภาคเอกชนในการจัดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย” โดยคณะรัฐมนตรีมี มติอนุมัติเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2531

(12) ให้ความร่วมมือ ประสานงาน และจัดส่งข้อมูล ด้านที่อยู่อาศัยแก่สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ในการจัดสัมมนา เรื่อง “แนวทางการร่วมมือเพื่อดูแลและ บำรุงรักษาสภาพแวดล้อมชุมชน” ในวันที่ 7 ตุลาคม 2531

(13) สนับสนุนและให้ความร่วมมือกับกรมที่ดินใน การประกวดหมู่บ้านจัดสรรเอกชนดีเด่น โดยร่วมเป็นผู้แทน ในคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือก

(14) คณะอนุกรรมการฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจพิจารณาเสนอความเห็นเพื่อปรับปรุงกระบวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286) อันเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัย บัดนี้การดำเนินงานของคณะกรรมการฯ แล้วเสร็จ และได้เสนอความเห็นไปยังกระทรวงมหาดไทยแล้ว

(15) จัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2530 และปี 2531 เพื่อเผยแพร่ให้แก่หน่วยงานภาครัฐและภาคธุรกิจเอกชน และผู้เกี่ยวข้องทั่วไป

(16) จัดสัมมนาทางวิชาการครั้งที่ 3 เรื่อง “แนวโน้มนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อป้องกันและแก้ไขวิกฤติการณ์ที่อาศัยในปัจจุบันและในอนาคต” ระหว่างวันที่ 10-11 กรกฎาคม 2532 ณ หอประชุมบริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด กรุงเทพมหานคร เพื่อระดมข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะจากผู้ที่เกี่ยวข้อง นำมาประกอบการแก้ไขปรับปรุงนโยบายที่อยู่อาศัยฉบับใหม่ทดแทนฉบับเดิมซึ่งใช้เป็นแนวทางปฏิบัติมาตั้งแต่ปี 2526

(17) จัดตั้งกลุ่มทำงานพิจารณาความเหมาะสมของข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งจัดส่งข้อเสนอแนะของคณะกรรมการฯ เพื่อใช้ประกอบการปรับปรุงข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครต่อไป

## เรื่องที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

(1) จัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7

(2) จัดทำนโยบายที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งแก้ไขปรับปรุงจากนโยบายฉบับเดิม เพื่อเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาต่อไป

(3) จัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2532 และรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยราย 3 เดือน เพื่อเสนอข้อมูลที่ทันสมัยและสอดคล้องกับภาวะการณ์ปัจจุบัน เผยแพร่แก่หน่วยราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง

(4) กำกับการศึกษาเรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในเมือง” โดยว่าจ้าง PADCO และมูลนิธิสถาบันที่ดินทำการศึกษา เพื่อนำผลการศึกษามาใช้ประกอบการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 7

(5) แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 7 และคณะทำงานศึกษาการปรับปรุงองค์กรและการบริหารงานด้านที่อยู่อาศัย เพื่อนำผลการศึกษาใช้ประกอบการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 7

ต่อไป ซึ่งคณะทำงานดังกล่าวกำลังดำเนินการพิจารณาโดยประสานงานกับภาคเอกชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ กรมที่ดิน การเคหะแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร และสมาคมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

(6) แต่งตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจพิจารณากำหนดแนวทางความคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อกำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาและวิกฤติการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน รวมทั้งกำหนดแนวทางและมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน รวมทั้งกำหนดแนวทางและมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่อาศัยมิให้ได้รับความเสียหายจากการที่โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ไม่ประสบความสำเร็จโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งคณะทำงานดังกล่าวกำลังดำเนินการโดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและภาคเอกชน อาทิ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและสมาคมประกันวินาศภัย

(7) คณะอนุกรรมการฯ ได้ร่วมกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และกรมที่ดิน กำลังดำเนินโครงการระบบข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

(8) ประสานงานและติดตามผล รวมทั้งจัดส่งข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ คณะอนุกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ คณะอนุกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



## คณะผู้จัดทำ

### บรรณาธิการ

นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์

### กองบรรณาธิการ

ศรินวาล เสริมสัย

เอกชัย สุนทรพงศ์

กิตติ อุษพานิชยนต์

วิลาวัณย์ สัยละมัย

อรจิตต์ บำรุงสกุลสวัสดิ์

ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์

รัศมี ไชยนันท์

พัลลภ กฤตยนาวัช

สยวดี จำนงค์ภักดี



พิมพ์ที่ : บริษัท วิคตอรีเพาเวอร์พอยท์ จำกัด

440/17-19 ซอยชัยสมรภูมิ ถนนราชวิถี กรุงเทพฯ 10400

โทร. 2456762-7 นางพนิดา ปทุมารักษ์ ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา



สนับสนุนโดย  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์