



รายงานการศึกษา แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๕๙



www.homenayoo.com

www.Baanpeeraya.com

www.homeidea.in.th

www.tlcthai.com

กองนโยบายและแผนงาน

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



คำนำ

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ถูกพัฒนาด้วยปัจจัยที่หลากหลายทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีเพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารประเทศ กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองที่ดึงดูดความสนใจให้ประชาชนอพยพเข้ามาหางานทำ ไขว่คว้าหาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า โอกาสทางการศึกษาและสวัสดิการทางสังคม ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้เกิดการขยายตัวของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยของประชากรที่เคลื่อนย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้น ในบริเวณที่มีความเจริญทั้งด้านสาธารณูปโภคและอุปโภคและใกล้แหล่งงาน อย่างกรุงเทพมหานคร รวมไปถึงพื้นที่ใกล้เคียงในจังหวัดปริมณฑล

เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงมีแนวทางในการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาและดำรงรักษากรุงเทพมหานครภายในบริเวณแนวเขต โดยการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิชาการของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรมของชาติ ตลอดจนเป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ซึ่งตอบสนองแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ 20 ปี ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 4 มหานครกะทัดรัด ที่ต้องการให้เมืองกรุงเทพมหานครเติบโตอย่างมีระเบียบมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการรักษาสัดส่วนการใช้ที่ดินแบบผสมผสานทั้งแนวราบและแนวตั้งให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี ส่งเสริมการใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพรอบบริเวณสถานีขนส่งมวลชน รวมถึงการควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติการพัฒนาเมืองให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

รายงานการศึกษานี้ จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยที่จัดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งสร้างโดยผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไป พ.ศ. 2559 และวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 – 2559 ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเติบโตของเมือง รวมถึงประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคตต่อไป

สารบัญ

หน้า

คำนำ.....	ก
สารบัญ.....	ข
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 หลักการและเหตุผล.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา.....	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
บทที่ 2 สถานการณ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	4
2.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง.....	5
2.3 นโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2559.....	14
2.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2555 – 2559.....	16
ของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	
บทที่ 3 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559.....	21
ส่วนที่ 1 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559.....	22
จำแนกรายกลุ่มเขตการวางผัง และประเภทที่อยู่อาศัย	
ส่วนที่ 2 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559.....	29
จำแนกรายจังหวัด	
ส่วนที่ 3 รูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	42
เชื่อมต่อปริมณฑล	
บทที่ 4 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	48
พ.ศ. 2555 - 2559	
ส่วนที่ 1 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559.....	48
ส่วนที่ 2 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559.....	56
บทที่ 5 บทสรุป.....	62

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บรรณานุกรม.....	69
คณะผู้ดำเนินการ.....	71
ภาคผนวก.....	72
ภาคผนวก ก ข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการ.....	72
และประชาชนสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559	
จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง	
ภาคผนวก ข ข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการ.....	73
และประชาชนสร้างเอง ในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559	
จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ	

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ถูกพัฒนาด้วยปัจจัยที่หลากหลายทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีเพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารประเทศ ด้วยเหตุนี้ กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองที่ดึงดูดความสนใจให้ประชาชนอพยพเข้ามาหางานทำ อีกทั้งคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า โอกาสทางการศึกษาและสวัสดิการทางสังคม

จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,686,646 คน มีขนาดใหญ่กว่าเทศบาลนครสมุทรปราการที่ยังคงรองความเป็นเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่ 1,293,553 คน คิดเป็นเกือบ 5 เท่าของจังหวัดสมุทรปราการ สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ยังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของเมืองในทุก ๆ ด้าน เนื่องด้วยอุปสงค์และอุปทานด้านการบริโภคที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น ดังนั้น การจัดการการใช้ที่ดินภายในกรุงเทพมหานครให้เกิดความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อเมืองและความต้องการของประชาชนที่เข้ามาเป็นทั้งผู้ประกอบการ ผู้ใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ จึงความจำเป็นอย่างยิ่ง

ในการศึกษาครั้งนี้ จึงต้องการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 และวิเคราะห์หาแนวโน้มและปัจจัยในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559
- 2) เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559
- 3) เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเติบโตของเมือง รวมถึงประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคต

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1) การศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ครั้งนี้เป็นการศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ทั้งที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2555 - 2559¹

¹ ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน เป็นข้อมูลซึ่งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวบรวมจัดเก็บจากหน่วยงานต่าง ๆ ถือเป็นข้อมูลที่แสดงถึงอุปทานที่แท้จริงได้ดีและใกล้เคียงความจริง

2) การศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 50 เขต โดยกำหนดพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็นกลุ่มเขตตามการแบ่งเขตการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ดังนี้

- กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว จำนวน 9 เขต ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

- กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม จำนวน 13 เขต ประกอบด้วย เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม

- กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 14 เขต ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา

- กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก จำนวน 4 เขต ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

- กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

- กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

1) ศึกษาข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2555 - 2559 จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ศึกษาผลงานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3) นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษา มาประมวลผลหาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในแต่ละกลุ่มเขตการวางผังของกรุงเทพมหานคร และแต่ละอำเภอในจังหวัดปริมณฑล โดยอาศัยหลักทางสถิติและผังเมือง

4) นำผลที่ได้มาวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) แสดงผลการศึกษาในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนที่

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2555 - 2559

2) ผลการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2559

3) ผลการวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559

4) เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเติบโตของเมือง รวมถึงประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคต

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน** หมายถึง ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนซึ่งสร้างเสร็จ และได้มีการขอหมายเลขประจำบ้านที่สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร และอำเภอต่าง ๆ ในจังหวัดปริมณฑล

2) ประเภทของที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยแนวราบ

- **บ้านเดี่ยว** มีพื้นที่ว่างโดยรอบ ในการจัดสรรบ้านเดี่ยว กฎหมายกำหนดให้ต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา โดยที่ดินต้องมีหน้ากว้างติดถนนไม่ต่ำกว่า 10 เมตร ลึก 20 เมตร

- **บ้านแฝด** เป็นบ้าน 2 หลังมีฝาบ้านด้านหนึ่งติดกัน สร้างขึ้นเป็นคู่ กฎหมายกำหนดให้บ้านแฝดต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา บ้านแฝดคู่หนึ่งต้องมีความกว้างของที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 เมตร แบ่งข้างละ 8 เมตร

- **ทาวน์เฮ้าส์** ภาษาราชการเรียกว่า “บ้านแถว” กฎหมายกำหนดให้ทาวน์เฮ้าส์ต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา มีขนาดกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร ลึก 16 เมตร

- **อาคารพาณิชย์** คืออาคารที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ บริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

ที่อยู่อาศัยแนวสูง

- **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง **นับรวม** โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ **ไม่นับรวม** แพลตหรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า

3) **โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ** หมายถึง โครงการที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นผู้พัฒนา ซึ่งมีทั้งโครงการเช่าซื้อและโครงการเช่า ทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรและที่ไม่ใช่โครงการบ้านเอื้ออาทรด้วย

4) **โครงการบ้านเอื้ออาทร** เป็นโครงการเช่าซื้อ ซึ่งต้นทุนต่อหน่วย 470,000 บาท แต่เนื่องจากรัฐบาลให้เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคหน่วยละ 80,000 บาท ดังนั้นราคาขายต่อหน่วยจึงลดลงเหลือหน่วยละ 390,000 บาท

บทที่ 2

สถานการณ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเกี่ยวกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559 ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 และวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 5 ปีย้อนหลัง ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 โดยผู้จัดทำได้ใช้ข้อมูลด้านต่าง ๆ อันเป็นข้อมูลที่แสดงถึงสภาพปัจจุบันของปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังต่อไปนี้

- 2.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร
- 2.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง
- 2.3 นโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2559
- 2.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

2.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

ความเป็นเมืองเอกนคร (Primate City) หมายถึง การที่เมืองใหญ่ที่สุดของประเทศ มีจำนวนหรือขนาดของประชากรมากกว่าเมืองอันดับรองอย่างมาก ความเป็นเอกนคร จึงได้รับการเรียกขานในอีกชื่อว่า “เมืองโตเดี่ยว” ตามลักษณะความเป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่จนมีขนาดห่างจากเมืองรองอย่างลิบลับ เป็นการเติบโตเพียงเมืองเดียวล้ำหน้าเมืองอื่นๆ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2554)

กรุงเทพมหานครมักได้รับการกล่าวถึงความเป็นเมืองที่มีความเป็นเอกนครสูงสุดเมืองหนึ่งของโลก ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันไม่มีเมืองใดในประเทศไทยที่มีประชากรเกินหนึ่งล้านคน ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีประชากรเกินหนึ่งล้านคนมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2490 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความโตเดี่ยวอย่างมากของกรุงเทพมหานคร

สำหรับสถิติของความเป็นเมืองเอกนคร พบว่าในปี พ.ศ. 2559 จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,686,646 คน มีขนาดใหญ่กว่าเทศบาลนครสมุทรปราการที่ยังคงรองความเป็นเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศ และมีประชากรอาศัยอยู่ 1,293,553 คน คิดเป็นเกือบ 5 เท่า ดังตารางที่ 2.1

สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครยังคงดำรงความเป็นเอกนคร เป็นเมืองใหญ่เมืองเดียวที่ทิ้งห่างเมืองอื่น ๆ และเมื่อมีการขยายอาณาเขตพื้นที่ไปยังปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง ทำให้ความโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครยังคงทิ้งห่างเมืองอื่น ๆ ของประเทศไทยต่อไป

ในปี พ.ศ. 2559 จะเห็นว่าขนาดเมืองในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (กรุงเทพมหานคร เทศบาลนครนนทบุรี และเทศบาลนครปากเกร็ด) มีความเป็นเมืองอยู่ในอันดับ 1-3 ของประเทศไทย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเป็นเมืองโตเดี่ยวอย่างต่อเนื่อง สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ ว่ายังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

ตารางที่ 2.1 รายชื่อเทศบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตกรุงเทพมหานคร
ที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด 3 ลำดับแรก

ลำดับ ที่	จังหวัด	ชื่อเทศบาล/ องค์กรปกครองท้องถิ่น	จำนวนประชากร เมื่อสิ้นปี 2559 (คน)
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	5,686,646
2	สมุทรปราการ	เทศบาลนครสมุทรปราการ	1,293,553
3	นนทบุรี	เทศบาลนครนนทบุรี	1,211,924

ที่มา : ประกาศสำนักทะเบียนกลาง เรื่อง จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักรตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2559

2.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

เส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยหลักอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง และเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค การพัฒนาเส้นทางคมนาคมรูปแบบต่าง ๆ ของรัฐจึงมีผลกระทบและสร้างแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนในภาคเอกชนอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะการเปลี่ยนการเดินทางจากทางถนนมาเป็นการเดินทางทางราง ซึ่งอาจมีผลถึงทิศทางการขยายตัวของเมืองไปตามเส้นทางเหล่านี้ ซึ่งระบบโครงสร้างคมนาคมปัจจุบันประกอบด้วย

2.2.1 ระบบคมนาคมขนส่งทางบกของกรุงเทพมหานคร (สุรเชษฐ เมืองแมน, 2559)

ระบบคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน เป็นระบบที่ใช้ทางบกเป็นหลัก โดยเฉพาะการคมนาคมขนส่งตามเส้นทางถนน เนื่องจากเข้าถึงชุมชนได้สะดวกกว่าระบบอื่น และเป็นการเดินทางโดยพึ่งยานพาหนะส่วนบุคคล ซึ่งอัตราส่วนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลมีถึงร้อยละ 53 ในขณะที่สัดส่วนการใช้รถขนส่งมวลชนมีเพียงร้อยละ 47

โครงข่ายถนนและทางด่วน โครงข่ายถนนและทางด่วนในกรุงเทพมหานคร เป็นโครงข่ายหลักที่สำคัญของการคมนาคมขนส่ง โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีถนนสายสำคัญประมาณ 4,700 กิโลเมตร โดยมีถนนสายหลักที่เป็นเส้นทางเข้าออกเมืองในทิศต่าง ๆ ดังนี้

1) ด้านทิศเหนือ ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนประชาชื่น ถนนงามวงศ์วาน และถนนรามอินทรา

2) ด้านทิศตะวันออก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 9 ถนนพระรามที่ 4 ถนนศรีนครินทร์ และถนนอ่อนนุช

3) ด้านทิศตะวันตก ได้แก่ ถนนเพชรเกษม ถนนบรมราชชนนี ถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนพุทธมณฑล และถนนวงแหวนรอบนอก

4) ด้านทิศใต้ ได้แก่ ถนนพระรามที่ 2 ถนนพระรามที่ 3 ถนนตากสิน ถนนเอกชัย ฯลฯ

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งตามกฎหมายกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 รายการกลุ่มโซน 6 กลุ่มเขตการวางผัง มีดังนี้

1) กลุ่มเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 10 สาย โดยแบ่งเป็นถนนแบบ ก จำนวน 5 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 2 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 1 สาย และถนนแบบ จ จำนวน 2 สาย

2) กลุ่มเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 26 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 15 สาย ถนนแบบ ค จำนวน 1 สาย และถนนแบบ ง จำนวน 10 สาย

3) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัย มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 47 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ก จำนวน 10 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 28 สาย ถนนแบบ ค จำนวน 2 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 4 สาย ถนนแบบ จ จำนวน 2 สาย และถนนแบบ ซ จำนวน 1 สาย

4) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 17 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 9 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 5 สาย และถนนแบบ จ จำนวน 3 สาย

5) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรฝั่งตะวันตกตอนบน มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 19 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 17 สาย และถนนแบบ ซ จำนวน 1 สาย

6) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 17 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ก จำนวน 3 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 12 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 1 สาย และถนนแบบ ฉ 1 จำนวน 1 สาย

2.2.2 ระบบคมนาคมขนส่งทางน้ำของกรุงเทพมหานคร (แทนไท สุวรรณรงค์, 2559)

รูปแบบการคมนาคมที่สำคัญอย่างหนึ่งในกรุงเทพมหานครคือการคมนาคมทางน้ำ ซึ่งมีให้บริการทั้งการเดินทางเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยบริการเรือด่วนเจ้าพระยา และการเดินทางตามลำคลองสำคัญ เช่น คลองแสนแสบ คลองพระโขนงและคลองภาษีเจริญ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีโครงการเดินเรือที่ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาและนโยบายของรัฐบาล เช่น คลองลาดพร้าว คลองแสนแสบ (ช่วงวัดศรีบุญเรือง-สำนักงานเขตมีนบุรี) และคลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น การให้บริการการคมนาคมทางน้ำนั้นมีความสำคัญอย่างมากกับการคมนาคมในกรุงเทพมหานคร เพราะนอกจากทำให้ผู้โดยสารสามารถเข้าถึงศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครได้โดยเร็วแล้ว ยังช่วยแก้ไขปัญหาในช่วงโมงเร่งด่วนอีกด้วย ซึ่งเรือโดยสารในกรุงเทพมหานครมี 4 ประเภทที่สำคัญ ได้แก่ เรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา เรือยนต์ข้ามฟากในแม่น้ำเจ้าพระยา เรือโดยสารประจำทางในลำคลอง และเรือยนต์เฟลาใบจักรยาว

2.2.2.1 การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา

การเดินทางเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาให้บริการเดินเรือตั้งแต่ท่าปากเกร็ดจนถึงท่าราชวรบุรีบูรณะ (บีคซี) ประกอบด้วย 4 เส้นทางเดินเรือหลัก ได้แก่

- 1) เส้นทาง : นนทบุรี - วัดราชสิงขร
- 2) เส้นทาง : วัดราชสิงขร - นนทบุรี
- 3) เส้นทาง : ปากเกร็ด - นนทบุรี - สาทร
- 4) เส้นทาง : นนทบุรี - สาทร

จำนวนท่าเรือของการเดินเรือ เรือด่วนเจ้าพระยามีจำนวน 41 ท่า และอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร 30 ท่า

2.2.2.2 การเดินเรือยนต์ข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา

เรือโดยสารข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท สุภัทรา จำกัด เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ และผู้ประกอบการอื่นอีก จำนวนท่าเรือข้ามฟากในแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่าง จังหวัดนนทบุรีจนถึงจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 31 ท่า ดังนี้

- 1) ท่าปากเกร็ด - ท่าวัดเตย
- 2) ท่าเทศบาลปากเกร็ด - ท่าวีชริงค์
- 3) ท่าเทศบาลนนทบุรี - ท่าเทศบาลบางศรีเมือง
- 4) ท่าวัดเขมาฯ - ท่าพยอมทอง
- 5) ท่าวัดเขมาฯ - ท่าวัดค้ำคาว
- 6) ท่าเกียกกาย - ท่าวัดฉัตรแก้วฯ
- 7) ท่าพายัพ - ท่าวัดอาวุธฯ
- 8) ท่าเทเวศร์ - ท่าวัดบวรมงคล
- 9) ท่าเทเวศร์ - ท่าวัดคฤหบดี
- 10) ท่าพระปิ่นเกล้า (ฝั่งพระนคร)-ท่าพระปิ่นเกล้า (ฝั่งธนบุรี)
- 11) ท่าพระจันทร์เหนือ - ท่าพระปิ่นเกล้า
- 12) ท่าพระจันทร์เหนือ - ท่ารถไฟ
- 13) ท่าพระจันทร์เหนือ - ท่าวังหลัง
- 14) ท่าช้าง - ท่าวังหลัง
- 15) ท่าช้าง - ท่าวัดระฆัง
- 16) ท่าเตียน - ท่าวัดอรุณฯ
- 17) ท่าอัมฤงค์ (ปากคลองตลาด) - ท่าวัดกุฎีจีน
- 18) ท่าอัมฤงค์ (ปากคลองตลาด) - ท่าวัดกัลยาณมิตร
- 19) ท่าราชวงศ์ - ท่าดินแดง
- 20) ท่าสวัสดิ์ - ท่าวัดทองธรรมชาติ
- 21) ท่าสี่พระยา - ท่ารถไฟคลองสาน
- 22) ท่าโอเรียนเต็ล - ท่าวัดสุวรรณฯ
- 23) ท่าสวนพลู - ท่าคูเม็กซ์
- 24) ท่าสาทร - ท่าตากสิน
- 25) ท่าสี่ตา - ท่าวัดเศวตฉัตร
- 26) ท่าสาธุประดิษฐ์ - ท่าพระประแดง
- 27) ท่าคลองเตย - ท่าหัวไผ่
- 28) ท่าวัดบางนาออก - ท่าวัดบางน้ำผึ้งนอก
- 29) ท่าบางนา - ท่าก้านันตี

30) ท่าเกตรา - ท่าพระประแดง

31) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าพระสมุทรเจดีย์

จากสถิติผู้ใช้เรือโดยสารเรือข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา จากปี พ.ศ. 2552 - 2556 (แทนไท สุวรรณรงค์, 2559) พบว่า ท่าเรือข้ามฟากที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่ ท่าราชวงศ์-ท่าดินแดง ท่าสี่พระยา-ท่าคลองสาน ท่าช้าง-ท่าวังหลัง ท่าพระจันทร์เหนือ (ท่าวัดมหาธาตุ)-ท่าวังหลัง ท่าเตียน-ท่าวัดอรุณฯ ท่าวัดบางนาออก-ท่าวัดบางน้ำผึ้งนอก ท่าสาทร-ท่าตากสิน ท่าโอเรียนเต็ล-ท่าวัดสุวรรณฯ ท่าช้าง-ท่าวัดระฆัง และท่าคลองเตย-ท่าทั่วไป

2.2.2.3 การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในลำคลอง

การเดินทางเรือในคลองเป็นรูปแบบการขนส่งแบบหนึ่งที่มีให้บริการในปัจจุบัน โดยมีการเปิดเผยเส้นทางเดินเรือใน 2 เส้นทาง คือ เส้นทางคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง) และเส้นทางคลองพระโขนง ทั้งนี้ มีเส้นทางที่กำลังอยู่ระหว่างทดลองให้บริการ คือ เส้นทางคลองภาษีเจริญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เส้นทางคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง)

เรือโดยสารคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง) ดำเนินการโดย บริษัท ทรอปคริวขนส่ง 2002 จำกัด เป็นบริการเรือด่วนในคลองแสนแสบและคลองมหานาค โดยมีจุดต่อเรือที่ท่าประตูน้ำ มีจำนวนท่ารวม 27 ท่า รวมระยะทาง 17.24 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางจากต้นทางถึงปลายทางประมาณ 1 ชั่วโมง มีเรือโดยสารทั้งหมด 72 ลำ

จากสถิติจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการเรือโดยสารคลองแสนแสบ ในปี 2557 (แทนไท สุวรรณรงค์, 2559) พบว่า จำนวนผู้โดยสารใช้บริการทั้งสิ้น 34,072,191 คน เฉลี่ยวันละ 93,606 คน โดยท่าเทียบเรือที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด 10 อันดับแรก คือ ท่าประตูน้ำ ท่าเดอะมอลล์บางกะปิ ท่าวัดศรีบุญเรือง ท่าผ่านฟ้าลีลาศ ท่าอโศก ท่ามหาวิทยาลัยรามคำแหง ท่าสะพานมิตรมทไทย ท่าตลาดโบ๊เบ๊ ท่าบางกะปิ และท่าวัดกลาง

- เส้นทางเส้นทางคลองพระโขนง

การเดินทางเรือโดยสารคลองพระโขนง เส้นทางเริ่มต้นจากพระโขนงถึงตลาดเอี่ยมสมบัติ มีจำนวน 12 ท่า ระยะทางประมาณ 9 กิโลเมตร ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีต่อเที่ยว จำนวนเรือทั้งหมด 6 ลำ วิ่งวันราชการ 3 - 5 ลำ วิ่งวันหยุดราชการ 2 ลำ จำนวนท่าเทียบเรือ ทั้งหมด 13 ท่า ดังนี้

- 1) ท่าตลาดเอี่ยมสมบัติ
- 2) ท่าสุเหร่าอัลเอียะดิซอม
- 3) ท่าชุมชนคลองจวน
- 4) ท่าวัดปากบ่อ
- 5) ท่าสุเหร่าอัลกรูบรอ
- 6) ท่าวัดตันไทรย์
- 7) ท่าวัดทองใน
- 8) ท่าวัดยาง

- 9) ทำชุมชนคลองเจ็ดชนิด
- 10) ทำคอนโดมิเนียม
- 11) ทำสวนหลวง
- 12) ทำวัดมหาบุศย์
- 13) ทำพระโขนง

จากสถิติจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการเรือโดยสารคลองพระโขนง ในปี 2557 พบว่า มีจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการทั้งสิ้น 239,892 คน หรือเฉลี่ยวันละ 660 คน โดยท่าที่มีจำนวนผู้โดยสารมากที่สุดคือ ท่าพระโขนง เฉลี่ยประมาณ 230 คนต่อวัน รองลงมาคือ ท่าวัดปากบ่อ และท่าตลาดเอี่ยมสมบัติ เฉลี่ยประมาณ 65 และ 60 คนต่อวัน ตามลำดับ

- เส้นทางคลองภาษีเจริญ

กรุงเทพมหานครมีนโยบายที่จะพัฒนาการเดินทางทางน้ำในคลองของกรุงเทพมหานคร โดยได้เริ่มต้นที่คลองแสนแสบส่วนต่อขยายซึ่งมีประชาชนมาใช้บริการเป็นจำนวนมาก กรุงเทพมหานครจึงมีนโยบายที่จะพัฒนาการเดินทางน้ำในคลองภาษีเจริญเพื่อรองรับเส้นทางขยายรถไฟฟ้า BTS ตากสิน-บางหว้า

เส้นทางคลองภาษีเจริญ ดำเนินการโดยบริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด โดยมีเส้นทางเดินเรือเริ่มตั้งแต่ท่าประตูน้ำภาษีเจริญถึงท่าเพชรเกษม 69 ระยะทาง 11.5 กิโลเมตร รวม 15 ท่าและมีโครงการในอนาคตอีก 4 ท่า ถึง ท่าเรือวัดหนองแขม ระยะทาง 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเที่ยวละประมาณ 45 นาที โดยมีเรือโดยสารขนาด 40 ที่นั่งจำนวน 12 ลำ เริ่มให้บริการ 24 เมษายน 2557

เส้นทางภาษีเจริญ มีท่าเรือ ดังนี้

- 1) ท่าเรือประตูน้ำภาษีเจริญ
- 2) ท่าเรืออรุณเมล์สาย 9
- 3) ท่าเรือประชารัฐ
- 4) ท่าเรือสะพานตากสิน-เพชรเกษม
- 5) ท่าเรือวัดอ่างแก้ว
- 6) ท่าเรือเพชรเกษม 31
- 7) ท่าเรือวัดรางบัว
- 8) ท่าเรือเพชรเกษม 35
- 9) ท่าเรือเพชรเกษม 37
- 10) ท่าเรือเพชรเกษม 39
- 11) ท่าเรือวัดนิมมานรดี
- 12) ท่าเรือเกษตร-บางแค
- 13) ท่าเรือสะพานกาญจนาภิเษก
- 14) ท่าเรือวัดม่วง
- 15) ท่าเรือเพชรเกษม 69

2.2.2.4 การเดินเรือยนต์เพลลาใบจักรยาว

การเดินเรือยนต์เพลลาใบจักรยาวเพื่อเสริมเส้นทางเดินเรือโดยสารในแม่น้ำเจ้าพระยา (สายหลัก) เชื่อมคลองต่าง ๆ บริเวณจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร มีจำนวนผู้โดยสารใช้บริการทั้งสิ้น ในปี 2557 คือ 596,342 คน หรือเฉลี่ยต่อวัน 1,639 คน โดยมีทั้งหมด 15 เส้นทาง ได้แก่

- 1) ท่าปากเกร็ด - ท่าอิฐ
- 2) ท่าปากเกร็ด - ท่าปากคลองบางบัวทอง
- 3) ท่าปากเกร็ด - ท่าประตุน้ำบางบัวทอง (หยุดให้บริการในปี 2556)
- 4) ท่าปากเกร็ด - ท่าประตุน้ำพระอุดม
- 5) ท่านนทบุรี - ท่าบางใหญ่
- 6) ท่าคุณโกย - ท่าประตุน้ำฉิมพลี
- 7) ท่าซ่าง - ท่าบางใหญ่
- 8) ท่าซ่าง - ท่าบางเชือกหนัง
- 9) ท่าเตียน - ท่าบางน้อย
- 10) ท่าสะพานพุทธ - ท่าบางแวก (หยุดให้บริการในปี 2555 และ 2557)
- 11) ท่าคลองเตย - ท่าบางกอบัว (หยุดให้บริการในปี 2556)
- 12) ท่าคลองเตย - ท่าบางกะเจ้า
- 13) ท่าบางแค - ท่าบางเชือกหนัง
- 14) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าสหกรณ์
- 15) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าสาขลา

2.2.3 ระบบคมนาคมขนส่งทางรางในเขตกรุงเทพมหานคร (อัตรพล สุขสภา, 2559)

รถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครอยู่ภายใต้โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการแผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบราง ในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้รับมอบหมายจากคณะรัฐมนตรี ในปี พ.ศ. 2541 ให้เร่งดำเนินงาน โดยร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) กรุงเทพมหานคร (กทม.) และสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง (สบน.) ปรับแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานครเดิม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.2.3.1 รถไฟชานเมือง

จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟชานเมืองมีจำนวนลดลงโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการลดลงในอัตราร้อยละ 7.91 ต่อปี และหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราลดลง ร้อยละ 6.27 ต่อปี ซึ่งแนวโน้มของจำนวนผู้โดยสารรถไฟชานเมืองจะลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราระยะต่ำลง เนื่องจากแม้จะเป็นการเดินทางที่ไม่สะดวกสบาย แต่มีราคาค่าโดยสารที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของการเดินทางสำหรับผู้ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าชานเมืองในอนาคต การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) และสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) จะย้ายสถานีต้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร จากหัวลำโพงมาที่ชุมทางบางซื่อ เพื่อเป็นที่รวมการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและรถไฟความเร็วสูง ฯลฯ เข้าไว้ด้วยกันที่ชุมทางบางซื่อพร้อมจัดเส้นทางใหม่ จากบางซื่อไปนครปฐมและกาญจนบุรี เป็นสายตะวันตก จากบางซื่อไปหัวลำโพงเชื่อมต่อสถานีวงเวียนใหญ่ไปมหาชัย เชื่อมต่อสถานีปากท่อ เป็นสายใต้ และจากบางซื่อไปสุวรรณภูมิและฉะเชิงเทรา เป็นสายตะวันออก ส่วนบางซื่อไปชุมทางบ้านภาชียังเป็นสายเหนือและสายตะวันออกเฉียงเหนือเช่นเดิม

สร้างรถไฟความเร็วสูง เป็นทางคู่ ขนาดทางมาตรฐาน กว้าง 1.435 เมตร (Standard Gauge) โดยมีข้อตกลงความร่วมมือกับประเทศจีน รวมระยะทาง 845 กิโลเมตร ดังนี้

- ช่วงกรุงเทพฯ – แก่งคอย ระยะทาง 118 กิโลเมตร
- ช่วงแก่งคอย - มาบตาพุด ระยะทาง 239 กิโลเมตร
- ช่วงแก่งคอย – นครราชสีมา ระยะทาง 134 กิโลเมตร
- ช่วงนครราชสีมา - หนองคาย ระยะทาง 354 กิโลเมตร

สร้างรถไฟความเร็วสูง เป็นทางคู่ ขนาดทางมาตรฐาน กว้าง 1.435 เมตร (Standard Gauge) ความเร็วสูง ที่ 250 กิโลเมตร/ชั่วโมงโดยร่วมมือกับประเทศญี่ปุ่น รวมระยะทาง 415.5 กิโลเมตร

- ช่วงกรุงเทพฯ – ระยอง ระยะทาง 193.5 กิโลเมตร คาดว่า ครม.จะอนุมัติรูปแบบการลงทุนเดือน พ.ค. 2560
- ช่วงกรุงเทพฯ – หัวหิน ระยะทาง 222 กิโลเมตร คาดว่า ขออนุมัติโครงการเดือน พ.ค. - ก.ค. 2563

2.2.3.2 รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS)

มีการต่อขยายเส้นทางให้บริการทั้ง 2 สาย โดยสายสุขุมวิท ช่วงสถานีอ่อนนุช – สถานีแบริ่ง และสายสีลม ช่วงสถานีวงเวียนใหญ่ – สถานีบางหว้า สำหรับจำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) มีจำนวนเพิ่มขึ้นโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการเพิ่มในอัตราร้อยละ 6.29 ต่อปี และภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราการเพิ่มเป็นอัตราร้อยละ 11.07 ต่อปี ซึ่งมีแนวโน้มที่จำนวนผู้ใช้บริการจะเพิ่มขึ้นมาก ในอัตราที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ตามการต่อขยายเส้นทางที่ให้บริการ

2.2.3.3 รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใต้ดิน (MRT)

จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใต้ดิน (MRT) มีจำนวนเพิ่มขึ้นโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.53 ต่อปี และภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราการเพิ่มเป็นอัตราร้อยละ 9.40 ต่อปี ซึ่งมีแนวโน้มที่จำนวนผู้ใช้บริการจะเพิ่มขึ้นมาก เมื่อเปิดให้บริการเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง

2.2.3.4 รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL) จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 ยังไม่มีข้อมูลมากนักเพราะเพิ่งเริ่มเปิดให้บริการ แต่ภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 จำนวนผู้ใช้บริการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

ทุกปี ในสาย City Line แต่ได้ยกเลิกการให้บริการในสาย Express Line เพราะมีจำนวนผู้ใช้บริการน้อย และจำนวนผู้โดยสารโดยรวมสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องมีผลมาจากการปรับความถี่ในการให้บริการของรถสาย City Line และหากมีขบวนรถที่จะเพิ่มอีก 7 ขบวน จะสามารถให้บริการผู้โดยสารได้มากขึ้นกว่าเดิม สามารถเพิ่มศักยภาพในการขนส่งผู้โดยสารจากเดิม 3,725 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง เป็น 9,305 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง หรือเพิ่มขึ้น 5,580 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง

ตารางที่ 2.2 แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าอื่นๆ

โครงการที่เปิดบริการแล้ว รวม 5 โครงการ ระยะทาง 123 กม.

รายการ	สถานะ
1. ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTS) ช่วงหมอชิต-อ่อนนุช (16.5 กม.)	เปิดให้บริการตั้งแต่เดือน ธ.ค. 2542 โดยกรุงเทพมหานคร (กทม.) ให้สัมปทาน บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BTSC) ลงทุนโครงการและบริหารจัดการ ให้บริการเดินรถไฟฟ้า
ช่วงสนามกีฬาแห่งชาติ-สะพานตากสิน (7 กม.)	
ช่วงสะพานตากสิน-วงเวียนใหญ่ (2.2 กม.)	เปิดบริการเมื่อ พ.ศ. 2552 โดยกทม. ก่อสร้างและว่าจ้าง บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด (KT) ว่าจ้าง BTSC เดินรถไฟฟ้า
ช่วงอ่อนนุช-แบริ่ง (5.5 กม.)	เปิดบริการเมื่อ พ.ศ. 2554 โดย กทม. ก่อสร้างและว่าจ้าง KT ว่าจ้าง BTSC เดินรถไฟฟ้า
ช่วงวงเวียนใหญ่-บางหว้า (5.3 กม.)	กทม. เปิดบริการเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย 4 สถานี ได้แก่ สถานีโพธิ์นิมิตร สถานีตลาดพลู สถานีวุฒากาศ และสถานีบางหว้า
2. สายสีน้ำเงิน (รถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล) ช่วงบางซื่อ - หัวลำโพง (20 กม.)	เปิดให้บริการตั้งแต่เดือน ก.ค. 2547 โดย บริษัทรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BMCL) ลงทุน ระบบรถไฟฟ้าและบริหารจัดการให้บริการเดินรถไฟฟ้า
3. ระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อม ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) (28.5 กม.)	เปิดเดินรถเชิงพาณิชย์ วันที่ 4 ม.ค. 2554
4. สายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน (15 กม.)	เปิดบริการเมื่อ 5 ธ.ค. 55 จำนวน 3 สถานี ระหว่างสถานี ตลิ่งชัน-บางบำหรุ-บางซื่อ (ทดลองรถดีเซล) รถติดตั้งระบบอาณัติสัญญาณและขบวนรถไฟฟ้า พร้อมโครงการฯ ช่วงบางซื่อ-รังสิต (สัญญาที่ 3)
5. สายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ (23 กม.)	เปิดบริการเมื่อ 6 ส.ค. 59

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

ตารางที่ 2.3 แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าอื่นๆ

โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวม 4 โครงการ ระยะทาง 84.4 กม.

รายการ	สถานะ
1. สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ (13 กม.) และหัวลำโพง-บางแค (14 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 77.28 ล่าช้าร้อยละ 0.29 แผนเปิดบริการ 2562
2. สายสีเขียวเข้ม ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ (12.8 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 86.97 เร็วกว่าแผนร้อยละ 1.74 งานระบบรถไฟฟ้า อยู่ระหว่าง ครร. มอบหมายให้ กทม. เดินรถ แผนเปิดบริการ กุมภาพันธ์ 2561
3. สายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ-รังสิต (26 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 61 แผนเปิดบริการ ก.ค. 2563
4. สายสีเขียวเข้ม ช่วงหมอชิต-คูคต (18.4 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 7.59 เร็วกว่าแผน ร้อยละ 0.48 งานระบบรถไฟฟ้า อยู่ระหว่าง ครร. มอบหมายให้ กทม. เดินรถ แผนเปิดบริการ พ.ศ. 2562

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

ตารางที่ 2.4 แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าอื่น ๆ

โครงการที่พร้อมประกวดราคาในปี พ.ศ. 2559 รวม 5 โครงการ ระยะทาง 135.5 กม.

โครงการ	สถานะ
1. สายสีชมพู (Monorail) ช่วงแคราย-ปากเกร็ด-มีนบุรี (36 กม.)	งานจัดกรรมสิทธิ์ อยู่ระหว่างหาตัวผู้รับจ้างสำรวจก่อสร้าง แผน เริ่มสร้าง พ.ศ. 2560 เปิดบริการ ส.ค. 2563
2. สายสีเหลือง (Monorail) ช่วงลาดพร้าว-พัฒนาการ-สำโรง (30.4 กม.)	งานจัดกรรมสิทธิ์ อยู่ระหว่างหาตัวผู้รับจ้างสำรวจก่อสร้าง แผน เริ่มสร้าง พ.ศ. 2560 เปิดบริการ ส.ค. 2563
3. สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-บางกะปิ-มีนบุรี (20 กม.)	ครม. ให้ สงป. จัดสรรค่าสำรวจและจัดกรรมสิทธิ์ และรฟม. ทบทวน ค่างานโยธา และ รฟม. เสนอขอเห็นชอบปรับปรุงค่างานโยธาแล้ว แผน เริ่มสร้าง 2560 เปิดบริการ มิ.ย. 2565
4. สายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ-พญาไท-หัวหมาก (19 กม.) ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง (6.5 กม.)	แผน เริ่มสร้าง 2560 เปิดบริการ 2563
5. สายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) (23.6 กม.)	ขยายแนวเส้นทางช่วง ราษฎร์บูรณะ-วงแหวนกาญจนาภิเษกเพิ่มเติม จากแผนแม่บท อยู่ระหว่างเสนอครม. พิจารณา แผน เริ่มสร้าง 2560 เปิดบริการ มิ.ย. 2565

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

2.3 นโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2559

ในสถานะที่เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างหนัก ส่งผลกระทบไปถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซาตามไปด้วย เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งเข้มงวดมากขึ้นที่จะปล่อยสินเชื่อบ้าน ทำให้ผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านกู้ไม่ผ่านกันมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ด้วยเหตุนี้ รัฐบาลจึงหาทางกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยการจัดทำ “โครงการบ้านประชารัฐ” ขึ้น ซึ่งนับเป็นโครงการหลักในการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2559

นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า โครงการบ้านประชารัฐเพื่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งเป็นการขับเคลื่อนเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายของรัฐบาล เป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารอิสลาม ธนาคารออมสิน บสภ. บสส. กรมธนารักษ์ และการรถไฟแห่งประเทศไทย กับ 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ เพื่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จะให้การสนับสนุนสินเชื่อ ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการให้กับผู้ประกอบการ และสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการดังกล่าว โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ธอส.ได้ตั้งวงเงินปล่อยสินเชื่อไว้ปีละ 10,000 ล้านบาทเป็นเวลา 3 ปี ที่สำคัญผู้ซื้อบ้านในโครงการแต่ละรายจะได้วงเงินกู้สูงถึง 100% ในอัตราดอกเบี้ยและวงเงินผ่อนที่ต่ำกว่าปกติ และกระทรวงการคลังยังช่วยเหลือผู้ซื้อในเรื่องของค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนผู้ซื้อทุกรายอีกด้วย

ส่วนรายละเอียดของโครงการบ้านประชารัฐ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. เรื่องการกำหนดคุณสมบัติผู้มีสิทธิ์ซื้อบ้านตามโครงการบ้านประชารัฐ ข้อกำหนดหลัก คือ มีรายได้ต่อเดือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือนต่อคน และไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน

2. เรื่องที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชารัฐ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีอยู่แล้วในตลาด แบ่งออกเป็น

- โครงการที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชน (บ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่)
- ทรัพย์สินรอกการขาย (NPA) จาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย

ธนาคารอิสลาม บสภ. และบสส. ซึ่งมีอยู่ประมาณ 2,500 หน่วย ที่มีราคาไม่เกิน 700,000 บาท

2) เป็นที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ แบ่งออกเป็น

- ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่โดยเอกชนในที่ดินของเอกชน
- ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่โดยเอกชนบนที่ดินของภาครัฐ (ซึ่งกรมธนารักษ์ ได้

เสนอที่ดินมาแล้ว 6 แปลงในการจัดทำโครงการ)

ส่วนด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยตามโครงการบ้านประชารัฐ กรณีเป็นบ้านแถวราคาไม่เกิน 900,000 บาท หากเป็นห้องชุดพักอาศัย ราคาไม่เกิน 700,000 บาท และไม่เกิน 500,000 บาทสำหรับที่อยู่อาศัยแบบเช่าซื้อ

3. แพ้เคจสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชารัฐ ภายใต้วงเงินกู้รวม 30,000 ล้านบาท (ทยอยปล่อยกู้ปีละ 10,000 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ที่ต่ำกว่าปกติในตลาด แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแบบโอนกรรมสิทธิ์ จะให้วงเงินกู้สูงถึง 100 % หากเป็นแบบเช่าซื้อจะให้วงเงินกู้ตามมูลค่าของอาคาร(ที่อยู่อาศัย)

สำหรับการอนุมัติสินเชื่อ นั้น ถึงแม้จะมีเงื่อนไขที่ค่อนข้างผ่อนปรน แต่ก็ยังเป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาของธนาคารฯ โดยจะดูเรื่องความสามารถในการชำระหนี้เป็นหลัก

2.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 2.6 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 กรุงเทพมหานคร
สูงสุด 20 ลำดับแรก

ลำดับ ที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสีลม	700,000 – 1,000,000
2	ถนนเพลินจิต	900,000
3	ถนนราชดำริ	750,000 – 900,000
4	ถนนพระรามที่ 1	400,000 – 900,000
5	ถนนวิฑู	500,000 – 750,000
6	ถนนสาทร	450,000 – 750,000
7	ถนนเยาวราช	700,000
8	ถนนถนียะ	600,000
9	ถนนพัฒนาพงษ์ , ถนนพัฒนาพงษ์ 2	600,000
10	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	280,000 – 600,000
11	ถนนราชวงศ์	550,000
12	ถนนสำเพ็ง	550,000
13	ถนนคอนแวนต์	500,000
14	ถนนชิดลม	500,000
15	ถนนพญาไท	500,000
16	ถนนพาดสาย , ถนนเยาวพานิชย์	500,000
17	ถนนศาลาแดง , ถนนศาลาแดง 1	500,000
18	ถนนพระรามที่ 4	400,000 – 500,000
19	ถนนมั่งกร	250,000 – 500,000
20	ถนนเจริญกรุง	200,000 – 500,000

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.7 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด - ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 - 2562

จังหวัดนครปฐม รายอำเภอ

ลำดับ ที่	อำเภอ	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	เมืองนครปฐม	80,000 (บริเวณรอบองค์พระฯ)	12,000 (หมู่บ้านปฐมทองซี้ด)
2	สามพราน	50,000 (ถนนเพชรเกษม)	6,500 (ถนนสะแกเล็ก-บางประแดง)
3	พุทธมณฑล	42,000 (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี)	4,000 (ถนนลานตากฟ้า-เทพนิมิตร)
4	นครชัยศรี	30,000 (ถนนเพชรเกษม)	5,000 (ถนนเพชรเกษม-วัดปรีดาราม)
5	บางเลน	21,500 (ถนนเทอดดำริห์)	3,000 (ถนนบางเลน-ประตูน้ำ)
6	กำแพงแสน	17,000 (ถนนมาลัยแมน)	1,000 (ถนนมาลัยแมน-หนองพิก)
7	ดอนตูม	6,500 (ถนนนครปฐม-ดอนตูม)	400 (ที่ดินติดซอย ทาง)

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.8 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด - ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 - 2562

จังหวัดปทุมธานี รายอำเภอ

ลำดับ ที่	อำเภอ	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	ธัญบุรี	90,000 (ถนนพหลโยธิน)	7,000 (ถนนเลียบคลอง 8 ตะวันออก)
2	ลำลูกกา	80,000 (ถนนพหลโยธิน)	5,000 (ถนนเลียบคลองหกวาสายล่าง)
3	คลองหลวง	75,000 (ถนนพหลโยธิน)	5,000 (ถนนเอราวัณ 2)
4	เมืองปทุมธานี	45,000 (ทางหลวงสายนนทบุรี-ปทุมธานี)	15,000 (ถนนวัดเสด็จ-ศูนย์ศิลปาชีพ)
5	สามโคก	20,000 (ถนนปทุมธานี-เสนา)	4,000 (ถนนเทศบาล 3)

ลำดับ ที่	อำเภอ	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
6	ลาดหลุมแก้ว	14,000 (หมู่บ้านสวนธนาการ์เด็นท์)	3,500 (ถนนเทศบาล 2)
7	หนองเสือ	9,000 (หมู่บ้านปิ่นฤทัย)	2,200 (ถนนเลียบบคลองซอยที่ 8-9)

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.9 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด – ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 จังหวัดนนทบุรี

ลำดับ ที่	สำนักงานที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี	150,000 (ถนนงามวงศ์วาน)	20,000 (ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา)
2	สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี สาขาปากเกร็ด	120,000 (ถนนแจ้งวัฒนะ)	12,000 (ซอยบางพลับใหญ่)
3	สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี สาขาบางใหญ่	80,000 (ถนนรัตนาธิเบศร์)	5,000 (ถนนเลียบบคลองขุนศรี)

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : 1) ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของจังหวัดนนทบุรี เป็นการสรุปตามขอบเขตพื้นที่ ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินในจังหวัดนนทบุรีสาขาต่าง ๆ เท่านั้น มิได้จำแนกเป็นราย อำเภอ

2) ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.10 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด – ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562
จังหวัดสมุทรสาคร รายอำเภอ

ลำดับ ที่	อำเภอ	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	กระทุ่มแบน	60,000 (ถนนเพชรเกษม)	15,000 (หมู่บ้านพลอยไพลิน)
2	เมืองสมุทรสาคร	60,000 (ถนนเศรษฐกิจ 1)	7,000 (ถนนบ้านแพ้ว-พระประโทน)
3	บ้านแพ้ว	16,000 (ถนนบ้านแพ้ว-พระประโทน)	1,000 (ถนนหนองสองห้อง-หลักห้า)

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.11 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด – ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 จังหวัด
สมุทรปราการ

ลำดับ ที่	พื้นที่รับผิดชอบของ	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ	150,000 (ถนนประโคนชัย)	3,500 (ที่ดินติดคลองสามแพรกคลองตรง)
2	สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาบางพลี	100,000 (ถนนบางนา-ตราด)	8,500 (ถนนลาดกระบัง-เทพราช)
3	สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาพระประแดง	80,000 (ถนนนครเขื่อนขันธ์)	28,000 (หมู่บ้านเอกชัย)

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : 1) ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของจังหวัดนนทบุรี เป็นการสรุปตามขอบเขตพื้นที่
ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินในจังหวัดนนทบุรีสาขาต่าง ๆ เท่านั้น มิได้จำแนกเป็นราย
อำเภอ
2) ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.12 เปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด – ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562
ในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	จังหวัด	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	กรุงเทพมหานคร	700,000 – 1,000,000 (ถนนสีลม)	50,000 (หมู่บ้านบ้านสวนทิพย์โก้)
2	นนทบุรี	150,000 (ถนนงามวงศ์วาน)	5,000 (ถนนเลียบบคลองขุนศรี)
3	สมุทรปราการ	150,000 (ถนนประโคนชัย)	3,500 (ที่ดินติดคลองสามแพรกคลองตรง)
4	ปทุมธานี	90,000 (ถนนพหลโยธิน อำเภอธัญบุรี)	2,200 (ถนนเลียบบคลองซอยที่ 8-9 อำเภอหนองเสือ)
5	นครปฐม	80,000 (บริเวณรอบองค์พระฯ อำเภอเมือง นครปฐม)	400 (ที่ดินติดซอย ทาง อำเภอดอนตูม)
6	สมุทรสาคร	60,000 (ถนนเพชรเกษม อำเภอเมือง สมุทรสาคร , ถนนเศรษฐกิจ 1 อำเภอกระทุ่มแบน)	1,000 (ถนนหนองสองห้อง-หลักห้า อำเภอบ้านแพ้ว)

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

บทที่ 3

ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559

จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ อาคารชุด สามารถสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 ออกได้เป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559 จำแนกรายกลุ่มเขตการวางผัง และประเภทที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559 จำแนกรายจังหวัด

ส่วนที่ 3 รูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร เชื่อมต่อปริมณฑล

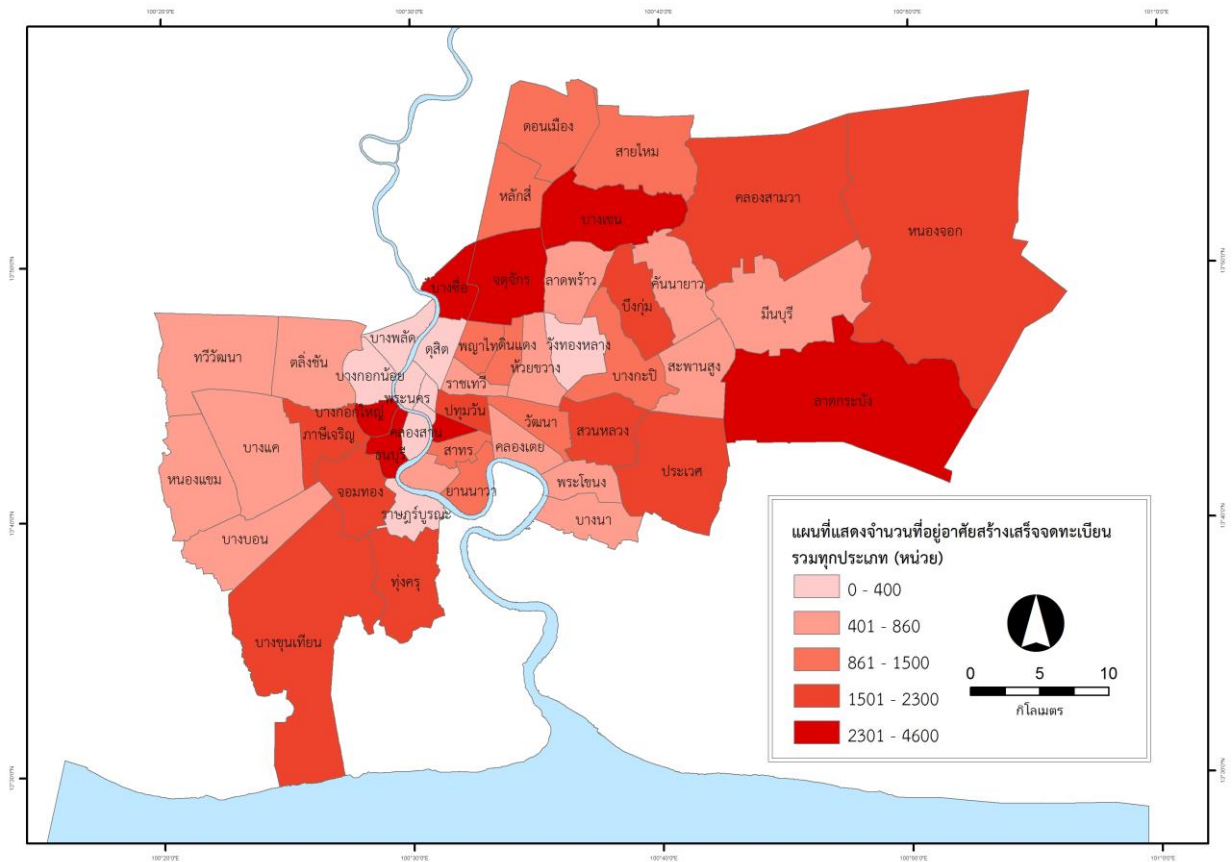
ส่วนที่ 1

ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559 จำแนกรายกลุ่มเขตการวางผัง และประเภทที่อยู่อาศัย

ภาพรวมลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2559 ในภาพรวมของกรุงเทพมหานคร พบว่า เขตจตุจักรเป็นเขตที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทรวมกันมากที่สุด และเป็นเขตเดียวที่มีจำนวนมากกว่า 4,000 หน่วย รองลงมา ได้แก่ เขตบางรัก 3,891 หน่วย เขตบางเขน 3,767 หน่วย และเขตลาดกระบัง 3,397 หน่วย ตามลำดับ (รายละเอียดตามภาคผนวก 1) จะเห็นได้ว่าทุกเขตดังกล่าวอยู่ในช่วงบริเวณเขตต่อชานเมืองฝั่งตะวันออก

ในขณะที่ฝั่งตะวันตกมีการขยายตัวมากที่สุด ในเขตธนบุรี 3,170 หน่วย ซึ่งนับเป็นเขตต่อชานเมืองฝั่งตะวันออกเช่นกัน

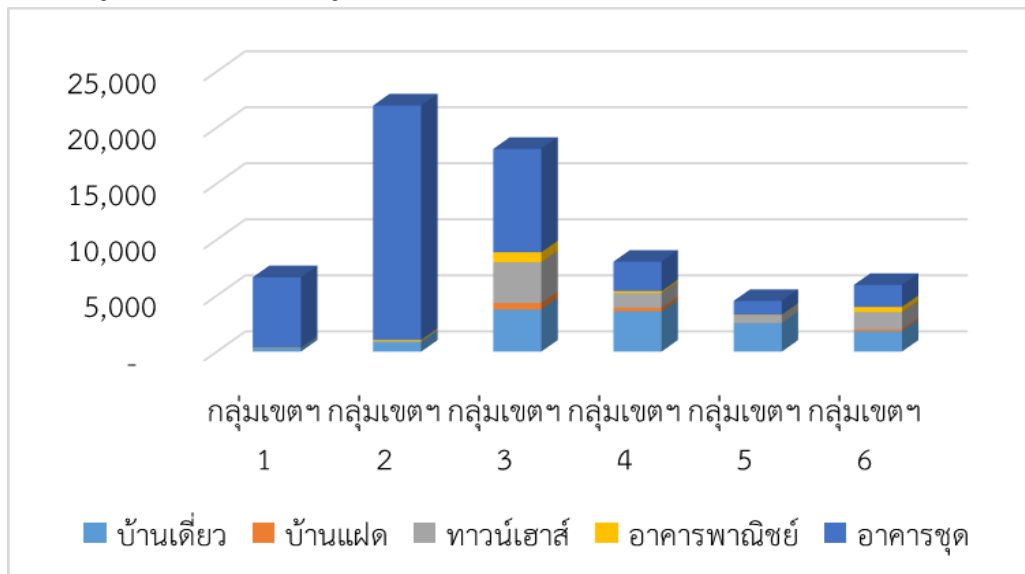


แผนที่ 3.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2559

ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

เมื่อพิจารณารายละเอียดจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2559 รายกลุ่มเขตการวางผัง พบว่า พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) มีจำนวนหน่วยมากที่สุด รองลงมาคือพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) และพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) ตามลำดับ โดยเป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นหลัก

แผนภูมิที่ 3.1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2559



เป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) เป็นพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยแนวสูง คืออาคารชุดมากที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ ในขณะที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทเกือบจะเรียกได้ว่าน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ รองจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 1

ส่วนพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) เป็นพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่ากลุ่มเขตอื่นในทุกประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์

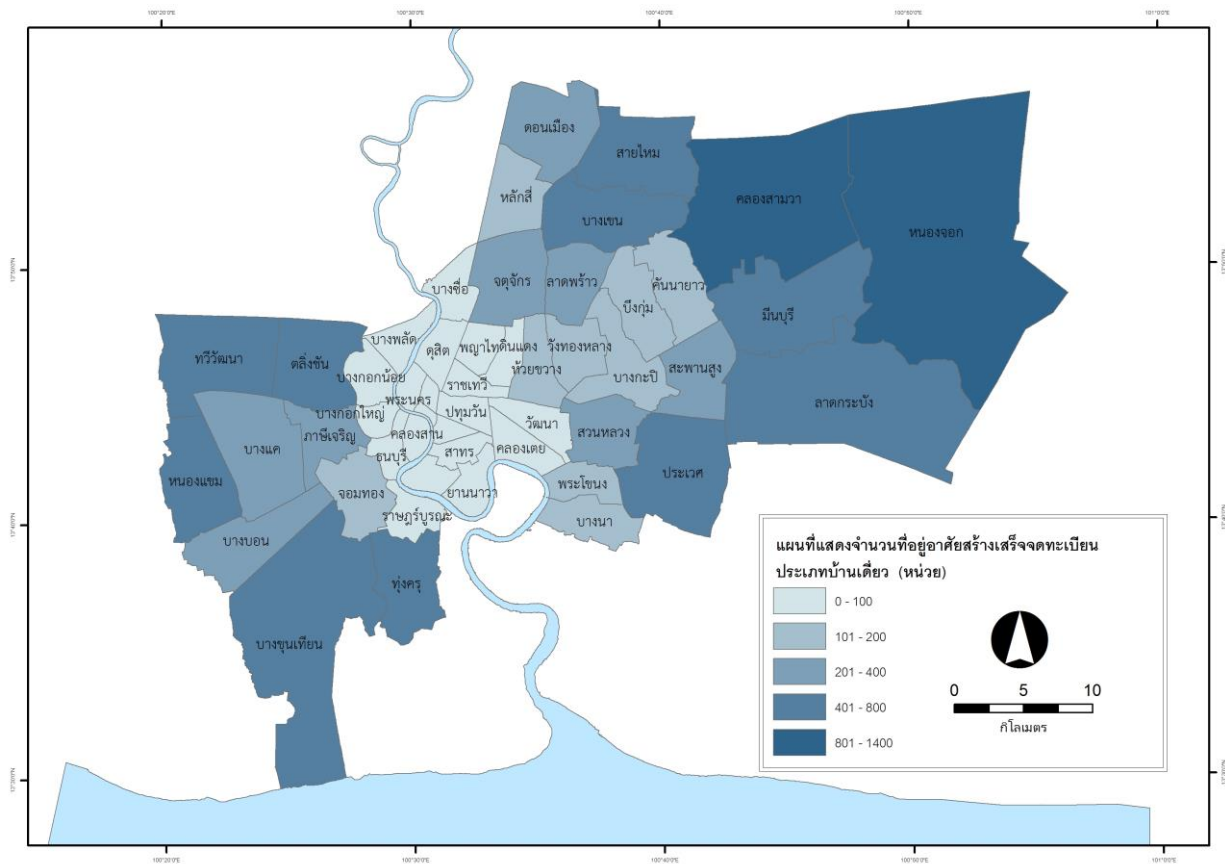
ในพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) และพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) นั้น ที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างแทบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ดังกล่าวมีขนาดพื้นที่และแปลงที่ดินขนาดเล็ก ประกอบกับที่ดินว่างเปล่าเหลืออยู่ไม่มาก ทำให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาสูง การลงทุนอาคารชุดจึงนับว่าคุ้มค่ามากกว่าการลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ

กล่าวโดยสรุปคือ สถานการณ์ภาพรวมที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ยังคงมีลักษณะการกระจายตัวเป็นสองรูปแบบ คือ ที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่จะขยายตัวในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ อาคารชุด จะมีการกระจุกตัวบริเวณใจกลางเมือง ย่านพาณิชยกรรม รวมถึงย่านที่อยู่อาศัยและชานเมืองฝั่งตะวันตกในพื้นที่ที่มีแนวเส้นทางรถไฟฟ้า

ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

1) บ้านเดี่ยว

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังคงมีการกระจายตัวในพื้นที่ชานเมือง ทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกเป็นหลัก เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และอยู่ห่างไกลจาก ศูนย์กลางเมือง ทำให้ราคาที่ดินไม่สูง และคุ้มค่าต่อการสร้างบ้านเดี่ยว โดยเขตที่ถือได้ว่าเป็นการก่อสร้าง บ้านเดี่ยวมากที่สุด ได้แก่ เขตหนองจอก 1,372 หน่วย และเขตคลองสามวา 1,054 หน่วย ตามลำดับ



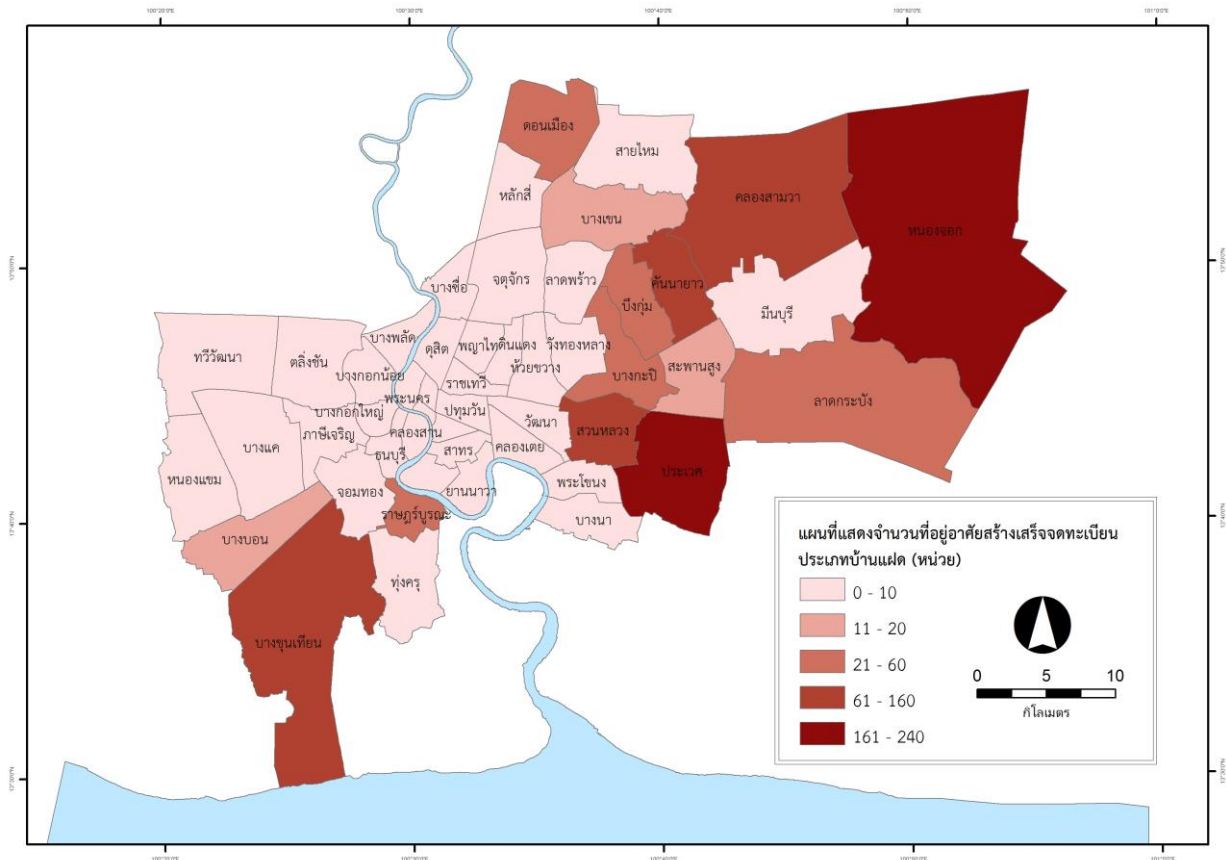
แผนที่ 3.2 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาเขตที่มีการก่อสร้างบ้านเดี่ยวมากที่สุดทั้ง 4 เขตดังกล่าวแล้ว พบว่า 2 ลำดับแรก อยู่ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เนื่องมาจากปัจจัยด้านความสะดวกของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะการเชื่อมต่อถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอก) ด้านใต้ ที่ทำให้พื้นที่ฝั่งตะวันออกมีศักยภาพในการพัฒนามากกว่าพื้นที่ฝั่งตะวันตก

สำหรับพื้นที่เมืองชั้นในแทบจะไม่มีอาคารก่อสร้างบ้านเดี่ยวเลย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว และเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม ซึ่งแปลงที่ดินที่ยังคงเหลืออยู่มีขนาดเล็ก และที่ดินมีราคาสูงนั่นเอง

2) บ้านแฝด

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด มีการขยายตัวในพื้นที่ชานเมืองสอดคล้องกับบ้านเดี่ยว กล่าวคือ มีการกระจายตัวออกไปในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก แต่เป็นการกระจายตัวในฝั่งตะวันออกเป็นส่วนใหญ่ โดยเขตที่มีจำนวนบ้านแฝดมากที่สุด ได้แก่ เขตคลองสามวา 287 หน่วย เขตประเวศ 239 หน่วย เขตหนองจอก 161 หน่วย และเขตคลองสามวา 127 หน่วย ตามลำดับ นอกจากนี้เป็นเขตที่มีการก่อสร้างไม่เกิน 100 หน่วย



แผนที่ 3.3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559

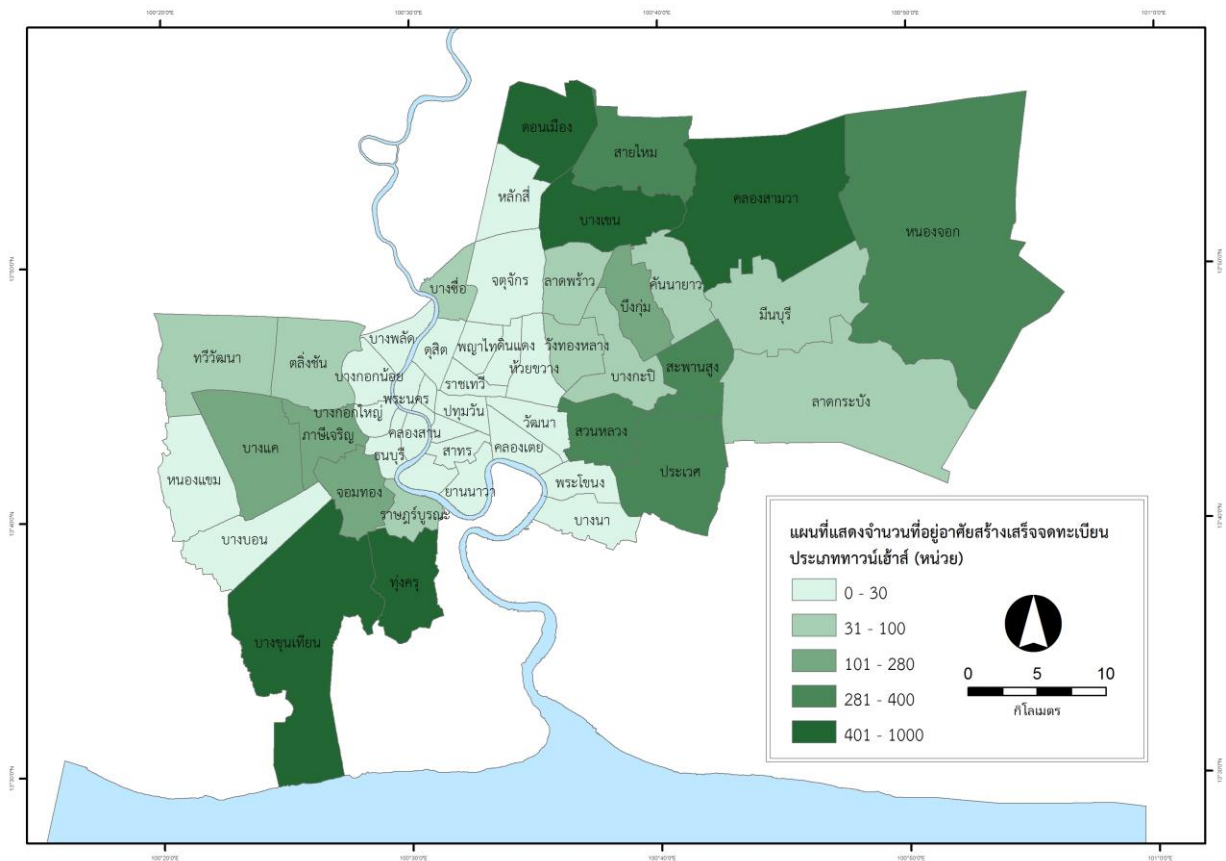
สำหรับพื้นที่ฝั่งตะวันตก เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีการก่อสร้างบ้านแฝดมากที่สุด จำนวน 115 หน่วย ซึ่งนับว่ายังไม่มากเมื่อเทียบกับฝั่งตะวันออก

เมื่อพิจารณาจำนวนการก่อสร้างบ้านแฝดรวมกันทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559 พบว่ามีเพียง 1,082 หน่วย ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ เนื่องจากเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่คล้ายกับบ้านเดี่ยว แต่มีพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า

3) ทาวน์เฮ้าส์

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ มีทิศทางการกระจายตัวเช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวราบอื่น ๆ คือ ขยายตัวในเขตชานเมือง ทั้งนี้ พบว่ามีปริมาณความต้องการมากกว่าบ้านแฝด โดยในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ทั่วกรุงเทพมหานครถึง 7,266 หน่วย ซึ่งน้อยกว่าบ้านเดี่ยวเล็กน้อย น่าจะเนื่องมาจากทาวน์เฮ้าส์เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีพื้นที่ใช้สอยพอ ๆ กับบ้านแฝด แต่มีราคาต่ำกว่านั่นเอง

เขตที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตบางเขน 958 หน่วย เขตคลองสามวา 864 หน่วย เขตดอนเมือง 762 หน่วย เขตบางขุนเทียน 618 หน่วย และเขตทุ่งครุ 590 หน่วย ตามลำดับ ในขณะที่เขตอื่น ๆ มีการก่อสร้างต่ำกว่า 500 หน่วย

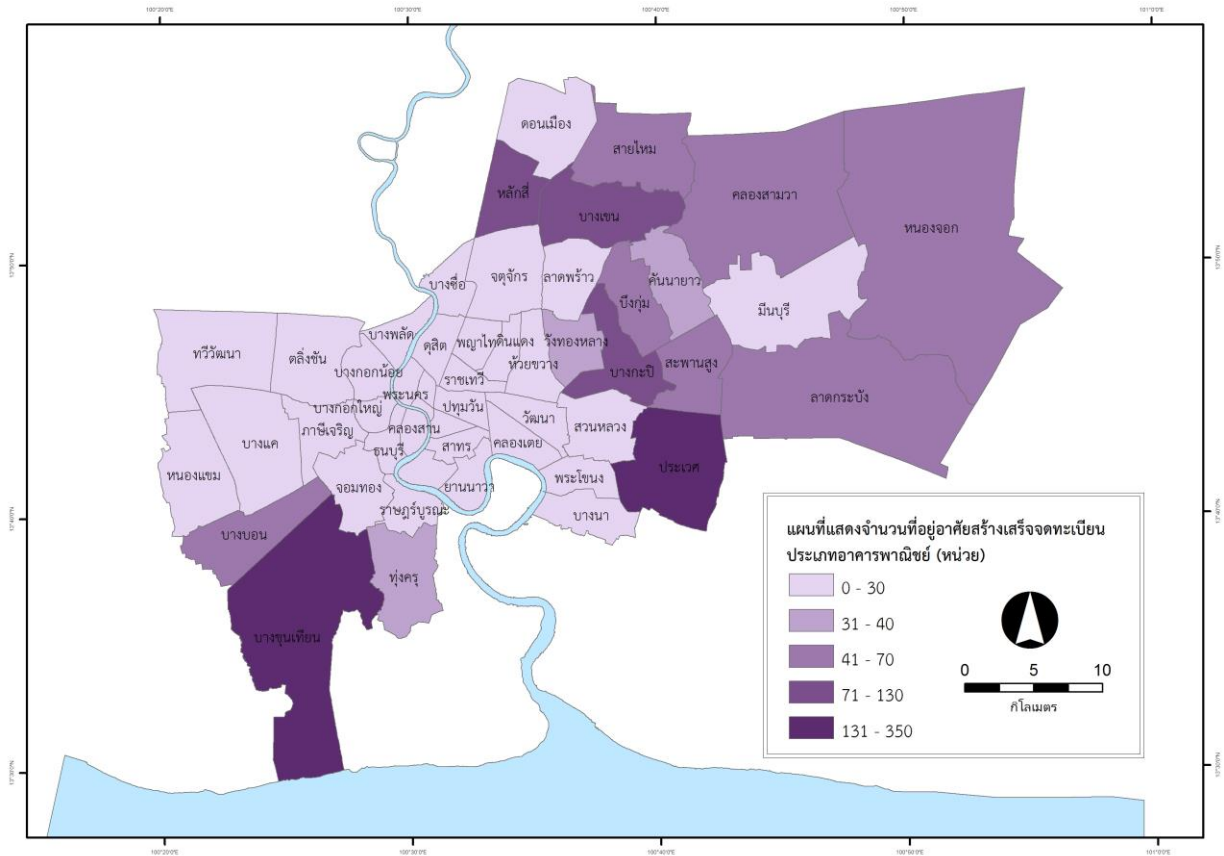


แผนที่ 3.4 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภททาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2559

4) อาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทเดียวที่มีการใช้ประโยชน์ได้หลายอย่าง ทำให้มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง มีลักษณะคล้ายกับทาวน์เฮ้าส์

ในปี พ.ศ.2559 มีจำนวนอาคารพาณิชย์ทั้งกรุงเทพมหานคร จำนวน 1,688 หน่วย โดยมีจำนวนมากที่สุดในเขตบางขุนเทียน 346 หน่วย และเขตประเวศ 275 หน่วย ตามลำดับ ส่วนเขตอื่น ๆ มีจำนวนน้อยกว่า 200 หน่วย



แผนที่ 3.5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559

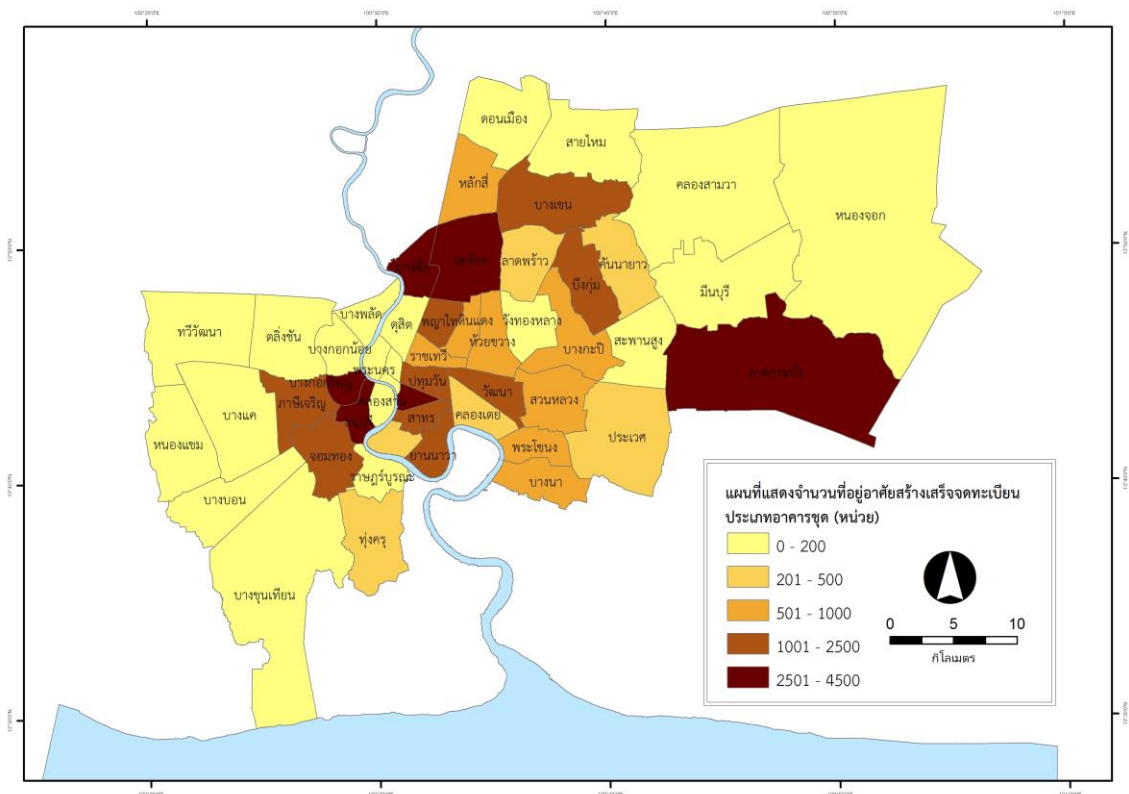
5) อาคารชุด

อาคารชุด เป็นที่อยู่อาศัยแนวสูงที่มีความต้องการซื้อสูงในปัจจุบัน เนื่องจากมีที่ตั้งในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ในปี พ.ศ. 2559 อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนหน่วยการก่อสร้างมากที่สุด คือ 42,296 หน่วย

เขตที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุด โดยมีจำนวนมากกว่า 2,500 หน่วย ได้แก่ เขตจตุจักร 4,272 หน่วย เขตบางรัก 3,890 หน่วย เขตธนบุรี 3,124 หน่วย เขตบางซื่อ 3,119 หน่วย และเขตบางกอกใหญ่ 2,751 หน่วย ตามลำดับ

ส่วนที่เหลือส่วนใหญ่กระจายอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) เช่น เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตพระโขนง และเขตประเวศ และพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) เช่น เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี และเขตห้วยขวาง เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า เขตที่มีการก่อสร้างอาคารชุดจำนวนมากส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณกลางเมือง ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม และพื้นที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองด้านตะวันออกและด้านตะวันตก อันเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง ที่ยังพอมือที่ดินว่างอยู่ และมีเส้นทางรถไฟฟ้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างพื้นฐานครบถ้วน ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว และคุ้มค่าสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการ



แผนที่ 3.6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559

ส่วนที่ 2

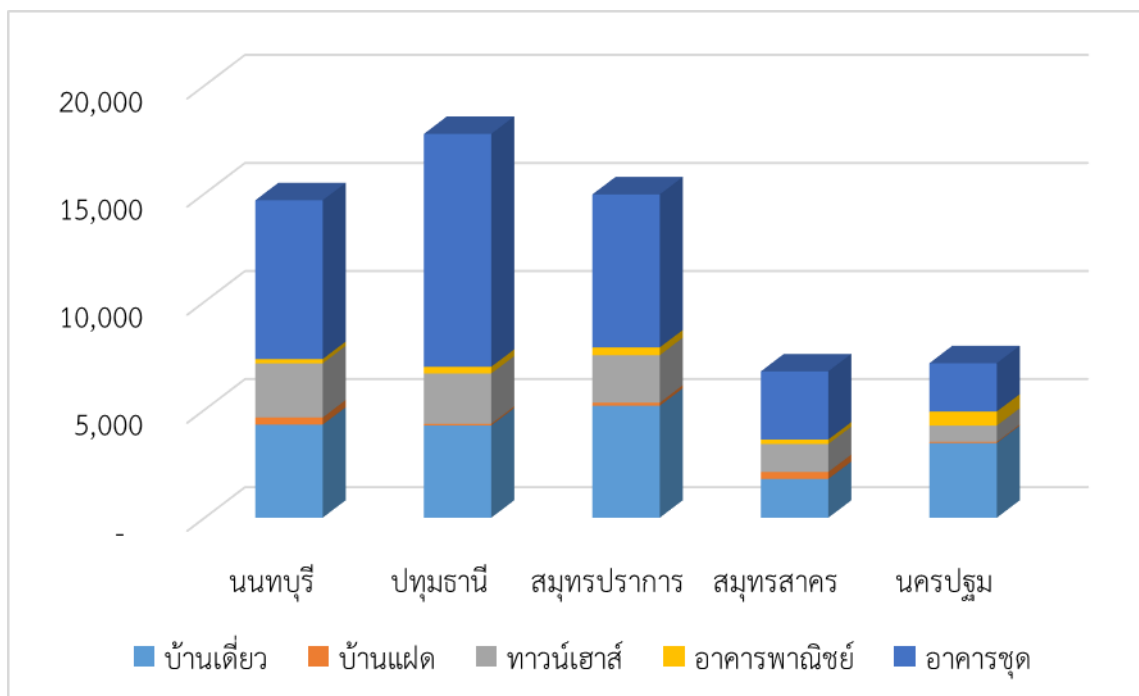
ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559 จำแนกรายจังหวัด

ภาพรวมลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภท ปี พ.ศ. 2559 ของจังหวัดในเขตปริมณฑล พบว่า จังหวัดปทุมธานี มีจำนวนรวมของที่อยู่อาศัยทุกประเภทมากที่สุด โดยมีจำนวนรวม 17,757 หน่วย

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของจำนวนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท จะพบว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีเป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งก็คืออาคารชุดเป็นหลัก โดยมีจำนวนอาคารชุดถึง 10,773 หน่วย ในขณะที่จังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดนนทบุรี ที่มีจำนวนรวมที่อยู่อาศัยทุกประเภทรองลงมา คือ มีจำนวน 14,959 และ 14,685 หน่วย ตามลำดับ กลับมีจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มากกว่าจังหวัดปทุมธานี อย่างไรก็ตาม ก็เป็นจำนวนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

แผนภูมิที่ 3.2 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559

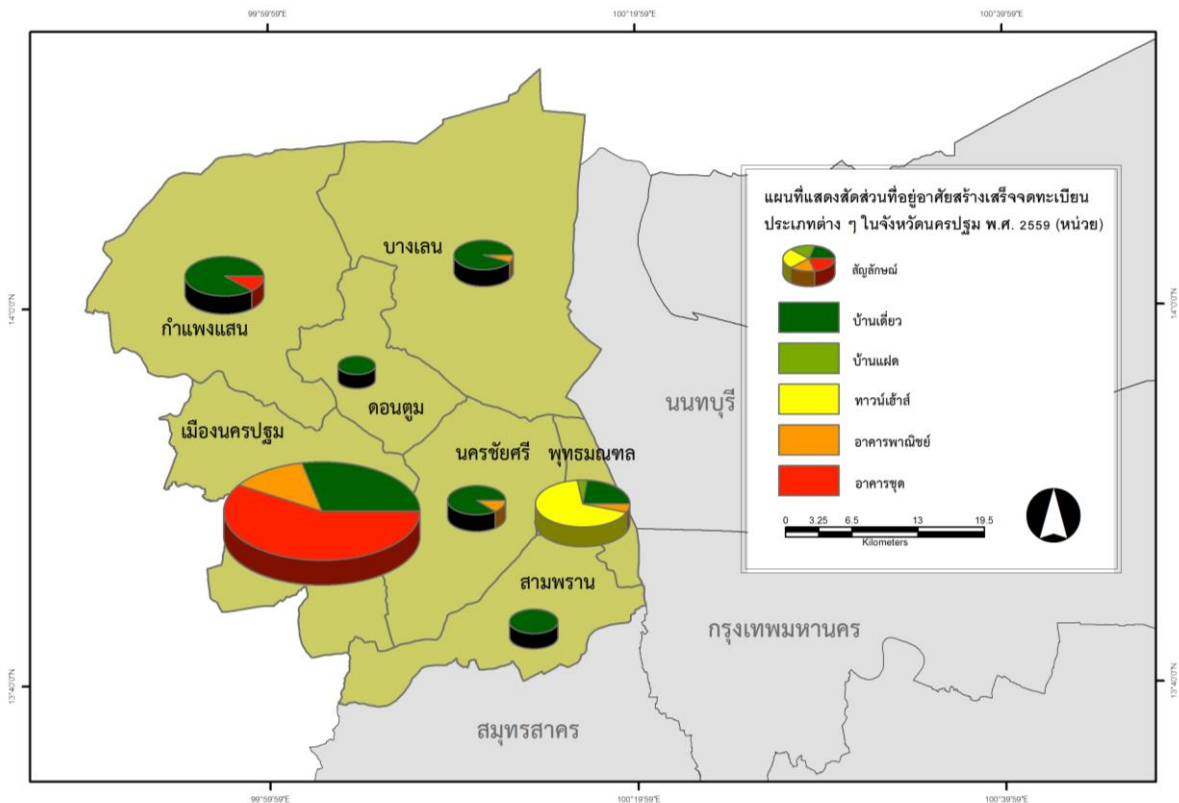


อาจกล่าวได้ว่า ภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของจังหวัดในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559 ส่วนใหญ่มีลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงทางตอนเหนือและตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดนนทบุรี ส่วนจังหวัดนครปฐมและจังหวัดสมุทรสาครมีจำนวนของที่อยู่อาศัยทุกประเภทไม่โดดเด่นมากนัก

ทั้งนี้ เพื่อให้การศึกษา วิเคราะห์ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยใน 5 จังหวัดปริมณฑล ดังกล่าว มีความชัดเจนยิ่งขึ้น ในส่วนต่อไปจึงเป็นการศึกษา วิเคราะห์ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559 เป็นรายจังหวัด รวมถึงจะได้ศึกษาถึงความเชื่อมโยงของการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครกับ 5 จังหวัดปริมณฑลต่อไป

ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559 จำแนกรายจังหวัด

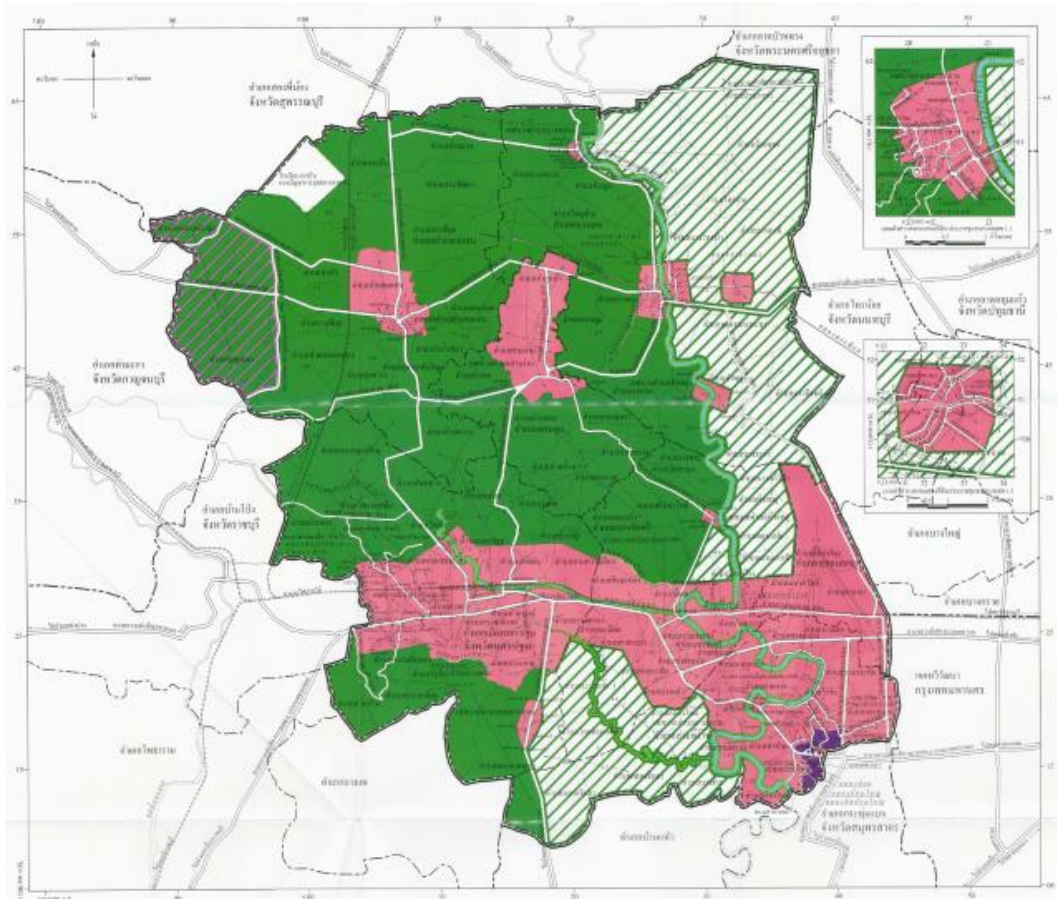
1) จังหวัดนครปฐม



แผนที่ 3.7 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2559

จากลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยของจังหวัดนครปฐมที่มีการกระจายตัวสูงสุดในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐม จำนวน 3,838 หน่วย และรองลงไปในพื้นที่อำเภอพุทธมณฑล อำเภอกำแพงแสน อำเภอนครชัยศรี และอำเภอบางเลน จำนวน 1,064 หน่วย 781 หน่วย 474 และ 454 หน่วย ตามลำดับ ทำให้

อาจกล่าวได้ว่าที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครปฐมมีลักษณะการเติบโตที่เป็นไปตามการขยายตัวและความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนครปฐมเอง รวมถึงเป็นไปตามกระแสความเจริญของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นสาเหตุให้อำเภอเมืองนครปฐมซึ่งเป็นศูนย์กลางของจังหวัดและแหล่งรวมของสถานศึกษา และอำเภอที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานครอย่างอำเภอพุทธมณฑล และอำเภอบางเลนมีบทบาทในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพมหานคร



รูปภาพที่ 3.1 ผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม

ลักษณะการกระจายตัวดังกล่าวมีความสอดคล้องกับผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐมเองที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอเมืองนครปฐมและอำเภอพุทธมณฑล เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

จากการศึกษาพบข้อมูลที่น่าสนใจจากการรวบรวมสถิติของบริษัท อินฟอร์เมชั่น คอน-สตรัคชั่น จำกัด ซึ่งแสดงให้เห็นว่า สัดส่วนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครปฐม เป็นชาวจังหวัดนครปฐม ร้อยละ 50 ชาวกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 30 และอีกร้อยละ 20 มาจากจังหวัดใกล้เคียงและภาคใต้

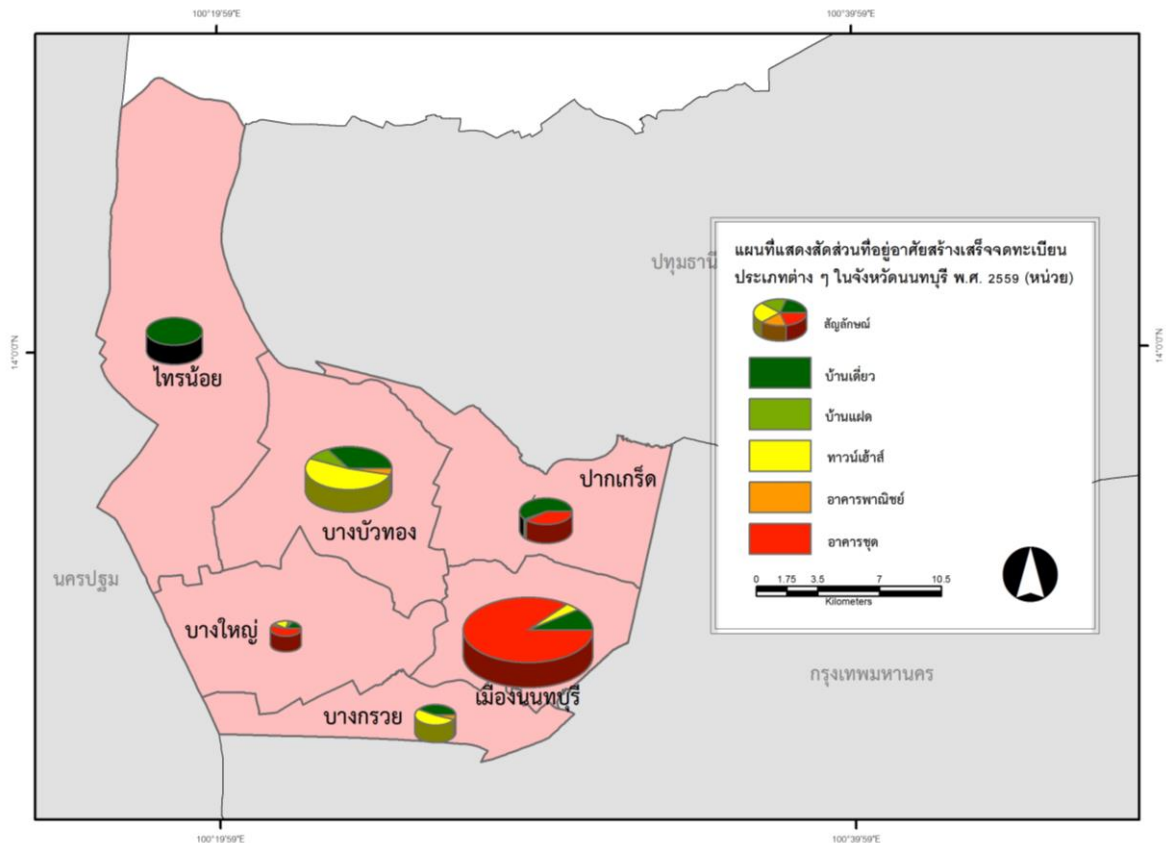
ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม
พ.ศ. 2559 จำแนกรายอำเภอ

อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
อ.เมืองนครปฐม	1,125	1	29	525	2,158	3,838
อ.กำแพงแสน	702	-	-	-	79	781
อ.นครชัยศรี	403	-	-	51	-	454
อ.สามพราน	330	-	-	-	-	330
อ.บางเลน	445	-	-	27	-	474
อ.พุทธมณฑล	244	0	725	45	-	1,064
อ.ดอนตูม	209	-	-	-	-	209
รวม	3,458	53	754	648	2,237	7,150

จากการศึกษาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2559 พบว่า ในเขตอำเภอเมืองนครปฐมมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและที่อยู่อาศัยแนวสูงมากที่สุด มากกว่าอำเภอพุทธมณฑลที่มีจำนวนรวมที่อยู่อาศัยทุกประเภทมากเป็นอันดับสองถึงเกือบ 3 เท่า นอกจากนี้ จะเห็นว่า อำเภอเมืองนครปฐมยังมีจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2559 มากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับอำเภอต่าง ๆ และเป็นที่น่าสังเกตว่าอำเภอเมืองนครปฐมมีจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดมากกว่าบ้านเดี่ยวถึง 1 เท่าตัว โดยส่วนหนึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการที่อำเภอเมืองนครปฐมเป็นที่ตั้งของสถาบันอุดมศึกษาถึง 4 สถาบัน ได้แก่ มหาวิทยาลัยศิลปากร มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม มหาวิทยาลัยคริสเตียน และมหาวิทยาลัยราชมงclairtonโกสินทร์ ประกอบกับราคาที่ดินในจังหวัดนครปฐมยังมีราคาไม่สูงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดปริมณฑลอื่น ๆ ทำให้ผู้ประกอบการจำนวนไม่น้อยนิยมซื้อที่อยู่อาศัยไว้ให้ลูกหลานที่เข้ามาเรียนในจังหวัดนครปฐม (อินฟอร์เมชั่น คอนสตรัคชั่น, 2558)

นอกจากนี้ ยังพบว่า บ้านเดี่ยวเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีการจดทะเบียนมากที่สุดในจังหวัดนครปฐม โดยอำเภอที่มีจำนวนการจดทะเบียนบ้านเดี่ยวมากที่สุด คือ อำเภอเมืองนครปฐม มีถึง 1,125 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งจังหวัดนครปฐม ทั้งนี้ น่าจะเนื่องมาจากจังหวัดนครปฐมยังคงเหลือพื้นที่ว่างอีกมาก ประกอบกับราคาที่ดินของจังหวัดนครปฐมที่ไม่สูงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดปริมณฑลด้วย

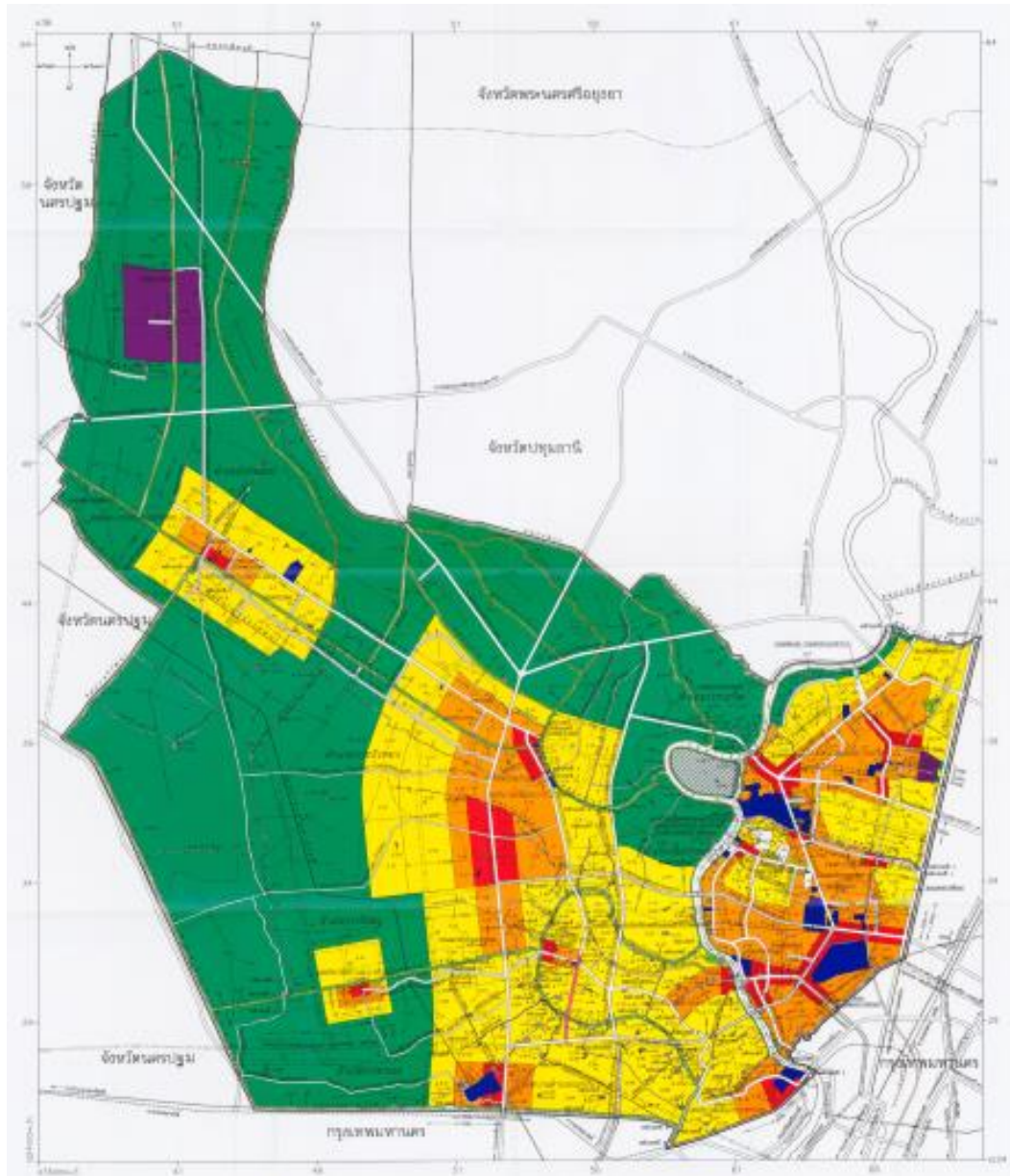
2) จังหวัดนนทบุรี



แผนที่ 3.8 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมทุกประเภท พบว่าอำเภอเมืองนนทบุรีมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันมากที่สุด รองลงมาคืออำเภอบางบัวทอง อำเภอไทรน้อย และอำเภอปากเกร็ด ตามลำดับ

ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีมากในอำเภอเมืองนนทบุรี รวมถึงอำเภอข้างเคียงอย่างอำเภอปากเกร็ด เช่นนี้ ส่วนหนึ่งนอกจากจะเป็นผลจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ที่กำหนดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงหนาแน่นมาก และเป็นแหล่งพาณิชยกรรมของจังหวัดแล้ว ยังเป็นผลจากการที่ทั้งสองอำเภอมีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานคร และเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานครมากที่สุด ทำให้ทั้งสองอำเภอมิบทบาทสำคัญในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีแหล่งงานในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุด นอกจากนี้ ลักษณะดังกล่าวยังเกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอบางบัวทองซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องออกไปด้วย



รูปภาพที่ 3.2 ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

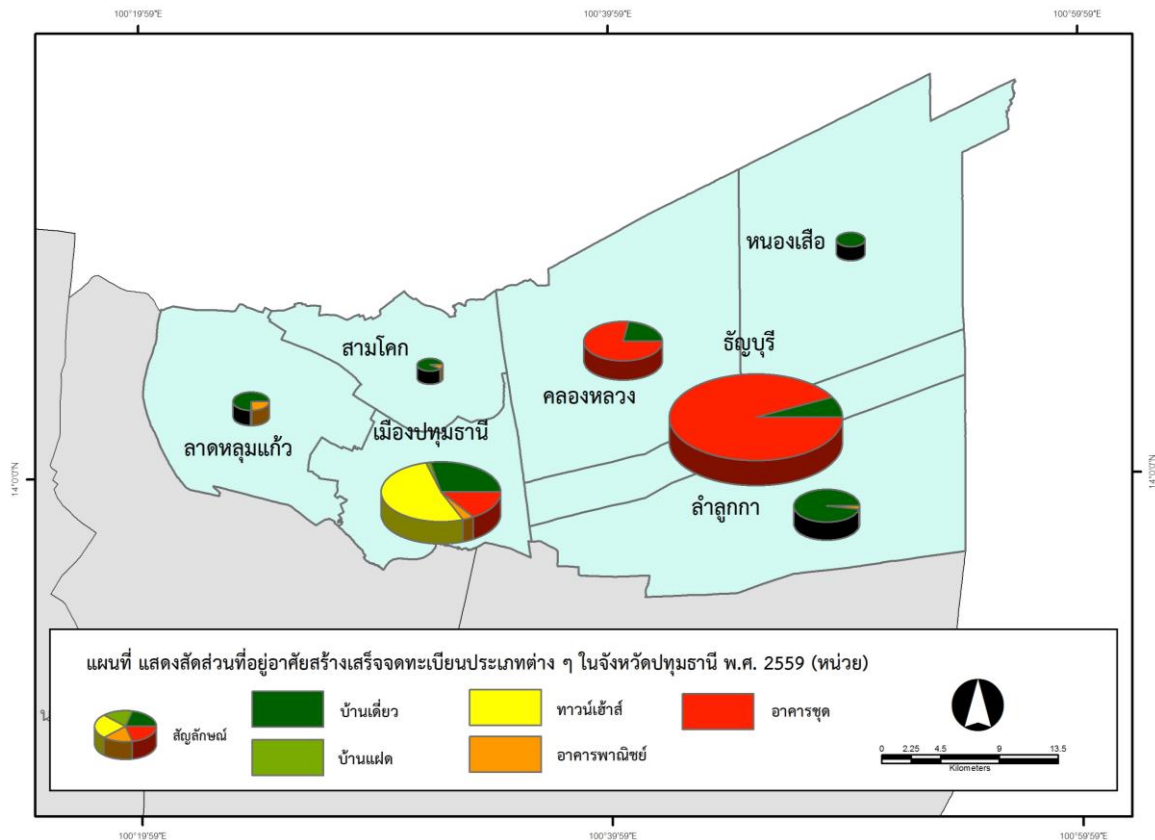
นอกจากนี้ จากการพิจารณารายละเอียดของประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในแต่ละอำเภอ พบว่า ในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี มีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภท โดยมีจำนวนอาคารชุดถึง 6,600 หน่วย ซึ่งมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นรวมกันถึง 7 เท่า ทั้งนี้ น่าจะเนื่องมาจากราคาที่ดินในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีราคาสูง โดยจากข้อมูลการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์เผยให้เห็นว่า ราคาที่ดินในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีราคาอยู่ระหว่าง 20,000 ถึง 150,000 บาทต่อตารางวา (รายละเอียดดังตารางที่ 3.6) ซึ่งทำให้ไม่คุ้มค่านักกับการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
พ.ศ. 2559 จำแนกรายอำเภอ

อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
อ.เมืองนนทบุรี	635	-	267	28	6,600	7,530
อ.บางบัวทอง	1,183	307	1,742	114	-	3,346
อ.ปากเกร็ด	710	2	21	-	510	1,243
อ.ไทรน้อย	1,391	-	-	-	-	1,391
อ.บางกรวย	320	-	388	39	-	747
อ.บางใหญ่	65	25	86	18	234	428
รวม	4,304	334	2,504	199	7,344	14,685

อย่างไรก็ตาม จะพบว่า ในอำเภอข้างเคียงที่ห่างจากกรุงเทพมหานครออกไป ได้แก่ อำเภอ บางบัวทองและอำเภอไทรน้อย จะมีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากพื้นที่ว่างเปล่า ยังคงมีมาก และราคาที่ดินต่ำกว่าราคาที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีที่อยู่ติดกับเมืองมานครอย่าง กรุงเทพมหานคร ทั้งยังเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรจากกรุงเทพมหานคร

3) จังหวัดปทุมธานี



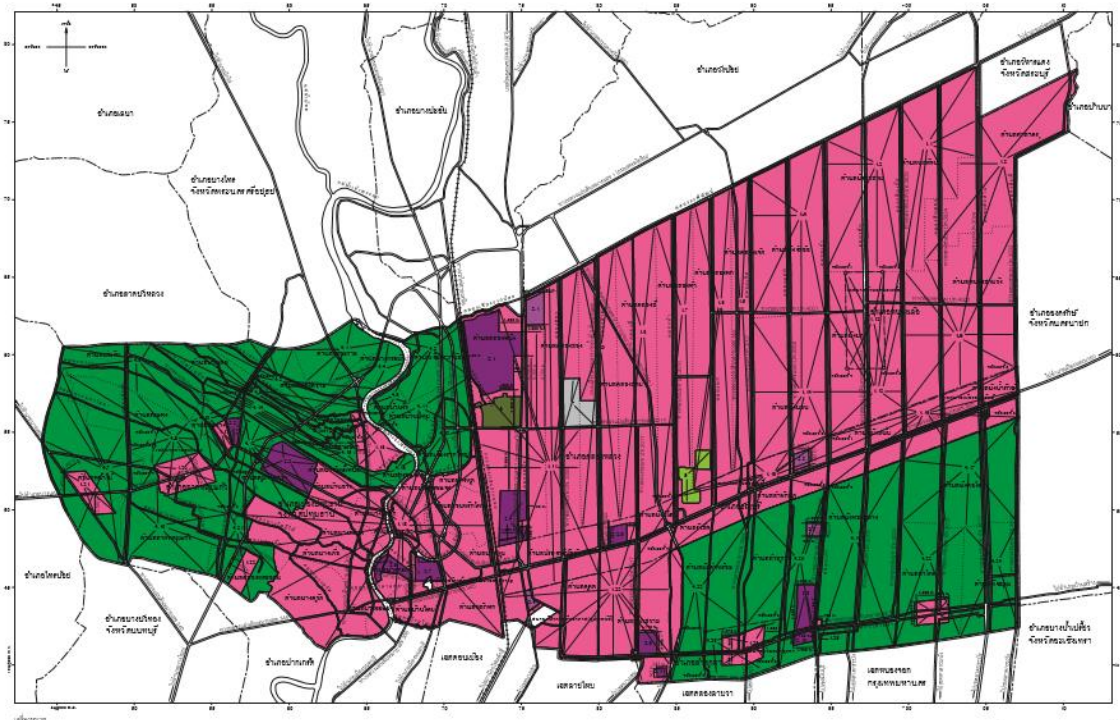
แผนที่ 3.9 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมทุกประเภท พบว่า อำเภอธัญบุรีมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2559 ทุกประเภทรวมกันมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอเมืองปทุมธานี และอำเภอคลองหลวง ตามลำดับ

ส่วนอำเภอลำลูกกา มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมเพียง 1,338 หน่วย และอำเภอลาดหลุมแก้ว อำเภอสามโคก และอำเภอหนองเสือ มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมในแต่ละอำเภอไม่ถึง 500 หน่วย

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อำเภอที่เป็นที่น่าสังเกต คือ อำเภอลำลูกกา ซึ่งมีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานคร และมีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่าอำเภอข้างเคียงมาก แต่กลับมีจำนวนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยน้อยกว่าอำเภอที่อยู่ถัดออกไปอย่างอำเภอธัญบุรีและอำเภอคลองหลวงอย่างมาก สาเหตุสำคัญมาจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี ที่ประกาศใช้เมื่อต้นปี พ.ศ. 2558 ที่แบ่งพื้นที่ที่เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทำการเกษตรอย่างชัดเจน โดยกำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอลำลูกกา อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอสามโคก เป็นพื้นที่การเกษตร (สีเขียว) และกำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอคลองหลวง อำเภอธัญบุรี และอำเภอหนองเสือ เป็นพื้นที่อยู่อาศัย (สีชมพู) รายละเอียดตามภาพที่ 3.3 นอกจากนี้ ด้วยการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เอง ที่มีส่วนทำให้อำเภอลำลูกกามีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครน้อย

เนื่องจากการกำหนดให้เขตคลองสามวาและเขตหนองจอกซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกับอำเภอลำลูกกา เป็นพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์ไว้สำหรับการทำการเกษตรมากกว่าการอยู่อาศัย



รูปภาพที่ 3.3 ผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี

สำหรับอำเภอหนองเสือ กรมโยธาธิการและผังเมืองยอมรับว่าการเติบโตของสิ่งปลูกสร้างยังไม่เป็นไปตามผังเมืองที่กำหนด โดยอำเภอหนองเสือถูกกำหนดเป็นพื้นที่อยู่อาศัย แต่สภาพความเป็นจริงคือยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ (กรมโยธาธิการและผังเมือง , 2558)

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี

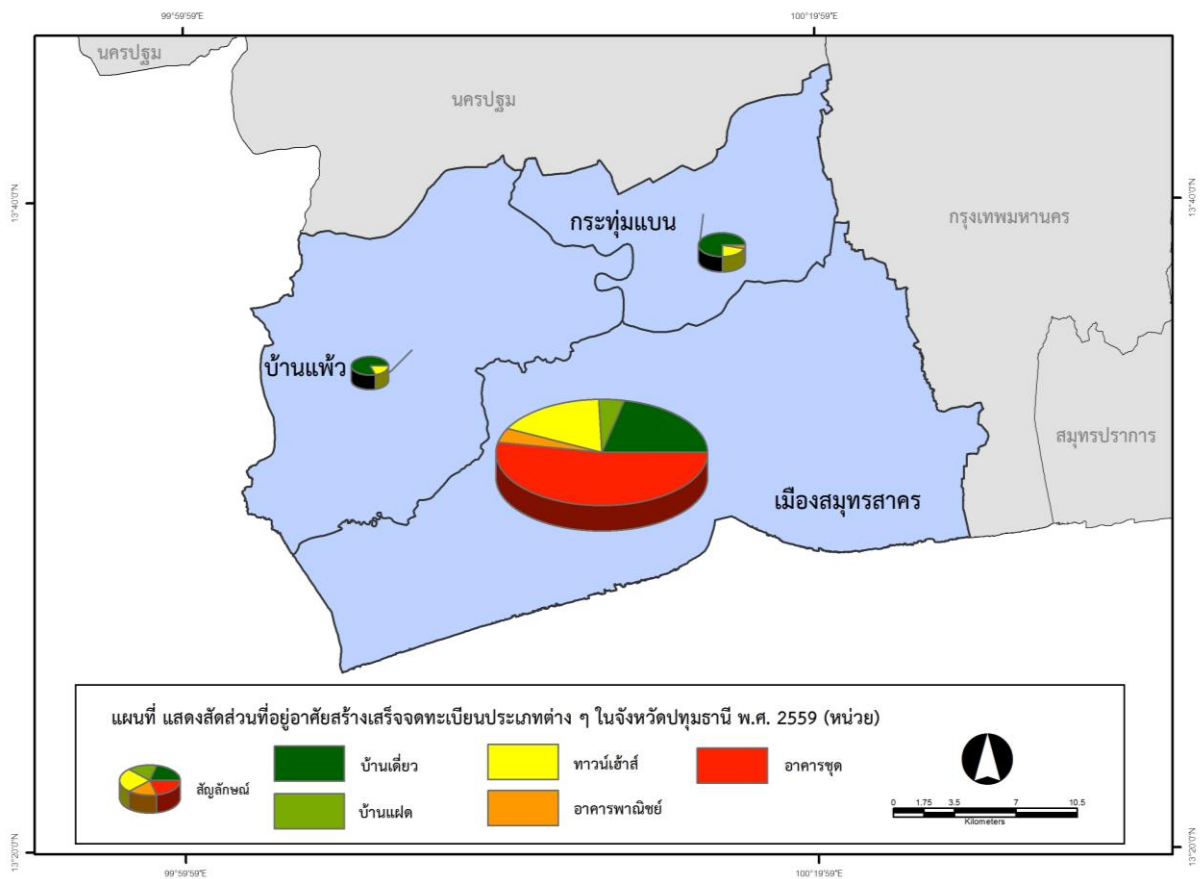
พ.ศ. 2559 จำแนกรายอำเภอ

อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
อ.คลองหลวง	418	1	-	4	1,485	1,908
อ.ธัญบุรี	523	-	-	-	8,705	9,228
อ.เมืองปทุมธานี	1,280	76	2,315	161	583	4,415
อ.ลำลูกกา	1,302	-	4	32	-	1,338
อ.ลาดหลุมแก้ว	309	-	6	100	-	415
อ.สามโคก	186	-	-	16	-	202
อ.หนองเสือ	251	-	-	-	-	251
รวม	4,269	77	2,325	313	10,773	17,757

จากการพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2559 พบว่า จังหวัดปทุมธานีมีจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยแนวสูง หรืออาคารชุดมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทรวมกัน กล่าวคือ มีจำนวนหน่วยอาคารชุดคิดเป็นร้อยละ 61 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งจังหวัด โดยอำเภอธัญบุรีและอำเภอคลองหลวงซึ่งอยู่ห่างกรุงเทพมหานครออกไปนั้น มีจำนวนอาคารชุดสูงมาก กล่าวคือ อำเภอธัญบุรี มีจำนวน 8,705 หน่วย และอำเภอคลองหลวง มีจำนวน 1,485 หน่วย โดยอำเภอธัญบุรีมีสัดส่วนของอาคารชุดมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทรวมกันถึง 16 เท่า ส่วนอำเภอคลองหลวงมีมากกว่า 3.5 เท่า

สาเหตุที่อาคารชุดมีการจดทะเบียนสูงมากในบริเวณดังกล่าว อาจเนื่องมาจากทั้งสองอำเภอเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้คนที่เป็นแรงงานเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวจำนวนมากตามไปด้วย โดยข้อมูลจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดปทุมธานี ระบุว่า โรงงานที่มีการจดทะเบียนอย่างถูกต้องและมีอายุการอนุญาตอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2558 – 2561 ในพื้นที่อำเภอคลองหลวง มีจำนวน 792 โรงงาน มีแรงงานทั้งสิ้น จำนวน 46,740 คน ส่วนอำเภอธัญบุรี มีจำนวน 183 โรงงาน มีแรงงานทั้งสิ้น 7,763 คน ซึ่งแน่นอนว่าที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของแรงงานเหล่านี้ได้ คงหนีไม่พ้นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีราคาถูกกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น ๆ

4) จังหวัดสมุทรสาคร



แผนที่ 3.10 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมทุกประเภท พ.ศ. 2559 พบว่า อำเภอเมืองสมุทรสาครมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอกะทู้มแบน และอำเภอบ้านแพ้ว ตามลำดับ

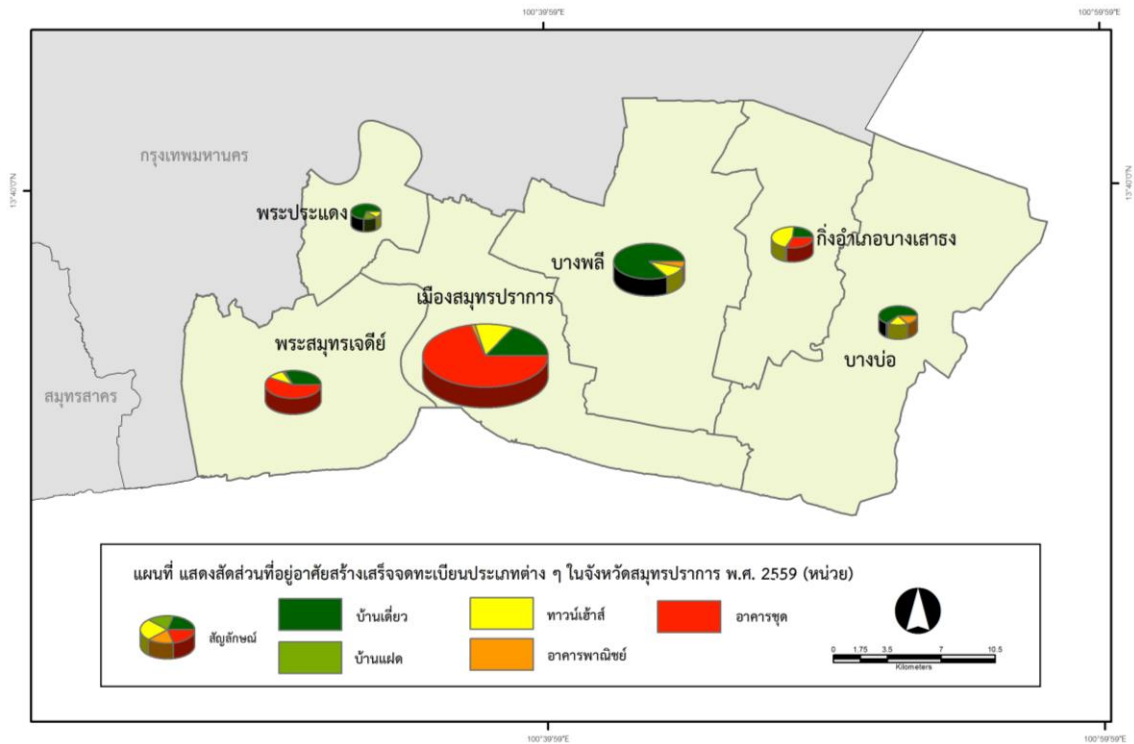
เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ในปี พ.ศ. 2559 จังหวัดสมุทรสาครมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบ 3,617 หน่วย เป็นบ้านเดี่ยว 1,791 หน่วย รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์ 1,288 หน่วย บ้านแฝด 328 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 210 หน่วย ตามลำดับ และมีที่อยู่อาศัยแนวสูงหรืออาคารชุด 3,155 หน่วย

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. 2559 จำแนกรายอำเภอ

อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
อ.เมืองสมุทรสาคร	1,225	326	1,143	194	3,155	6,043
อ.กะทู้มแบน	330	2	92	16	-	440
อ.บ้านแพ้ว	236	-	53	-	-	289
รวม	1,791	328	1,288	210	3,155	6,772

ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร เป็นอำเภอเดียวที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีจำนวน 3,155 หน่วย ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมีการจดทะเบียนมากที่สุดในจังหวัดเช่นเดียวกัน โดยเป็นบ้านเดี่ยว 1,225 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 1,143 หน่วย บ้านแฝด 326 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 194 หน่วย

5) จังหวัดสมุทรปราการ



แผนที่ 3.11 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2559

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมทุกประเภท พบว่า อำเภอเมืองสมุทรปราการมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันมากที่สุด จำนวน 8,406 หน่วย รองลงมาคือ อำเภอบางพลี และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จำนวน 2,682 หน่วย และ 1,658 หน่วย ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัยของทั้งจังหวัด พบว่า มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีจำนวนถึง 7,081 หน่วย รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวน 5,182 หน่วย

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2559 จำแนกรายอำเภอ

อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
อ.บางพลี	2,307	-	266	109	-	2,682
อ.เมืองสมุทรปราการ	1,291	8	1,119	127	5,861	8,406
อ.บางเสาธง	217	2	414	10	288	931
อ.บางบ่อ	497	14	176	113	-	800
อ.พระประแดง	344	88	49	1	-	482
อ.พระสมุทรเจดีย์	526	28	172	-	932	1,658
รวม	5,182	140	2,196	360	7,081	14,959

สำหรับสาเหตุที่อำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอบางพลีมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทในปี พ.ศ. 2559 สูงที่สุด เนื่องจากจากอำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอบางพลีเป็นที่ตั้งของโรงงานจำนวนมาก ดังนี้

ตารางที่ 3.8 ข้อมูลโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบการ ณ ปี พ.ศ. 2559

ลำดับที่	อำเภอ	จำนวนโรงงาน (แห่ง)	จำนวนคนงาน (คน)
1	เมืองสมุทรปราการ	2,502	167,214
2	บางพลี	2,177	121,823
3	พระประแดง	1,291	82,790
4	บางเสาธง	919	73,947
5	บางป่อ	322	15,200
6	พระสมุทรเจดีย์	724	39,271
รวม		6,841	494,873

ที่มา : กรมโรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2559

1) อำเภอเมืองสมุทรปราการ มีจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบการ ณ ปี พ.ศ. 2559 จำนวน 2,502 แห่ง และจำนวนคนงาน จำนวน 167,214 คน

2) อำเภอบางพลี มีจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบการ ณ ปี พ.ศ. 2559 จำนวน 2,177 แห่ง และจำนวนคนงาน จำนวน 121,823 คน

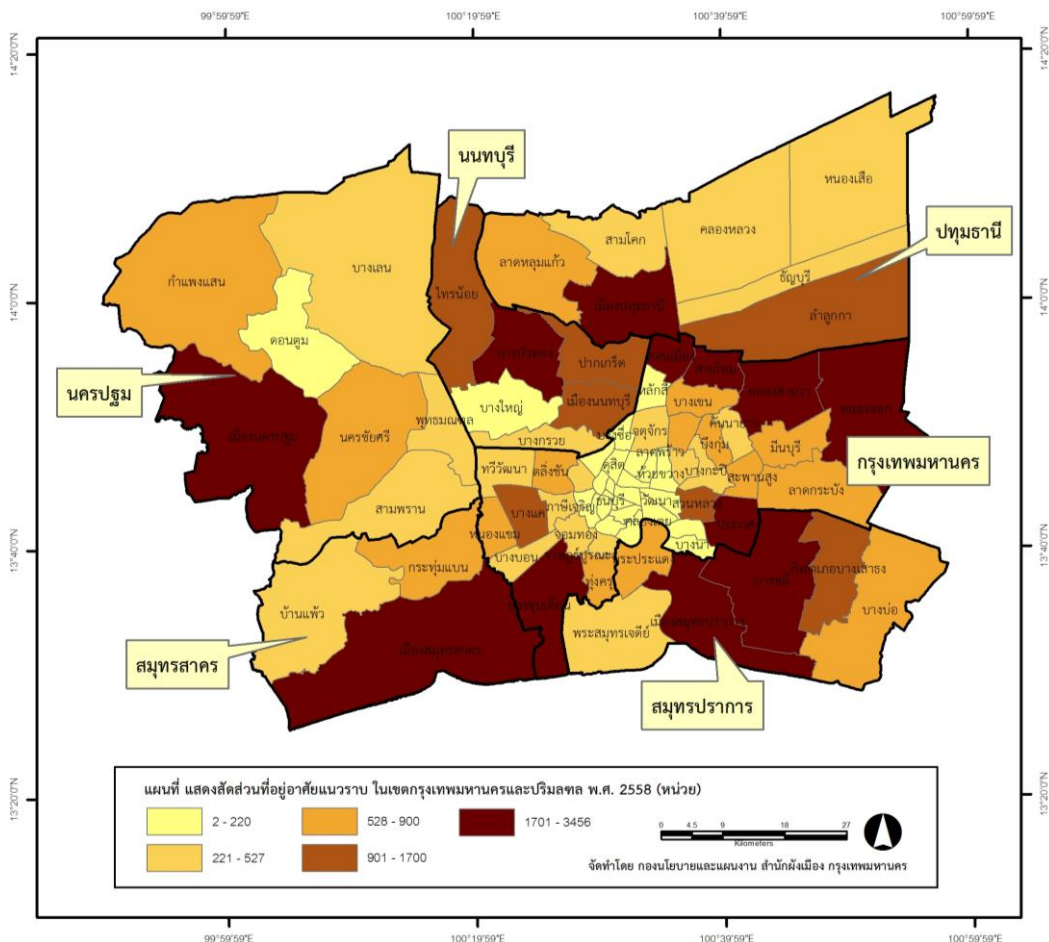
จะเห็นได้ว่า เมื่ออำเภอบางพลี และอำเภอเมืองสมุทรปราการมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากดังที่กล่าวมาแล้ว จำนวนแรงงานในพื้นที่ย่อมมีมากเป็นเงาตามตัว ซึ่งน่าจะเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ในพื้นที่ทั้งสองอำเภอมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ จำนวนมากจากแรงงานที่ต้องการอยู่ใกล้กับแหล่งงาน

ส่วนที่ 3

รูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครเชื่อมต่อบริเวณชาน

ในการวิเคราะห์บทที่ 3 นี้ เป็นการวิเคราะห์ในเรื่องลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 โดยหลังจากศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559 ในส่วนที่ 1 และศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2559 ในส่วนที่ 2 ไปเรียบร้อยแล้ว ในส่วนที่ 3 นี้ จึงเป็นการศึกษาความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 เพื่อทราบถึงรูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครเชื่อมต่อบริเวณชาน ซึ่งจะเป็นแนวทางในการวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลต่อไป

การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานครเชื่อมต่อบริเวณชาน



แผนที่ 3.12 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559

จากการศึกษารูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 ตามแผนที่ 3.12 พบว่า พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้ง 4 ประเภทรวมกันหนาแน่นมากที่สุดในปี พ.ศ. 2559 จะอยู่ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร และอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดปริมณฑลที่มีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานคร เป็นหลัก

ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีที่อยู่อาศัยแนวราบกระจายอยู่อย่างหนาแน่นในเขต ดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตประเวศ โดยแบ่งเป็น

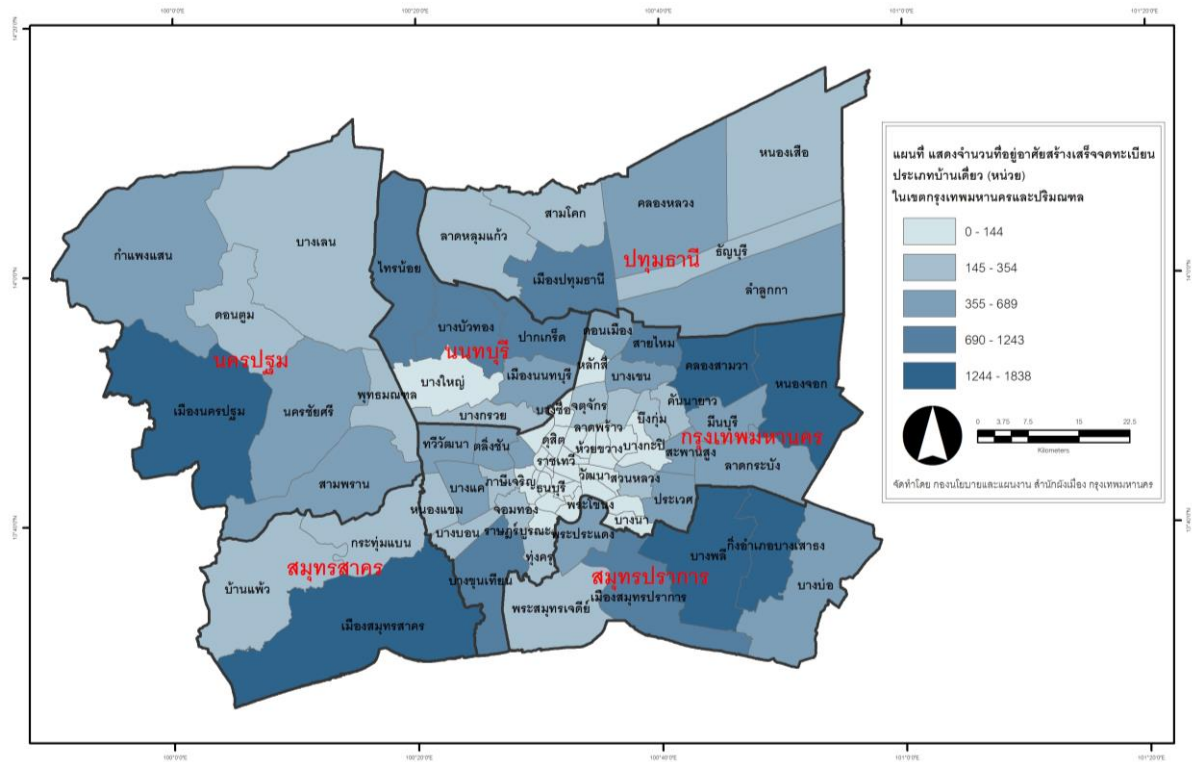
- พื้นที่ตอนบนของฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา และเขตหนองจอก มีที่อยู่อาศัยแนวราบหนาแน่นที่สุด ต่อเนื่องไปยังอำเภอเมืองปทุมธานี และหนาแน่นรองลงมาคือ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ส่วนจังหวัดนนทบุรี เชื่อมต่อไปยังอำเภอปากเกร็ด และอำเภอเมืองนนทบุรี

- พื้นที่ตอนล่างของฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร คือ เขตประเวศ มีที่อยู่อาศัยแนวราบหนาแน่นที่สุด ต่อเนื่องไปยังอำเภอในเขตปริมณฑล ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอบางพลี ของจังหวัดสมุทรปราการ

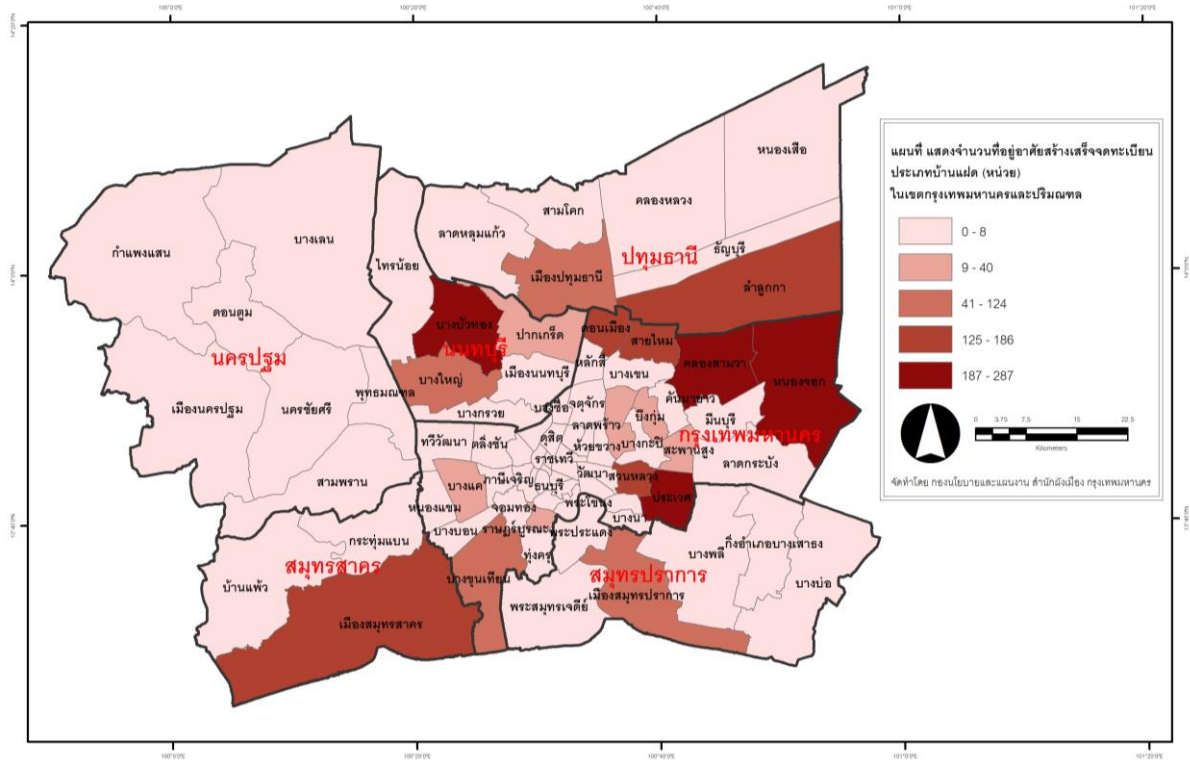
ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีที่อยู่อาศัยแนวราบกระจายอยู่อย่างหนาแน่นในเขต บางขุนเทียน ต่อเนื่องไปยังอำเภอเมืองสมุทรสาคร ของจังหวัดสมุทรสาคร

เมื่อพิจารณาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบแต่ละประเภท ตามแผนที่ 3.13

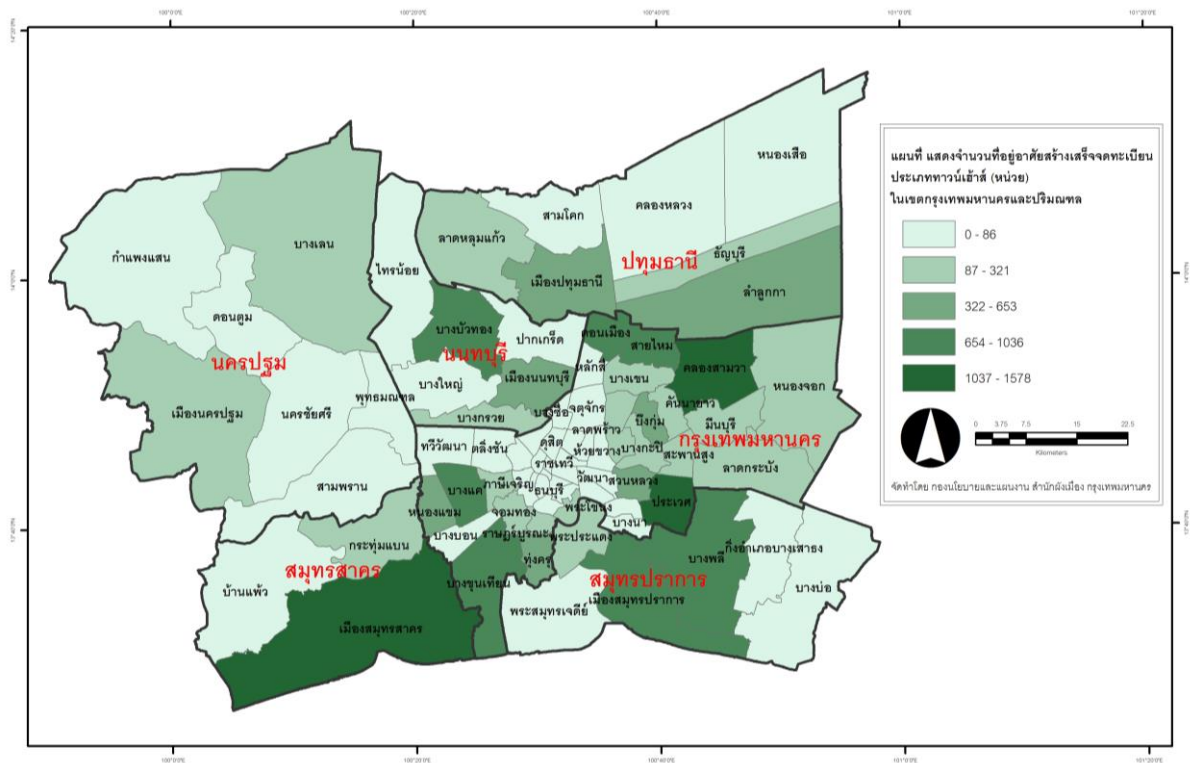
3.14 และ 3.15 พบว่า



แผนที่ 3.13 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559



แผนที่ 3.14 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2559



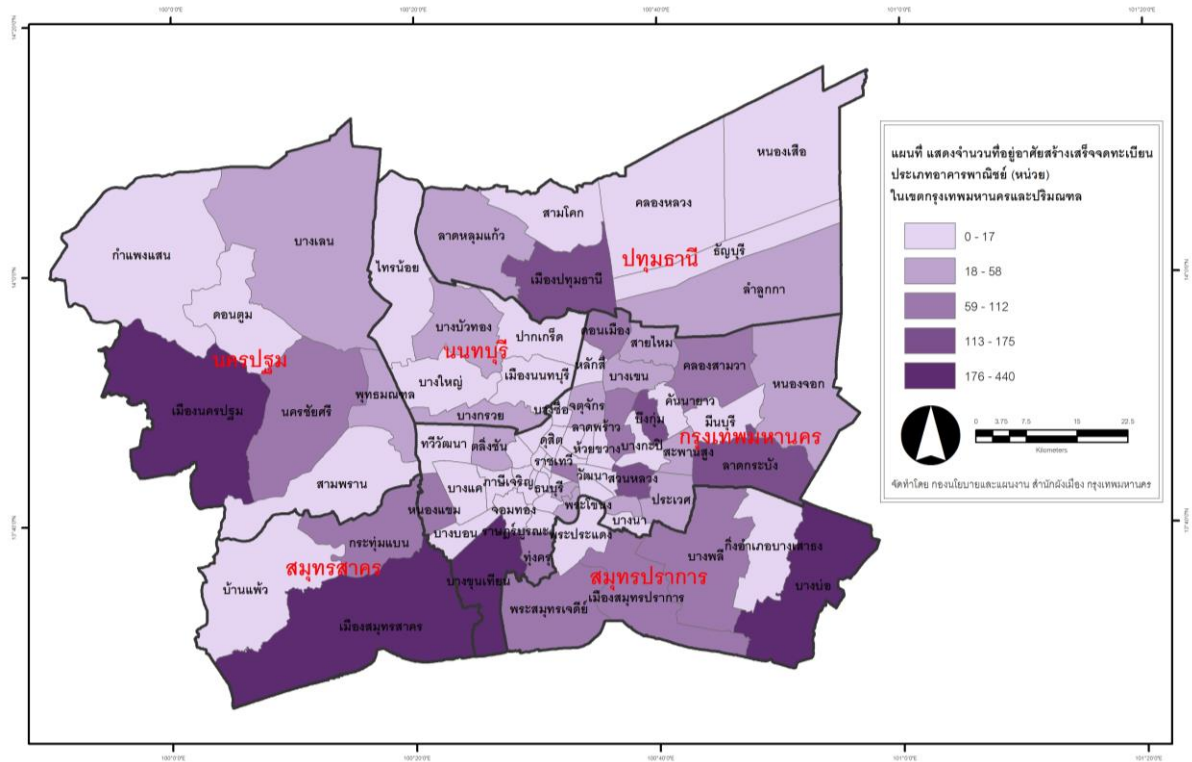
แผนที่ 3.15 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภททาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2559

ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ เป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ในกรุงเทพมหานครมีการกระจายตัวตามพื้นที่ชานเมือง ออกไปทางฝั่งตะวันออกและตะวันตก โดยฝั่งตะวันออก มีการกระจายตัวอย่างหนาแน่นในเขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตประเวศ รวมถึงเขตสวนหลวง และฝั่งตะวันตก มีการกระจายตัวอย่างหนาแน่นในเขตบางขุนเทียน เขตบางแค เขตหนองแขม และรองลงไปเขตทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

ส่วนในพื้นที่ปริมณฑล มีการกระจายตัวหนาแน่นในบริเวณพื้นที่ที่ติดกับกรุงเทพมหานคร ดังนี้

- จังหวัดปทุมธานี ที่อำเภอเมืองปทุมธานีและอำเภอลำลูกกา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา และเขตหนองจอก ของกรุงเทพมหานคร
- จังหวัดนนทบุรี ที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง และรองลงมาที่อำเภอบางกรวย ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตดอนเมือง ของกรุงเทพมหานคร
- จังหวัดสมุทรปราการ ที่อำเภอบางพลีและอำเภอเมืองสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตประเวศ ของกรุงเทพมหานคร
- จังหวัดสมุทรสาคร ที่อำเภอบางขุนเทียน รองลงไปที่อำเภอกระทุ่มแบนซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตบางขุนเทียน ของกรุงเทพมหานคร

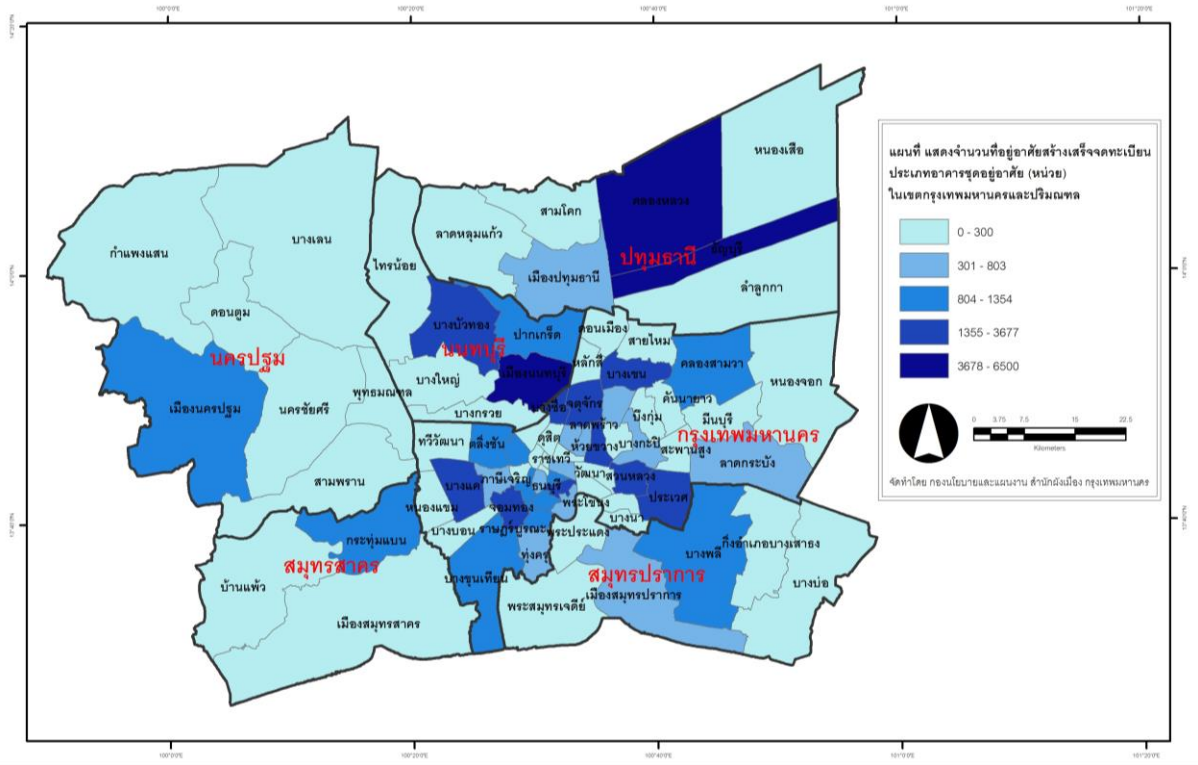
สำหรับจังหวัดนครปฐมมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบทั้ง 3 ประเภทมากในอำเภอเมืองนครปฐม ซึ่งไม่ใช่พื้นที่ที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร มีเพียงบ้านเดี่ยวที่มีการกระจายตัวพอสมควรในอำเภอสามปราน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตทวีวัฒนาของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องจากเขตทวีวัฒนาและเขตข้างเคียงนั้นเป็นพื้นที่ฝั่งที่มีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เป็นสาเหตุให้อำเภอสามปรานยังมีบทบาทในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพมหานครค่อนข้างน้อย



แผนที่ 3.16 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2559

สำหรับอาคารพาณิชย์ มีลักษณะการกระจายตัวในปี พ.ศ. 2559 ที่แตกต่างจากที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ เล็กน้อย กล่าวคือ ในกรุงเทพมหานครมีการกระจายตัวเข้ามาใกล้พื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร บริเวณกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 มากกว่า โดยกระจายอยู่มากในเขตต่อเมืองในพื้นที่อยู่อาศัย เช่น เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ และเขตสวนหลวง รวมถึงในเขตชานเมืองฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกบางเขตที่มีบทบาทสำคัญในการเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่ติดต่อกับจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง เช่น เขตลาดกระบังและเขตบางขุนเทียน ซึ่งสาเหตุก็น่าจะมาจากลักษณะการใช้งานของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เองที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม บริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมได้ในขณะเดียวกัน และยังใช้พื้นที่น้อยกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น ๆ อาคารพาณิชย์จึงเหมาะสำหรับการใช้ประโยชน์ในจุดพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะเขตต่อเมืองดังกล่าว

ส่วนในพื้นที่ปริมณฑล มีการกระจายตัวหนาแน่นในบริเวณพื้นที่ที่ติดกับกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น ๆ



แผนที่ 3.17 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2559

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูง หรืออาคารชุด มีลักษณะการกระจายตัวในปี พ.ศ. 2559 ที่แตกต่างจากที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทอย่างเห็นได้ชัด โดยทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ล้วนมีการกระจายตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางเมืองของตนเองเป็นหลัก ดังนี้

- กรุงเทพมหานคร มีการจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2559 มากกว่า 800 หน่วย ในหลายเขตของพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 และพื้นที่ต่อเนื่องในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 รวมถึงพื้นที่ฝั่งตะวันตกหลายเขต ซึ่งเขตต่าง ๆ นี้ ล้วนแล้วแต่เป็นเขตที่มีโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ทั้งที่เปิดให้บริการแล้ว และที่กำลังก่อสร้าง

- จังหวัดปริมณฑล มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากในพื้นที่ที่มีบทบาทสำคัญทางเศรษฐกิจของจังหวัด โดยในจังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร เป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครด้วย

บทที่ 4

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559

ในบทนี้ เป็นการวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยศึกษาข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2555 - 2559 เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ออกได้เป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 - 2559

ส่วนที่ 2 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559

ส่วนที่ 1

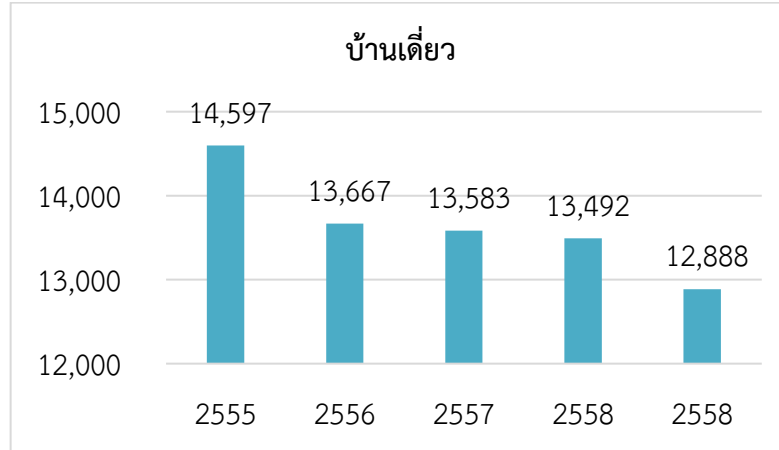
แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 - 2559

ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 -2559

จากการศึกษาข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของทั้งกรุงเทพมหานครระหว่าง พ.ศ. 2555 - 2559 โดยศึกษาเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด สามารถสรุปภาพรวมได้ ดังนี้

1) บ้านเดี่ยว

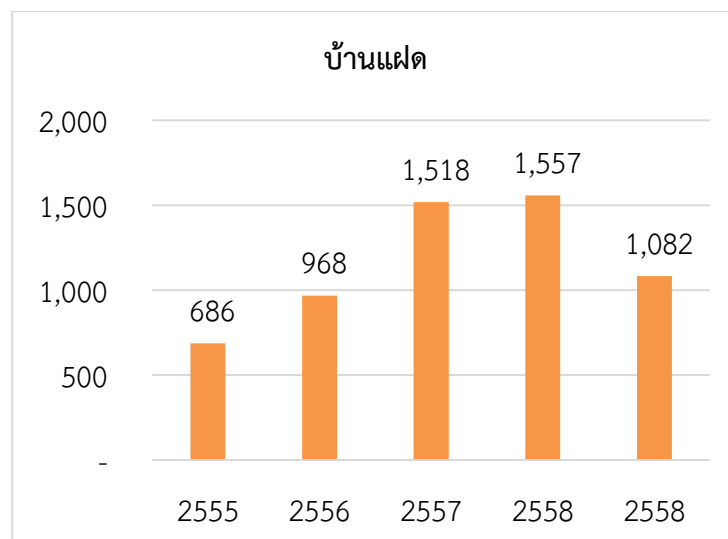
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559



ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร มีการชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2554 สาเหตุอาจเนื่องมาจากราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครที่มีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทยได้สรุปไว้ว่าการเปลี่ยนแปลงราคาของที่ดินบริเวณต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะราคาที่ดินบริเวณที่มีเส้นทางรถไฟฟ้ามีการปรับตัวสูงขึ้นมาก บริเวณที่ปรับตัวสูงที่สุดมีการปรับตัวสูงขึ้นถึง 325% ในรอบ 20 ปี (พ.ศ. 2537 – 2557)

2) บ้านแฝด

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559

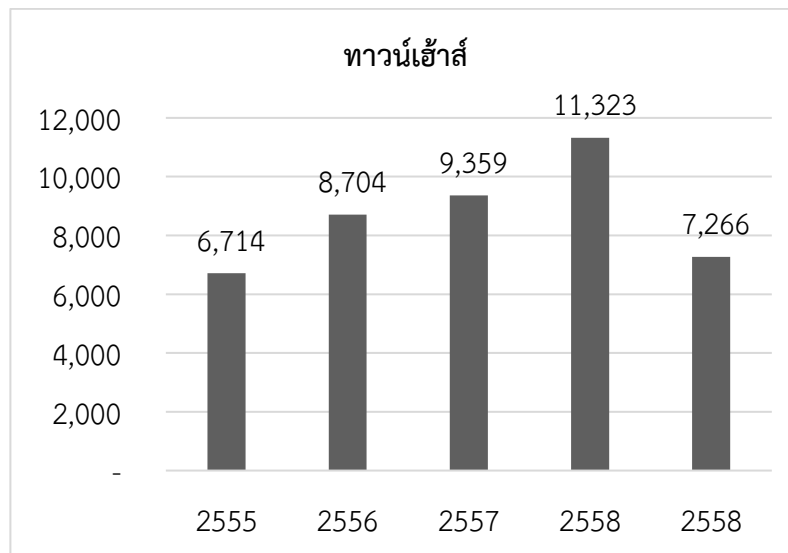


ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของบ้านแฝดกลับมามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง หลังการชะลอตัวลง ในปี พ.ศ. 2555 อันเนื่องมาจากผลของน้ำท่วมใหญ่ เมื่อปี พ.ศ. 2554 ซึ่งสวนทางกับแนวโน้มของบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ น่าจะเนื่องมาจากบ้านแฝดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว ในขณะที่ยังคงมีพื้นที่ใช้สอยอยู่ เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้น ผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกลงมาจึงหันมาให้ความสนใจบ้านแฝดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2559 มีการชะลอตัวลงของบ้านแฝด ซึ่งเป็นผลมาจากสภาพเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2559

ทั้งนี้ บ้านแฝด ยังนับว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีสัดส่วนไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์

3) ทาวน์เฮ้าส์

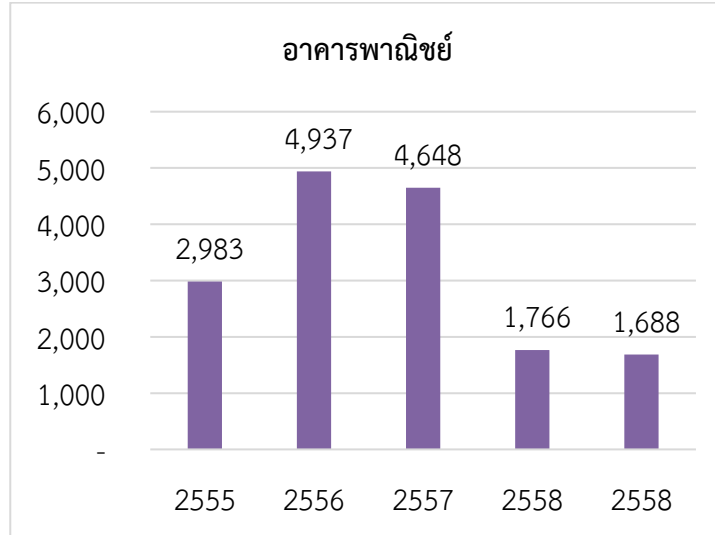
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 - 2559



สำหรับทาวน์เฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีสัดส่วนมากรองจากบ้านเดี่ยว โดยภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มเช่นเดียวกับบ้านแฝด กล่าวคือ มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลา 4 ปี ในพ.ศ. 2555 – 2558 และมีการชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2559 โดยลดลงกว่า 3,000 หน่วย ซึ่งน่าจะมีสาเหตุที่คล้ายคลึงกัน คือ เป็นที่อยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่ในการก่อสร้างน้อยกว่า ทำให้มีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ยังทำให้ผู้ประกอบการหันมานิยมสร้างทาวน์เฮ้าส์บริเวณใกล้พื้นที่ศูนย์กลางเมืองซึ่งที่ดินมีน้อยและราคาสูง เพื่อตอบสนองผู้บริโภคที่มีแหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางกรุงเทพมหานครและต้องการมีที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานและยังมีพื้นที่ใช้สอย ในขณะที่มีราคาใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวนอกเมือง และการชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2559 เป็นผลมาจากสภาพเศรษฐกิจที่ซบเซานั้นเอง

4) อาคารพาณิชย์

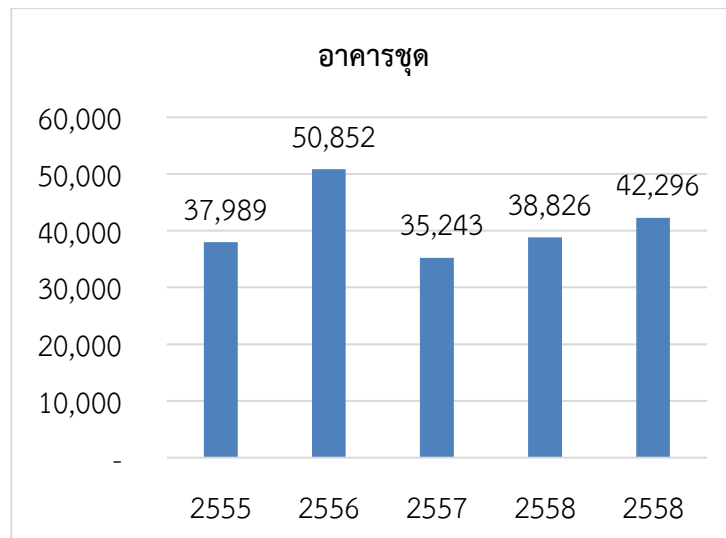
แผนภูมิที่ 4.4 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559



ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของอาคารพาณิชย์ พบว่า มีการจดทะเบียนอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ระหว่าง พ.ศ. 2554 – 2556 โดยเพิ่มขึ้นถึงปีละประมาณ 2,000 หน่วย จนเมื่อปี พ.ศ. 2557 มีจำนวนลดลงเล็กน้อย และในปี พ.ศ. 2558 อาคารพาณิชย์ลดลงมาเกือบสามพันหน่วย และคงที่ในปี พ.ศ. 2559

5) อาคารชุด

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559



ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในปี พ.ศ. 2555 - 2556 แต่ได้ชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2557 และกลับมาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2558 ทั้งนี้เนื่องมาจากการก่อสร้างของผู้ประกอบการที่มีมากในปีก่อน ทำให้ในปี พ.ศ. 2557 เป็นปีของการระบายอาคารชุดที่ก่อสร้างไว้ ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของนายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ในปี พ.ศ. 2557 อาคารชุดอยู่ในภาวะล้นตลาด จากการเร่งการเติบโตมากในปี พ.ศ. 2555-2556 หลังภาวะน้ำท่วมใหญ่กรุงเทพฯ มีการเปิดโครงการจำนวนมากกว่าความต้องการที่แท้จริง โดยระบุว่า โครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2555-2556 มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้น้อยกว่าที่ขาย ทำให้ตลาดต้องใช้เวลาในการระบายอาคารชุดส่วนเกิน ในปี พ.ศ. 2557 ซึ่งจะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2558 - 2559 มีทิศทางของการเพิ่มขึ้นของการจดทะเบียนอาคารชุดอีกครั้ง

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 - 2559 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

หลังจากเห็นภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 - 2559 แล้ว เพื่อให้ทราบถึงลักษณะแนวโน้มและปัจจัยของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครอย่างชัดเจนยิ่งขึ้น ผู้วิเคราะห์จึงศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มดังกล่าวเป็นรายกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังนี้

1) กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว

พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 - 2559 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พบว่า ในภาพรวม พบว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 เป็นกลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยเมื่อพิจารณาในรายละเอียด¹ พบว่า อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มเขต โดยมีมากในเขตธนบุรี เขตบางพลัด เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย และเขตคลองสาน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังมีที่ว่างอยู่ ประกอบกับข้อจำกัดเรื่องความแออัด และปัจจัยด้านการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายสายสีลม ในเขตบางพลัด เขตคลองสาน และเขตธนบุรี มีส่วนผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี พ.ศ. 2559 ที่มีการเติบโตอย่างโดดเด่น

สำหรับเขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่ในปี พ.ศ. 2555 - 2558 มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในแต่ละพื้นที่ไม่ถึง 15 หน่วยต่อปี และเกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชน

¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

สร้างเอง มีเพียงอาคารพาณิชย์ ที่สร้างโดยผู้ประกอบการในปี พ.ศ. 2555 จำนวน 2 หน่วย และพ.ศ. 2556 จำนวน 1 หน่วย และอาคารชุดที่สร้างโดยผู้ประกอบการในพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จำนวน 153 หน่วย เท่านั้น ทั้งนี้ เนื่องมาจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของเมืองกรุงเทพมหานครมาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นย่านประวัติศาสตร์ การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบจำนวนมาก พื้นที่ดังกล่าวจึงมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากนัก

ในอนาคตเชื่อว่าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบโดยผู้ประกอบการจำนวนน้อยมาก จากปัจจัยเรื่องพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เหลืออยู่ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงหรืออาคารชุดจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากแรงผลักดันของการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างและจะเปิดให้บริการในอนาคต ซึ่งจะทำให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเพื่อนำมาลงทุนโครงการอาคารชุดตามแนวสายทางของโครงการรถไฟฟ้าดังกล่าว ดังเห็นได้จากแนวโน้มของจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในเขตธนบุรีและเขตบางกอกใหญ่

2) กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2559 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พบว่า กลุ่มเขตฯ นี้ มีความโดดเด่นด้านลักษณะทางกายภาพ คือ มีแผ่นดินที่ต่อเนื่องกัน ไม่ถูกคั่นด้วยแม่น้ำลำคลอง ทำให้ง่ายต่อการลงทุนพัฒนา ประกอบกับเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางเศรษฐกิจ และมีรถไฟฟ้าในพื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัย และความต้องการลงทุนจากผู้ประกอบการอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่ถือว่ามีจำนวนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ ¹ โดยเขตที่มีมาก ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตห้วยขวาง เขตบางรัก เขตสาทร และเขตจตุจักร

ในอนาคตเชื่อว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จะมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากพื้นที่เหลือว่างที่เหมาะสมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนี้มีจำนวนน้อยลง ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาสูงจากอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน จึงทำให้บ้านในราคาที่ยอมรับความสามารถทางการเงินของผู้บริโภคได้จะเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองออกไปอีก

สำหรับอาคารชุด จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในกลุ่มเขตฯ นี้ ส่วนสำคัญเกิดจากแรงผลักดันของกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า ที่ภายในปี พ.ศ. 2566 คาดว่าจะมีโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในพื้นที่ถึง 9 สาย ได้แก่ สายสีน้ำเงิน สายสีแดงอ่อน สายสีม่วง สายสีแดงเข้ม สายสี

¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

เขี้ยวอ่อน สายสีเขี้ยวเข้ม สายสีส้ม และสายสีเทา ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มเขตฯ ที่มีโครงข่ายการคมนาคมทางรางที่ทั่วถึงที่สุด

3) กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

พื้นที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2559 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พบว่า กลุ่มเขตฯ นี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร เป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่ที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ

เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่า ในช่วง พ.ศ. 2555 – 2558 บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่มาลดลงในปี พ.ศ. 2559 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงเกือบครึ่ง ในขณะที่บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

ในส่วนของอาคารชุด เป็นไปตามสถานการณ์โดยรวม กล่าวคือ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและโดดเด่นในช่วงปี พ.ศ. 2554 – 2556 และลดลงอย่างมากในปี พ.ศ. 2557 จากอาคารชุดคงค้างที่เหลือขายในปีก่อนหน้า ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการก่อสร้างลง แต่กลับมาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2558

จากข้อมูลข้างต้น ประกอบกับข้อมูลโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 ทำให้วิเคราะห์แนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ว่า ในอนาคตที่อยู่อาศัยทุกประเภทจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวราบ บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์จะได้รับความสนใจมากขึ้น เนื่องจากสามารถมองหาได้ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมืองมากกว่าบ้านเดี่ยว และสามารถซื้อได้ในราคาที่ถูกลงกว่าบ้านเดี่ยวที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งนับเป็นความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่มากกว่าของผู้ที่ยังต้องการอยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางเมืองในขณะที่ยังต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย

ในส่วนของอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในอนาคต เนื่องจากโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเปิดให้บริการเพิ่มภายในปี พ.ศ. 2566 ได้แก่ สายสีชมพู สายสีเหลือง สายสีส้ม และสายสีเทา จะทำให้เกิดการกระจุกตัวของโครงการอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง

4) กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2559 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พบว่า แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็น

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จากปัจจัยราคาที่ดินที่ยังมีราคาถูกกว่า และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ยุ่งยากซับซ้อนมากนัก

สำหรับอาคารชุด ไม่พบการขยายตัว ที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2554 – 2559 มีเพียงการเพิ่มขึ้นมากกว่าหนึ่งหมื่นหน่วยในปี พ.ศ. 2557 ทั้งนี้ เนื่องมาจากการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติหรือบ้านเอื้ออาทร ในรูปแบบอาคารชุด ในพื้นที่เขตลาดกระบัง จำนวน 12,110 หน่วย

ในอนาคตอันใกล้นี้ เชื่อว่าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 จะยังคงมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้คนที่มิกิจกรรมเกี่ยวข้องกับสนามบินสุวรรณภูมิ ถึงแม้ว่าจะพบการลดลงบ้างของการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2559 ส่วนอาคารชุด จะยังมีการขยายตัวไม่มาก เนื่องจากความล่าช้าของการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าของภาครัฐ

5) กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2559 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พบว่า พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน เป็นพื้นที่รอยต่อระหว่างที่อยู่อาศัยดั้งเดิม และพื้นที่เกษตรกรรมของฝั่งธนบุรี ในอดีตเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว แต่ในปี พ.ศ. 2555 - 2558 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น และเพิ่มสูงขึ้นมากในปี พ.ศ. 2558 โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญและเขตบางแค ซึ่งมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงผ่านเข้ามาในพื้นที่ ในขณะที่สัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดี่ยวที่มีจำนวนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2559 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมากในเขตตลิ่งชัน¹

สำหรับการลดลงของทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด ในปีพ.ศ. 2559 ที่เกิดขึ้นนั้น คาดว่าเป็นเพียงเพราะผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา

ในอนาคต แนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งตะวันตกจะเปลี่ยนไป เช่นเดียวกับพื้นที่ฝั่งตะวันออก คือ มีการสร้างอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามากขึ้น เนื่องจากข้อจำกัดด้านราคาที่ดินและความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้สะดวกมีเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ก็จะมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ อยู่ เนื่องจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้พื้นที่หลายเขต ไม่ว่าจะเป็น เขตภาษีเจริญ เขตบางแค และเขตตลิ่งชัน เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งมีข้อจำกัดในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างน้อย

¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

6) กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2554 – 2558 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พบว่า แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 นี้ ยังคงไม่มีสัญญาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่ชัดเจน และเมื่อพิจารณาในรายละเอียด¹ จะพบเพียงข้อมูลที่ชี้ให้เห็นว่า เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากเขตบางขุนเทียนเป็นพื้นที่ติดต่อกับอ่าวไทยและจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนในแหล่งงานเหล่านี้

สำหรับอาคารชุด จะพบว่า เขตจอมทองเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2557-2558 สาเหตุเนื่องมาจากการขยายเส้นทางของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ที่ทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนก่อสร้างอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้นนั่นเอง

ส่วนที่ 2

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559

สำหรับการศึกษาในส่วนนี้ เป็นการวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยศึกษาข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 - 2559 เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังต่อไปนี้

ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 - 2559

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทุกประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 - 2559 ในพื้นที่ 5 จังหวัดปริมณฑล พบแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดนครปฐม โดยเฉพาะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 เป็นต้นมา โดยเมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ลักษณะทางกายภาพ หรือด้านเศรษฐกิจในภาพรวมแล้วพบว่า แนวโน้มดังกล่าวเป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีความเกี่ยวข้องกับสถานที่และ

¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

หน่วยงาน ไม่ว่าจะเป็สถานศึกษาและโรงงานอุตสาหกรรม ที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ทั้งสองจังหวัด ซึ่งจะพบว่ามีการขยายตัวของชุมชนโดยรอบอย่างต่อเนื่องในช่วง 10 ปีมานี้

สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ มีศักยภาพในการเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกัน โดยตลอดระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 – 2557 มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดเมื่อเทียบกับจังหวัดในเขตปริมณฑลด้วยกัน เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด กล่าวคือ มีการเพิ่มขึ้นมากกว่าห้าพันหน่วยในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2558 กลับมีจำนวนลดลงอย่างมาก โดยลงมาเกือบต่ำสุดในรอบ 5 ปี ซึ่งเป็นการลดลงต่ำกว่าจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานีถึงกว่า 5,000 หน่วย สาเหตุของการลดลงนี้เ็นเนื่องมาจากอุปทานที่มีสูงมากในหลายปีก่อนหน้า รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจบางประการ ทำให้ปี พ.ศ. 2558 เป็นปีของการระบายที่อยู่อาศัยคงค้าง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559) ซึ่งจะเห็นว่าในปี พ.ศ. 2559 จังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันเพิ่มขึ้นกว่า 5 พันหน่วย

สำหรับจังหวัดนนทบุรี พบว่า การเติบโตตลอด 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ค่อนข้างคงที่ กล่าวคือ มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในจำนวนที่ไม่แตกต่างกัน มากในแต่ละปี และเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดปริมณฑลอื่น ๆ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่มีการเติบโตของที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

สำหรับจังหวัดสมุทรสาคร พบว่า การเติบโตตลอด 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ค่อนข้างคงที่ แม้กราฟจะมีทิศทางเพิ่มขึ้น แต่ยังคงเป็นจำนวนที่น้อยมาก สาเหตุสำคัญมาจากลักษณะทางกายภาพของจังหวัดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร และโครงข่ายรถไฟฟ้ายังพัฒนาไปไม่ถึงในปัจจุบัน

เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ในรายละเอียดและให้ได้ข้อสังเกตที่มากขึ้น ผู้วิเคราะห์จึงกำหนดการวิเคราะห์แนวโน้มของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในพื้นที่แต่ละจังหวัด ทั้ง 5 จังหวัด ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังนี้

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 -2559 จำแนกรายจังหวัด

1) จังหวัดนครปฐม

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ของจังหวัดนครปฐม พบว่า จังหวัดนครปฐมมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดในบรรดาที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2557 ในทุก ๆ อำเภอ

บ้านแฝด เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนหน่วยน้อยที่สุดในจังหวัดนครปฐมตลอดระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านมา และมีเฉพาะในอำเภอพุทธมณฑลและอำเภอมืองนครปฐมเท่านั้น

ทาว์นเฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนน้อยที่สุดเป็นอันดับสองรองจากบ้านแฝด

อาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีมารองลงมาจกบ้านเดี่ยว มากที่สุดในปี พ.ศ. 2556 คือมีจำนวน 1,027 หน่วย และมีจำนวนมากที่สุดในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐมซึ่งถือเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัด

อาคารชุด มีการจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2556 ในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐม จำนวน 360 หน่วย และปี พ.ศ. 2558 ในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐมและอำเภอพุทธมณฑล จำนวน 1,252 และ 158 หน่วยตามลำดับ และในปี พ.ศ. 2559 มีการจดทะเบียนอาคารชุดถึง 2,158 หน่วยในอำเภอเมืองนครปฐม และจำนวน 79 หน่วยในอำเภอกำแพงแสน

2) จังหวัดนนทบุรี

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ของจังหวัดนนทบุรี พบว่า จังหวัดนนทบุรีมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีมากสลับกันไปในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง สำหรับแนวโน้มโดยรวม จะพบว่าอำเภอเมืองนนทบุรีมีจำนวนอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด ซึ่งเป็นผลมาจากกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง

บ้านเดี่ยว มีจำนวนมารองลงมา แต่พบว่า แนวโน้มยังคงไม่แตกต่างกันมากในแต่ละปี โดยบ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวที่มีการจดทะเบียนในทุกอำเภอและทุกปี โดยมีมากในอำเภอบางบัวทอง และอำเภอปากเกร็ด

บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีไม่มาก และมีแนวโน้มไม่แตกต่างกันในแต่ละปี

แนวโน้มการขยายตัวดังกล่าวนี้ เกิดจากแรงผลักดันของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่กำลังเข้าสู่พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงตามแนวรถไฟฟ้า อันเป็นที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของแรงงานที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเข้ามาทำงานในศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ จากข้อมูลของสำนักบำรุงทางนนทบุรี และสำนักงานทางหลวงชนบทจังหวัดนนทบุรี พบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 – 2550 มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นถึง 28 สาย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการเข้าถึงพื้นที่ที่ง่ายขึ้น

อาจกล่าวได้ว่าจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง กำลังมีบทบาทสำคัญในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรที่มีแหล่งงานในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครมากกว่าจังหวัดปริมณฑลอื่น และมีโครงการรถไฟฟ้าเข้าถึงพื้นที่ และถนนที่ตัดผ่านมากขึ้น

ดังที่ได้มีผู้ศึกษาปัจจัยของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอ บางใหญ่ และอำเภอบางบัวทอง (สุทธิพันธุ์ พุฒิเลอพงศ์, 2554) ที่พบว่า เหตุผลที่คนส่วนใหญ่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้ามาในจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากเป็นจังหวัดที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร เหตุผลรองลงมา คือ ที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีราคาถูก และเหตุผลอันดับสาม คือ จังหวัดนนทบุรีอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน

ส่วนปัจจัยที่ส่งผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ผู้ศึกษาสรุปว่าเป็นเพราะปัจจัย 5 ประการ ดังนี้

1) ที่ตั้งของจังหวัดนนทบุรีและการคมนาคมจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

การคมนาคมที่ขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้แผ่ขยายสู่พื้นที่ปริมณฑล ซึ่งจังหวัดนนทบุรีก็ได้รับผลจากการขยายตัวนี้เช่นกัน เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และมีถนนสายหลักที่สะดวกหลายเส้นทางที่เชื่อมโยงพื้นที่กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี เช่น ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นเส้นทางที่สำคัญที่เข้าสู่กรุงเทพมหานครทางทิศเหนือ นอกจากนี้ ยังมีถนนพิเศษสายสุขุมวิท ถนนประชาชื่น ถนนวงแหวนชั้นใน (ถนนรัชดาภิเษก) ถนนวงแหวนชั้นนอก และถนนราชพฤกษ์ ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการคมนาคมขนส่ง

ขณะที่การพัฒนาเส้นทางคมนาคมของนนทบุรีฝั่งตะวันตก มีผลให้การคมนาคมมีความสะดวกสบายขึ้น เช่น ในอำเภอบางบัวทองมีการพัฒนาถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก ตอนที่ 1 โดยเส้นทางเริ่ม กม.ที่ 0 ที่อำเภอบางบัวทอง อยู่บริเวณจุดตัดของทางหลวงหมายเลข 3215 (บางบัวทอง-ไทรน้อย) และสิ้นสุดตอนที่ 1 ที่บริเวณจุดตัดกับถนนสายธนบุรี-ปากท่อ ทำให้การเดินทางจากอำเภอบางบัวทองเข้าสู่กรุงเทพมหานครมีความสะดวกขึ้น

2) ราคาที่ดิน

ที่ดินในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีราคาไม่สูงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และเมื่อพิจารณาราคาที่ดินในฝั่งตะวันตกกับฝั่งตะวันออก พบว่า ที่ดินฝั่งตะวันตกมีราคาถูกกว่าฝั่งตะวันออก จึงเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3) ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ มีความพร้อม สามารถรองรับโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นตามความต้องการที่สูงขึ้นได้ โดยที่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด

4) สภาพแวดล้อมที่มีความเหมาะสมเพื่อการอยู่อาศัย

พื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ได้รับการพัฒนาจึงเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงทำให้นนนทบุรีมีความเป็นชนบทผสมผสานกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

5) การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

จากการที่กรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรที่สูงถึงร้อยละ 5.26 ต่อปี แต่เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราการขยายตัวของประชากรของทั้งประเทศซึ่งเท่ากับอัตราร้อยละ 3.10 ต่อปี อันเป็นอัตราที่ลดลง ดังนั้น จะเห็นได้ชัดเจนถึงการหลั่งไหลของประชากรที่อพยพย้ายถิ่นเข้ามาในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวของประชากรของจังหวัดในเขตปริมณฑลและกรุงเทพมหานคร พบว่านับตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา อัตราการเพิ่มของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครได้ชะลอลง แต่การขยายตัวกลับเพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร โดยจะเห็นได้ชัดเจนถึงการรองรับการอพยพย้ายถิ่นเข้ามาจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ

3) จังหวัดปทุมธานี

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ของจังหวัดปทุมธานี พบว่า จังหวัดปทุมธานี มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 แม้จะลดลงไปในปี พ.ศ. 2556 แต่ในปี พ.ศ. 2557 - 2559 ก็กลับมามีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างชัดเจน โดยเมื่อพิจารณาในรายละเอียดของแต่ละอำเภอ พบว่า อำเภอคลองหลวงมีจำนวนอาคารชุดมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในทุก ๆ ปี นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 – 2558 และอำเภอธัญบุรีก็มีจำนวนอาคารชุดตลอดระยะเวลา 5 ปีมากพอ ๆ กับอำเภอคลองหลวง โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากในปี พ.ศ. 2558 – 2559 โดยในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนถึง 8,705 หน่วย

บ้านเดี่ยว มีจำนวน มากรองลงมา แต่พบว่า แนวโน้มยังคงไม่แตกต่างกันมากในแต่ละปี โดยบ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวที่มีการจดทะเบียนในทุกอำเภอและทุกปี โดยมีมากในอำเภอเมืองปทุมธานี และอำเภอลำลูกกา

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีมากเป็นอันดับ 3 รองลงมาจากอาคารชุดและบ้านเดี่ยว โดยเป็นที่น่าสังเกตว่า ตลอดระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2555 – 2559) อำเภอเมืองปทุมธานีมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2559 ที่อำเภอเมืองปทุมธานีมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์ถึง 2,315 หน่วย ซึ่งมากกว่าจำนวนบ้านเดี่ยวถึงเกือบ 1 เท่าตัว

บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีไม่มาก และมีแนวโน้มไม่แตกต่างกันในแต่ละปี

เมื่อพิจารณาเป็นรายอำเภอ พบว่า อำเภอสามโคก และอำเภอหนองเสือ เป็นอำเภอที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยน้อยมาก เฉลี่ยเพียง 157 หลังต่อปี เท่านั้น โดยประมาณร้อยละ 90 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ประชาชนสร้างเอง นอกจากนี้ ยังพบว่าไม่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวสูงเลย ตลอดระยะเวลา 5 ปี

4) จังหวัดสมุทรสาคร

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ของจังหวัดสมุทรสาคร สามารถสรุปได้ พบว่า ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2558 จังหวัดสมุทรสาครมีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด ในทุกอำเภอ มีเพียงในปี พ.ศ. 2559 ที่อำเภอเมืองสมุทรสาครมีการจดทะเบียนอาคารชุดมากกว่าบ้านเดี่ยว โดยมีการจดทะเบียนอาคารชุดถึง 3,155 หน่วย

อย่างไรก็ตาม ไม่พบแนวโน้มว่ามีการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทไปในทางใดอย่างชัดเจน เนื่องจากยังเป็นการขึ้นลงสลับกันไปในแต่ละปี แต่ละประเภทที่อยู่อาศัย และในแต่ละอำเภอ

เมื่อพิจารณาเป็นรายอำเภอ พบว่า อำเภอเมืองสมุทรสาคร เป็นอำเภอที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวราบครบทุกประเภท และมีจำนวนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมากกว่าอำเภอกระทุ่มแบนและอำเภอบ้านแพ้ว ในทุก ๆ ปี

ส่วนอำเภอบ้านแพ้ว เป็นอำเภอที่ไม่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวสูงเลยตลอดระยะเวลา

5) จังหวัดสมุทรปราการ

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2555 – 2559 ของจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ในปี พ.ศ. 2555 – 2557 ที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น แต่เมื่อปี พ.ศ. 2558 กลับมีการลดลงอย่างมากของที่อยู่อาศัยทุกประเภท ยกเว้นทาวน์เฮ้าส์ ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นเพียง 211 หน่วย อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การลดลงในครั้งนี้น่าจะเกิดขึ้นอย่างชัดเจนที่สุดกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่มีจำนวนลดลงจากปี พ.ศ. 2557 ถึง 12,615 หน่วย เหลือเพียง 1,646 หน่วยในปี พ.ศ. 2558 เท่านั้น ซึ่งปรากฏการณ์เช่นนี้ น่าจะเกิดมาจากสาเหตุสำคัญ ได้แก่ ภาวะอุปทานคงค้าง ที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเร่งเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุด ในปีก่อนหน้า ประกอบกับเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดต่อเนื่องและความล่าช้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ดังจะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2559 อาคารชุดกลับมามีจำนวนเพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าจากปี พ.ศ. 2558

อย่างไรก็ตาม ผู้วิเคราะห์เชื่อว่า ในภาพรวมจังหวัดสมุทรปราการจะมีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของประชากรจากกรุงเทพมหานคร เนื่องจากภาพรวมของจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเป็นแนวโน้มที่ลดลงเล็กน้อยถึงคงที่

บทที่ 5

บทสรุป

รายงานการศึกษา เรื่อง แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559 นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2559 และวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559 เพื่อนำผลการศึกษาวิเคราะห์ที่ได้มาใช้เป็นข้อมูลสำหรับการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครในอนาคตต่อไป โดยสามารถสรุปผลการศึกษาวิเคราะห์ได้ ดังต่อไปนี้

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559

ในภาพรวม ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีลักษณะการกระจายตัวสองรูปแบบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่จะกระจายตัวในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงหรืออาคารชุด มีการกระจุกตัวบริเวณย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) ต่อเนื่องไปยังย่านที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) นอกจากนี้ ยังเริ่มเห็นสัญญาณการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูงในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันตกตามพื้นที่ที่มีแนวเส้นทางรถไฟฟ้าอีกด้วย

จากการวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 – 2559 ของแต่ละกลุ่มเขตการวางผัง พบว่า

1) กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว

เป็นกลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยอาคารชุด เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มเขตฯ พบมากในเขตธนบุรีและเขตบางกอกน้อย เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังมีที่ว่างอยู่ ประกอบกับปัจจัยด้านการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายสายสีลม ที่เข้าสู่พื้นที่

ในส่วนของพื้นที่เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ มีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ น้อยมาก โดยในแต่ละเขตมีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันไม่ถึง 15 หน่วยต่อปี และเกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ที่ประชาชนสร้างเอง ทั้งนี้ เนื่องมาจากพื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นย่านประวัติศาสตร์ที่การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบมาก

ในอนาคตจึงคาดว่าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบโดยผู้ประกอบการจำนวนน้อยมาก จากปัจจัยเรื่องพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เหลือ้น้อยมาก ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงหรืออาคารชุดจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากแรงผลักดันของการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างและจะเปิดให้บริการในอนาคต ซึ่งจะให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเพื่อนำมาลงทุนโครงการอาคารชุดตามแนวสายทางของโครงข่ายรถไฟฟ้าดังกล่าว

2) กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม

ในอนาคตคาดว่าจะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จะมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากพื้นที่เหลือว่างที่เหมาะสมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งสองประเภทนี้มีจำนวนน้อยลง ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาสูง ทำให้บ้านในราคาที่ตอบสนอง ความสามารถทางการเงินของผู้บริโภคส่วนใหญ่ได้จะเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองออกไปอีก

สำหรับอาคารชุด จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในกลุ่มเขตฯ นี้ ส่วนสำคัญ เกิดจากแรงผลักดันของกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า ที่ภายในปี พ.ศ. 2566 คาดว่าจะมีโครงการ รถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในพื้นที่ถึง 9 สาย ได้แก่ สายสีน้ำเงิน สายสีแดงอ่อน สายสีม่วง สายสีแดงเข้ม สายสี เขียวอ่อน สายสีเขียวเข้ม สายสีส้ม และสายสีเทา ซึ่งจะทำให้กลุ่มเขตฯ นี้ เป็นกลุ่มเขตฯ ที่มีโครงข่าย การคมนาคมทางรางที่ทั่วถึงที่สุด

3) กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

ในอนาคตคาดว่าจะที่อยู่อาศัยทุกประเภทจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับ ที่อยู่อาศัยแนวราบ บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์จะได้รับความสนใจมากขึ้น เนื่องจากสามารถมองหาได้ในบริเวณ ใกล้ศูนย์กลางเมืองมากกว่าบ้านเดี่ยว และสามารถซื้อได้ในราคาที่ถูกลงกว่าบ้านเดี่ยวที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่ง นับเป็นความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่มากกว่าของผู้ที่ยังต้องการอยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางเมืองใน ขณะที่ยังต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย

ในส่วนของอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในอนาคต เนื่องจากโครงข่ายเส้นทาง รถไฟฟ้าที่จะเปิดให้บริการเพิ่มภายในปี พ.ศ. 2566 ได้แก่ สายสีชมพู สายสีเหลือง สายสีส้ม และ สายสีเทา จะทำให้เกิดโครงการอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า

4) กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก

แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จากปัจจัยราคาที่ดินที่ยังมีราคาถูกกว่า และ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่มี ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ยุ่งยากซับซ้อนมากนัก

ในอนาคตอันใกล้นี้ เชื่อว่าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 จะยังคงมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของ ที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และ รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้คนที่มีการเชื่อมโยงกับสนามบินสุวรรณภูมิ ส่วนอาคารชุด จะยังมิ มีการขยายตัวไม่มาก เนื่องจากความล่าช้าของการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ของภาครัฐ

5) กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน

ในอดีตเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว แต่ในปี พ.ศ. 2555 - 2559 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น และเพิ่มสูงขึ้นมากในปี พ.ศ. 2559 ในขณะที่สัดส่วน บ้านเดี่ยวลดลง โดยเฉพาะในเขตบางแค เขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ ซึ่งมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง ผ่านเข้ามาในพื้นที่

ในอนาคต แนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งตะวันตกจะเปลี่ยนไป เช่นเดียวกับพื้นที่ฝั่งตะวันออก กล่าวคือ จะมีการสร้างอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า มากกว่าการขยายตัวของบ้านเดี่ยว เนื่องจากข้อจำกัดด้านราคาที่ดิน และความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้สะดวกมีเพิ่มสูงขึ้น

6) กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กลุ่มเขตฯ นี้ ยังคงไม่มีสัญญาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่ชัดเจน พบเพียงข้อมูลชี้ให้เห็นว่าเขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทมากที่สุดในกลุ่มเขตฯ ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากเขตบางขุนเทียนเป็นพื้นที่ติดต่อกับอ่าวไทย และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนในแหล่งงานในพื้นที่

สำหรับอาคารชุด พบว่า เขตจอมทองและเขตราษฎร์บูรณะเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากที่สุดในกลุ่มเขตฯ โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2557 - 2559 สาเหตุเนื่องมาจากการขยายเส้นทางของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ที่ทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนก่อสร้างอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้น

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559

ในภาพรวม ที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑลมีลักษณะการกระจายตัวเป็นสองรูปแบบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยแนวสูง ส่วนใหญ่จะกระจายตัวในจังหวัดที่อยู่ทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดปทุมธานีและจังหวัดนนทบุรี และที่อยู่อาศัยแนวราบ ส่วนใหญ่จะกระจายตัวในจังหวัดที่อยู่ทางด้านใต้และทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

สำหรับลักษณะการกระจายตัวและแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2555 – 2559 ของแต่ละจังหวัด พบว่า

1) จังหวัดนครปฐม

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครปฐมตลอด 5 ปี (พ.ศ. 2555 – 2559) ค่อนข้างคงที่ และมีลักษณะการเติบโตที่เป็นไปตามการขยายตัวและความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนครปฐมเอง มากกว่าที่จะเป็นไปตามกระแสความเจริญของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เนื่องมาจากจังหวัดนครปฐมเองมีอาณาเขตส่วนที่ติดกับกรุงเทพมหานครน้อยกว่าจังหวัดอื่น ๆ ในเขตปริมณฑล ประกอบกับจังหวัดนครปฐมตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อันเป็นฝั่งที่ยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มาก ซึ่งเป็นสาเหตุให้อำเภอที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานครอย่างอำเภอพุทธมณฑล และอำเภอสามปราชญ์ยังมีบทบาทในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพมหานครค่อนข้างน้อย

อย่างไรก็ตาม ลักษณะดังกล่าวค่อนข้างขัดแย้งกับผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐมเองที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอพุทธมณฑล และอำเภอสามปราชญ์เป็นที่ดินประเภทชุมชน แต่กลับมีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวที่น้อยมาก

2) จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี มีแนวโน้มของการเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยระหว่างปี พ.ศ. 2556 เป็นต้นมา จังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ พบว่าการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยมีมากในอำเภอเมืองนนทบุรี รวมถึงอำเภอข้างเคียงอย่างอำเภอปากเกร็ด ลักษณะเช่นนี้นอกจากจะเป็นผลจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ที่กำหนดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงหนาแน่นมากและเป็นแหล่งพาณิชยกรรมของจังหวัดแล้ว ยังเป็นผลจากการที่ทั้งสองอำเภอมีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานคร และเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานครมากที่สุด ประกอบกับการขยายตัวของโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ทั้งที่ดำเนินการอยู่ และจะดำเนินการในอนาคต ทำให้ทั้งสองอำเภอมีบทบาทสำคัญในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีแหล่งงานในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารชุด นอกจากนี้ ลักษณะดังกล่าวยังเกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอบางบัวทองซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องออกไปด้วย

3) จังหวัดปทุมธานี

จังหวัดปทุมธานี มีแนวโน้มของการเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยระหว่างปี พ.ศ. 2556 เป็นต้นมา จังหวัดปทุมธานีมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับจังหวัดนนทบุรี

จากการศึกษา พบว่า ที่อยู่อาศัยที่มีมากที่สุดในจังหวัดปทุมธานี คือ อาคารชุด ซึ่งมีมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทรวมกัน โดยมีจำนวนหน่วยอาคารชุดคิดเป็นร้อยละ 68.24 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งจังหวัด โดยเฉพาะในอำเภอธัญบุรีและอำเภอคลองหลวง ทั้งนี้ เนื่องมาจากทั้งสองอำเภอเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้คนที่เป็นแรงงานเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวจำนวนมากตามไปด้วย

นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตว่า อำเภอลำลูกกาซึ่งมีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานคร และมีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่าอำเภอข้างเคียงมาก แต่กลับมีจำนวนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยน้อยกว่าอำเภอที่อยู่ถัดออกไปอย่างอำเภอธัญบุรีและอำเภอคลองหลวงอย่างมาก สาเหตุสำคัญมาจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี ที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอลำลูกกา อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอสามโคก เป็นพื้นที่การเกษตร (สีเขียว) และกำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอคลองหลวง อำเภอธัญบุรี และอำเภอหนองเสือ เป็นพื้นที่อยู่อาศัย (สีชมพู) นอกจากนี้ ด้วยการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เอง ที่มีส่วนทำให้อำเภอลำลูกกามีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครน้อย เนื่องจากการกำหนดให้เขตคลองสามวาและเขตหนองจอกซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกับอำเภอลำลูกกา เป็นพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์ไว้สำหรับการทำการเกษตรมากกว่าการอยู่อาศัย

4) จังหวัดสมุทรสาคร

จังหวัดสมุทรสาครมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยอำเภอเมืองสมุทรสาครมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอกระทุ่มแบน และอำเภอบ้านแพ้ว ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรสาครระหว่างปี พ.ศ.

2555 - 2559 ค่อนข้างคงที่ เช่นเดียวกับจังหวัดนครปฐม สาเหตุมาจากลักษณะทางกายภาพของจังหวัดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร และโครงข่ายรถไฟฟ้ายังพัฒนาไปไม่ถึงในปัจจุบัน

5) จังหวัดสมุทรปราการ

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 - 2557 มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด กล่าวคือ มีการเพิ่มขึ้นมากกว่าห้าพันหน่วยในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2559 กลับมีจำนวนลดลงมาเกือบต่ำสุดในรอบ 5 ปี ซึ่งเป็นการลดลงต่ำกว่าจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานีถึงกว่า 5,000 หน่วย สาเหตุของการลดลงนี้เนื่องมาจากอุปทานที่มีสูงมากในหลายปีก่อนหน้า รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจบางประการ ทำให้ปี พ.ศ. 2559 เป็นปีของการระบายที่อยู่อาศัยคงค้าง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559) อย่างไรก็ตาม ผู้วิเคราะห์คาดว่าจังหวัดสมุทรปราการจะยังมีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคต โดยเฉพาะเมื่อโครงข่ายรถไฟฟ้ายกระดับสมบูรณ์ตามแผน

นอกจากบทบาทในการรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครแล้ว จังหวัดสมุทรปราการยังมีบทบาทในฐานะจังหวัดอุตสาหกรรม ในการรองรับการอยู่อาศัยของแรงงานในจังหวัดด้วย โดยเฉพาะในอำเภอบางพลี และอำเภอเมืองสมุทรปราการ ที่พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทในปี พ.ศ. 2559 สูงที่สุด สาเหตุมาจากการเป็นที่ตั้งของโรงงานจำนวนมาก รวมกันทั้งสองอำเภอมียังมีจำนวนโรงงานทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมรวมกันถึง 4,426 โรงงาน และมีจำนวนแรงงานรวมกันถึง 272,553 คน

รูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครเชื่อมต่อบริเวณชานเมือง

รูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบ

จากการศึกษารูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทรวมกัน ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้ง 4 ประเภทรวมกันหนาแน่นมากที่สุดในปี พ.ศ. 2559 จะอยู่ในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดปริมณฑลที่มีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานครเป็นหลัก โดยแบ่งออกได้เป็น 2 ฝั่ง ดังนี้

1) ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีที่อยู่อาศัยแนวราบกระจายอยู่อย่างหนาแน่นในเขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตประเวศ โดยสามารถจัดกลุ่มได้ ดังนี้

- พื้นที่ตอนบนของฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา และเขตหนองจอก มีที่อยู่อาศัยแนวราบหนาแน่นที่สุด ต่อเนื่องไปยังจังหวัดปทุมธานี ในอำเภอเมืองปทุมธานี และอำเภอลำลูกกา ตามลำดับ ส่วนจังหวัดนนทบุรี เชื่อมต่อไปในพื้นที่อำเภอปากเกร็ด และอำเภอเมืองนนทบุรี

- พื้นที่ตอนล่างของฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร คือ เขตประเวศ มีที่อยู่อาศัยแนวราบหนาแน่นที่สุด ซึ่งต่อเนื่องไปยังอำเภอในเขตปริมณฑล ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอบางพลี ของจังหวัดสมุทรปราการ

2) ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีที่อยู่อาศัยแนวราบกระจายอยู่อย่างหนาแน่นในเขตบางขุนเทียน ต่อเนื่องไปยังอำเภอเมืองสมุทรสาคร ของจังหวัดสมุทรสาคร

เมื่อพิจารณารูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบแต่ละประเภท พบว่า

1) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ มีรูปแบบการกระจายตัวเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ดังนี้

- กรุงเทพมหานครมีการกระจายตัวตามพื้นที่ชานเมืองออกไปทางฝั่งตะวันออกและตะวันตก โดยฝั่งตะวันออก มีการกระจายตัวอย่างหนาแน่นในเขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตประเวศ รวมถึงเขตสวนหลวง และฝั่งตะวันตก มีการกระจายตัวอย่างหนาแน่นในเขตบางขุนเทียน เขตบางแค เขตหนองแขม และรองลงไปเขตทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

- ปริมณฑล มีการกระจายตัวหนาแน่นในบริเวณพื้นที่ที่ติดกับกรุงเทพมหานคร ได้แก่

- จังหวัดปทุมธานี ที่อำเภอเมืองปทุมธานีและอำเภอลำลูกกา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคลองสามวา และเขตหนองจอก ของกรุงเทพมหานคร

- จังหวัดนนทบุรี ที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง และรองลงมาที่อำเภอบางกรวย ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตดอนเมือง ของกรุงเทพมหานคร

- จังหวัดสมุทรปราการ ที่อำเภอบางพลีและอำเภอเมืองสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตประเวศ ของกรุงเทพมหานคร

- จังหวัดสมุทรสาคร ที่อำเภอบางขุนเทียน รองลงไปที่อำเภอกระทุ่มแบน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตบางขุนเทียน ของกรุงเทพมหานคร

- จังหวัดนครปฐม มีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบทั้ง 3 ประเภทจำนวนมากในอำเภอเมืองนครปฐม ซึ่งไม่ใช่พื้นที่ที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร มีเพียงบ้านเดี่ยวที่มีการกระจายตัวพอสมควรในอำเภอสามปราน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับเขตทวีวัฒนาของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องจากเขตทวีวัฒนาและเขตข้างเคียงนั้นเป็นพื้นที่ฝั่งที่มีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากเป็นสาเหตุให้อำเภอสามปรานยังมีบทบาทในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพมหานครค่อนข้างน้อย

2) อาคารพาณิชย์ มีรูปแบบการกระจายตัวแตกต่างจากที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่นเล็กน้อย ดังนี้

- กรุงเทพมหานครมีการกระจายตัวเข้ามาใกล้พื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร บริเวณกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 มากกว่า โดยกระจายอยู่มากในเขตต่อเมืองในพื้นที่อยู่อาศัย เช่น เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ และเขตสวนหลวง รวมถึงในเขตชานเมืองฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกบางเขตที่มีบทบาทสำคัญในการเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่ติดต่อกับจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง เช่น เขตลาดกระบังและเขตบางขุนเทียน ซึ่งสาเหตุก็น่าจะมาจากลักษณะการใช้งานของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เองที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม บริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมได้ในขณะเดียวกัน และยังใช้พื้นที่น้อยกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น ๆ

- ปริมณฑล มีการกระจายตัวหนาแน่นในบริเวณพื้นที่ที่ติดกับกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น ๆ

รูปแบบการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูง หรืออาคารชุด

มีรูปแบบการกระจายตัวแตกต่างจากที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทอย่างเห็นได้ชัด โดยทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลล้วนมีการกระจายตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางเมืองของตนเองเป็นหลัก ดังนี้

- กรุงเทพมหานคร มีการกระจายตัวในหลายเขตของพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 และพื้นที่ต่อเนื่องในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 รวมถึงพื้นที่ฝั่งตะวันตกหลายเขต ซึ่งเขตต่าง ๆ นี้ ล้วนแล้วแต่เป็นเขตที่มีโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ที่ทั้งที่เปิดให้บริการแล้ว และที่กำลังก่อสร้าง

- ปริมณฑล มีการกระจายตัวมากในพื้นที่ที่มีบทบาทสำคัญทางเศรษฐกิจของจังหวัด โดยในจังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร เป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร ด้วย

ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

1) การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน เป็นไปในลักษณะของการขยายพื้นที่เมืองออกไปในแนวราบในพื้นที่ชานเมืองออกไป ซึ่งได้สร้างความสิ้นเปลืองในการขยายโครงข่ายสาธารณูปโภค ปัญหาการจราจรติดขัดอันเนื่องมาจากการสัญจรโดยรถยนต์เป็นหลัก และปัญหาสิ่งแวดล้อมจากการรุกรานพื้นที่เกษตรกรรม ทางออกหนึ่งซึ่งไม่ควรมองข้ามที่จะตอบรับต่อการขยายตัวนี้ได้ คือ “การฟื้นฟูเมือง” (Urban Renewal) โดยการฟื้นฟูเมืองนี้เป็นการพัฒนาเมืองที่เน้นวิธีการพลิกฟื้นพื้นที่ชั้นในของเมืองให้มีคุณภาพ และสามารถตอบรับกับความต้องการของผู้ใช้สอยมากยิ่งขึ้น โดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน เพื่อความยั่งยืนของเมืองและสุขภาวะของผู้คนที่อยู่อาศัยในเมือง (ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง, 2559)

2) ควรมีการควบคุมทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองในด้านอื่น ๆ เช่น ให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมโดยให้มีพื้นที่กันชน (Buffer Zone) ระหว่างย่านที่พักอาศัยกับย่านอุตสาหกรรม เพื่อเป็นหลักประกันด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยและความเป็นระเบียบของย่านที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพมหานคร

3) ในด้านกฎหมาย ควรพิจารณาการรวมกฎหมายการผังเมือง การควบคุมอาคาร และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าด้วยกัน เพื่อให้เกิดความเป็นเอกภาพ ซึ่งจะสามารถสะท้อนนโยบายการควบคุมและส่งเสริมกิจการด้านผังเมืองของรัฐและท้องถิ่น ตลอดจนการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การบังคับใช้บังเกิดผลตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

บรรณานุกรม

เอกสาร

- ฐาปนา บุญประวิตร. (2549). การใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) เพื่อหยุดยั้งการเติบโตแบบกระจุกตัวของกรุงเทพมหานคร.
- แทนไท สุวรรณรงค์. (2559). ข้อมูลการคมนาคมทางน้ำ. แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวม ครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง.
- สุทธิพันธุ์ พุฒิเลอพงศ์. (2554). แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับระบบรถไฟฟ้าสายสีม่วง. วิทยานิพนธ์. สาขาวิชาการวางผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุรเชษฐ เมืองแมน. (2559). ข้อมูลโครงการถนนผังเมืองรวม. แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวม ครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง.
- สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครปฐม. (2556). กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2556. ราชกิจจานุเบกษา.
- สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี. (2548). กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548. ราชกิจจานุเบกษา.
- สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี. (2558). กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2558. ราชกิจจานุเบกษา.
- สำนักทะเบียนกลาง. (2559). ประกาศสำนักทะเบียนกลาง เรื่อง จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักร แยกเป็นกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558. ราชกิจจานุเบกษา.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2558). ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2554 - 2558.
- อรรถพล สุขสภา. (2559). ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง. แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวม ครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง.

อินเทอร์เน็ต

- กรมโยธาธิการและผังเมือง. ความเป็นเมืองและรูปแบบการขยายตัวของเมือง. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก www.dpt.go.th/trang/main/images/stories/pdf/Orang.pdf> (14 มกราคม 2559).
- กรมโรงงานอุตสาหกรรม. สรุปรองงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการ ณ ปี พ.ศ. 2558. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://userdb.diw.go.th/report2.asp>> (22 กรกฎาคม 2559).

ทีมข่าวเศรษฐกิจเว็บไซต์กระปุกดอทคอม. **เปิด 3 มาตรการล่อใจคนซื้อบ้าน ลดค่าโอน-จำนอง เคมลภาษีได้.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://money.kapook.com/view131907.html>> (16 มีนาคม 2559).

ธนาคารแห่งประเทศไทย. **ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและโลก.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/.../Pages/default.aspx>> (30 มีนาคม 2559).

_____. **ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน ปี พ.ศ. 2558.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/.../annual_Y57_T.pdf> (30 มีนาคม 2559).

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. **เผยตัวเลขคอนโดฯ ค้างสต็อกเพิ่ม เดือนสัญญาผ่อนสบูโผล่-แนะตะแบก ลงทุนตจว.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1432188378> (30 มีนาคม 2559).

วิกิพีเดีย, **เทศบาลนครในประเทศไทย.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://th.wikipedia.org/wiki/เทศบาลนครในประเทศไทย>> (30 มีนาคม 2559).

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. **การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery...html> (30 มีนาคม 2559).

ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC). **การฟื้นฟูเมือง.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.uddc.net/th/urban-renewal>> (1 สิงหาคม 2559).

สำนักข่าวไทย. **ปทุมธานีก้าวสู่ผังเมืองใหม่.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.tnamcot.com/content/242059>> (27 กรกฎาคม 2559).

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์. **ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2555 – 2558 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก http://www.treasury.go.th/more_news.php?cid=14&filename=index> (13 พฤษภาคม 2559).

หนังสือพิมพ์แนวหน้า. **อสังหาฯชนพระราม 2 – สมุทรสาครโต ดี-แลนด์ผุดโปรเจกต์เพิ่ม.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.icons.co.th/newsdetail.asp?lang=TH&page=newsdetail&newsno=41020>> (30 มีนาคม 2559).

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน. **กนง.สั่งติดตามอสังหาฯล้นตลาด.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.home.co.th/hometips/detail/84061>> (14 มิถุนายน 2559).

Igor Prahin. **The Glowing Urban Sprawl of Bangkok.** (ภาพหน้าปก). [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.flickr.com/photos/iprahin/5326238121/>> (8 กันยายน 2559).

ผู้ดำเนินการ

ที่ปรึกษา

นางสาวอุไร อร่ามวงศ์ตระกูล

นายปริญญา จันทรสุมบัติ

ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนงาน

หัวหน้ากลุ่มงานวิจัย 2

กองนโยบายและแผนงาน

ผู้ดำเนินการ

นางสรินทร์พร จินตามุกข์

นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ

กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน

