



รักกรุงเทพฯ
ร่วมสร้าง
กรุงเทพฯ
ม.ร.ว.สุขุมพันธุ์ บริพัตร
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560

กองนโยบายและแผนงาน

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร



แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560

กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน
สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง 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 จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 – 2560 ซึ่งจะประกอบด้วยการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคตต่อไป

สารบัญ

	หน้า
คำนำ.....	ก
สารบัญ.....	ข
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 หลักการและเหตุผล.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	1
1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา.....	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	2
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
บทที่ 2 สถานการณ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	4
2.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง.....	5
2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562.....	12
ของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	
บทที่ 3 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	17
พ.ศ. 2556 - 2560	
ส่วนที่ 1 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560.....	17
ส่วนที่ 2 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560.....	35
บทที่ 4 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	46
บรรณานุกรม.....	52
คณะผู้ดำเนินการ.....	54
ภาคผนวก.....	55
ภาคผนวก 1 ข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง	
ภาคผนวก 2 ข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ	

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ถูกพัฒนาด้วยปัจจัยที่หลากหลายทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีเพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารประเทศ ด้วยเหตุนี้ กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองที่ดึงดูดความสนใจให้ประชาชนอพยพเข้ามาหางานทำ อีกทั้งคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า โอกาสทางการศึกษาและสวัสดิการทางสังคม

จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,686,646 คน มีขนาดใหญ่กว่าเทศบาลนครสมุทรปราการที่ยังคงรองความเป็นเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่ 1,293,553 คน คิดเป็นเกือบ 5 เท่าของจังหวัดสมุทรปราการ สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ยังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของเมืองในทุก ๆ ด้าน เนื่องด้วยอุปสงค์และอุปทานด้านการบริโภคที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น ดังนั้น การจัดการการใช้ที่ดินภายในกรุงเทพมหานครให้เกิดความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อเมืองและความต้องการของประชาชนที่เข้ามาเป็นทั้งผู้ประกอบการ ผู้ใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ จึงความจำเป็นอย่างยิ่ง

ในการศึกษารุ่นนี้ จึงต้องการแนวโน้มและปัจจัยในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

- 1) เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560
- 2) เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเติบโตของเมือง รวมถึงประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคต

1.3 ขอบเขตการศึกษา

- 1) การศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครครั้งนี้ เป็นการศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ทั้งที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2556 - 2560¹
- 2) การศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 50 เขต โดยกำหนดพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็นกลุ่มเขตตามการแบ่งเขตการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ดังนี้

¹ ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน เป็นข้อมูลซึ่งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวบรวมจัดเก็บจากหน่วยงานต่าง ๆ ถือเป็นข้อมูลที่แสดงถึงอุปทานที่แท้จริงได้ดีและใกล้เคียงความจริง

- 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 และเขตราชพฤกษ์

1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

1) ศึกษาข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560 จากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ศึกษาผลงานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3) นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษา มาประมวลผลหาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทต่าง ๆ ในแต่ละกลุ่มเขตการวางผังของกรุงเทพมหานคร และแต่ละอำเภอของจังหวัดปริมณฑล โดยอาศัยหลักทางสถิติและผังเมือง

4) นำผลที่ได้มาวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) แสดงผลการศึกษาในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนที่

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2556 - 2560

2) ผลการวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560

3) เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเติบโตของเมือง รวมถึงประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคต

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน** หมายถึง ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนซึ่งสร้างเสร็จ และได้มีการขอลายเลขประจำบ้านที่สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร หรือเทศบาลหรือสำนักงานจังหวัด ในปริมาณ

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 อาคารชุดพักอาศัยที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลาง **นับรวม** โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ **ไม่นับรวม** แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า

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. 2556 – 2560 ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย สร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 5 ปีซ้อนหลัง ระหว่าง พ.ศ. 2556 – 2560 โดยผู้จัดทำได้ใช้ข้อมูลด้านต่าง ๆ อันเป็นข้อมูลที่แสดงถึงสภาพปัจจุบันของปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังต่อไปนี้

2.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

2.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

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. 2560 จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,686,646 คน มีขนาดใหญ่กว่าเทศบาลนครสมุทรปราการที่ยังคงรองความเป็นเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศ และมีประชากรอาศัยอยู่ 1,293,553 คน คิดเป็นเกือบ 5 เท่า ดังตารางที่ 2.1

สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครยังคงดำรงความเป็นเอกนคร เป็นเมืองใหญ่เมืองเดียวที่ห่างจากเมืองอื่น ๆ และเมื่อมีการขยายอาณาเขตพื้นที่ไปยังปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง ทำให้ความโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครยังคงห่างจากเมืองอื่น ๆ ของประเทศไทยต่อไป

ในปี พ.ศ. 2560 จะเห็นว่าขนาดเมืองในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (กรุงเทพมหานคร เทศบาลนครนนทบุรี และเทศบาลนครปากเกร็ด) มีความเป็นเมืองอยู่ในอันดับ 1-3 ของประเทศไทย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเป็นเมืองโตเดี่ยวอย่างต่อเนื่อง สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ ว่ายังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

ตารางที่ 2.1 รายชื่อเทศบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด 3 ลำดับแรก

ลำดับ ที่	จังหวัด	ชื่อเทศบาล/ องค์กรปกครองท้องถิ่น	จำนวนประชากร เมื่อสิ้นปี 2560 (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 2560
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2560

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 โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีถนนสายสำคัญประมาณ 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

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 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 โดยแบ่งเป็นถนนแบบ 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)

รูปแบบการคมนาคมที่สำคัญอย่างหนึ่งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลคือการคมนาคมทางน้ำ ซึ่งมีให้บริการทั้งการเดินเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยบริการเรือด่วนเจ้าพระยา และการเดินทางตามลำคลองสำคัญ เช่น คลองแสนแสบ คลองพระโขนงและคลองภาษีเจริญ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีโครงการเดินเรือที่ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาและนโยบายของรัฐบาล เช่น คลองลาดพร้าว คลองแสนแสบ (ช่วงวัดศรีบุญเรือง-สำนักงานเขตมีนบุรี) และคลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น การให้บริการการคมนาคมทางน้ำนั้นมีความสำคัญอย่างมากกับการคมนาคมในกรุงเทพมหานคร เพราะนอกจากทำให้ผู้โดยสารสามารถเข้าถึงศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครได้โดยเร็วแล้ว ยังช่วยแก้ไขปัญหาในชั่วโมงเร่งด่วนอีกด้วย ซึ่งเรือโดยสารในกรุงเทพมหานครมี 4 ประเภทที่สำคัญ ได้แก่ เรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา เรือยนต์ข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา เรือโดยสารประจำทางในลำคลอง และเรือยนต์เฟลาไบจักรยาว

2.2.2.1 การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา

การเดินเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาให้บริการเดินเรือตั้งแต่ท่าปากเกร็ดจนถึงท่าราชวรบุรีบูรณะ (บีกซี) 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

เรือโดยสารข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดำเนินการโดยบริษัท สุภัทรา จำกัด เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ และผู้ประกอบการอื่นอีก จำนวนท่าเรือข้ามฟากในแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างจังหวัดนนทบุรีจนถึงจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 31 ท่า ดังนี้

- 1) ท่าปากเกร็ด - ท่าวัดเตย
- 2) ท่าเทศบาลปากเกร็ด - ท่าวีชีริงค์
- 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-ท่าวัดอรุณ ฯ 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 โดยมีจุดต่อเรือที่ท่าประตุน้ำ 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 ท่าประตุน้ำ ท่าเดอะมอลล์บางกะปิ ท่าวัดศรีบุญเรือง ท่าผ่านฟ้าลีลาศ ท่าอโศก ท่ามหาวิทยาลัยรามคำแหง ท่าสะพานมิตรมหาราชาไทย 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) ท่าคุนโกย - ท่าประตุน้ำฉิมพลี
- 7) ท่าช้าง - ท่าบางใหญ่
- 8) ท่าช้าง - 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)

รถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอยู่ภายใต้โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการแผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง 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 แต่อัตราระจะช้าลง เนื่องจากแม้จะเป็นการเดินทางที่ไม่สะดวกสบาย แต่มีราคาค่าโดยสารที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของการเดินทางสำหรับผู้ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้ามหานครในอนาคต การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) และสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) จะย้ายสถานีต้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร จากหัวลำโพงมาที่ชุมทางบางซื่อ เพื่อเป็นที่รวมการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าฟ้ามหานครสายสีแดง 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 ยังไม่มีข้อมูลมากนักเพราะเพิ่งเริ่มเปิด

ให้บริการ แต่ภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 จำนวนผู้ใช้บริการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี 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

2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตารางที่ 2.2 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 กรุงเทพมหานคร
สูงที่สุด 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	ถนนธนิยะ	600,000
9	ถนนพัฒนาพงษ์ , ถนนพัฒนาพงษ์ 2	600,000
10	ถนนราธิวาสราชนครินทร์	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

ลำดับ ที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)
20	ถนนเจริญกรุง	200,000 – 500,000

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.3 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 (หมู่บ้านปฐมทองซิติ์)
2	สามพราน	50,000 (ถนนเพชรเกษม)	6,500 (ถนนสะแกเหล็ก-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-ประตุน้ำ)
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 2.4 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 (ถนนเลียบบคลอง 8 ตะวันออก)
2	ลำลูกกา	80,000 (ถนนพหลโยธิน)	5,000 (ถนนเลียบบคลองหกวาสายล่าง)
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 2.5 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 เป็นการสรุปตามขอบเขตพื้นที่ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินในจังหวัดนนทบุรีสาขาต่าง ๆ เท่านั้น มิได้จำแนกเป็นรายอำเภอ
- 2) ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

ตารางที่ 2.6 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด - ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 - 2562
จังหวัดสมุทรสาคร รายอำเภอ

ลำดับที่	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 เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

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

ลำดับที่	พื้นที่รับผิดชอบของ	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	150,000 (ถนนประโคนชัย)	3,500 (ที่ดินติดคลองสามแพรกคลองตรง)
2	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี	100,000 (ถนนบางนา-ตราด)	8,500 (ถนนลาดกระบัง-เทพราช)
3	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ 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 2.8 เปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด – ต่ำสุด รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ ที่	จังหวัด	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินต่ำสุด (บาท/ตารางวา)
1	กรุงเทพมหานคร	700,000 – 1,000,000 (ถนนสีลม)	50,000 (หมู่บ้านบ้านสวนทิปโก้)
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

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560

ในบทนี้ เป็นการวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยศึกษาข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2556 - 2560 เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ออกได้เป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560

ส่วนที่ 2 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560

ส่วนที่ 1

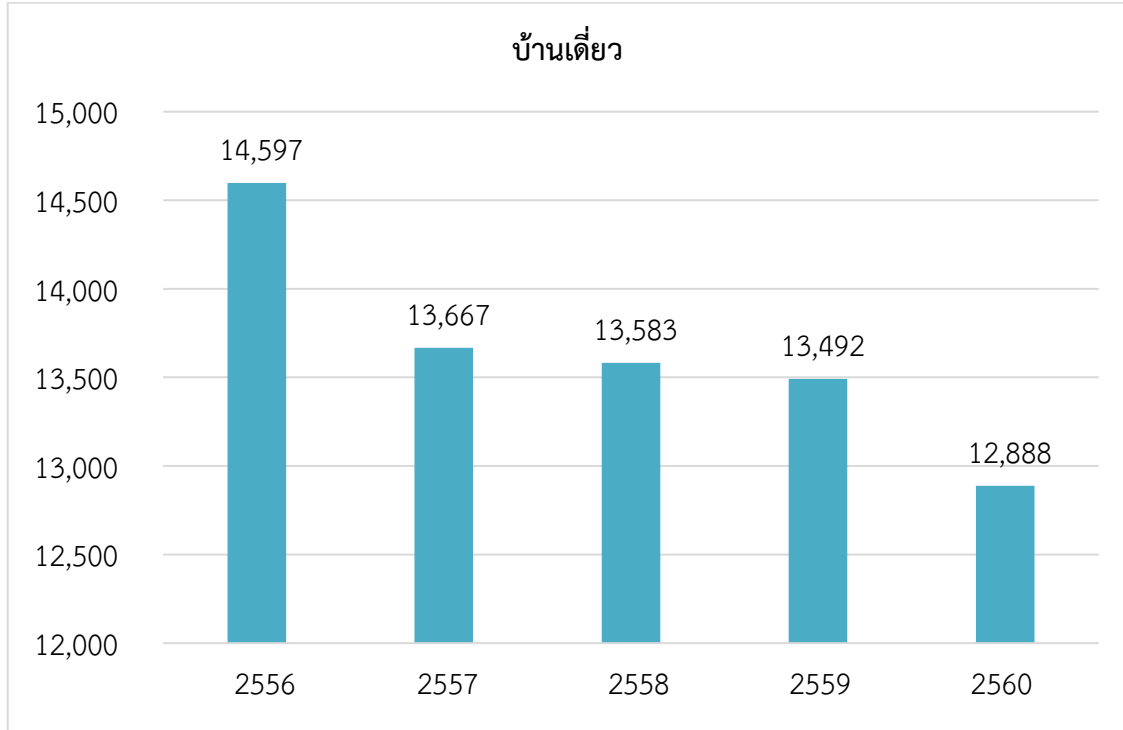
แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560

ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 -2559

จากการศึกษาข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของทั้งกรุงเทพมหานครระหว่าง พ.ศ. 2556 - 2560 โดยศึกษาเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด สามารถสรุปภาพรวมได้ ดังนี้

1) บ้านเดี่ยว

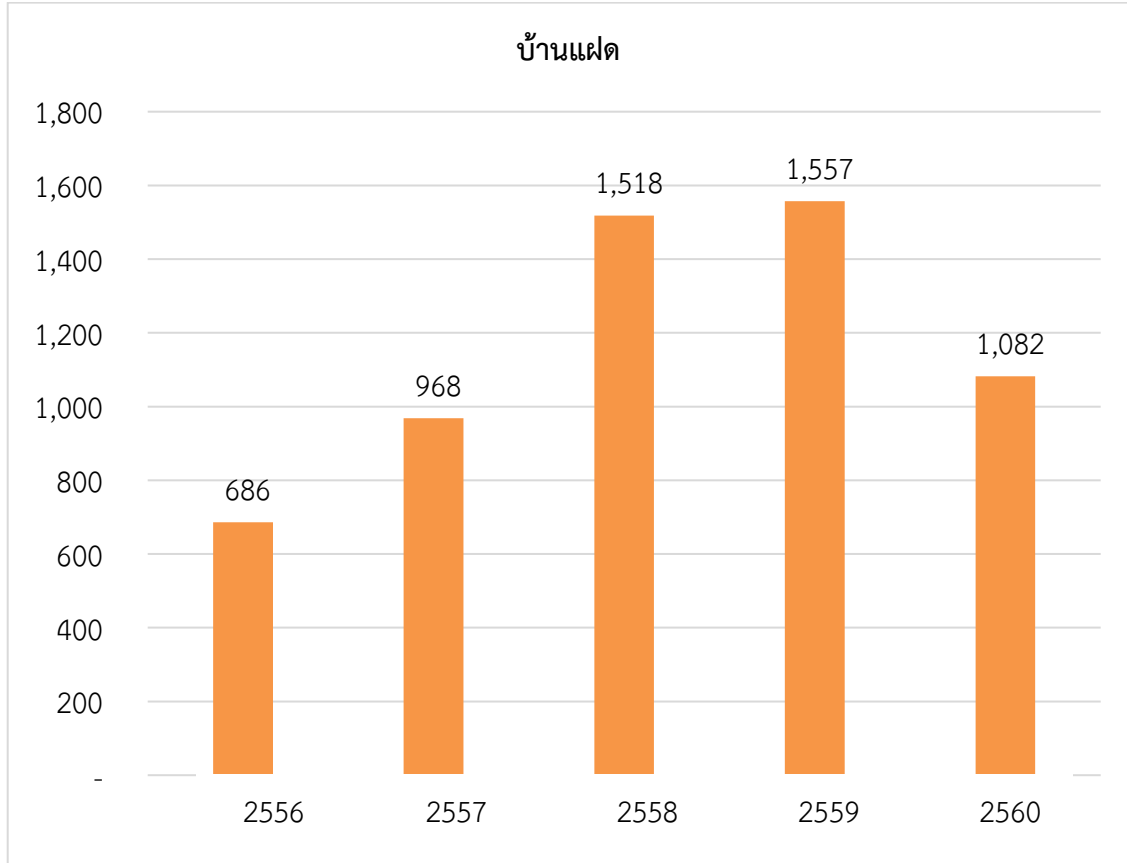
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560



ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร มีการชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2556 สาเหตุอาจเนื่องมาจากราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครที่มีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้สรุปไว้ว่าการเปลี่ยนแปลงราคาของที่ดินบริเวณต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะราคาที่ดินบริเวณที่มีเส้นทางรถไฟฟ้ามีการปรับตัวสูงขึ้นมาก บริเวณที่ปรับตัวสูงที่สุดมีการปรับตัวสูงขึ้นถึง 325% ในรอบ 20 ปี (พ.ศ. 2537 - 2557)

2) บ้านแฝด

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 – 2560

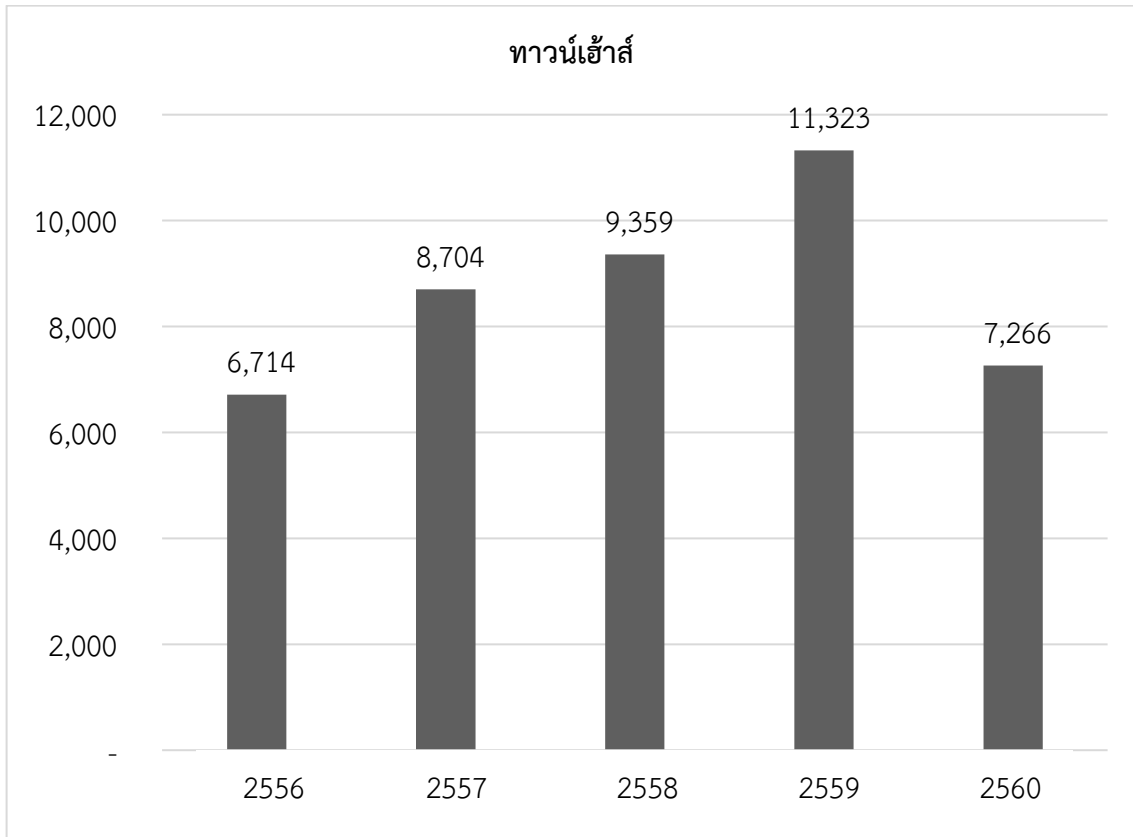


ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของบ้านแฝดกลับมามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง หลังการชะลอตัวลง ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งสวนทางกับแนวโน้มของบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ น่าจะเนื่องมาจากบ้านแฝดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว ในขณะที่ยังคงมีพื้นที่ใช้สอยอยู่ เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้น ผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกลงมาจึงหันมาให้ความสนใจบ้านแฝดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2560 มีการชะลอตัวลงของบ้านแฝด ซึ่งเป็นผลมาจากสภาพเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2560 ตามที่สมาคมอาคารชุดไทย ได้ระบุว่า ปี พ.ศ. 2560 เป็นปีแห่งความขบเซาของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริโภคมีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์น้อยลงเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่ฝืดเคือง

ทั้งนี้ บ้านแฝด ยังนับว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีสัดส่วนไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์

3) ทาวน์เฮ้าส์

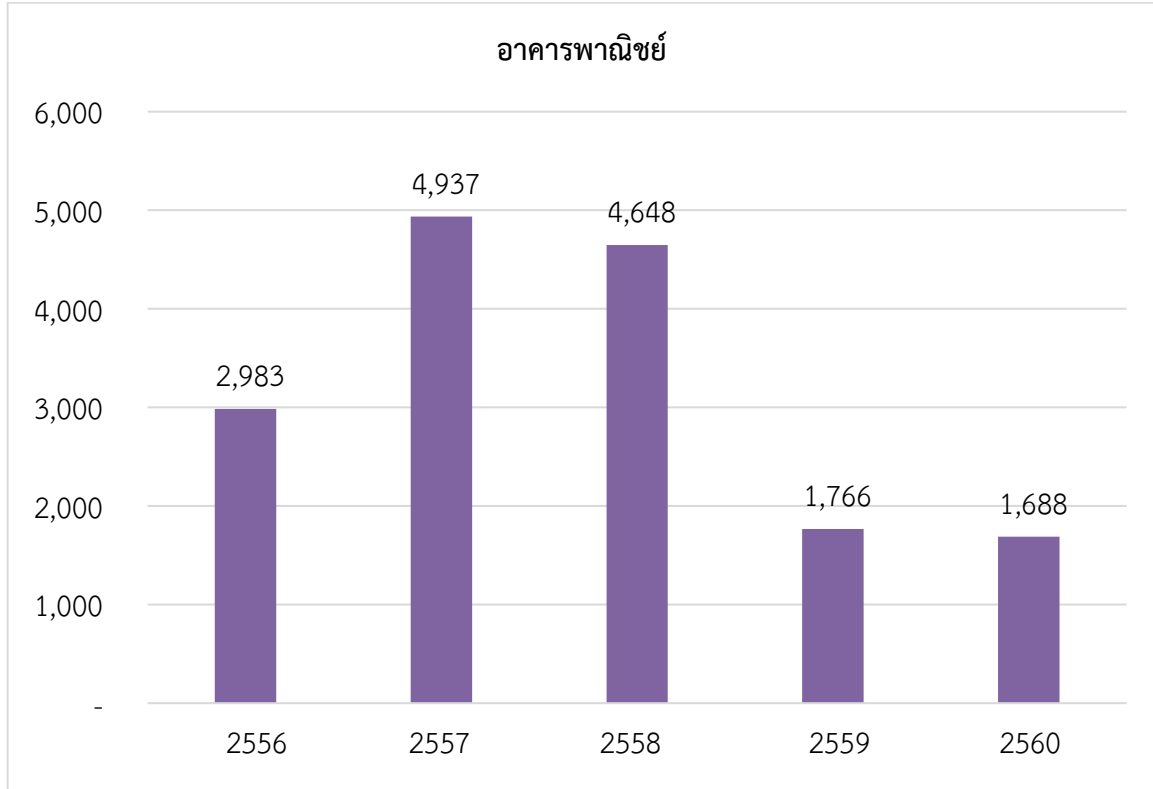
แผนภูมิที่ 3.3 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560



สำหรับทาวน์เฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีสัดส่วนมากรองจากบ้านเดี่ยว โดยภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มเช่นเดียวกับบ้านแฝด กล่าวคือ มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลา 4 ปี ในพ.ศ. 2556 – 2559 และมีการชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2560 โดยลดลงกว่า 3,000 หน่วย ซึ่งน่าจะมีสาเหตุที่คล้ายคลึงกัน คือ เป็นที่อยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่ในการก่อสร้างน้อยกว่า ทำให้มีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ยังทำให้ผู้ประกอบการหันมานิยมสร้างทาวน์เฮ้าส์บริเวณใกล้พื้นที่ศูนย์กลางเมืองซึ่งที่ดินมีน้อยและราคาสูง เพื่อตอบสนองผู้บริโภคที่มีแหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางกรุงเทพมหานครและต้องการมีที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานและยังมีพื้นที่ใช้สอย ในขณะที่มีราคาใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวนอกเมือง และการชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2560 เป็นผลมาจากสภาพเศรษฐกิจที่ซบเซานั้นเอง

4) อาคารพาณิชย์

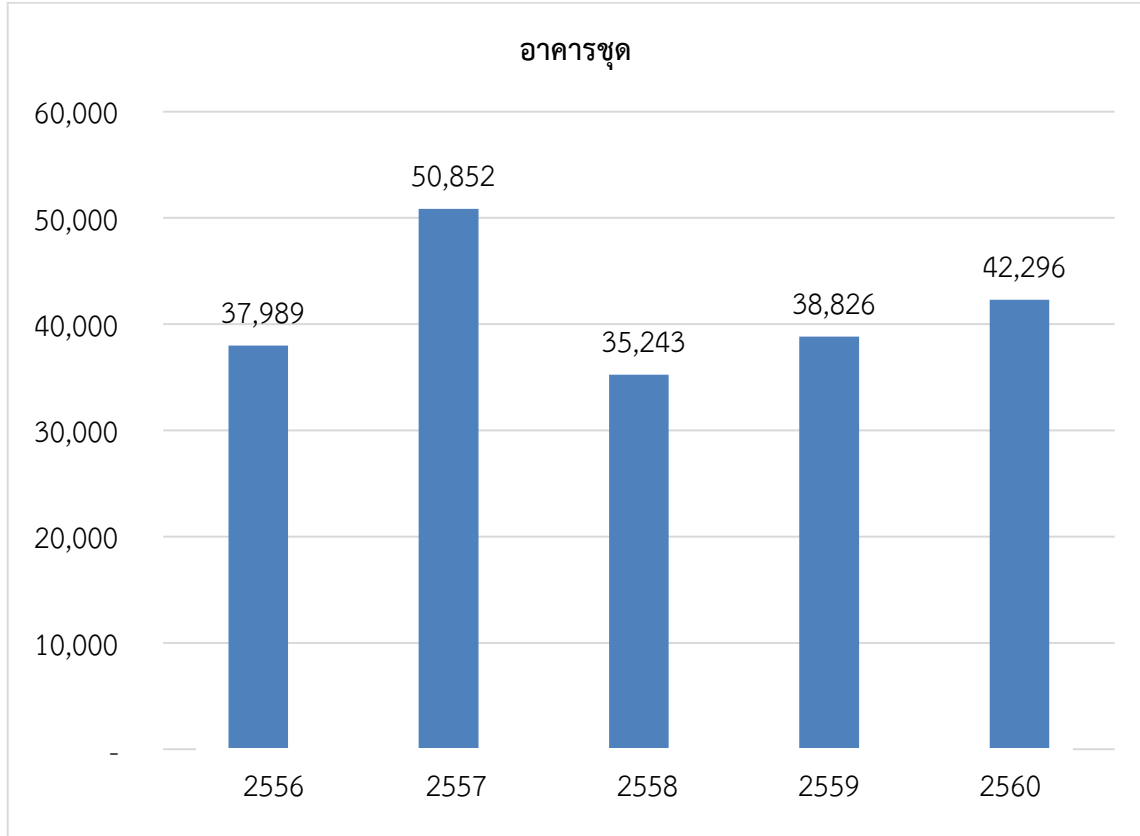
แผนภูมิที่ 3.4 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 – 2560



ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของอาคารพาณิชย์ พบว่า มีการจดทะเบียนอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ระหว่าง พ.ศ. 2556 – 2557 โดยเพิ่มขึ้นถึงปีละประมาณ 2,000 หน่วย จนเมื่อปี พ.ศ. 2558 มีจำนวนลดลงเล็กน้อย และในปี พ.ศ. 2559 อาคารพาณิชย์ลดลงมาเกือบสามพันหน่วย และคงที่ในปี พ.ศ. 2560

5) อาคารชุด

แผนภูมิที่ 3.5 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560



ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในปี พ.ศ. 2556 - 2557 แต่ได้ชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2558 และกลับมาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2559 ทั้งนี้ เนื่องมาจากการก่อสร้างของผู้ประกอบการที่มีมากในปีก่อน ทำให้ในปี พ.ศ. 2558 เป็นปีของการระบายอาคารชุดที่ก่อสร้างไว้ ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของนายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ในปี พ.ศ. 2558 อาคารชุดอยู่ในภาวะล้นตลาด จากการเร่งการเติบโตมากในปี พ.ศ. 2556 - 2557 โดยระบุว่า โครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2556 - 2557 มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้น้อยกว่าที่ขาย ทำให้ตลาดต้องใช้เวลาในการระบายอาคารชุดส่วนเกิน ในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งจะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2559 - 2560 มีทิศทางของการเพิ่มขึ้นของการจดทะเบียนอาคารชุดอีกครั้ง

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 – 2560 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

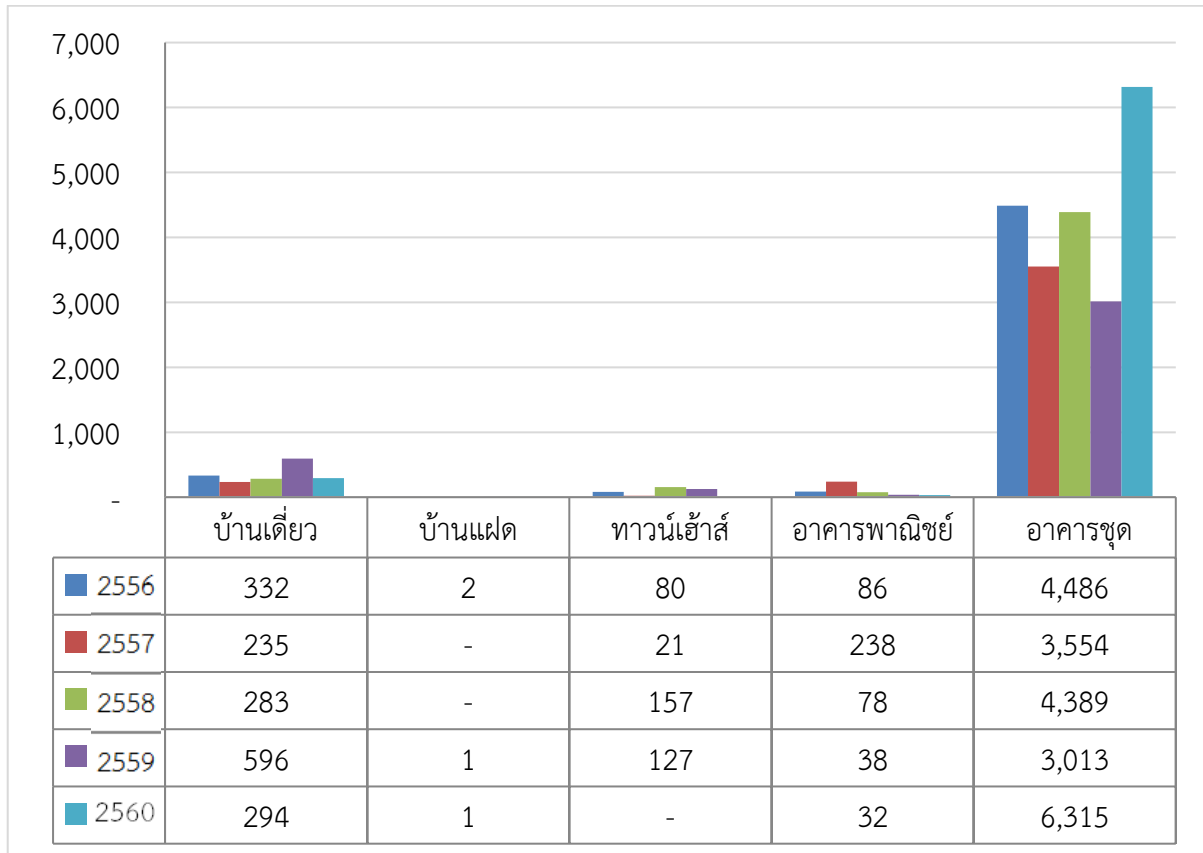
หลังจากเห็นภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 – 2560 แล้ว เพื่อให้ทราบถึงลักษณะแนวโน้มและปัจจัยของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครอย่างชัดเจนยิ่งขึ้น ผู้วิเคราะห์จึงศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มดังกล่าวเป็นรายกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังนี้

1) กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว

พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พบว่า

แผนภูมิที่ 3.6 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 1

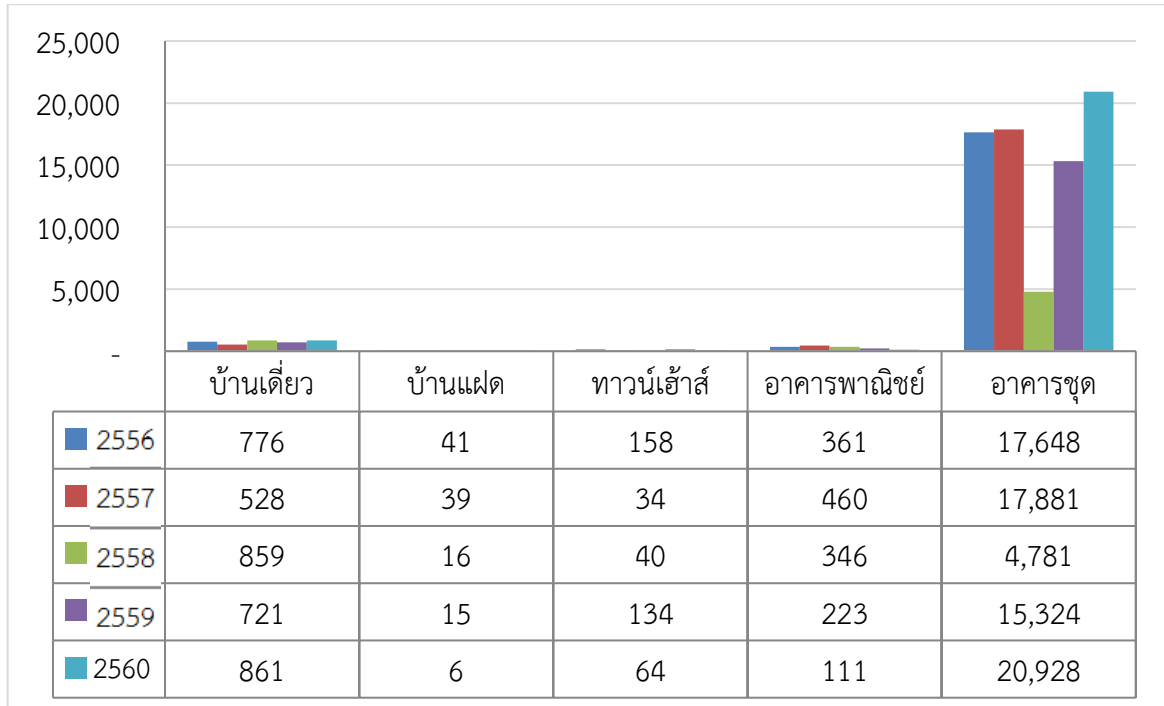


ในภาพรวม พบว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 เป็นกลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยเมื่อพิจารณาในรายละเอียด¹ พบว่า อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มเขต โดยมีมากในเขตธนบุรี เขตบางพลัด เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย และเขตคลองสาน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังมีที่ว่างอยู่ ประกอบกับข้อจำกัดเรื่องความแออัดและปัจจัยด้านการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายสายสีลม ในเขตบางพลัด เขตคลองสาน และเขตธนบุรี มีส่วนผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี พ.ศ. 2560 ที่มีการเติบโตอย่างโดดเด่น

สำหรับเขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่ในปี พ.ศ.2556 – 2559 มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในแต่ละพื้นที่ไม่ถึง 15 หน่วยต่อปี และเกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเอง มีเพียงอาคารพาณิชย์ ที่สร้างโดยผู้ประกอบการในปี พ.ศ. 2556 จำนวน 2 หน่วย และพ.ศ. 2557 จำนวน 1 หน่วย และอาคารชุดที่สร้างโดยผู้ประกอบการในพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

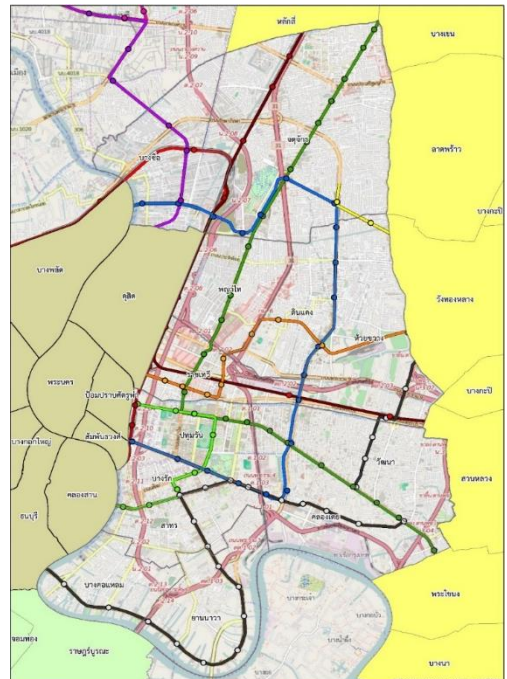
¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

แผนภูมิที่ 3.7 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 2



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 โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จะมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากพื้นที่เหลือว่างที่เหมาะสมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนี้มีจำนวนน้อยลง ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาสูงจากอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน จึงทำให้บ้านในราคาที่สามารถตอบสนองความต้องการทางการเงินของผู้บริโภคได้จะเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองออกไปอีก



แผนที่ 3.2 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 (ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

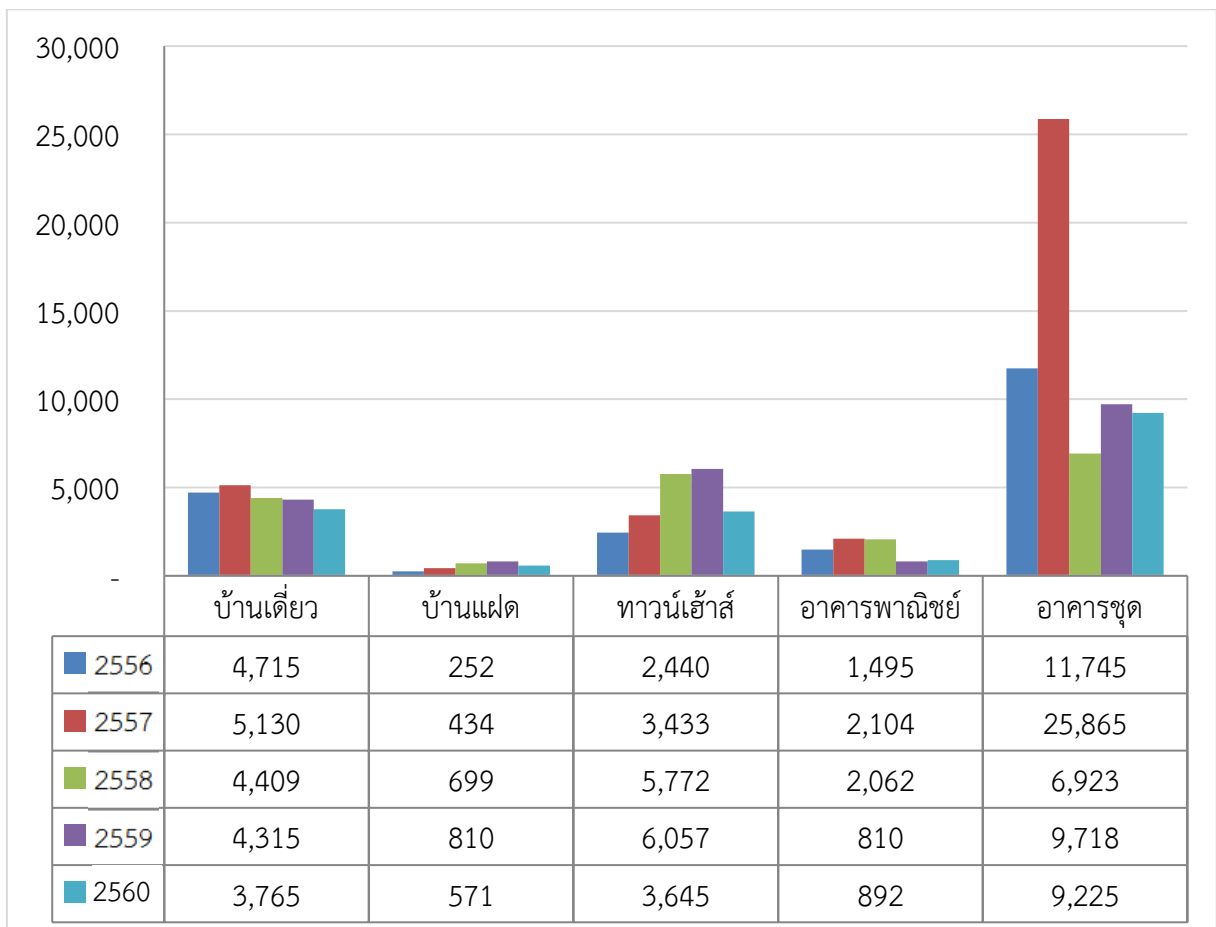
สำหรับอาคารชุด จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในกลุ่มเขตฯ นี้ ส่วนสำคัญเกิดจากแรงผลักดันของกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า ที่ภายในปี พ.ศ. 2566 คาดว่าจะมีโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในพื้นที่ถึง 9 สาย ได้แก่ สายสีน้ำเงิน สายสีแดงอ่อน สายสีม่วง สายสีแดงเข้ม สายสีเขียวอ่อน สายสีเขียวเข้ม สายสีส้ม และสายสีเทา ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มเขตฯ ที่มีโครงการคมนาคมทางรางที่ทั่วถึงที่สุด

3) กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

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

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พบว่า

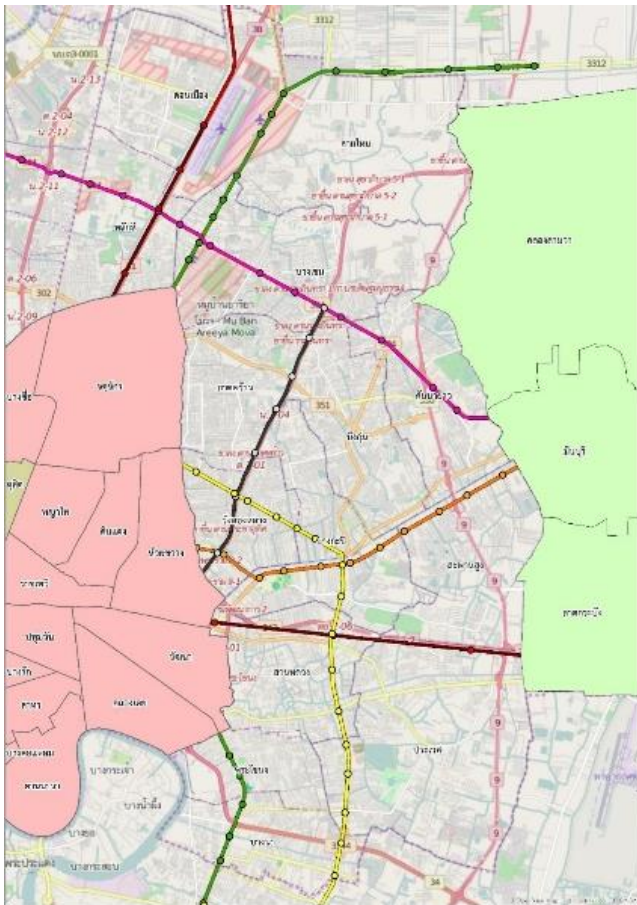
แผนภูมิที่ 3.8 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3



กลุ่มเขตฯ นี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร เป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่ที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ

เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่า ในช่วง พ.ศ. 2556 – 2559 บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่มาลดลงในปี พ.ศ. 2560 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงเกือบครึ่ง ในขณะที่บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

ในส่วนของอาคารชุด เป็นไปตามสถานการณ์โดยรวม กล่าวคือ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและโดดเด่นในช่วงปี พ.ศ. 2556 – 2557 และลดลงอย่างมากในปี พ.ศ. 2558 จากอาคารชุดคงค้างที่เหลือขายในปีก่อนหน้า ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการก่อสร้างลง แต่กลับมาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2559



แผนที่ 3.3 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 (ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

จากข้อมูลข้างต้น ประกอบกับข้อมูลโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 ทำให้วิเคราะห์แนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ว่า ในอนาคตที่อยู่อาศัยทุกประเภทจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวราบ บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์จะได้รับความสนใจมากขึ้น เนื่องจากสามารถมองหาได้ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมืองมากกว่าบ้านเดี่ยว และสามารถซื้อได้ในราคาที่ถูกลงกว่าบ้านเดี่ยวที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งนับเป็นความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่มากกว่าของผู้ที่ยังต้องการอยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางเมือง ในขณะที่ยังต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย

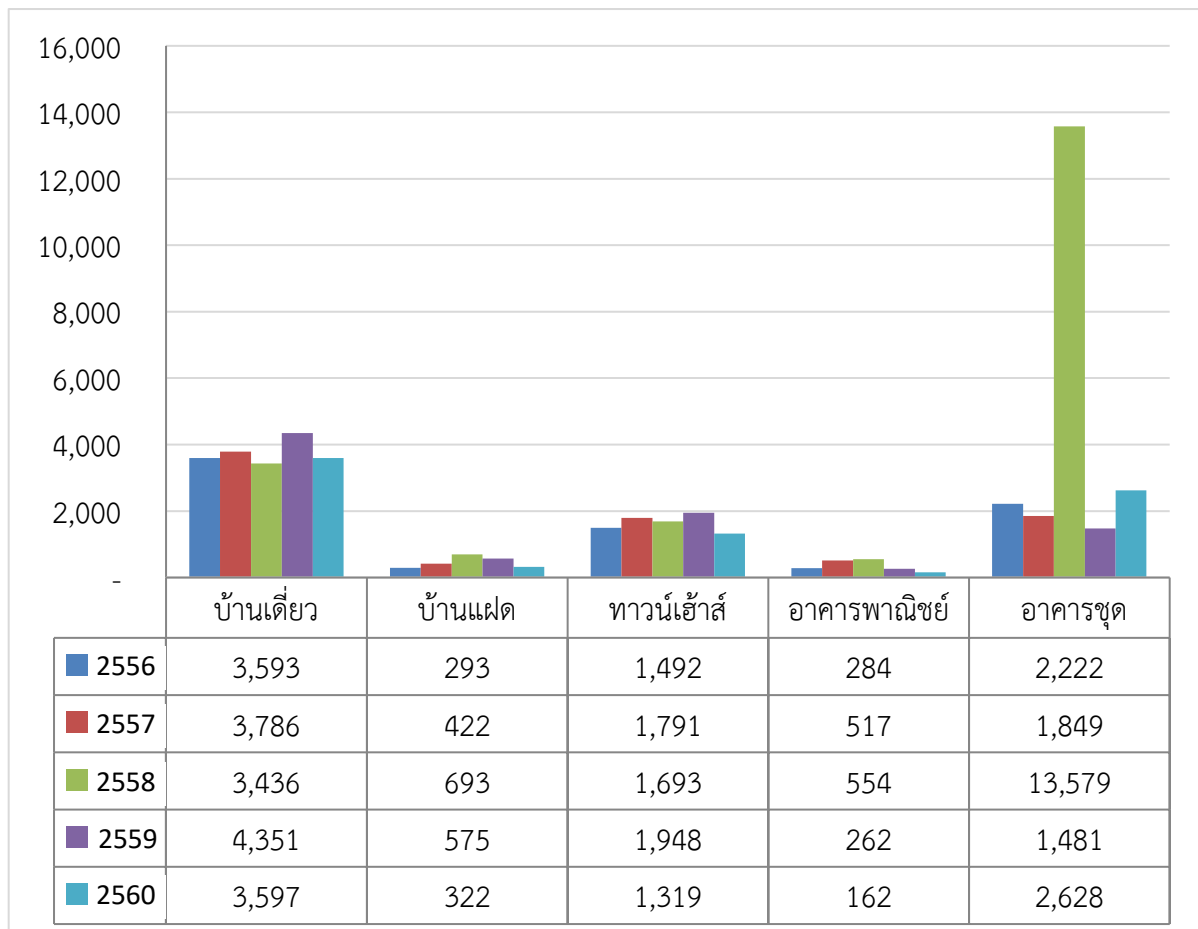
ในส่วนของอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในอนาคต เนื่องจากโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเปิดให้บริการเพิ่มภายในปี พ.ศ.2566 ได้แก่ สายสีชมพู สายสีเหลือง สายสีส้ม และสายสีเทา จะทำให้เกิดการกระจุกตัวของโครงการอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง

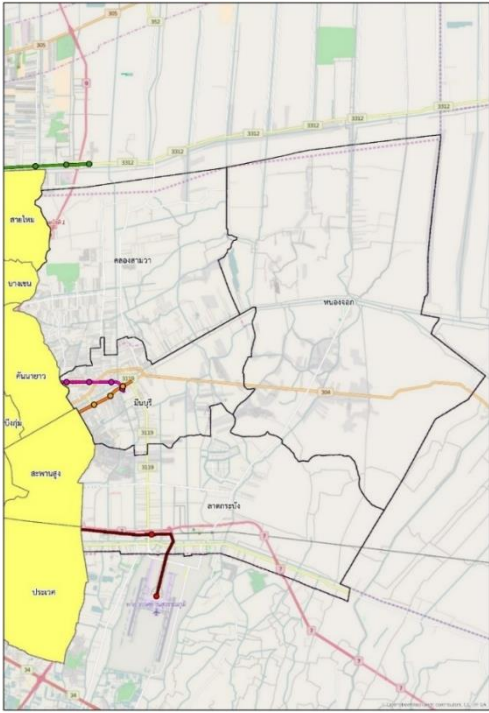
4) กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พบว่า

แผนภูมิที่ 3.9 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 4





แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จากปัจจัย ราคาที่ดินที่ยังมีราคาถูกกว่า และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบไม่ยุ่งยากซับซ้อนมากนัก

สำหรับอาคารชุด ไม่พบการขยายตัว ที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2556 – 2560 มีเพียงการเพิ่มขึ้น มากกว่าหนึ่งหมื่นหน่วยในปี พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ เนื่องมาจาก การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติหรือ บ้านเอื้ออาทร ในรูปแบบอาคารชุด ในพื้นที่เขตลาดกระบัง จำนวน 12,110 หน่วย

แผนที่ 3.4 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 4

(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4

ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

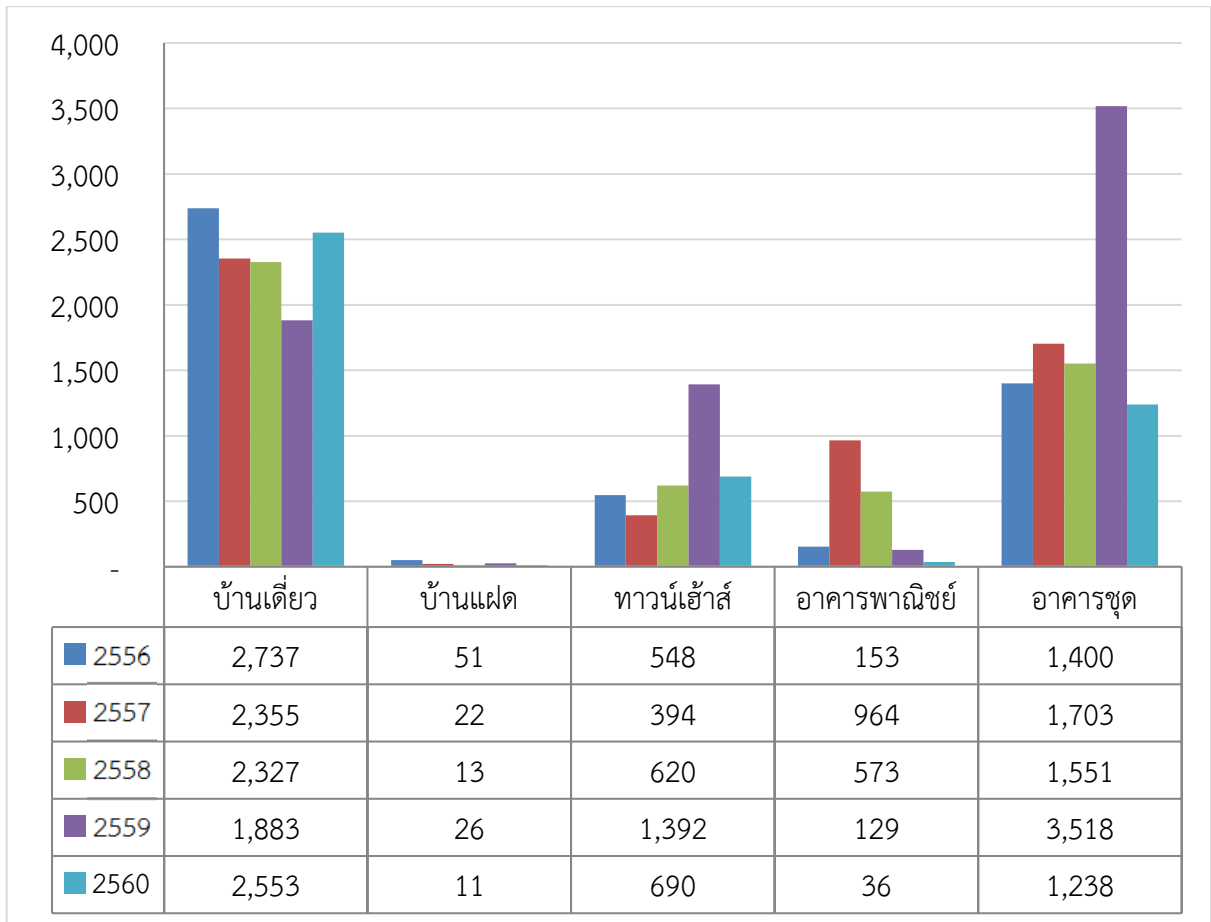
ในอนาคตอันใกล้นี้ เชื่อว่าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 จะยังคงมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้น ของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้คนที่มามีกิจกรรมเกี่ยวข้องกับสนามบินสุวรรณภูมิ ถึงแม้ว่าจะพบ การลดลงบ้างของการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2560 ส่วนอาคารชุด จะยังมีการขยายตัวไม่มาก เนื่องจากความล่าช้าของการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าของภาครัฐ

5) กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พบว่า

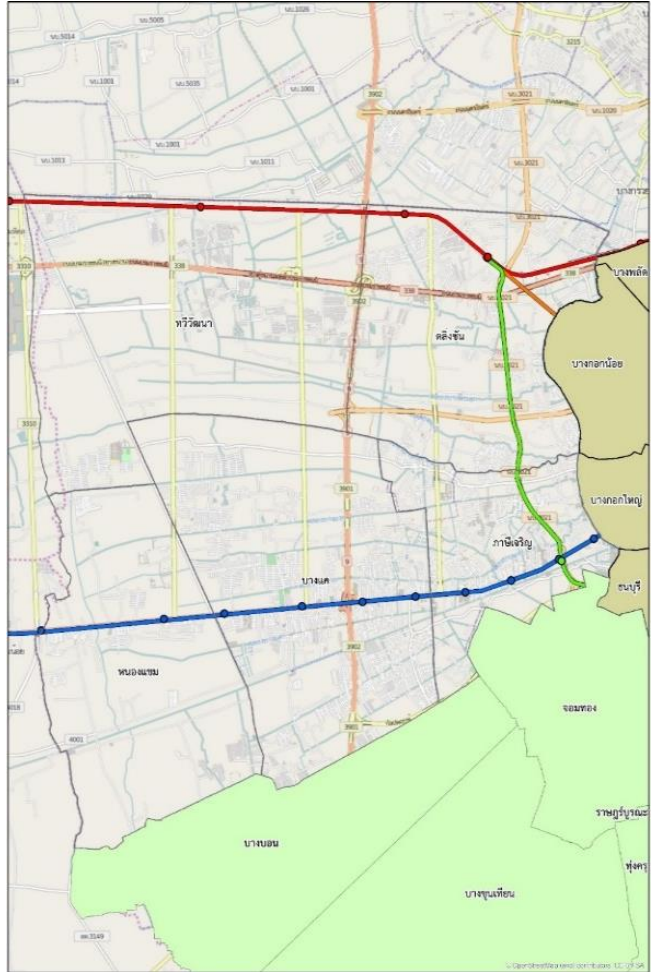
แผนภูมิที่ 3.10 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560
ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5



พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน เป็นพื้นที่รอยต่อระหว่างที่อยู่อาศัยดั้งเดิม และพื้นที่เกษตรกรรมของฝั่งธนบุรี ในอดีตเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว แต่ในปี พ.ศ. 2556 - 2559 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น และเพิ่มสูงขึ้นมากในปี พ.ศ. 2559 โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญและเขตบางแค ซึ่งมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงผ่านเข้ามาในพื้นที่ ในขณะที่สัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวที่มีจำนวนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2560 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมากในเขตตลิ่งชัน¹

สำหรับการลดลงของทาวนเฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด ในปีพ.ศ. 2560 ที่เกิดขึ้นนั้น คาดว่าเป็นเพียงเพราะผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา

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



แผนที่ 3.5 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 (ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

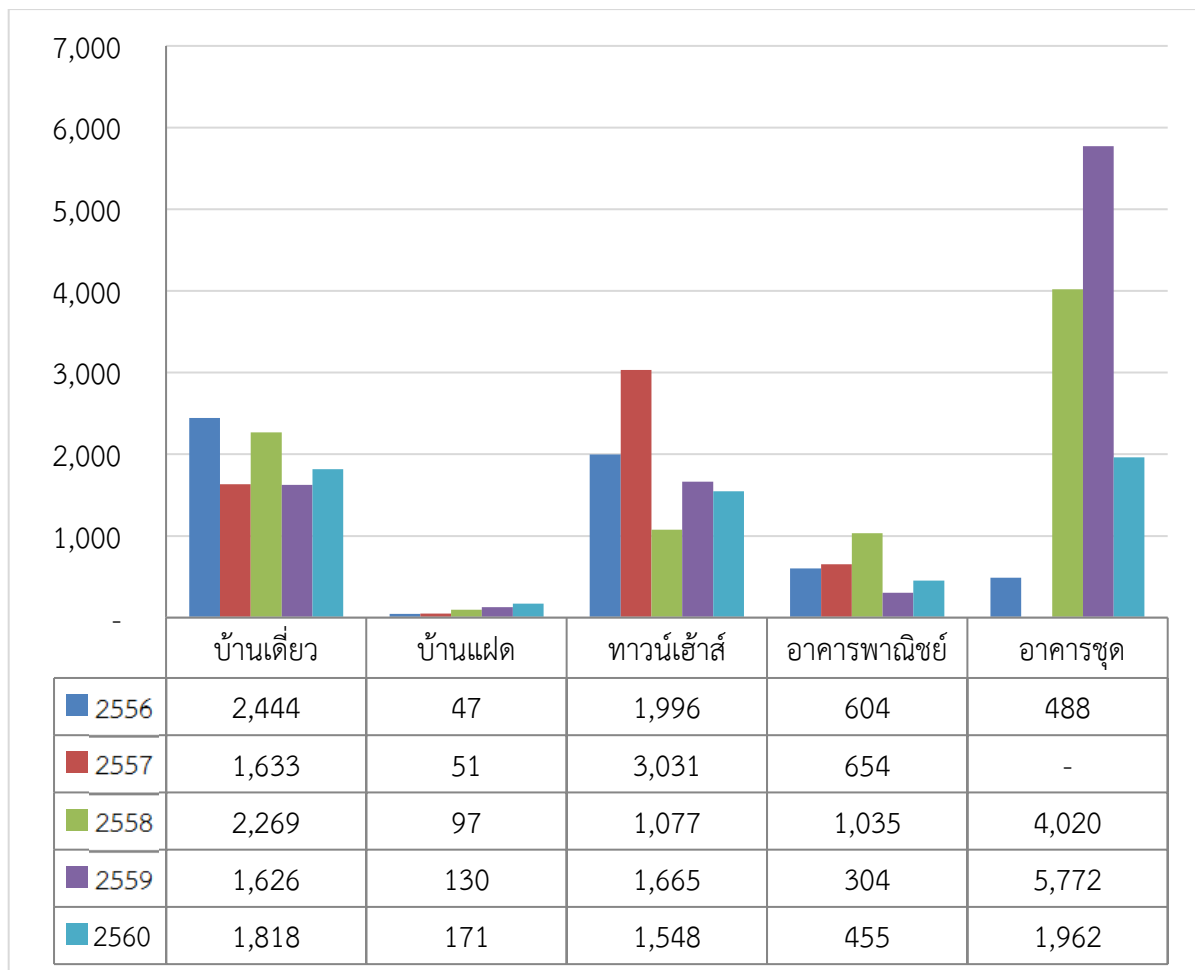
¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

6) กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พบว่า

แผนภูมิที่ 3.11 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2560 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6



แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 นี้ ยังคงไม่มีสัญญาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่ชัดเจน และเมื่อพิจารณาในรายละเอียด¹ จะพบเพียงข้อมูลชี้ให้เห็นว่า เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากเขตบางขุนเทียนเป็นพื้นที่ติดต่อกับอ่าวไทยและจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนในแหล่งงานเหล่านี้

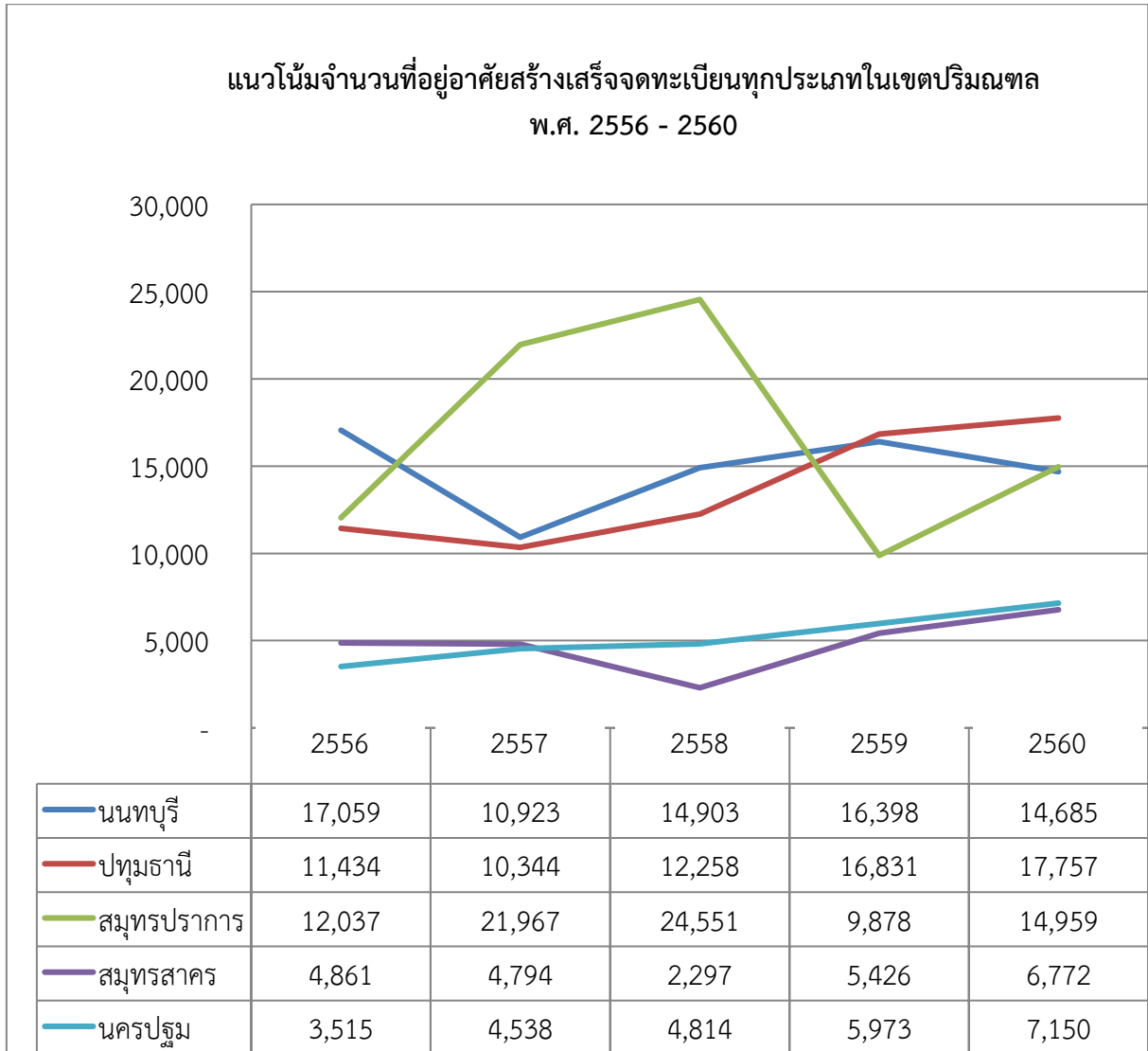
¹ อ้างถึง ภาคผนวก 1

ส่วนที่ 2

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560

สำหรับการศึกษาในส่วนนี้ เป็นการวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยศึกษาข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 - 2560 เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังต่อไปนี้

ภาพรวมแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560



จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทุกประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2560 ในพื้นที่ 5 จังหวัดปริมณฑล พบแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดนครปฐม โดยเฉพาะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา โดยเมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ลักษณะทางกายภาพ หรือด้านเศรษฐกิจในภาพรวมแล้วพบว่า แนวโน้มดังกล่าวเป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีความเกี่ยวข้องกับสถานที่และหน่วยงาน ไม่ว่าจะเป็นสถานศึกษาและโรงงานอุตสาหกรรม ที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ทั้งสองจังหวัด ซึ่งจะพบว่าการขยายตัวของชุมชนโดยรอบอย่างต่อเนื่องในช่วง 10 ปีมานี้

สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ มีศักยภาพในการเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกัน โดยตลอดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 - 2558 มีการขยายตัวของ

ที่อยู่อาศัยมากที่สุดเมื่อเทียบกับจังหวัดในเขตปริมณฑลด้วยกัน เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทุกประเภท รวมกันเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด กล่าวคือ มีการเพิ่มขึ้นมากกว่าห้าพันหน่วยในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2559 กลับมีจำนวนลดลงอย่างมาก โดยลงมาเกือบต่ำสุดในรอบ 4 ปี ซึ่งเป็นการลดลงต่ำกว่าจังหวัด นนทบุรีและจังหวัดปทุมธานีถึงกว่า 5,000 หน่วย สาเหตุของการลดลงนี้ น่าจะเนื่องมาจากอุปทานที่มีสูงมาก ในหลายปีก่อนหน้า รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจบางประการ ทำให้ปี พ.ศ. 2559 เป็นปีของการระบาย ที่อยู่อาศัยคงค้าง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559) ซึ่งจะเห็นว่าในปี พ.ศ. 2560 จังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันเพิ่มขึ้นกว่า 5 พันหน่วย

สำหรับจังหวัดนนทบุรี พบว่า การเติบโตตลอด 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556 – 2560 ค่อนข้างคงที่ กล่าวคือ มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในจำนวนที่ไม่แตกต่างกัน มากในแต่ละปี และเป็นสัดส่วน ที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดปริมณฑลอื่น ๆ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่มีการเติบโต ของที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

สำหรับจังหวัดสมุทรสาคร พบว่า การเติบโตตลอด 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556 – 2560 ค่อนข้างคงที่ แม้กราฟจะมีทิศทางเพิ่มขึ้น แต่ยังคงเป็นจำนวนที่น้อยมาก สาเหตุสำคัญมาจากลักษณะ ทางกายภาพของจังหวัดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร และโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ยังพัฒนา ไปไม่ถึงในปัจจุบัน

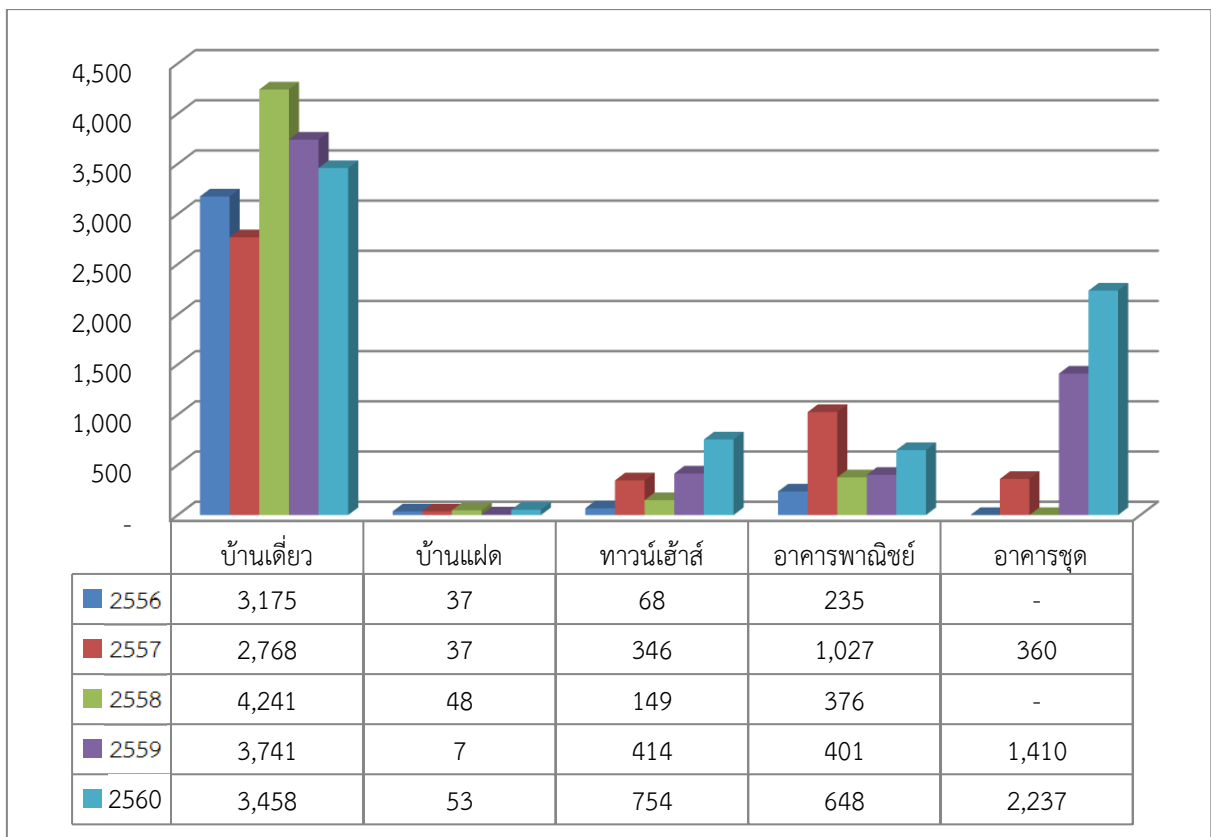
เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ในรายละเอียดและให้ได้ข้อสังเกตที่มากขึ้น ผู้วิเคราะห์จึงกำหนด การวิเคราะห์แนวโน้มของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในพื้นที่แต่ละจังหวัด ทั้ง 5 จังหวัด ซึ่งสามารถสรุปผล การศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังนี้

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 –2560 จำแนกรายจังหวัด

1) จังหวัดนครปฐม

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2556 - 2560 ของจังหวัดนครปฐม สามารถสรุปได้ ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.13 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ในจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2556 –2560



เมื่อพิจารณาแผนภูมิที่ 3.13 ประกอบกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ (ภาคผนวก 2) พบว่า จังหวัดนครปฐม มีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดในบรรดาที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2558 ในทุก ๆ อำเภอ

บ้านแฝด เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนหน่วยน้อยที่สุดในจังหวัดนครปฐมตลอดระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านมา และมีเฉพาะในอำเภอพุทธมณฑลและอำเภอเมืองนครปฐมเท่านั้น

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนน้อยที่สุดเป็นอันดับสองรองจากบ้านแฝด

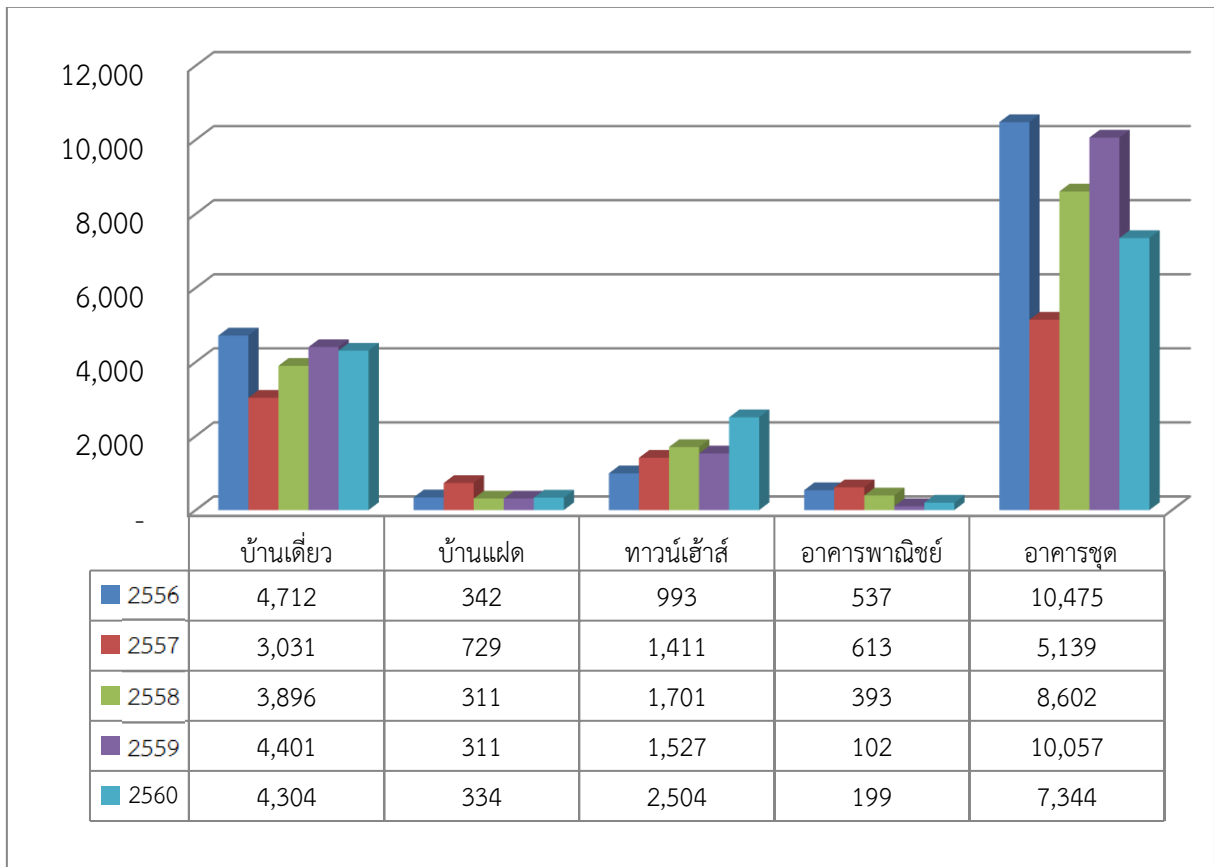
อาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีมากรองลงมาจากบ้านเดี่ยว มากที่สุดในปี พ.ศ. 2557 คือมีจำนวน 1,027 หน่วย และมีจำนวนมากที่สุดในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐมซึ่งถือเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัด

อาคารชุด มีการจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2557 ในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐม จำนวน 360 หน่วย และปี พ.ศ. 2559 ในพื้นที่อำเภอเมืองนครปฐมและอำเภอพุทธมณฑล จำนวน 1,252 และ 158 หน่วย ตามลำดับ และในปี พ.ศ. 2560 มีการจดทะเบียนอาคารชุดถึง 2,158 หน่วยในอำเภอเมืองนครปฐม และจำนวน 79 หน่วยในอำเภอกำแพงแสน

2) จังหวัดนนทบุรี

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2556 - 2560 ของจังหวัดนนทบุรี สามารถสรุปได้ ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.14 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ในจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2556 – 2560



เมื่อพิจารณาแผนภูมิที่ 3.14 ประกอบกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ (ภาคผนวก 2) พบว่า จังหวัดนนทบุรี มีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีมากสลับกันไปในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง สำหรับแนวโน้มโดยรวม จะพบว่าอำเภอเมืองนนทบุรีมีจำนวนอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด ซึ่งเป็นผลมาจากกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง

บ้านเดี่ยว มีจำนวนมากรองลงมา 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 อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางบัวทอง (สุทธิพันธ์ุ 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 ยังมีถนนพิบูลสงคราม ถนนประชาราษฎร์ 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

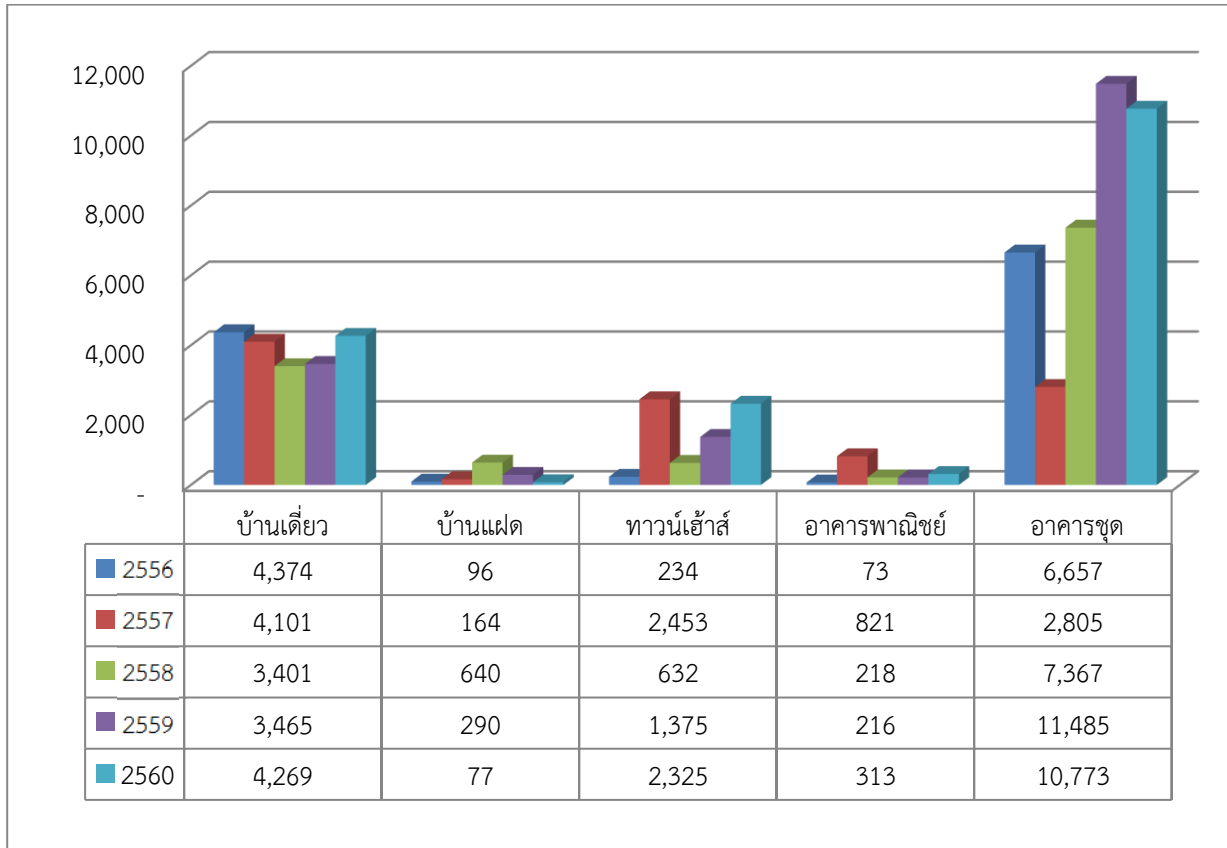
5) การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

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

3) จังหวัดปทุมธานี

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2556 - 2560 ของจังหวัดปทุมธานี สามารถสรุปได้ ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.15 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ในจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2556 – 2560



เมื่อพิจารณาแผนภูมิที่ 3.15 ประกอบกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ (ภาคผนวก 2) พบว่า จังหวัดปทุมธานี มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 แม้จะลดลงในปี พ.ศ. 2557 แต่ในปี พ.ศ. 2558 - 2560 ก็กลับมามีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างชัดเจน โดยเมื่อพิจารณาในรายละเอียดของแต่ละอำเภอ พบว่า อำเภอคลองหลวงมีจำนวนอาคารชุดมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในทุก ๆ ปี นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 - 2559 และอำเภอธัญบุรีก็มีจำนวนอาคารชุดตลอดระยะเวลา 5 ปี มากพอ ๆ กับอำเภอคลองหลวง โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากในปี พ.ศ. 2559 - 2560 โดยในปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนถึง 8,705 หน่วย

บ้านเดี่ยว มีจำนวน มากรองลงมา แต่พบว่า แนวโน้มยังคงไม่แตกต่างกันมากในแต่ละปี โดยบ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวที่มีการจดทะเบียนในทุกอำเภอและทุกปี โดยมีมากในอำเภอเมืองปทุมธานี และอำเภอลำลูกกา

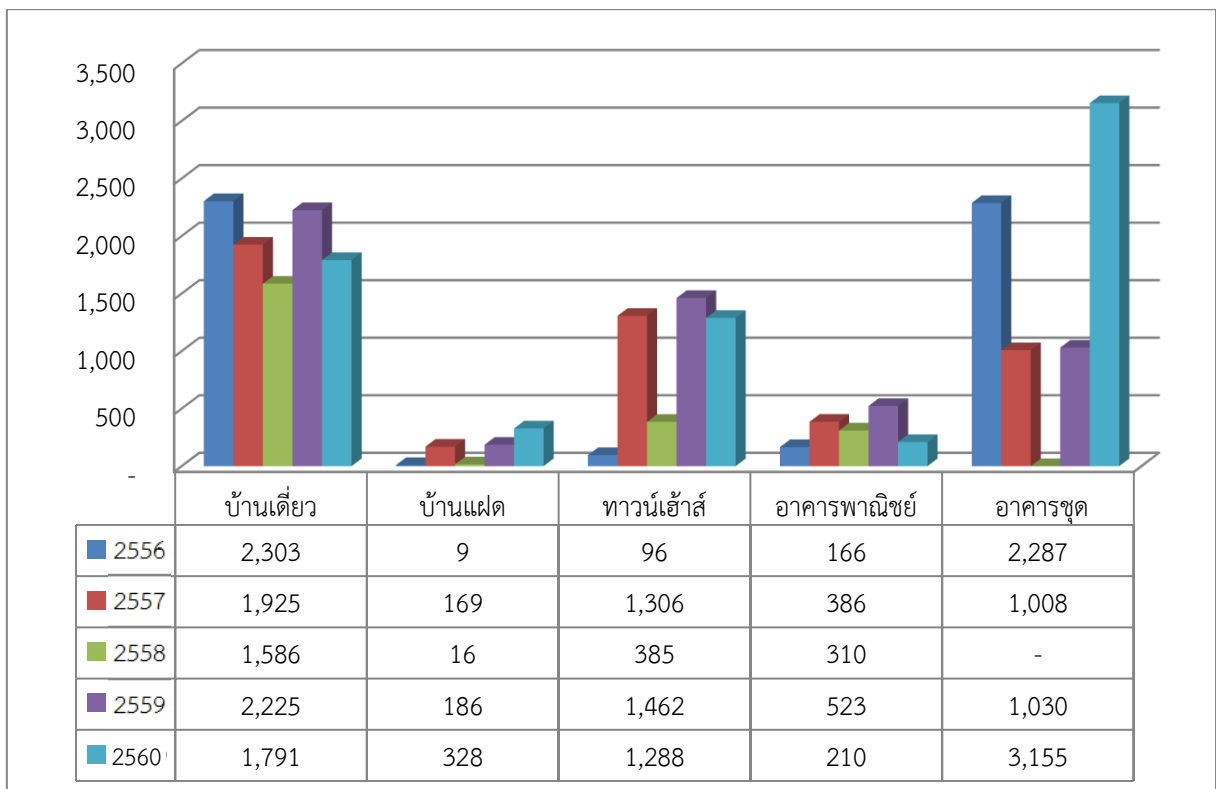
ทาว์นเฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีมากเป็นอันดับ 3 รองลงมาจากอาคารชุดและบ้านเดี่ยว โดยเป็นที่น่าสังเกตว่า ตลอดระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2556 – 2560) อำเภอเมืองปทุมธานีมีจำนวนทาว์นเฮ้าส์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2559 ที่อำเภอเมืองปทุมธานีมีจำนวนทาว์นเฮ้าส์ถึง 2,315 หน่วย ซึ่งมากกว่าจำนวนบ้านเดี่ยวถึงเกือบ 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. 2556 - 2560 ของจังหวัดสมุทรสาคร สามารถสรุปได้ ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.16 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ในจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. 2556 - 2560



เมื่อพิจารณาแผนภูมิที่ 3.16 ประกอบกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสร็จจดทะเบียนในเขตปริมาตร พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ (ภาคผนวก 2) พบว่า ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2559 จังหวัดสมุทรสาครมีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด ในทุกอำเภอ

มีเพียงในปี พ.ศ. 2560 ที่อำเภอเมืองสมุทรสาครมีการจดทะเบียนอาคารชุดมากกว่าบ้านเดี่ยว โดยมีการจดทะเบียนอาคารชุดถึง 3,155 หน่วย

อย่างไรก็ตาม ไม่พบแนวโน้มว่ามีการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทไปในทางใดอย่างชัดเจน เนื่องจากยังเป็นการขึ้นลงสลับกันไปในแต่ละปี แต่ละประเภทที่อยู่อาศัย และในแต่ละอำเภอ

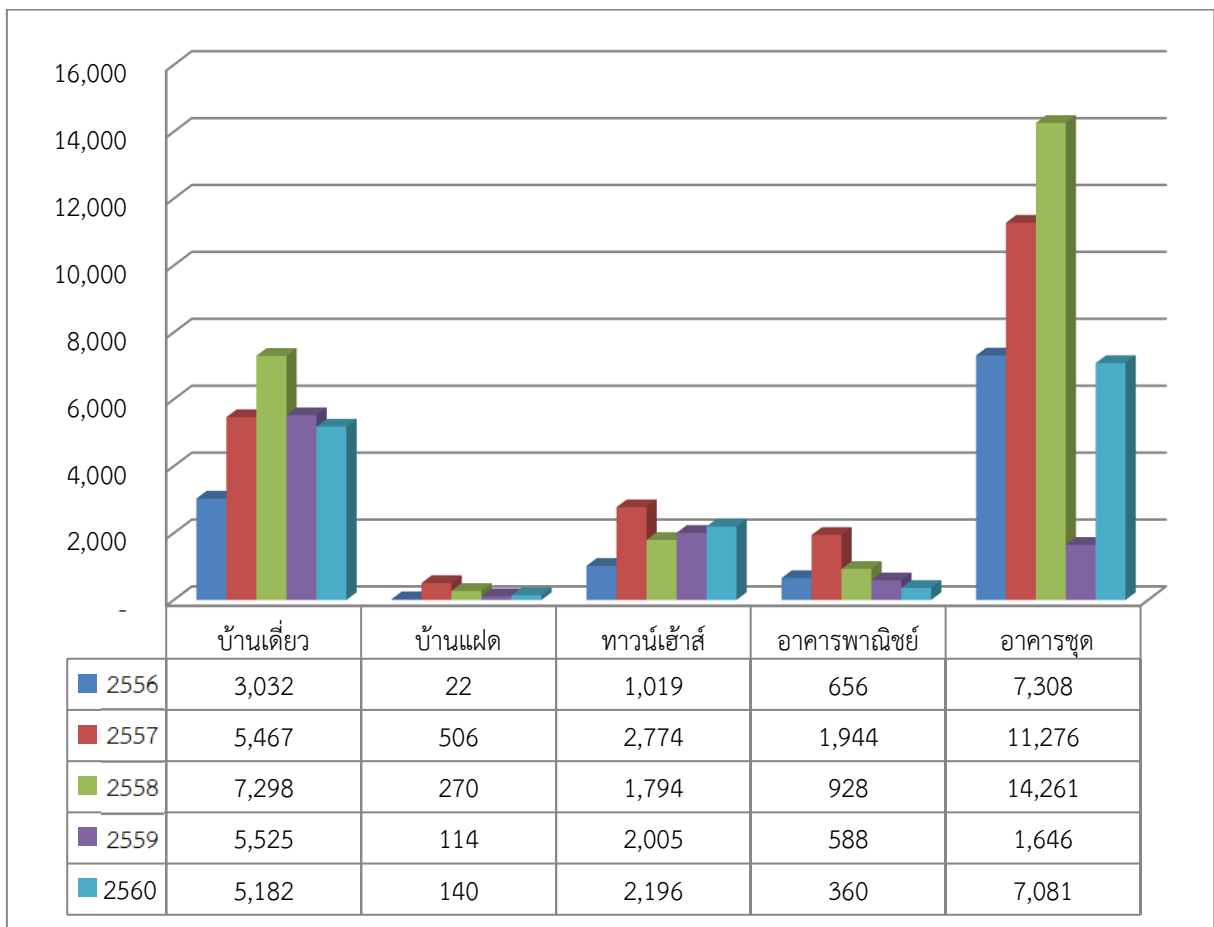
เมื่อพิจารณาเป็นรายอำเภอ พบว่า อำเภอเมืองสมุทรสาคร เป็นอำเภอที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวราบครบทุกประเภท และมีจำนวนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมากกว่าอำเภอกระทุ่มแบน และอำเภอบ้านแพ้ว ในทุก ๆ ปี

ส่วนอำเภอบ้านแพ้ว เป็นอำเภอที่ไม่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวสูงเลยตลอดระยะเวลา 5 ปี

5) จังหวัดสมุทรปราการ

จากการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ระหว่าง พ.ศ. 2556 - 2560 ของจังหวัดสมุทรปราการ สามารถสรุปได้ ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.17 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ในจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 - 2560



เมื่อพิจารณาแผนภูมิที่ 3.17 ประกอบกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 จำแนกรายจังหวัดและรายอำเภอ (ภาคผนวก 2) พบว่า ในปี พ.ศ. 2556 – 2558 ที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น แต่เมื่อปี พ.ศ. 2559 กลับมีการลดลงอย่างมากของที่อยู่อาศัยทุกประเภท ยกเว้นทาวน์เฮ้าส์ ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นเพียง 211 หน่วย อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การลดลงในครั้งนี้เกิดขึ้นอย่างชัดเจนที่สุดกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่มีจำนวนลดลงจากปี พ.ศ. 2558 ถึง 12,615 หน่วย เหลือเพียง 1,646 หน่วยในปี พ.ศ. 2559 เท่านั้น ซึ่งปรากฏการณ์เช่นนี้ น่าจะเกิดมาจากสาเหตุสำคัญ ได้แก่ ภาวะอุปทานคงค้าง ที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากเร่งเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุด ในปีก่อนหน้า ประกอบกับเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดต่อเนื่องและความล่าช้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ดังจะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2560 อาคารชุดกลับมามีจำนวนเพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าจากปี พ.ศ. 2559

อย่างไรก็ตาม ผู้วิเคราะห์เชื่อว่า ในภาพรวมจังหวัดสมุทรปราการจะมีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของประชากรจากกรุงเทพมหานคร เนื่องจากภาพรวมของจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเป็นแนวโน้มที่ลดลงเล็กน้อยถึงคงที่

บทที่ 4

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 – 2560

รายงานการศึกษา เรื่อง แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 – 2560 นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์หาแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2556 – 2560 เพื่อนำผลการศึกษาวิเคราะห์ที่ได้มาใช้เป็นข้อมูลสำหรับการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครในอนาคตต่อไป โดยสามารถสรุปผลการศึกษาวิเคราะห์ได้ ดังต่อไปนี้

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 – 2560

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

จากการวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 – 2560 ของแต่ละกลุ่มเขตการวางผัง พบว่า

1) กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว

เป็นกลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยเมื่อพิจารณาในรายละเอียด พบว่า อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มเขต โดยมีมากในเขตธนบุรี เขตบางพลัด เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย และเขตคลองสาน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังมีที่ว่างอยู่ ประกอบกับข้อจำกัดเรื่องความแออัด และปัจจัยด้านการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายสายสีลม ในเขตบางพลัด เขตคลองสาน และเขตธนบุรี มีส่วนผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี พ.ศ. 2560 ที่มีการเติบโตอย่างโดดเด่น

สำหรับเขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่ในปี พ.ศ. 2556 – 2559 มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในแต่ละพื้นที่ไม่ถึง 15 หน่วยต่อปี และเกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเอง มีเพียงอาคารพาณิชย์ ที่สร้างโดยผู้ประกอบการในปี พ.ศ. 2556 จำนวน 2 หน่วย และพ.ศ. 2557 จำนวน 1 หน่วย และอาคารชุดที่สร้างโดยผู้ประกอบการในพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จำนวน 153 หน่วยเท่านั้น ทั้งนี้ เนื่องมาจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของเมืองกรุงเทพมหานครมาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นย่านประวัติศาสตร์ การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบจำนวนมาก พื้นที่ดังกล่าวจึงมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากนัก

ในอนาคตเชื่อว่าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบโดยผู้ประกอบการจำนวนน้อยมาก จากปัจจัยเรื่องพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เหลือน้อยมาก ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงหรืออาคารชุดจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากแรงผลักดันของการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างและจะเปิดให้บริการในอนาคต ซึ่งจะทำให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเพื่อนำมาลงทุนโครงการอาคารชุดตามแนวสายทางของโครงข่ายรถไฟฟ้าดังกล่าว ดังเห็นได้จากแนวโน้มของจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในเขต ธนบุรีและเขตบางกอกใหญ่

2) กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม

มีความโดดเด่นด้านลักษณะทางกายภาพ คือ มีแผ่นดินที่ต่อเนื่องกัน ไม่ถูกคั่นด้วยแม่น้ำ ลำคลอง ทำให้ง่ายต่อการลงทุนพัฒนา ประกอบกับเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางเศรษฐกิจ และมีรถไฟฟ้าในพื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัย และความต้องการลงทุนจากผู้ประกอบการอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่ถือว่ามีจำนวนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยเขตที่มีมาก ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตห้วยขวาง เขตบางรัก เขตสาทร และเขตจตุจักร

ในอนาคตเชื่อว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จะมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากพื้นที่เหลือว่างที่เหมาะสมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งสองประเภทนี้มีจำนวนน้อยลง ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาสูงจากอุปสงค์ของตลาด อสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน จึงทำให้บ้านในราคาที่เหมาะสม ความสามารถทางการเงินของผู้บริโภคได้จะเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองออกไปอีก

สำหรับอาคารชุด จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในกลุ่มเขตฯ นี้ ส่วนสำคัญ เกิดจากแรงผลักดันของกระแสการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า ที่ภายในปี พ.ศ. 2566 คาดว่าจะมีโครงข่ายรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในพื้นที่ถึง 9 สาย ได้แก่ สายสีน้ำเงิน สายสีแดงอ่อน สายสีม่วง สายสีแดงเข้ม สายสีเขียวอ่อน สายสีเขียวเข้ม สายสีส้ม และสายสีเทา ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มเขตฯ ที่มีโครงข่ายการคมนาคมทางรางที่ทั่วถึงที่สุด

3) กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

กลุ่มเขตฯ นี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร เป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่ที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ

จากการพิจารณาที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุด 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

แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จากปัจจัยราคาที่ดินที่ยังมีราคาถูกกว่า และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ยุ่งยากซับซ้อนมากนัก

สำหรับอาคารชุด ไม่พบการขยายตัว ที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2556 – 2560 มีเพียงการเพิ่มขึ้นมากกว่าหนึ่งหมื่นหน่วยในปี พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ เนื่องมาจากการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ หรือบ้านเอื้ออาทร ในรูปแบบอาคารชุด ในพื้นที่เขตลาดกระบัง จำนวน 12,110 หน่วย

ในอนาคตอันใกล้นี้ เชื่อว่าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 จะยังคงมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้คนที่มีความเกี่ยวข้องกับสนามบินสุวรรณภูมิ ถึงแม้ว่าจะพบการลดลงบ้างของการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2560 ส่วนอาคารชุด จะยังมีการขยายตัวไม่มาก เนื่องจากความล่าช้าของการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าของภาครัฐ

5) กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน

เป็นพื้นที่รอยต่อระหว่างที่อยู่อาศัยดั้งเดิม และพื้นที่เกษตรกรรมของฝั่งธนบุรี ในอดีตเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว แต่ในปี พ.ศ. 2556 - 2559 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น และเพิ่มสูงขึ้นมากในปี พ.ศ. 2559 โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญ และเขตบางแค ซึ่งมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงผ่านเข้ามาในพื้นที่ ในขณะที่สัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวที่มีจำนวนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2560 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมากในเขตตลิ่งชัน

สำหรับการลดลงของทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2560 ที่เกิดขึ้นนั้น คาดว่าเป็นเพียงเพราะผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา

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

6) กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 นี้ ยังคงไม่มีสัญญาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่ชัดเจน และเมื่อพิจารณาในรายละเอียด จะพบเพียงข้อมูลที่ชี้ให้เห็นว่า เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากเขตบางขุนเทียนเป็นพื้นที่ติดต่อกับอ่าวไทยและจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนในแหล่งงานเหล่านี้

สำหรับอาคารชุด จะพบว่า เขตจอมทองเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2558 - 2559 สาเหตุเนื่องมาจากการขยายเส้นทางของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ที่ทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนก่อสร้างอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้นนั่นเอง

แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 – 2560

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

สำหรับลักษณะการกระจายตัวและแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 – 2560 ของแต่ละจังหวัด พบว่า

1) จังหวัดนครปฐม

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครปฐมตลอด 5 ปี (พ.ศ. 2556 – 2560) ค่อนข้างคงที่และมีลักษณะการเติบโตที่เป็นไปตามการขยายตัวและความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนครปฐมเอง มากกว่าที่จะเป็นไปตามกระแสความเจริญของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เนื่องมาจากจังหวัดนครปฐมเองมีอาณาเขตส่วนที่ติดกับกรุงเทพมหานครน้อยกว่าจังหวัดอื่น ๆ ในเขตปริมณฑล ประกอบกับจังหวัดนครปฐมตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อันเป็นฝั่งที่ยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มาก ซึ่งเป็นสาเหตุให้อำเภอที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานครอย่างอำเภอฟุทธมณฑล และอำเภอสามปรานยังมีบทบาทในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพมหานครค่อนข้างน้อย

อย่างไรก็ตาม ลักษณะดังกล่าวค่อนข้างขัดแย้งกับผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐมเอง ที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอฟุทธมณฑล และอำเภอสามปรานเป็นที่ดินประเภทชุมชน แต่กลับมีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวที่น้อยมาก

2) จังหวัดนนทบุรี

แนวโน้มการขยายตัวดังกล่าวนี้ เกิดจากแรงผลักดันของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่กำลังเข้าสู่พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงตามแนวรถไฟฟ้า อันเป็นที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของแรงงานที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเข้ามาทำงานในศูนย์กลาง

กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ จากข้อมูลของสำนักบำรุงทางนทบุรี และสำนักงานทางหลวงชนบทจังหวัดนนทบุรี พบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 – 2550 มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นถึง 28 สาย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการเข้าถึงพื้นที่ที่ง่ายขึ้น

อาจกล่าวได้ว่าจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง กำลังมีบทบาทสำคัญในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรที่มีแหล่งงานใน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครมากกว่าจังหวัดปริมณฑลอื่น และมีโครงการรถไฟฟ้าเข้าถึงพื้นที่ และถนนที่ตัดผ่านมากขึ้น

3) จังหวัดปทุมธานี

จังหวัดปทุมธานี มีแนวโน้มของการเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยระหว่างปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา จังหวัดปทุมธานีมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับจังหวัดนนทบุรี

จากการศึกษา พบว่า ที่อยู่อาศัยที่มีมากที่สุดที่สุดในจังหวัดปทุมธานี คือ อาคารชุด ซึ่งมีมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทรวมกัน โดยมีจำนวนหน่วยอาคารชุดคิดเป็นร้อยละ 68.24 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งจังหวัด โดยเฉพาะในอำเภอธัญบุรีและอำเภอลองหลวง ทั้งนี้ เนื่องมาจากทั้งสองอำเภอเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้คนที่เป็นแรงงานเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวจำนวนมากตามไปด้วย

นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตว่า อำเภอลำลูกกาซึ่งมีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานคร และมีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่าอำเภอข้างเคียงมาก แต่กลับมีจำนวนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยน้อยกว่าอำเภอที่อยู่ถัดออกไปอย่างอำเภอธัญบุรีและอำเภอลองหลวงอย่างมาก สาเหตุสำคัญมาจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี ที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอลำลูกกา อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอสามโคก เป็นพื้นที่การเกษตร (สีเขียว) และกำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอลองหลวง อำเภอธัญบุรี และอำเภอหนองเสือ เป็นพื้นที่อยู่อาศัย (สีชมพู) นอกจากนี้ ด้วยการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เอง ที่มีส่วนทำให้อำเภอลำลูกกามีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครน้อย เนื่องจากมีการกำหนดให้เขตคลองสามวา และเขตหนองจอกซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกับอำเภอลำลูกกา เป็นพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์ไว้สำหรับการทำการเกษตรมากกว่าการอยู่อาศัย

4) จังหวัดสมุทรสาคร

จังหวัดสมุทรสาครมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยอำเภอเมืองสมุทรสาครมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอกระทุ่มแบน และอำเภอบ้านแพ้ว ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรสาครระหว่างปี พ.ศ. 2556 - 2559 ค่อนข้างคงที่ เช่นเดียวกับจังหวัดนครปฐม สาเหตุมาจากลักษณะทางกายภาพของจังหวัดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร และโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ยังพัฒนาไปไม่ถึงในปัจจุบัน

5) จังหวัดสมุทรปราการ

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 – 2558 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 โดยเฉพาะเมื่อโครงข่ายรถไฟฟ้าเสร็จสมบูรณ์ตามแผน

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

ผู้วิเคราะห์เชื่อว่า ในภาพรวมจังหวัดสมุทรปราการจะมีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของประชากรจากกรุงเทพมหานคร เนื่องจากภาพรวมของจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเป็นแนวโน้มที่ลดลงเล็กน้อยถึงคงที่

ข้อเสนอแนะ

จากปัจจัยการขยายแนวรถไฟฟ้าและการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมในช่วงเวลาที่ผ่านมามีส่งผลให้ประชาชนสามารถเดินทาง เข้าออกเมืองได้สะดวกขึ้น ทำให้ไม่จำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยในเมืองหรือพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในหรือชั้นกลางที่ราคาสูงมาก ทิศทางการพัฒนาดังกล่าวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของเมืองในทุก ๆ ด้าน ทั้งนี้ กรุงเทพมหานครโดยสำนักงานการวางผังและพัฒนาเมืองในฐานะที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการวางผังและจัดทำผังเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร ควรสะท้อนแนวทางการปรับปรุงและจัดทำผังเมืองรวมฉบับใหม่ให้สอดคล้องกับการเติบโตของพื้นที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่มีโครงการลงทุนระบบขนส่งมวลชนทางรางบางบริเวณมีความไม่สอดคล้องกันกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน โดยผังเมืองรวมกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งไม่ตอบรับกับแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและการพัฒนา จึงควรมีการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบสถานีให้เกิดการพัฒนา สามารถใช้ประโยชน์อย่างผสมผสานและมีความหนาแน่นสูงกว่าปัจจุบัน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบสถานีไม่คุ้มค่า

นอกจากนี้ จากการศึกษาพื้นที่ปริมณฑลบางจังหวัดมีบริบทเป็นเมืองที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เช่น จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นในการจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครจึงควรดำเนินการร่วมกับผังเมืองในพื้นที่ปริมณฑลเข้าด้วยกันเพื่อบูรณาการการจัดทำผังเมืองในพื้นที่ที่มีการพัฒนาเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ และกำหนดประโยชน์การใช้ที่ดินให้สอดคล้องกัน

บรรณานุกรม

เอกสาร

- ฐาปนา บุญประวิตร. (2549). การใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) เพื่อหยุดยั้งการเติบโตแบบกระจายตัวของกรุงเทพมหานคร.
- 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 2562).
- กรมโรงงานอุตสาหกรรม. สรุปรองงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการ ณ ปี พ.ศ. 2558. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://userdb.diw.go.th/report2.asp>> (22 กรกฎาคม 2561).

ทีมข่าวเศรษฐกิจเว็บไซต์กระปุกดอทคอม. **เปิด 3 มาตรการล่อใจคนซื้อบ้าน ลดค่าโอน-จำนอง เคมลภาษีได้.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://money.kapook.com/view131907.html>> (16 มีนาคม 2561).

ธนาคารแห่งประเทศไทย. **ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและโลก.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/.../Pages/default.aspx>> (30 มีนาคม 2561).

_____. **ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน ปี พ.ศ. 2558.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/.../annual_Y57_T.pdf> (30 มีนาคม 2561).

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. **เผยตัวเลขคอนโดฯ ค้างสต็อกเพิ่ม เดือนสัญญาผ่อนสบูโผล่-แนะเตะเบรกลงทุนตจว.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1432188378> (30 มีนาคม 2561).

วิกิพีเดีย, **เทศบาลนครในประเทศไทย.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://th.wikipedia.org/wiki/เทศบาลนครในประเทศไทย>> (30 มีนาคม 2561).

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. **การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery...html> (30 มีนาคม 2561).

ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC). **การฟื้นฟูเมือง.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.uddc.net/th/urban-renewal>> (1 สิงหาคม 2561).

สำนักข่าวไทย. **ปทุมธานีก้าวสู่ผังเมืองใหม่.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.tnamcot.com/content/242059>> (27 กรกฎาคม 2561).

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 2561).

หนังสือพิมพ์แนวหน้า. **อสังหาฯชนพระราม 2 – สมุทรสาครโต ดี-แลนด์ผุดโปรเจกต์เพิ่ม.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.icons.co.th/newsdetail.asp?lang=TH&page=newsdetail&newsno=41020>> (30 มีนาคม 2561).

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน. **กนง.สั่งติดตามอสังหาฯล้นตลาด.** [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.home.co.th/hometips/detail/84061>> (14 มิถุนายน 2561).

Igor Prahin. **The Glowing Urban Sprawl of Bangkok.** (ภาพหน้าปก). [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.flickr.com/photos/iprahin/5326238121/>> (8 กันยายน 2561).

ข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการและประชาชนสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - 2560 จำนวนตามกลุ่มเขตการวางผัง

จังหวัด/เขต	พ.ศ. 2556					พ.ศ. 2557					พ.ศ. 2558					พ.ศ. 2559					พ.ศ. 2560										
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม							
กรุงเทพมหานคร	14,597	686	6,714	2,983	37,989	62,969	13,667	968	8,704	4,937	50,852	79,128	13,583	1,518	9,359	4,648	35,243	64,351	13,492	1,557	11,323	1,766	38,826	66,964	12,888	1,082	7,266	1,688	42,296	65,220	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1	332	2	80	86	4,486	4,986	235	-	21	238	3,554	4,048	283	-	157	78	4,389	4,907	596	1	127	38	3,013	3,775	294	1	-	32	6,315	6,642	
เขตพระนคร	-	-	-	2	-	2	2	-	-	4	-	6	8	-	-	-	-	8	8	-	-	4	-	12	12	-	-	-	-	12	
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	2	-	-	2	-	4	1	-	-	12	-	13	3	-	1	2	-	6	6	-	-	4	-	4	1	-	-	1	153	155	
เขตสัมพันธวงศ์	1	-	-	1	-	2	-	-	-	3	-	3	-	-	-	8	-	8	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	
เขตดุสิต	22	-	-	3	-	25	16	-	-	22	1,935	1,973	13	-	-	2	671	686	12	-	79	15	-	106	25	-	-	10	-	35	
เขตธนบุรี	40	-	-	10	977	1,027	36	-	-	3	-	39	29	-	-	30	2,911	2,970	42	-	-	8	1,097	1,147	41	-	-	5	3,124	3,170	
เขตบางกอกน้อย	107	-	-	24	1,917	2,048	63	-	-	52	-	115	88	-	34	2	416	540	393	-	5	5	1,201	1,604	84	1	-	2	87	174	
เขตบางกอกใหญ่	52	-	80	28	-	160	53	-	21	-	185	259	46	-	122	1	169	50	-	-	43	-	-	93	52	-	-	4	2,751	2,807	
เขตบางพลัด	74	2	-	15	186	277	32	-	-	56	311	399	70	-	-	64	134	57	-	-	70	-	-	57	59	-	-	5	-	64	
เขตคลองสาน	34	-	-	1	1,406	1,441	32	-	-	86	1,123	1,241	26	-	-	33	327	386	34	1	-	-	715	750	20	-	-	5	200	225	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2	776	41	158	361	17,648	18,984	528	39	34	460	17,881	18,942	859	16	40	346	4,781	6,042	721	15	134	223	15,324	16,417	861	6	64	111	20,928	21,970	
เขตบางซื่อ	84	5	5	10	804	908	85	12	8	41	745	891	87	6	-	-	1,099	1,192	60	-	-	8	3,013	3,081	84	-	-	33	2,319	3,238	
เขตจตุจักร	153	-	131	63	3,630	3,977	88	4	-	133	1,308	1,533	219	4	14	86	2,109	2,432	186	4	17	34	2,151	2,392	230	4	25	12	4,272	4,543	
เขตพญาไท	66	4	-	6	1,324	1,400	46	3	-	19	1,391	1,459	156	-	-	30	279	465	82	-	-	-	724	806	58	-	-	3	1,201	1,262	
เขตราชเทวี	14	-	-	5	2,497	2,516	7	-	-	27	917	951	14	-	-	4	520	538	23	-	-	-	-	23	20	-	-	1	710	731	
เขตดินแดง	51	-	-	18	624	693	65	-	-	13	733	811	53	2	-	32	-	87	61	2	-	1	803	867	62	1	6	14	907	990	
เขตห้วยขวาง	79	3	-	17	3,347	3,446	52	14	-	41	5,013	5,120	67	-	4	37	245	353	95	3	6	12	2,954	3,070	144	-	-	25	543	712	
เขตปทุมวัน	17	-	1	-	-	18	6	-	-	3	330	339	3	-	-	3	-	6	6	-	-	81	559	646	-	-	-	1	1,643	1,644	
เขตบางรัก	5	1	-	7	-	13	5	-	-	7	307	319	10	-	-	4	162	176	5	-	-	1	1,354	1,360	1	-	-	1	3,890	3,891	
เขตสาทร	41	-	-	25	195	261	5	-	-	16	531	552	-	-	-	35	367	402	16	-	-	34	2,180	2,230	34	-	-	2	1,385	1,421	
เขตวัฒนา	104	5	-	6	3,497	3,612	75	-	26	56	1,414	1,571	104	-	-	-	-	104	67	-	-	-	-	67	91	-	-	24	1,096	1,211	
เขตคลองเตย	30	-	-	10	1,730	1,770	25	1	-	14	3,114	3,154	38	2	-	13	-	53	36	-	-	-	-	36	34	-	-	3	497	534	
เขตยานนาวา	85	23	-	173	-	281	49	5	-	40	2,678	2,772	57	2	-	102	-	161	55	6	107	52	559	779	60	1	-	21	1,303	1,385	
เขตบางคอแหลม	47	-	21	21	-	89	20	-	-	50	-	70	51	-	22	-	-	73	29	-	4	-	1,027	1,060	43	-	-	3	362	408	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3	4,715	252	2,440	1,495	11,745	20,647	5,130	434	3,433	2,104	25,865	36,966	4,409	699	5,772	2,062	6,923	19,865	4,315	810	6,057	810	9,718	21,710	3,765	571	3,645	892	9,225	18,098	
เขตหลักสี่	123	7	80	50	361	621	131	-	-	133	-	264	135	-	248	-	-	383	137	3	34	9	79	262	132	3	1	93	712	941	
เขตดอนเมือง	331	97	229	44	705	1,406	210	70	743	213	920	2,156	399	199	711	95	-	1,404	451	157	1,036	68	-	1,712	263	33	762	4	-	1,062	
เขตสายไหม	941	17	366	489	-	1,813	855	67	126	113	3,909	5,070	704	208	1,507	339	-	2,758	1,000	141	943	52	-	2,136	564	-	-	347	44	77	10,321
เขตบางเขน	301	28	450	54	1,486	2,319	381	40	511	45	5,165	6,142	329	38	492	261	741	1,861	385	8	321	23	3,677	4,414	471	19	958	88	2,231	3,767	
เขตลาดพร้าว	162	4	461	11	178	816	333	14	42	154	693	1,236	207	-	77	176	81	541	184	16	248	112	706	1,266	221	10	88	25	377	721	
เขตปทุมวัน	267	-	53	62	242	624	140	37	467	104	1,386	2,134	184	32	272	96	-	584	187	14	461	175	-	837	154	32	207	64	1,836	2,293	
เขตบางกะปิ	198	2	51	186	1,628	2,065	215	27	79	164	2,215	2,675	496	15	16	28	1,637	2,192	144	-	201	14	602	961	168	44	34	125	840	1,211	
เขตวังทองหลาง	167	2	-	23	79	271	168	2	20	48	654	892	100	34	218	226	-	578	134	40	125	98	-	397	127	8	59	36	-	230	
เขตดินแดง	366	70	481	63	-	980	978	2	169	5	1,232	2,386	168	2	44	96	152	462	304	-	132	4	-	440	165	61	61	37	455	779	
เขตสะพานสูง	411	3	71	200	479	1,164	405	58	295	197	-	955	554	20	178	36	-	788	393	37	281	39	-	750	320	14	389	66	-	789	
เขตสวนหลวง	382	-	106	159	2,655	3,302	323	54	332	456	2,438	3,603	69	89	1,261	364	1,456	3,239	173	171	653	131	2,450	3,578	264	103	347	21	902	1,637	
เขตประเวศ	738	22	92	147	449	1,448	724	88	558	406	433	2,209	896	60	728	307	1,601	3,592	650	222	1,578	58	2,204	4,712	652	239	383	275	464	2,013	
เขตพระโขนง	149	-	-	7	928	1,084	88	-	40	66	3,889	4,083	83	2	8	15	962	1,070	83	1	44	23	-	151	143	5	9	14	689	860	
เขตบางนา	179	-	-	-	2,555	2,734	179	-	51	-	2,931	3,161	85	-	12	23	293	413	90	-	-	4	-	94	121	-	-	-	642	763	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4	3,593	293	1,492	284	2,222	7,884	3,786	422	1,791	517	1,849	8,365	3,436	693	1,693	554	13,579	19,955	4,351	575	1,948	262	1,481	8,617	3,597	322	1,319	162	2,628	8,028	
เขตคลองสามวา	1,293	233	675	116	1,753	4,070	1,410	197	1,425	104	-	3,136	1,174	353	1,202	321	1,391	4,441	1,364	287	1,498	67	896	4,112	1,054	127	864	56	-	2,101	
เขตหนองจอก	797	34	47	12	-	890	1,085	178	270	183	-	1,716	916	336	440	127	78	1,897	1,838	286	105	31	-	2,260	1,372	161	366	42	79	2,020	
เขตมีนบุรี	891	-	728	48	-	1,667	800	1	-	50	126	977	572	2	-	20	-	594	552	-	227	17	-	796	462	-	42	6	-	510	
เขตลาดกระบัง	612	26	42	108	469	1,257	491	46	96	180	1,723	2,536	774	2	51	86	12,110														

ข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการและประชาชนสร้างเอง ในเขตปริมณฑล พ.ศ. 2556 - 2560 จำนวนรายจังหวัดและรายอำเภอ

จังหวัด/เขต	พ.ศ. 2556						พ.ศ. 2557						พ.ศ. 2558						พ.ศ. 2559						พ.ศ. 2560					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
ปริมณฑล	17,596	506	2,410	1,667	26,727	48,906	17,292	1,605	8,290	4,791	20,588	52,566	20,422	1,285	4,661	2,225	30,230	58,823	19,357	908	6,783	1,830	25,628	54,506	19,004	932	9,067	1,730	30,590	61,323
นนทบุรี	4,712	342	993	537	10,475	17,059	3,031	729	1,411	613	5,139	10,923	3,896	311	1,701	393	8,602	14,903	4,401	311	1,527	102	10,057	16,398	4,304	334	2,504	199	7,344	14,685
เมืองนนทบุรี	690	-	531	136	3,870	5,227	505	-	820	110	846	2,281	612	-	197	42	7,253	8,104	467	-	554	17	6,402	7,440	635	-	267	28	6,600	7,530
ไทรน้อย	887	2	-	10	-	899	284	18	-	7	-	309	514	-	-	1	-	515	1,235	-	-	-	-	1,235	1,391	-	-	-	-	1,391
บางกรวย	364	235	79	-	-	678	121	22	21	299	-	463	869	61	744	91	-	1,765	208	4	259	56	-	527	320	-	388	39	-	747
บางบัวทอง	370	-	60	208	-	638	1,258	195	518	84	2,156	4,211	433	48	200	128	-	809	1,123	214	709	24	2,451	4,521	1,183	307	1,742	114	-	3,346
บางใหญ่	1,221	105	323	181	-	1,830	404	-	-	6	1,303	1,713	170	121	528	131	-	950	125	73	4	-	202	65	25	86	18	234	428	
ปากเกร็ด	1,180	-	-	2	6,605	7,787	459	494	52	107	834	1,946	1,298	81	32	-	1,349	2,760	1,243	20	1	5	1,204	2,473	710	2	21	-	510	1,243
ปทุมธานี	4,374	96	234	73	6,657	11,434	4,101	164	2,453	821	2,805	10,344	3,401	640	632	218	7,367	12,258	3,465	290	1,375	216	11,485	16,831	4,269	77	2,325	313	10,773	17,757
เมืองปทุมธานี	958	-	47	18	-	1,023	880	-	271	533	2,068	3,752	719	42	325	64	2,130	3,280	1,034	124	584	133	348	2,223	1,280	76	2,315	161	583	4,415
คลองหลวง	594	-	-	-	26	620	483	-	-	-	445	928	483	-	-	-	4,945	5,428	512	-	-	-	6,266	6,778	418	1	-	4	1,485	1,908
ชัยบุรี	381	-	100	-	-	481	722	-	258	11	-	991	90	-	-	-	-	90	354	-	108	-	4,871	5,333	523	-	-	-	8,705	9,228
ลาดหลุมแก้ว	384	-	-	9	3,682	4,075	308	-	-	3	-	311	240	-	-	109	-	349	305	-	258	27	-	590	309	-	6	100	-	415
ลำลูกกา	1,436	96	85	7	2,949	4,573	1,191	162	1,867	71	292	3,583	1,212	598	307	43	292	2,452	689	166	425	42	-	1,322	1,302	-	4	32	-	1,338
สามโคก	298	-	2	10	-	310	208	2	57	133	-	400	336	-	-	-	-	336	292	-	-	14	-	306	186	-	-	16	-	202
หนองเสือ	323	-	-	29	-	352	309	-	-	70	-	379	321	-	-	2	-	323	279	-	-	-	-	279	251	-	-	-	-	251
สมุทรปราการ	3,032	22	1,019	656	7,308	12,037	5,467	506	2,774	1,944	11,276	21,967	7,298	270	1,794	928	14,261	24,551	5,525	114	2,005	588	1,646	9,878	5,182	140	2,196	360	7,081	14,959
เมืองสมุทรปราการ	1,025	6	773	281	3,168	5,253	817	504	1,114	416	1,215	4,066	1,182	262	812	330	1,113	3,699	1,002	112	1,019	93	425	2,651	1,291	8	1,119	127	5,861	8,406
บางบ่อ	314	15	246	28	76	679	724	2	-	241	1,192	2,159	481	6	-	178	1,535	2,200	565	2	-	282	51	900	497	14	176	113	-	800
บางพลี	964	1	-	20	4,064	5,049	2,813	-	1,386	608	4,461	9,268	3,953	2	921	116	9,272	14,264	1,535	-	846	106	960	3,447	2,307	-	266	109	-	2,682
พระประแดง	276	-	-	47	-	323	116	-	6	94	-	216	253	-	58	10	-	321	499	-	124	8	-	631	344	88	49	1	-	482
พระสมุทรเจดีย์	453	-	-	280	-	733	145	-	-	585	-	730	309	-	3	294	2,341	2,947	244	-	16	99	-	359	526	28	172	-	932	1,658
บางเสาธง	-	-	-	-	-	-	852	-	268	-	4,408	5,528	1,120	-	-	-	-	1,120	1,680	-	-	-	210	1,890	217	2	414	10	288	931
สมุทรสาคร	2,303	9	96	166	2,287	4,861	1,925	169	1,306	386	1,008	4,794	1,586	16	385	310	-	2,297	2,225	186	1,462	523	1,030	5,426	1,791	328	1,288	210	3,155	6,772
เมืองสมุทรสาคร	1,269	9	71	139	-	1,488	1,283	169	1,245	143	1,008	3,848	939	16	184	272	-	1,411	1,610	186	1,220	440	-	3,456	1,225	326	1,143	194	3,155	6,043
กระทุ่มแบน	789	-	25	26	2,287	3,127	524	-	61	113	-	698	386	-	201	22	-	609	337	-	242	83	1,030	1,692	330	2	92	16	-	440
บ้านแพ้ว	245	-	-	1	-	246	118	-	-	130	-	248	261	-	-	16	-	277	278	-	-	-	-	278	236	-	53	-	-	289
นครปฐม	3,175	37	68	235	-	3,515	2,768	37	346	1,027	360	4,538	4,241	48	149	376	-	4,814	3,741	7	414	401	1,410	5,973	3,458	53	754	648	2,237	7,150
เมืองนครปฐม	1,100	37	10	182	-	1,329	1,013	-	36	463	360	1,872	1,492	6	88	301	-	1,887	1,448	6	148	249	1,252	3,103	1,125	1	29	525	2,158	3,838
กำแพงแสน	631	-	-	-	-	631	406	-	65	178	-	649	675	-	-	-	-	675	688	-	-	-	-	688	702	-	-	-	79	781
ดอนตูม	192	-	-	3	-	195	178	-	-	54	-	232	214	-	12	2	-	228	203	-	-	6	-	209	209	-	-	-	-	209
นครชัยศรี	370	-	-	-	-	370	383	-	-	-	-	383	514	-	-	-	-	514	419	-	86	76	-	581	403	-	-	51	-	454
บางเลน	519	-	-	36	-	555	265	-	245	241	-	751	444	-	-	36	-	480	308	-	120	35	-	463	445	2	-	27	-	474
พุทธมณฑล	66	-	58	9	-	133	40	37	-	9	-	86	59	42	49	37	-	187	195	1	60	35	158	449	244	50	725	45	-	1,064
สามพราน	297	-	-	5	-	302	483	-	-	82	-	565	843	-	-	-	-	843	480	-	-	-	-	480	330	-	-	-	-	330

ที่มาของข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ประมวลผลโดย : กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง

หมายเหตุ : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เริ่มจัดเก็บข้อมูลอำเภอบางเสาธงตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556

คณะผู้จัดทำรายงาน

ที่ปรึกษา

นายมานะ วิมุตติไชย
นายปริญญา จันทรสุมบัติ

ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนงาน
หัวหน้ากลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน

ผู้ดำเนินการ

นางสรินทร์พร จินตามุกข์

นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ
กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน

นายอับดุลกอเดร์ แวหะยี

นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ
กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน

นายถิรกานต์ หงษ์ทอง

นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ
กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน

นายวายุ จันประนต

เจ้าพนักงานสถิติปฏิบัติงาน
กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน