



รายงานการศึกษา การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขต  
กรุงเทพมหานคร



กองนโยบายและแผนงาน  
สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร

## คำนำ

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ถูกพัฒนาด้วยปัจจัยที่หลากหลายทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีเพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารประเทศ กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองที่ดึงดูดความสนใจให้ประชาชนอพยพเข้ามาหางานทำ ไขว่คว้าหาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า โอกาสทางการศึกษาและสวัสดิการทางสังคม ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้เกิดการขยายตัวของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยของประชากรที่เคลื่อนย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้น ในบริเวณที่มีความเจริญทั้งด้านสาธารณูปโภคและอุปโภคและใกล้แหล่งงาน อย่าง กรุงเทพมหานคร

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

รายงานการศึกษานี้ จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาวิเคราะห์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการเติบโตของเมือง รวมถึงประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคตต่อไป

สารบัญ

หน้า

คำนำ.....	ก
สารบัญ.....	ข
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 หลักการและเหตุผล.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
1.7 กรอบแนวคิดของรายงานการศึกษา.....	4
<b>บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและข้อมูลทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....</b>	<b>5</b>
2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	
2.1.1 แนวคิดการใช้ที่ดินในเมืองและการขยายตัวของเมือง.....	5
2.1.2 แนวคิดการคมนาคมขนส่งต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	7
2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน.....	8
2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า.....	9
2.2 ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.3 ข้อมูลทั่วไปของกรุงเทพมหานคร	
2.3.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	16
2.3.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง.....	16
2.3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562.....	28
ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร	
<b>บทที่ 3 ลักษณะการกระจายตัวของอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....</b>	<b>30</b>
ส่วนที่ 1 ภาพรวมลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562.....	30
ส่วนที่ 2 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562.....	35
จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง	
ส่วนที่ 3 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562.....	37
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	

## สารบัญ

หน้า

บทที่ 4	การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....	43
ส่วนที่ 1	การเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากอดีตถึงปัจจุบัน.....	43
ส่วนที่ 2	การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในระยะเวลา 5 ปี.....	51
	พ.ศ. 2558 – 2562 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย และกลุ่มเขตการวางผัง	
บทที่ 5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	80
บรรณานุกรม.....		88
ผู้จัดทำรายงาน.....		90
ภาคผนวก.....		91
	ภาคผนวก ก จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร	
	ปี พ.ศ. 2542 - 2562 แสดงจำนวนหน่วย และแยกพื้นที่	
	ภาคผนวก ข จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านเดี่ยว	
	ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)	
	ภาคผนวก ค จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านแฝด	
	ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)	
	ภาคผนวก ง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภททาวน์เฮ้าส์	
	ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)	
	ภาคผนวก จ จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารพาณิชย์	
	ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)	
	ภาคผนวก ฉ จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารชุด	
	ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)	
	ภาคผนวก ช จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร	
	พ.ศ. 2558 – 2562 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง	

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 หลักการและเหตุผล

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ถูกพัฒนาด้วยปัจจัยที่หลากหลายทางด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีเพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารประเทศ ด้วยเหตุนี้ กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองที่ดึงดูดความสนใจให้ประชาชนอพยพเข้ามาหางานทำ อีกทั้งคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า โอกาสทางการศึกษาและสวัสดิการทางสังคม

การเจริญเติบโตของการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วตลอดระยะเวลา 30-40 ปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราที่สูงโดยส่วนใหญ่เป็นการอพยพของประชากรชนบทเข้าสู่เมืองส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีประชากรเมืองมากกว่าครึ่งหนึ่งของประชากรเมืองทั้งประเทศ บริเวณภาคมหานครที่ขยายออกไป (Extended Bangkok Metropolitan Region) ซึ่งรวมพื้นที่โดยรอบเมืองและ 5 จังหวัดปริมณฑล การขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของชุมชนบริเวณชานเมืองก่อให้เกิดความขัดแย้งและการคุกคามสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพและทางสังคมของเมือง

จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,556,631 คน และมีแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ยังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของเมืองในทุก ๆ ด้าน เนื่องด้วยอุปสงค์และอุปทานด้านการบริโภคที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น ดังนั้น การจัดการการใช้ที่ดินภายในกรุงเทพมหานครให้เกิดความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อเมืองและความต้องการของประชาชนที่เข้ามาเป็นทั้งผู้ประกอบการ ผู้ใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ จึงความจำเป็นอย่างยิ่ง

ในการศึกษาครั้งนี้ จึงต้องการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 และวิเคราะห์ถึงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครในอนาคตต่อไป

### 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562
- 2) เพื่อวิเคราะห์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 3) เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในอนาคต

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

1) การศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครครั้งนี้ เป็นการศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ทั้งที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2542 - 2562<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

### 1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

1) ศึกษาข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร จากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ศึกษาผลงานวิจัยและบทความที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3) นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาประมวลผลหาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในแต่ละกลุ่มเขตการวางผังของกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยหลักทางสถิติและผังเมือง

<sup>1</sup> ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน เป็นข้อมูลซึ่งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวบรวมจัดเก็บจากหน่วยงานต่าง ๆ ถือเป็นข้อมูลที่แสดงถึงอุปทานที่แท้จริงได้ดีและใกล้เคียงความจริง

4) นำผลที่ได้มาวิเคราะห์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) แสดงผลการศึกษาในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนที่

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562

2) ผลการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2562

3) ผลการวิเคราะห์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร

4) เป็นข้อมูลประกอบการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในอนาคต

### 1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน** หมายถึง ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนซึ่งสร้างเสร็จ และได้มีการขอหมายเลขประจำบ้านที่สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร

#### 2) ประเภทของที่อยู่อาศัย

##### ที่อยู่อาศัยแนวราบ

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

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

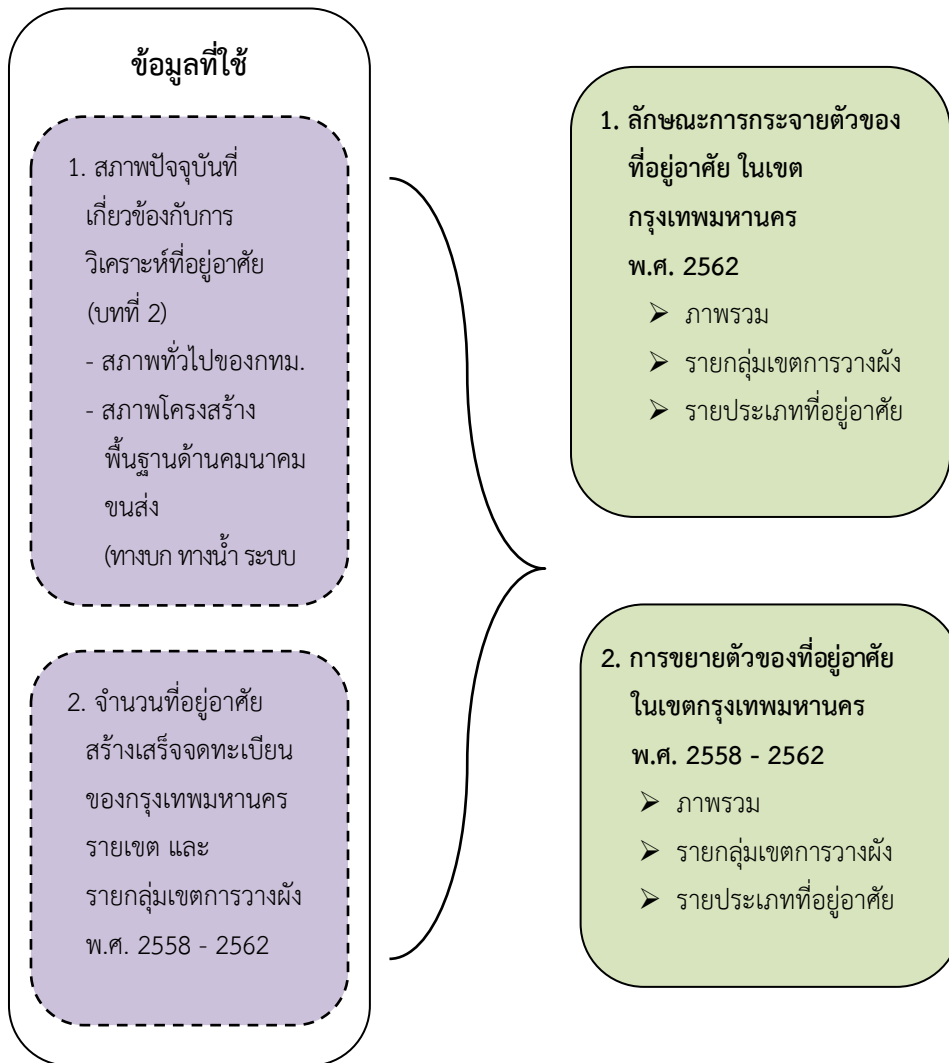
- **ทาวน์เฮ้าส์** ภาษาราชการเรียกว่า “บ้านแถว” กฎหมายกำหนดให้ทาวน์เฮ้าส์ต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา มีขนาดกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร ลึก 16 เมตร

- **อาคารพาณิชย์** คือ อาคารที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม บริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

##### ที่อยู่อาศัยแนวสูง

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

## 1.7 กรอบแนวคิดของรายงานการศึกษา



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงกรอบแนวคิดของรายงานการศึกษา



## บทที่ 2

### แนวคิดทฤษฎี วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

การศึกษาเกี่ยวกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 และวิเคราะห์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขต โดยผู้จัดทำได้ใช้ข้อมูลด้านต่าง ๆ อันเป็นข้อมูลที่แสดงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครดังต่อไปนี้

#### 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดการใช้ที่ดินในเมืองและการขยายตัวของเมือง

2.1.2 แนวคิดการคมนาคมขนส่งต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน

2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า

#### 2.2 ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

#### 2.3 ข้อมูลทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

2.3.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

2.3.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

2.3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่

กรุงเทพมหานคร

#### 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

##### 2.1.1 แนวคิดการใช้ที่ดินในเมืองและการขยายตัวของเมือง

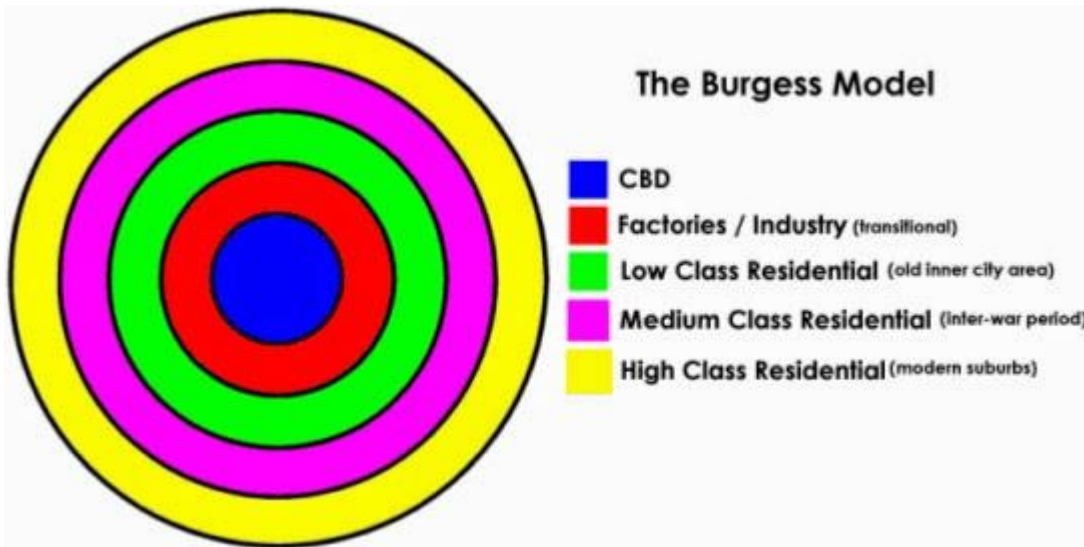
หากกล่าวถึงการใช้ที่ดินในเมืองและการขยายตัวของเมืองแล้วต้องหนีไม่พ้น **ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)** ที่อธิบายถึงความเป็นศูนย์กลางเมือง (Eurnest W.Burgess, 1929) โดยได้สังเกตความเจริญและการขยายตัวของชิคาโก และพบว่าเมืองขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางเดียว โดยแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็น 5 เขต ดังนี้ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2552)

เขตที่ 1 เป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ประกอบด้วยสำนักงานทางเศรษฐกิจ การปกครอง กฎหมาย เป็นต้น

เขตที่ 2 เป็นเขตศูนย์กลางการขนส่ง (The zone in transition) หรือบางครั้งอาจเรียกว่าเป็นเขตขายส่งและอุตสาหกรรมเบา (Wholesale and light manufacturing zone) รวมทั้งเป็นย่านโรงงานอุตสาหกรรมเก่า ๆ เป็นเขตที่มีปัญหาสังคมจำนวนมาก

เขตที่ 3 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกรและผู้ใช้แรงงาน (The Zone of Workingmens' homes) ที่ย้ายออกมาจากเขตศูนย์กลางการขนส่ง สภาพที่อยู่อาศัยของคนในเขตนี้ จะมีสภาพดีกว่าคนที่อาศัย

อยู่ในเขตศูนย์กลางการขนส่ง บ้านเรือนจะปลูกอยู่ในระยะห่างกันไม่ชิดติดกันเหมือนกับ สลัม และเมื่อครอบครัวใดมีฐานะดีขึ้นก็จะย้ายออกไปอยู่ในเขตชนชั้นกลางต่อไป



รูปที่ 2.1 การขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory) โดย Earnest W.Burgess

เขตที่ 4 เป็นเขตชั้นกลาง (The Middle Class Zone) มีที่พักอาศัยประเภทห้องชุด โรงแรม บ้านเดี่ยวสำหรับครอบครัวเดี่ยว ผู้อาศัยอยู่ในเขตนี้ส่วนใหญ่เป็นชนชั้นกลาง เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระ พ่อค้า และรวมถึงชนชั้นผู้บริหารระดับกลาง

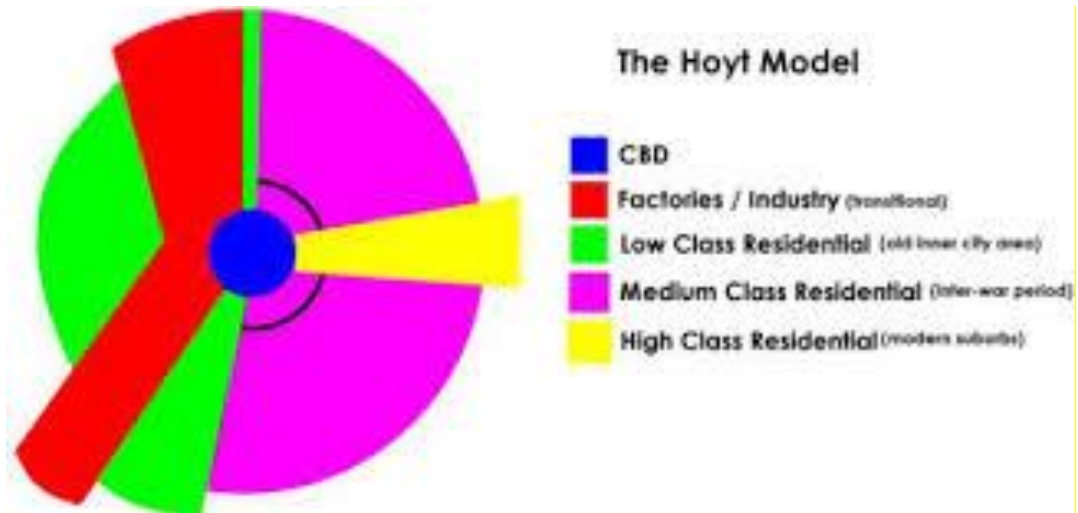
เขตที่ 5 เป็นเขตที่พักอาศัยชานเมือง (The Commuters' zone) มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานหรือประกอบธุรกิจในเมือง ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางและชนชั้นสูง เดินทางด้วยรถประจำทางหรือรถยนต์ส่วนตัวเข้าไปทำงานเมืองและกลับออกมาพักอาศัยในเขตนี้

ทฤษฎีต่อมา คือ ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ้ม (Sector Theory) กล่าวโดย (Homer Hoyt, 1939) ซึ่งเป็นทฤษฎีที่กล่าวถึงลักษณะการแผ่ขยายตัวของเมืองไปตามแนวถนนสายสำคัญต่าง ๆ โดยขึ้นอยู่กับราคาเช่า โดยจุดศูนย์กลางเมืองจะเป็นย่านเศรษฐกิจและย่านอยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และย่านอุตสาหกรรมจะแผ่ขยายไปตามแนวถนนสายหลักไปสู่ย่านเศรษฐกิจสำคัญอื่น ๆ ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยจะอยู่ในบริเวณโดยรอบ โดยลักษณะการแผ่ขยายตัวของเมืองมี 3 ลักษณะ ดังนี้

1) การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามเส้นทางคมนาคมขนส่งที่เชื่อมไปยังศูนย์กลางทางการค้าและที่อยู่อาศัยบริเวณอื่น ๆ

2) การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามพื้นที่สูงและแม่น้ำลำคลองในเขตชานเมืองที่มีการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรม

3) การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามที่อยู่อาศัยของชุมชนชั้นสูง ขอบเขตที่สังคมห้องพักอาศัยราคาสูงมักจะเกิดขึ้นในบริเวณย่านธุรกิจใกล้ ๆ กับเขตที่อยู่อาศัยเก่า เขตที่อยู่อาศัยค่าเช่าราคาสูงจะตั้งอยู่ติดกับเขตที่อยู่อาศัยค่าเช่าราคาปานกลาง



รูปที่ 2.2 การขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปปลี (Sector Theory) โดย Homer Hoyt

### 2.1.2 แนวคิดการคมนาคมขนส่งต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การคมนาคมเป็นตัวเชื่อมโยงกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เพื่อให้การเดินทางมีความสะดวก (กรกฎ ยอดศึกษา, 2539 อ้างจาก Blunder and Black, 1971) โดยสามารถแบ่งรูปแบบการคมนาคม ได้แก่ ทางถนน ทางรถไฟ ทางทะเล ทางอากาศ และทางเท้า โดยการขนส่งและการใช้ที่ดินจะมีความสัมพันธ์และมีอิทธิพลซึ่งกันและกัน เมื่อสิ่งหนึ่งเปลี่ยนแปลงไปจะมีผลกระทบต่ออีกสิ่งหนึ่งด้วย โดยถ้าระบบการคมนาคมเปลี่ยนไปจะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป และเมื่อการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปก็จะทำให้ระบบการขนส่งเปลี่ยนไปด้วยเช่นเดียวกัน (กรกฎ ยอดศึกษา, 2539 อ้างจาก Needham, 1977)

การปรับปรุงเส้นทางคมนาคมนั้น จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ประชากรมีแนวโน้มที่จะเลือกพื้นที่อยู่อาศัยที่สะดวกมากขึ้น และก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่มาขึ้นด้วย (กรกฎ ยอดศึกษา, 2539 อ้างจาก Gottman, 1961) การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การเปลี่ยนแปลงฐานรายได้ ประชากร และการปรับปรุงระบบการคมนาคมทำให้เกิดการเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยในเมือง

ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินและการคมนาคมขนส่ง (สุเชาว์ ทุมมาภรณ์, 2552 อ้างจาก Chapin, 1957) ในการวางแผนการใช้ที่ดินนั้น เป็นไปไม่ได้ที่จะไม่คิดถึงการคมนาคมขนส่ง และการวางแผนการคมนาคมจำเป็นต้องทำควบคู่ไปกับการใช้ที่ดิน เพราะการใช้ที่ดินในเมือง ประกอบไปด้วยย่านต่าง ๆ ที่มีความหลากหลาย ไม่สามารถอยู่โดดเดี่ยวได้ ต้องมีการสัญจรไปมาระหว่างย่าน การเคลื่อนที่นั้นมทั้งการเคลื่อนที่ของประชากรและสินค้าที่ต้องพึ่งพาาระบบโครงข่ายการคมนาคมเป็นหลัก

การใช้ที่ดินในเมืองสามารถแบ่งได้เป็น 2 เขตใหญ่ ๆ ได้แก่ เขตเศรษฐกิจทางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Pederson, 1980) ซึ่งในเขตเศรษฐกิจทางธุรกิจจะเป็นศูนย์กลางความเจริญที่หล่อเลี้ยงเมืองด้วยเศรษฐกิจและการบริหารจัดการ มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ ส่วนเขตนอกศูนย์กลางธุรกิจจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย โดยการที่ดินทั้ง 2 เขต สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยปัจจัยหลัก คือ การตัดผ่านของเส้นทางคมนาคม ซึ่ง

เมื่อมีเส้นทางคมนาคมตัดผ่านพื้นที่ใด การใช้ที่ดินบริเวณนั้นย่อมเกิดการเปลี่ยนแปลงไปเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรืออุตสาหกรรม

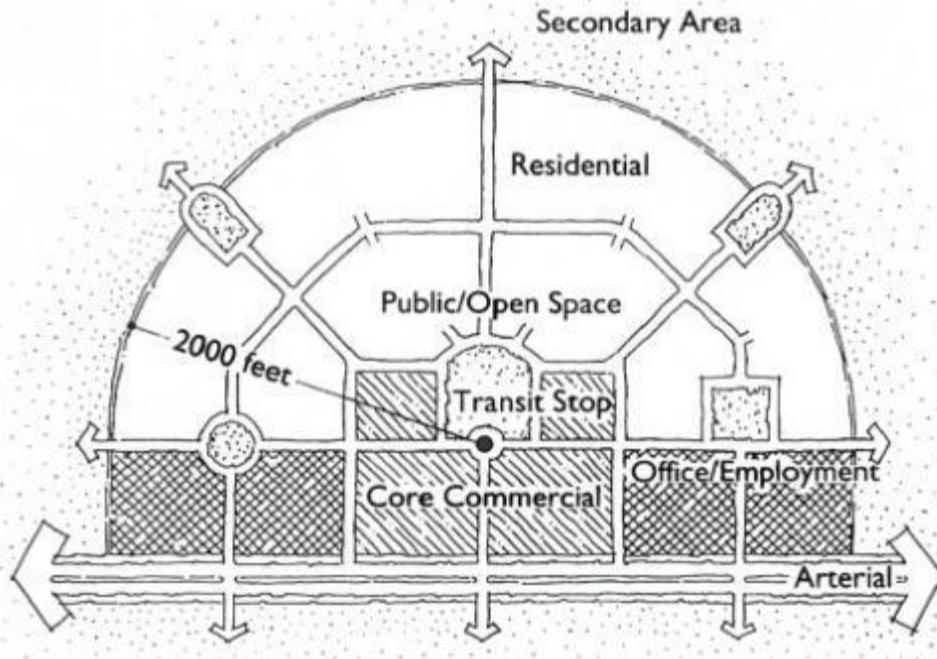
การคมนาคมขนส่งช่วยอำนวยความสะดวกในการเคลื่อนที่ของคน การขนส่งสินค้า และยังช่วยให้เกิดการรวมตัวของแรงงาน (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527) ซึ่งหากปราศจากระบบการคมนาคมขนส่งแล้ว ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ คงไม่เกิดขึ้น เส้นทางคมนาคมเป็นตัวเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ เข้าด้วยกัน ซึ่งทำให้เมืองมีกิจกรรมการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันตามบทบาทหน้าที่

ระบบรถไฟฟ้าทำให้เกิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานศูนย์กลางในเมือง (สุเชาว์ ทุมมา กรณ์, 2552 อ้างจาก Cervero, 1997) โดยมีศูนย์กลางอยู่ที่บริเวณที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้า มีการสร้างอาคารสูงเกิดขึ้นและมีการจ้างงานในพื้นที่ด้วย เมื่อเทียบกับพื้นที่แบบเดียวกันในพื้นที่ที่ไม่มีการผ่านของระบบรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อยมากในบริเวณที่ว่าง มีโอกาสพัฒนาน้อยกว่าบริเวณที่มีรถไฟฟ้าผ่านบริเวณที่ว่างเปล่าที่มีรถไฟฟ้าผ่านเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อนักลงทุนและยังเป็นสาเหตุที่ช่วยส่งเสริมการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าด้วย

### 2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน

แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit Oriented Development หรือ TOD) เป็นแนวคิดในการสร้างรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีความสอดคล้องกับระบบการขนส่ง โดยมีแนวคิดที่สอดคล้องเกี่ยวกับการควบคุมความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรมให้มีความเหมาะสมกับขนาดของพื้นที่ โดยมีการวางแผนไม่ให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ และให้อยู่ในแนวเส้นทางของระบบการคมนาคมสายหลัก โดยเฉพาะบริเวณรอบสถานีโดยสารหรือจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร และอาศัยถนน ทางเดินเท้า ในการสัญจรภายในพื้นที่เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการคมนาคม (สุเชาว์ ทุมมากรณ์, 2552 อ้างจาก FAIA, 2006)

ประเด็นสำคัญของแนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานี คือ การพัฒนาจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรหลักของพื้นที่ให้มีการเชื่อมต่อกับจุดเปลี่ยนถ่ายย่อยด้วยการพัฒนาระบบขนส่งระยะยาว การขนส่งหลักนั้น คือ การขนส่งประเภทรางและใช้รถโดยสารประจำทางในการเชื่อมต่อ มีพื้นที่พาณิชยกรรมหรือสำนักงานอยู่บริเวณศูนย์กลางรอบเส้นทางหลัก ส่วนพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงอยู่รอบพื้นที่ศูนย์กลาง ถัดออกมาจึงเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีระยะเดินเท้าภายใน 10 นาที หรือไม่เกิน 400 เมตร จากสถานีโดยสาร (สุเชาว์ ทุมมากรณ์, 2552 อ้างจาก FAIA, 2006)



รูปที่ 2.3 แนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้า

จากรูปที่ 2.3 แนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณใจกลางเป็นพื้นที่สีแดงพาณิชย์กรรม (Core commercial) ถัดออกมาคือพื้นที่สีเขียวสาธารณะ (Public open space) และวงนอกสุดสีส้ม คือ พื้นที่สำหรับอยู่อาศัย (Residential) โดยมีระยะทางประมาณ 2000 ฟุต จากตัวสถานี

#### 2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้รวบรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินซึ่งสามารถพิจารณาได้เป็น 3 ด้านหลัก ๆ ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านสังคม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 6.1 ปัจจัยด้านกายภาพ

1) ระบบการคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมโยงการใช้ที่ดิน และกิจกรรมต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจเมือง โดยเป็นตัวนำปัจจัยการผลิตเข้าสู่ตัวเมือง และการกระจายผลผลิตไปสู่พื้นที่โดยรอบ การเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน เช่น ปรากฏว่ามีอาคารพาณิชย์หรือห้างร้านที่ขายสินค้าและให้บริการแก่ผู้คนที่สัญจรไปมาหลังจากที่มีการตัดถนนใหม่ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดพักอาศัย

2) ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ในเขตเมืองที่มีความพร้อมในด้านเครือข่ายของระบบสาธารณูปโภคสูง จะเป็นพื้นที่ที่คับคั่งไปด้วยธุรกิจประเภทต่าง ๆ

3) ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง การใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีทั้งที่เป็นอุปสรรค และส่งเสริมการขยายตัวซึ่งกันและกัน โดยผู้ประกอบการจะเลือกที่ตั้งร้านค้าอยู่ในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินที่ส่งเสริมหรือเอื้อโอกาสทางธุรกิจและพิจารณาประกอบกับบริเวณข้างเคียง

4) ความสะดวกในการเข้าถึง หมายถึงความสะดวกของผู้ใช้บริการในการที่จะเดินทางไปรับบริการจากร้านค้า สามารถพิจารณาได้จากทางเลือกในการเดินทางเช่น ระบบขนส่งมวลชน รถยนต์ส่วนตัว การเดินเท้า โครงข่ายถนนในพื้นที่ ระยะทางหรือระยะห่างจากถนนสายหลัก

5) ความเป็นศูนย์กลางเมือง หมายถึง ความสะดวกที่อยู่ใกล้กับใจกลางเมือง หรือระยะทางที่น้อยที่สุดที่ผู้ใช้บริการทั้งหมดได้ใช้ในการเดินทางไปยังจุดใดจุดหนึ่งของเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิทยานการการค้าหรือดึงดูดให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัว การเดินทางไปยังจุดเดียวซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองทำได้ยากขึ้น ย่านการค้าเดิมไม่สามารถรองรับความต้องการใช้บริการของผู้ใช้ได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงมีศูนย์กลางทางการค้าแห่งใหม่ในระดับรองเพื่อรองรับประชากร และพบว่าเมืองซึ่งประกอบไปด้วยชุมชนต่าง ๆ ในแต่ละชุมชนก็จะมีจุดศูนย์กลางในระดับย่อยให้บริการด้วยเช่นกัน

### 6.2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

1) ราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงราคาที่เป็นเป็นการแสดงให้ถึงแนวโน้มและสภาพการพัฒนาในพื้นที่นั้นและเป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึงจะมีราคาที่ดินสูง โดยราคาที่ดินจะมีอัตราค่อนข้างสูงในเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางแทบทุกอย่างของเมือง นอกจากนี้ บริเวณตามแนวถนนสายหลักของเมืองก็ยังเป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงด้วยเช่นกัน

2) ค่าเช่า ราคาเช่าจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง เนื่องจากมีความเหมาะสมที่จะสร้างผลกำไรได้สูง ดังนั้น หากพื้นที่ใดมีศักยภาพที่จะก่อให้เกิดผลกำไรสูงที่สุดย่อมมีราคาเช่าสูง

3) เงินลงทุน ผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนมากย่อมมีบทบาทในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง เช่น การสร้างศูนย์การค้า โครงการอาคารชุด คอนโดมิเนียม โครงการหมู่บ้านจัดสรร และอาคารขนาดใหญ่ต่าง ๆ เป็นต้น

### 6.3 ปัจจัยด้านสังคม

1) จำนวนประชากร การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรตามธรรมชาติและโดยการอพยพจะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อที่ตั้งของกิจการการค้า เพราะในพื้นที่ที่มีประชากรมากก็จะเอื้ออำนวยและสร้างโอกาสในการประกอบกิจการการค้าได้มาก

2) ลักษณะของประชากร ลักษณะของประชากรในพื้นที่ที่ทำการค้าจะมีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจการการค้า ซึ่งจะทำให้เกิดกิจกรรมการค้าต่าง ๆ แตกต่างกันไป เช่น บริเวณที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ก็เอื้อให้เกิทยานการการค้าที่ขายของที่ระลึกหรือให้บริการห้องพักและโรงแรม เป็นต้น

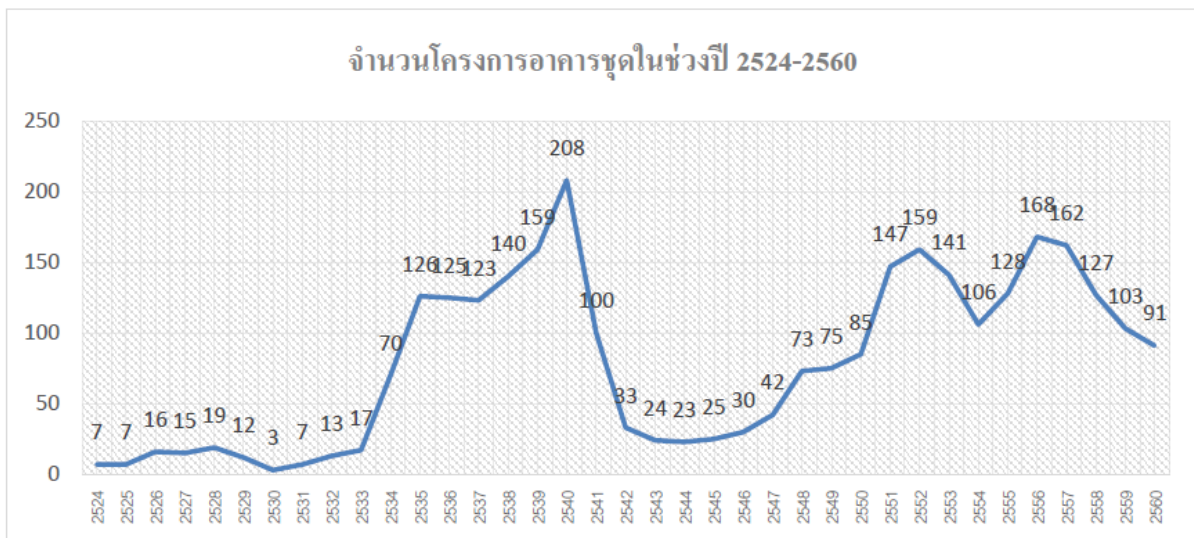
3) ความปลอดภัย หมายถึง ความปลอดภัยจากโจรผู้ร้าย ในที่นี้เป็นการมองในแง่สภาพแวดล้อมทางสังคม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นหลัก หากกิจการตั้งอยู่ในย่านของผู้ที่มีฐานะดี จะมีความเสี่ยงในเรื่องโจรผู้ร้ายน้อยกว่าการเข้าไปตั้งในย่านชุมชนแออัด

4) กฎหมาย บทบังคับกฎหมายจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งการค้าของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ ข้อกำหนด และกฎหมายต่าง ๆ จะมีส่วนสำคัญต่อการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น

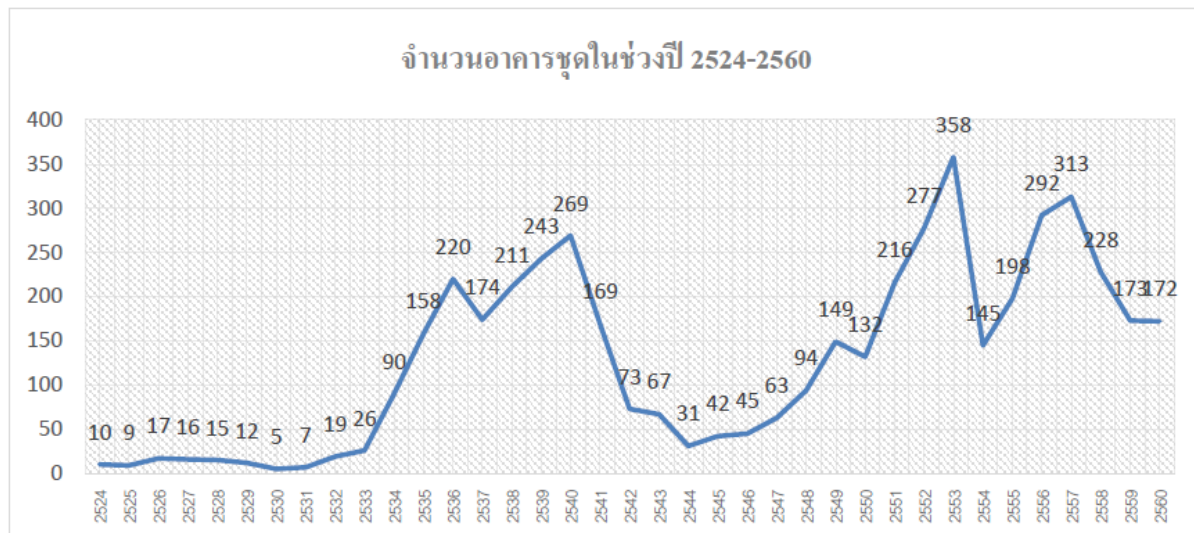


## 2.2 ทบพทววรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่อง “อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2524 – 2560” ของอิทธิกฤต ธนกิจสมบัติ จากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลโครงการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2554 - 2560 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จากสำนักงานที่ดิน พบว่า อาคารชุดโครงการแรกสุด คือ อาคารแกรนด์วิลล์เฮาส์ จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2524 ในเขตพระโขนง (เขตคลองเตยในปัจจุบัน) เป็นอาคารสูง 13 ชั้น 2 อาคารและมีจำนวนห้องชุดอาคารละ 31 ห้อง



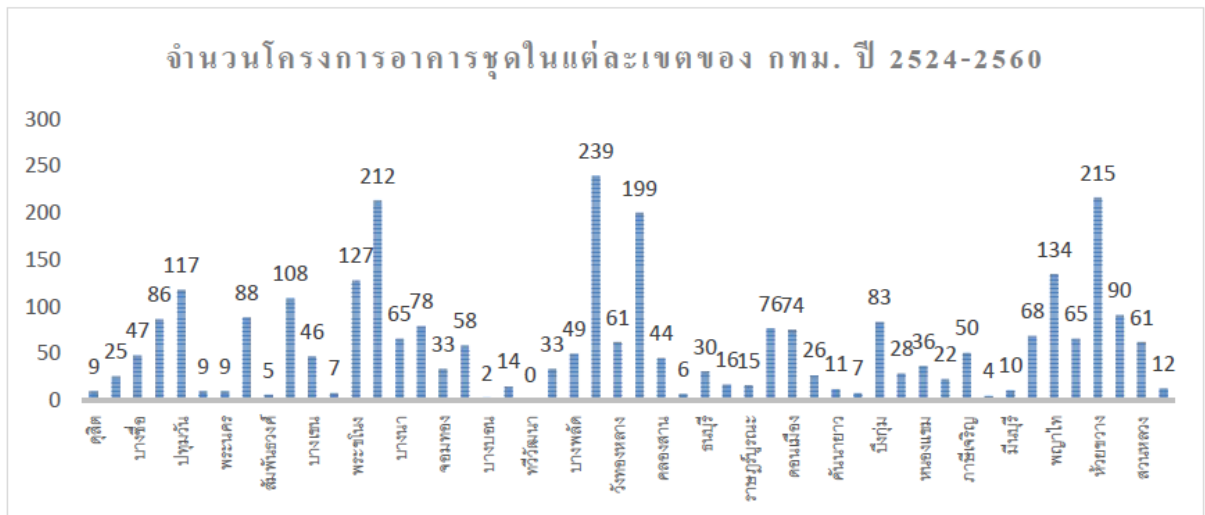
รูปที่ 2.4 จำนวนโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524 - 2560



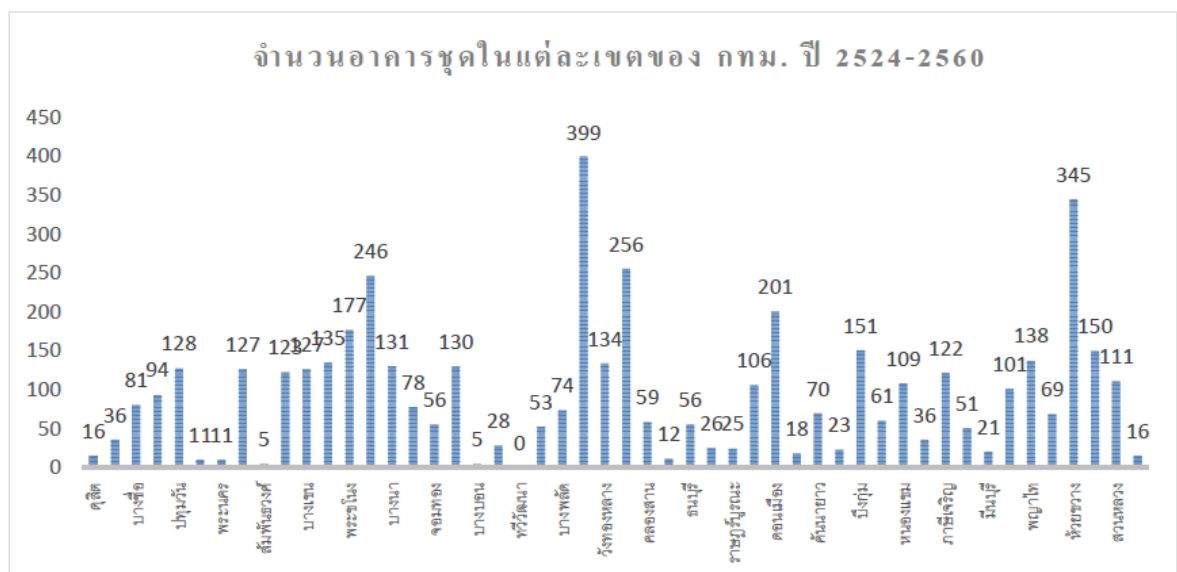
รูปที่ 2.5 จำนวนอาคารของอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524 - 2560

จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2560 มีจำนวนทั้งหมด 2,909 โครงการ 4,738 อาคาร 711,358 หน่วย พื้นที่โครงการรวม 24,298,289.73 ตารางเมตร ปีที่มีจำนวนโครงการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2540 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 208 โครงการ 269 อาคาร แต่ปีที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนอาคารทั้งหมด 358 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรมากถึง 125 อาคาร ปีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดน้อยที่สุดคือปี พ.ศ. 2530 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 3 โครงการ 5 อาคาร

พื้นที่อาคารชุดทั้งหมดของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวน 24,298,289.73 ตารางเมตร เขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดมากที่สุด คือ เขตห้วยขวาง มีพื้นที่อาคารชุดรวม 3,459,837.64 ตารางเมตร และเขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดน้อยที่สุด คือ เขตบางบอน มีพื้นที่อาคารชุดรวม 14,205 ตารางเมตร



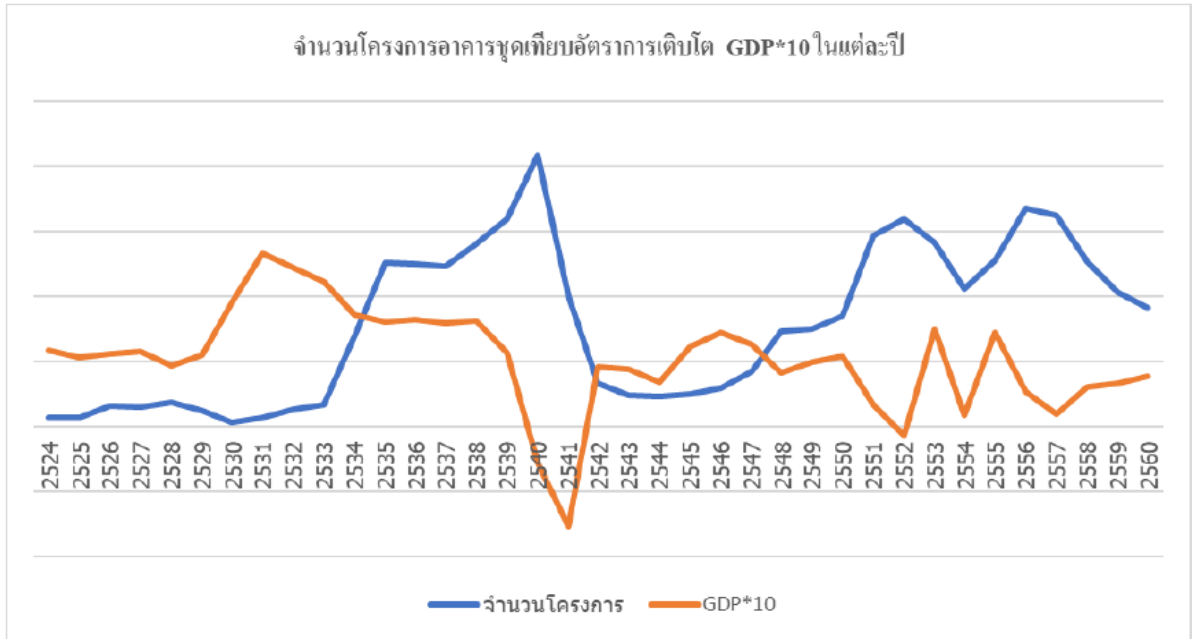
รูปที่ 2.6 จำนวนโครงการอาคารชุดในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524 - 2560



รูปที่ 2.7 จำนวนอาคารของอาคารชุดในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524 - 2560



เขตที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดระหว่างปี พ.ศ. 2524 - 2560<sup>1</sup> ได้แก่ เขตบางกะปิ มีการจดทะเบียนอาคารชุดรวมทั้งสิ้น 239 โครงการ และเขตทวีวัฒนาเป็นเขตเดียวในกรุงเทพมหานครที่ไม่มี การจดทะเบียนอาคารชุดเลยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2560 ตลอดระยะเวลา 37 ปีที่ผ่านมา



รูปที่ 2.8 จำนวนโครงการอาคารชุดเทียบกับอัตราการเติบโต GDP\*10 ปี พ.ศ. 2524 - 2560

พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2526 อาคารชุดส่วนใหญ่มุ่งความต้องการของผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเป็นหลัก จนเรียกได้ว่าเป็นยุคทองของโครงการอาคารชุดยุคแรก แต่โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยประสบความสำเร็จจนหลายโครงการปรับเปลี่ยนสภาพเป็นอาคารเช่า

พ.ศ. 2527 เศรษฐกิจของประเทศประสบปัญหาขาดดุลการค้าและดุลชำระเงิน การปล่อยสินเชื่อกักตึง ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน ประกอบกับประชาชนมีกำลังซื้อน้อยลง ผู้ประกอบการบางรายถึงขั้นเลิกโครงการ โดยเฉพาะโครงการชุดพักอาศัย (สิทธิชัย ดันดีพิพัฒนา 2539)

พ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2533 สภาพเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัว ส่งผลให้การลงทุนภายในประเทศกลับฟื้นตัวขึ้นอีก พร้อมกับมีนักลงทุนชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนมากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการที่ดิน เพื่อสร้างสำนักงาน โรงงาน และที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2532 ที่ถือได้ว่าเป็นยุคทองของอาคารชุดยุคที่ 2

พ.ศ. 2533 - พ.ศ. 2535 เกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยปรับสูงขึ้น เกิดการปฏิวัติโดยคณะรสช. และเกิดเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ส่งผลให้เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ หดตัวลงอย่างรวดเร็ว ทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ เกิดภาวะชะลอตัว จนในที่สุดได้ส่งผลให้การหมุนเวียนเงิน

<sup>1</sup> จำนวนแต่ละเขตอาจมีความคลาดเคลื่อนบ้าง ตามการประกาศจัดตั้งเขตใหม่ 5 ครั้ง ในปี พ.ศ. 2532 เดือน กันยายนและพฤศจิกายน พ.ศ. 2537 พ.ศ. 2540 และพ.ศ. 2541

ภายในประเทศในขณะนั้นเกิดภาวะเงินตึงตัว เป็นเหตุให้มีการผลักดันให้แก้ไขกฎหมายอาคารชุดโดยเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวนำเงินมาซื้อห้องชุด ซึ่งจะทำให้มีเงินหมุนเวียนมากขึ้น เป็นการผ่อนคลายภาวะเงินตึงตัวได้ทางหนึ่ง และเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2534 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาลงมติให้ประกาศเป็นกฎหมาย เรียกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 108 ตอน 171 ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2534 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2534 เป็นต้นไป

พ.ศ. 2536 หลังจากที่ภาวะเศรษฐกิจเริ่มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ลงทุนสามารถระดมเงินทุนทั้งภายในและภายนอกได้ง่ายขึ้น และประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงส่งผลให้อำนาจซื้อของประชาชนสูงขึ้น ทำให้ธุรกิจอาคารชุดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเห็นได้จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ปี พ.ศ. 2536 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดถึง 258 โครงการ 278 อาคาร จำนวนห้องชุด 25,829 หน่วย จนกระทั่งเกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด (over supply) และเกิดการแข่งขันทางการตลาดและการขายอย่างรุนแรง จากนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2539 จนเกิดภาวะซบเซา จนถึงขั้นวิกฤตตามมาในปี พ.ศ. 2540

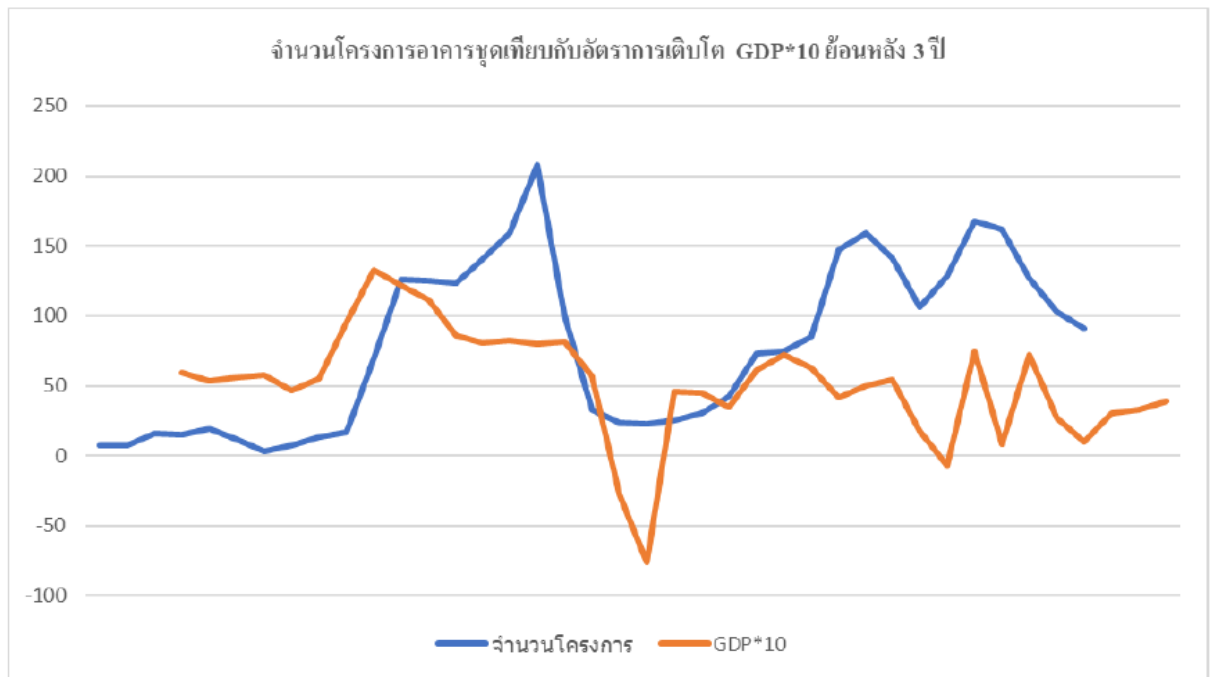
พ.ศ. 2540 - พ.ศ. 2544 ประเทศไทยประสบปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ รัฐจำเป็นต้องสั่งปิดกิจการของสถาบันการเงิน หลังจากประกาศเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากระบบตะกร้าเงินที่ใช้มา มากกว่า 12 ปี มาเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวจนรัฐบาลต้องขอความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ IMF (International Monetary Fund) เพื่อชดเชยการขาดดุลการชำระเงิน ด้วยเหตุนี้ ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะธุรกิจอาคารชุดมีผลกระทบอย่างมาก ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยหยุดชะงักลงไป และบางรายเลิกกิจการไปในที่สุด ความเดือดร้อนจึงตกมายังผู้ซื้อและแผ่ขยายไปยังธุรกิจอุตสาหกรรมอื่น ๆ เช่น การเงินการธนาคาร การจ้างงาน ประชาชนจำนวนมากว่างงาน ทำให้ขาดกำลังซื้อ เห็นได้จากสถิติจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2541 - พ.ศ. 2544 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดลดลงไปตามลำดับ

พ.ศ. 2545 หลังจากปี พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การลงทุนด้านอาคารมีมากขึ้น จากสถิติจำนวนผู้ยื่นขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดมีปริมาณมากขึ้นตามลำดับจนถึงปัจจุบัน

พ.ศ. 2548 จวบจนถึงปี พ.ศ. 2558 เศรษฐกิจการเงินประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางสวนทางกับปี พ.ศ. 2545 คือ อัตราเงินเฟ้อลดต่ำลงจนถึงระดับติดลบ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจลดลงเหลือประมาณ 1 - 2% สาเหตุมาจากเศรษฐกิจภายนอกประเทศเป็นสำคัญที่ยังผลต่อเศรษฐกิจไทย แม้ว่าปัจจัยภายในประเทศด้านการเงิน การเมืองและการก่อเหตุร้ายจะมีผลอยู่บ้าง โดยปัจจัยภายนอกประเทศ ทั้งในส่วนของเศรษฐกิจของประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐอเมริกา จีน และยุโรป ที่ตกต่ำ อัตราการว่างงานสูง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลง การนำเข้าต่ำลง เนื่องจากอุปสงค์ต่อสินค้าและบริการของคนภายในประเทศลดลง และความกดดันด้านการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเฟด ส่งผลต่อค่าเงินในประเทศต่าง ๆ รวมถึงราคาน้ำมันที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ยังผลต่อเศรษฐกิจประเทศไทยโดยตรง นั่นคือ อัตราเงินเฟ้อของไทยลดต่ำลงตามการปรับลดลงของราคาน้ำมัน การส่งออกชะลอตัวตามความต้องการบริโภคที่ลดลง ทำให้การลงทุน

ภายในประเทศลดลง ความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่ำลง ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องลดอัตราดอกเบี้ยลง เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจการลงทุน ลดต้นทุนทางการเงินของภาคเอกชน เพื่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งผลที่ได้ก็ไม่ได้มีการส่งออกเพิ่มขึ้นมากนัก ในส่วนการใช้จ่ายของภาคประชาชนก็ยังคงต่ำเช่นเดิมแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะลดลงเพราะสถาบันการเงินก็มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อสูงขึ้นตามปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังปรับตัวขึ้น สิ่งเหล่านี้ทำให้เศรษฐกิจการเงินของประเทศในปี พ.ศ. 2558 ยังชะลอตัวลง

พ.ศ. 2559-2560 สำหรับเศรษฐกิจการเงินปี พ.ศ. 2559 การเงินมีแนวโน้มการเติบโตดีขึ้น จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าอัตราการเติบโตของ GDP อยู่ที่ 3.28 และ 3.91 และอัตราเงินเฟ้อจะปรับตัวเป็นบวก จากปัจจัยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศของรัฐบาลผ่านโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ทั้งในส่วนภูมิภาคและส่วนกลาง และนโยบายสนับสนุนเงินกู้เพื่อการลงทุนของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์ของรัฐ และการให้เงินกู้แก่ภาคประชาชนผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ส่งผลให้การจ้างงานเพิ่มขึ้น ประชาชนมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น



รูปที่ 2.9 จำนวนโครงการอาคารชุดเทียบกับอัตราการเติบโต GDP\*10 ย้อนหลัง 3 ปี

จากแผนภูมิ 4.11 เมื่อเรานำค่า GDP\*10 ย้อนหลัง 3 ปี เทียบกับจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดในแต่ละปี จะเห็นได้ว่า จำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดจะมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจ จึงสรุปได้ว่าจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดจะแปรผันตรงกับสภาพเศรษฐกิจย้อนหลัง 3 ปี เนื่องมาจากระยะเวลาดำเนินการในการจัดทำโครงการอาคารชุด และระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งโดยเฉลี่ยระยะเวลาการก่อสร้างอยู่ที่ประมาณ 1 ปีครึ่งถึง 2 ปีครึ่ง

## 2.3 ข้อมูลทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

### 2.3.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

เอกนคร (Primate City) คือ เมืองโตเดี่ยว ที่มีขนาดใหญ่กว่าเมืองใหญ่อันดับรองอย่างชัดเจน เป็นเมืองที่บ่งบอกถึงความเติบโตทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ที่ภาครัฐมุ่งพัฒนาเมืองหลักเท่านั้น ส่งผลต่อความเหลื่อมล้ำกับพื้นที่รอบข้าง ผลของการเติบโตของเมืองเอกนครจะทำให้เกิดการกระจุกตัวของประชากรและมีความหนาแน่นทางประชากรสูงจากการเคลื่อนย้ายเข้าสู่เขตเมืองมากขึ้น

ที่ผ่านมานโยบายพัฒนาเมืองของภาครัฐเน้นพัฒนาเมืองใหญ่ และพัฒนาเขตพื้นที่เศรษฐกิจมากกว่า ทำให้เกิดลักษณะความเป็นเมืองและการกระจายตัวของประชากรที่ไม่สมดุลและการขาดการจัดการที่ดี ทำให้เกิดปัญหาเมืองตามมา อาทิ ปัญหาที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณสุขที่ไม่เพียงพอ ระบบการขนส่ง และการจราจรที่หนาแน่น เป็นต้น (1)

กรุงเทพมหานครมักได้รับการกล่าวถึงความเป็นเมืองที่มีความเป็นเอกนครสูงสุดเมืองหนึ่งของโลก กรุงเทพมหานครมีประชากรเกินหนึ่งล้านคนมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2490 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความโตเดี่ยวอย่างมากของกรุงเทพมหานคร สำหรับสถิติของความเป็นเมืองเอกนคร พบว่าในปี พ.ศ. 2562 จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,666,264 คน มีขนาดใหญ่กว่าเมืองใหญ่อื่น ๆ ของประเทศ

สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครยังคงดำรงความเป็นเอกนคร เป็นเมืองใหญ่เมืองเดียวที่ทิ้งห่างเมืองอื่น ๆ และเมื่อมีการขยายอาณาเขตพื้นที่ไปยังปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง ทำให้ความโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครยังคงทิ้งห่างเมืองอื่น ๆ ของประเทศไทยต่อไป สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ ว่ายังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

### 2.3.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

เส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยหลักอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง และเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค การพัฒนาเส้นทางคมนาคมรูปแบบต่าง ๆ ของรัฐจึงมีผลกระทบและสร้างแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนในภาคเอกชนอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะการเปลี่ยนการเดินทางจากทางถนนมาเป็นการเดินทางทางราง ซึ่งอาจมีผลถึงทิศทางการขยายตัวของเมืองไปตามเส้นทางเหล่านี้ ซึ่งระบบโครงสร้างคมนาคมปัจจุบันประกอบด้วย

#### 2.3.2.1 ระบบคมนาคมขนส่งทางบกของกรุงเทพมหานคร

ระบบคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน เป็นระบบที่ใช้ทางบกเป็นหลัก โดยเฉพาะการคมนาคมขนส่งตามเส้นทางถนน เนื่องจากเข้าถึงชุมชนได้สะดวกกว่าระบบอื่น และเป็นการเดินทางโดยพึ่งยานพาหนะส่วนบุคคล ซึ่งอัตราส่วนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลมีถึงร้อยละ 53 ในขณะที่สัดส่วนการใช้รถขนส่งมวลชนมีเพียงร้อยละ 47

โครงข่ายถนนและทางด่วน โครงข่ายถนนและทางด่วนในกรุงเทพมหานคร เป็นโครงข่ายหลักที่สำคัญของการคมนาคมขนส่ง โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีถนนสายสำคัญประมาณ 4,700 กิโลเมตร โดยมีถนนสายหลักที่เป็นเส้นทางเข้าออกเมืองในทิศต่าง ๆ ดังนี้

- ด้านทิศเหนือ ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนประชาชื่น ถนนงามวงศ์วาน และถนนรามอินทรา

- ด้านทิศตะวันออก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 9 ถนนพระรามที่ 4 ถนนศรีนครินทร์ และถนนอ่อนนุช

- ด้านทิศตะวันตก ได้แก่ ถนนเพชรเกษม ถนนบรมราชชนนี ถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนพุทธมณฑล และถนนวงแหวนรอบนอก

- ด้านทิศใต้ ได้แก่ ถนนพระรามที่ 2 ถนนพระรามที่ 3 ถนนตากสิน ถนนเอกชัย ฯลฯ

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 รายกลุ่มโซน 6 กลุ่มเขตการวางผัง มีดังนี้

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

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

- กลุ่มเขตที่อยู่อาศัย มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 47 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ก จำนวน 10 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 28 สาย ถนนแบบ ค จำนวน 2 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 4 สาย ถนนแบบ จ จำนวน 2 สาย และถนนแบบ ช จำนวน 1 สาย

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

- กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรฝั่งตะวันตกตอนบน มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 19 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 17 สาย และถนนแบบ ช จำนวน 1 สาย

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

### 2.3.2.2 ระบบคมนาคมขนส่งทางน้ำของกรุงเทพมหานคร

รูปแบบการคมนาคมที่สำคัญอย่างหนึ่งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลคือการคมนาคมทางน้ำ ซึ่งมีให้บริการทั้งการเดินเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยบริการเรือด่วนเจ้าพระยา และการเดินทางตามลำคลองสำคัญ เช่น คลองแสนแสบ คลองพระโขนง และคลองภาษีเจริญ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีโครงการเดินเรือที่ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาและนโยบายของรัฐบาล เช่น คลองลาดพร้าว คลองแสนแสบ (ช่วงวัดศรีบุญเรือง-สำนักงานเขตมีนบุรี) และคลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น การให้บริการการคมนาคม

ทางน้ำนั้นมีความสำคัญอย่างมากกับการคมนาคมในกรุงเทพมหานคร เพราะนอกจากทำให้ผู้โดยสารสามารถเข้าถึงศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครได้โดยเร็วแล้ว ยังช่วยแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในชั่วโมงเร่งด่วนอีกด้วย ซึ่งเรือโดยสารในกรุงเทพมหานครมี 4 ประเภทที่สำคัญ ได้แก่ เรือด่วนเลียบบึงแม่น้ำเจ้าพระยา การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในลำคลอง เรือยนต์ข้ามฟาก และการเดินเรือยนต์เฟลวาใบจักรยาว

### 1) เรือด่วนเลียบบึงแม่น้ำเจ้าพระยา

ปี พ.ศ. 2562 สถิติจำนวนเที่ยวเรือและผู้โดยสารเรือด่วนเลียบบึงแม่น้ำเจ้าพระยา มีท่าเทียบเรือที่จอดรับ - ส่งผู้โดยสาร ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งหมด 31 ท่า ได้แก่

- 1) ท่าปากเกร็ด - ท่าวัดเตย
- 2) ท่าเทศบาลปากเกร็ด - ท่าวีชีริงส์
- 3) ท่าเทศบาลนนทบุรี - ท่าเทศบาลบางศรีเมือง
- 4) ท่าวัดเขมาฯ - ท่าพยอมทอง
- 5) ท่าวัดเขมาฯ - ท่าวัดค่างคาว
- 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 - ท่าคูเม็งค์
- 24) ท่าสาทร - ท่าตากสิน
- 25) ท่าสี่ตา - ท่าวัดเศวตฉัตร
- 26) ท่าสาธุประดิษฐ์ - ท่าพระประแดง
- 27) ท่าคลองเตย - ท่าหัวไป



จากสถิติผู้ใช้เรือโดยสารเรือค่วนเลียบฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ประจำปี พ.ศ. 2562 พบว่า ท่าเรือข้ามฟากที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่

- 1) ท่าสาทร
- 2) ท่านนทบุรี
- 3) ท่าวัดอรุณ
- 4) ท่าพรานนก
- 5) ท่าราชวงศ์
- 6) ท่าพระอาทิตย์ (บางลำพู)
- 7) ท่าเทเวศร์
- 8) ท่าสี่พระยา
- 9) ท่าพระปิ่นเกล้า (ฝั่งธนบุรี)
- 10) ท่าไอคอนสยาม

## 2) การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในลำคลอง

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

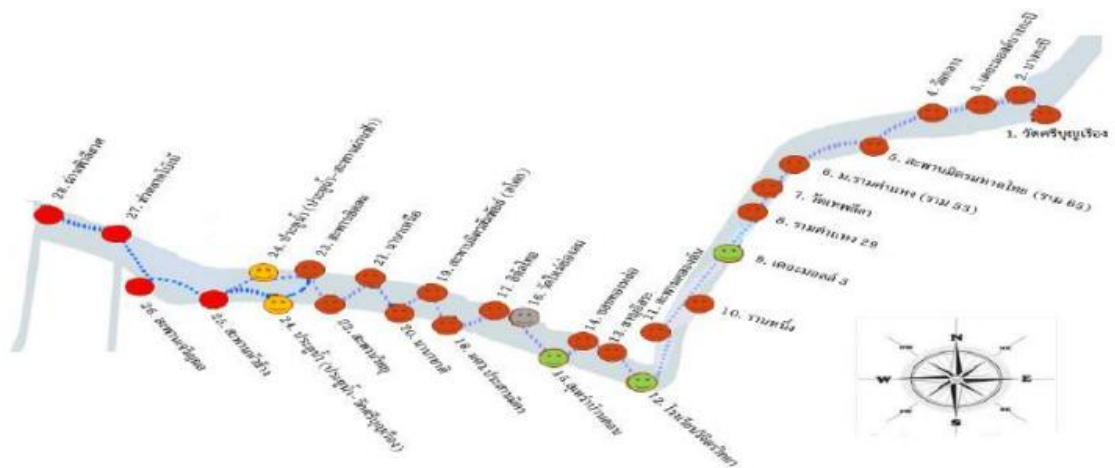
### - เส้นทางคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง)

เรือโดยสารคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง) ดำเนินการโดย บริษัทครอบครัวขนส่ง 2002 จำกัด เป็นบริการเรือค่วนในคลองแสนแสบและคลองมหานาค โดยมีจุดต่อเรือที่ท่าประตุน้ำ มีจำนวนท่ารวม 28 ท่า ได้แก่

- 1) ท่าวัดศรีบุญเรือง
- 2) ท่าบางกะปิ
- 3) ท่าเดอะมอลล์บางกะปิ
- 4) ท่าวัดกลาง
- 5) ท่าสะพานมิตรมหาราชาไทย
- 6) ท่าม.รามคำแหง
- 7) ท่าวัดเทพศิลา
- 8) ท่ารามคำแหง 29
- 9) ท่าเดอะมอลล์ 3
- 10) ท่ารามหนึ่ง
- 11) ท่าสะพานคลองตัน
- 12) ท่าโรงเรียนวิจิตรวิทยา



- 13) ทำชาญอิสระ
- 14) ทำซอยทองหล่อ
- 15) ทำสุเหร่าบ้านดอน
- 16) ทำวัดใหม่ช่องลม
- 17) ทำอิฐลไทย
- 18) ทำมศว.ประสานมิตร
- 19) ทำสะพานมิตรสัมพันธ์ 2 (อโศก)
- 20) ทำน่านาชาติ
- 21) ทำน่านาเหนือ
- 22) ทำสะพานวิทย์
- 23) ทำสะพานชิดลม
- 24) ทำประตูน้ำ (ประตูน้ำ - วัดศรีบุญเรือง) และ ทำประตูน้ำ (ประตูน้ำ - ผ่านฟ้าลีลาศ)
- 25) ทำสะพานหัวช้าง (ราชเทวี)
- 26) ทำสะพานเจริญผล
- 27) ทำไบเบี
- 28) ทำผ่านฟ้าลีลาศ



รูปที่ 2.11 แผนที่ที่แสดงทำเทียบเรือคลองแสนแสบ

จากสถิติผู้ใช้เรือโดยสารที่ใช้บริการเรือคลองแสนแสบ ประจำปี พ.ศ. 2562 พบว่า มีจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการทั้งขาออกและขาขึ้น ทั้งสิ้น 45,147,748 คน เฉลี่ย 124,044 คนต่อวัน โดยท่าที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่

- 1) ท่าประตูน้ำ
- 2) ท่าเดอะมอลล์บางกะปิ

- 3) ทำวัดศรีบุญเรือง
- 4) ทำอโศก
- 5) ทำม.รามคำแหง
- 6) ทำผ่านฟ้าลีลาศ
- 7) ทำสะพานมิตรมทไทย
- 8) ทำบางกะปิ
- 9) ทำตลาดโบ๊เบ๊
- 10) ทำวัดกลาง

#### - เส้นทางเส้นทางคลองพระโขนง

การเดินทางโดยสายคลองพระโขนง เส้นทางเริ่มต้นจากพระโขนงถึงตลาดเอี่ยมสมบัติ มีจำนวน 12 ท่า ระยะทางประมาณ 9 กิโลเมตร ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีต่อเที่ยว จำนวนเรือทั้งหมด 6 ลำ วันราชการ 3 - 5 ลำ วันหยุดราชการ 2 ลำ จำนวนท่าเทียบเรือ ทั้งหมด 13 ท่า ดังนี้

- 1) ทำตลาดเอี่ยมสมบัติ
- 2) ทำสุเหร่าอัลเอียะติซอม
- 3) ทำชุมชนคลองจวน
- 4) ทำวัดปากบ่อ
- 5) ทำสุเหร่าอัลกรูบรอ
- 6) ทำวัดตันไทรย์
- 7) ทำวัดทองใน
- 8) ทำวัดยาง
- 9) ทำชุมชนคลองเจ็ดชนิด
- 10) ทำคอนโดมิเนียม
- 11) ทำสวนหลวง
- 12) ทำวัดมหาบุศย์
- 13) ทำพระโขนง

จากสถิติจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการเรือโดยสายคลองพระโขนง ในปี พ.ศ. 2560 พบว่า มีจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการทั้งขาออกและขาขึ้นทั้งสิ้น 62,384 คน เฉลี่ย 342 คนต่อวัน

#### 3) เรือยนต์ข้ามฟาก

ปี พ.ศ. 2562 สถิติจำนวนเที่ยวเรือและผู้โดยสารเรือยนต์ข้ามฟาก มีจำนวนเส้นทางเดินเรือที่จอดรับ - ส่งผู้โดยสารที่เปิดให้บริการทั้งหมด 24 เส้นทาง ได้แก่

- 1) ทำปากเกร็ด - ทำวัดเตย
- 2) ทำเทศบาลปากเกร็ด - ทำวัชรวิงส์
- 3) ทำเทศบาลนนทบุรี - ทำเทศบาลบางศรีเมือง
- 4) ทำเทเวศร์ - ทำวัดบวรมงคล

- 5) ท่าเวศร์ - ท่าวัดคฤหบดี
- 6) ท่าพระจันทร์ (ม.ธรรมศาสตร์) - ท่าวังหลัง
- 7) ท่ามหาราช - ท่าวังหลัง
- 8) ท่าช้าง - ท่าวังหลัง
- 9) ท่าช้าง - ท่าวัดระฆัง
- 10) ท่าเตียน - ท่าวัดอรุณา
- 11) ท่าอัมฤงค์ - ท่าดินแดง
- 12) ท่าราชวงศ์ - ท่าดินแดง
- 13) ท่าสวัสดิ์ - ท่าวัดทองธรรมชาติ
- 14) ท่าสี่พระยา - ท่ารถไฟคลองสาน
- 15) ท่าโอเรียนเต็ล - ท่าวัดสุวรรณฯ
- 16) ท่าสาทร - ท่าตากสิน
- 17) ท่าสาธูประดิษฐ์ - ท่าวัดบางพิง
- 18) ท่าสาธูประดิษฐ์ - ท่าคลองลัดหลวง
- 19) ท่าพระราม 3 - คลองลัดโพธิ์
- 20) ท่าคลองเตย - ท่าทั่วไป
- 21) ท่าบางนา - ท่าตาเลื่อน
- 22) ท่าวัดบางนานอก - ท่าวัดบางน้ำผึ้งนอก
- 23) ท่าเกตรา - ท่าพระประแดง
- 24) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าพระสมุทรเจดีย์

จากสถิติผู้ใช้เรือโดยสารเรือด่วนข้ามฟาก ประจำปี พ.ศ. 2562 พบว่า มีจำนวนผู้ใช้โดยสารที่ใช้บริการทั้งขาออกและขาขึ้น ทั้งสิ้น 33,926,929 คน เฉลี่ย 93,206 คนต่อวัน โดยท่าที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่

- 1) ท่าเทศบาลปากเกร็ด - ท่าวีรวิงค์
- 2) ท่าเกตรา - ท่าพระประแดง
- 3) ท่าราชวงศ์ - ท่าดินแดง
- 4) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าพระสมุทรเจดีย์
- 5) ท่าเตียน - ท่าวัดอรุณา
- 6) ท่าวัดบางนานอก - ท่าวัดบางน้ำผึ้งนอก
- 7) ท่าสี่พระยา - ท่ารถไฟคลองสาน
- 8) ท่าพระจันทร์ (ม.ธรรมศาสตร์) - ท่าวังหลัง
- 9) ท่าช้าง - ท่าวังหลัง
- 10) ท่าเทศบาลนนทบุรี - ท่าเทศบาลบางศรีเมือง

#### 4) การเดินเรือยนต์เพลลาใบจักรยาว

การเดินเรือยนต์เพลลาใบจักรยาวเพื่อเสริมเส้นทางเดินเรือโดยสารในแม่น้ำเจ้าพระยา (สายหลัก) เชื่อมคลองต่าง ๆ บริเวณจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร โดยมีทั้งหมด 15 เส้นทาง ได้แก่

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

#### 2.3.2.3 ระบบคมนาคมขนส่งทางรางในเขตกรุงเทพมหานคร

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

##### 1) รถไฟชานเมือง

จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟชานเมืองมีจำนวนลดลงโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการลดลงในอัตราร้อยละ 7.91 ต่อปี และหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราการลดลง ร้อยละ 6.27 ต่อปี ซึ่งแนวโน้มของจำนวนผู้โดยสารรถไฟชานเมืองจะลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราจะช้าลง เนื่องจากแม้จะเป็นการเดินทางที่ไม่สะดวกสบาย แต่มีราคาค่าโดยสารที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของการเดินทางสำหรับผู้ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าขานเมืองในอนาคต การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) และสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) จะย้ายสถานีต้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร จากหัวลำโพงมาที่ชุมทางบางซื่อ เพื่อเป็นที่รวมการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าขานเมืองสายสีแดง 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) โครงการรถไฟฟ้า

ตารางที่ 2.1 ลำดับเหตุการณ์การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า ระหว่าง พ.ศ. 2542 - 2562

ลำดับเหตุการณ์การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า		
ปี (พ.ศ.)	วันที่	เหตุการณ์
2542	5 ธันวาคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีหมอชิต-อ่อนนุช)
		เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ-สะพานตากสิน)
2547	3 กรกฎาคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าบีทีเอส สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีบางซื่อ-หัวลำโพง)
2552	15 พฤษภาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีสะพานตากสิน-วงเวียนใหญ่)
2553	23 สิงหาคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์ (สถานีสุวรรณภูมิ-พญาไท)
2554	12 สิงหาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีอ่อนนุช-แบริ่ง)

ลำดับเหตุการณ์การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า			
ปี (พ.ศ.)	วันที่	เหตุการณ์	
2556	12 มกราคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีวงเวียนใหญ่-โพธิ์นิมิตร)	
	14 กุมภาพันธ์	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีโพธิ์นิมิตร-ตลาดพลู)	
	5 ธันวาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีตลาดพลู-บางหว้า)	
2559	6 สิงหาคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้ามทร สายฉลองรัชธรรม (สถานีคลองบางไผ่-เตาปูน)	
2560	3 เมษายน	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีแบริ่ง-สำโรง)	
	11 สิงหาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามทร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีบางซื่อ-เตาปูน)	
2561	6 ธันวาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีสำโรง-เคหะฯ)	
2562	29 กรกฎาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามทร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีหัวลำโพง-ท่าพระ)	
	9 สิงหาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีหมอชิต-ห้าแยกลาดพร้าว)	
	24 สิงหาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามทร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีท่าพระ-บางหว้า)	
	21 กันยายน	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามทร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีบางหว้า-หลักสอง)	
	4 ธันวาคม		เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีห้าแยกลาดพร้าว-มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์)
			เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามทร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีเตาปูน-สิรินธร)
	23 ธันวาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามทร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีสิรินธร-ท่าพระ)	

ตารางที่ 2.2 กำหนดการการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต

กำหนดการในอนาคต		
ปี (พ.ศ.)	เดือน	เหตุการณ์
2563	24 เมษายน	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์-สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ)
	5 ธันวาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ-คูคต)
	13 ตุลาคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าสายสีทอง (สถานีกรุงธนบุรี-คลองสาน)
2564	มกราคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม (สถานีบางซื่อ-รังสิต) และ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน (สถานีบางซื่อ-ตลิ่งชัน)
	ตุลาคม	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี-มีนบุรี) และ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สถานีลาดพร้าว-สำโรง)
2565	มกราคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม (รังสิต-ธรรมศาสตร์ รังสิต) และ ส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา และ ตลิ่งชัน-ศิริราช)
	กุมภาพันธ์	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีศรีรัช-ทะเลสาบเมืองทองธานี)
2566	สิงหาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีหลักสอง-สถานีพุทธมณฑล สาย 4)
	ธันวาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีคูคต-สถานีวงแหวนรอบนอกตะวันออก) และ (สถานีเคหะสมุทรปราการ-สถานีบางปู)
2567	กุมภาพันธ์	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ส่วนตะวันออก (สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-สถานีแยกร่มเกล้า)
	กันยายน	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (สถานีพญาไท-สถานีท่าอากาศยานดอนเมือง)
2568	กันยายน	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ส่วนตะวันตก (สถานีบางขุนนนท์-สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)
	มีนาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (สถานีเตาปูน-สถานีครุין)
2570	เมษายน	เปิดให้บริการ รถไฟฟ้าสายสีฟ้าอ่อน (สถานีบางนา-สถานีธนาชิตี-สถานีท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ)

กำหนดการในอนาคต		
ปี (พ.ศ.)	เดือน	เหตุการณ์
	ธันวาคม	เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ลาดกระบัง-ท่าอากาศยานอุตะเภา)

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

### 2.3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาตารางที่ 2.6 สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 กรุงเทพมหานคร สูงที่สุด 20 ลำดับแรก พบว่า พื้นที่บริเวณถนนสีลม มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดได้ถึงตารางวาละ 1,000,000 บาท และราคาประเมินในราคาใกล้เคียงกันได้แก่ ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ ถนนพระรามที่ 1 สูงที่สุดได้ถึงตารางวาละ 900,000 บาท จะเห็นได้ว่า เขตที่มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุด 20 ลำดับแรกนี้ ล้วนเป็นพื้นที่ในย่านธุรกิจ ใกล้ใจกลางเมือง ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม และกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

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

ลำดับที่	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	ถนนธนียะ	600,000
9	ถนนพัฒนาพงษ์ , ถนนพัฒนาพงษ์ 2	600,000
10	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	280,000 – 600,000
11	ถนนราชวงศ์	550,000
12	ถนนสำเพ็ง	550,000
13	ถนนคอนแวนต์	500,000
14	ถนนชิดลม	500,000



ลำดับ ที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาท/ตารางวา)
15	ถนนพญาไท	500,000
16	ถนนพาดสาย , ถนนเยาวพานิชย์	500,000
17	ถนนศาลาแดง , ถนนศาลาแดง 1	500,000
18	ถนนพระรามที่ 4	400,000 – 500,000
19	ถนนมั่งกร	250,000 – 500,000
20	ถนนเจริญกรุง	200,000 – 500,000

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หมายเหตุ : ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงราคาที่ดินรายแปลงได้

### บทที่ 3

#### ลักษณะการกระจายตัวของอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ อาคารชุด สามารถสรุปลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 ออกได้เป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ภาพรวมลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

ส่วนที่ 2 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

ส่วนที่ 3 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

#### ส่วนที่ 1 ภาพรวมลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

ปี พ.ศ. 2562 กรุงเทพมหานครมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภท จำนวน 70,369 หน่วย แบ่งเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 14,526 หน่วย บ้านแฝด จำนวน 1,032 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 10,971 หน่วย อาคารพาณิชย์ จำนวน 1,790 หน่วย และอาคารชุด จำนวน 42,050 หน่วย

กลุ่มเขตฯ ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทมากที่สุด คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมาคือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม และส่งเสริมการท่องเที่ยว กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน ตามลำดับ

#### ตารางที่ 3.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2562

จังหวัด/เขต	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	14,526	1,032	10,971	1,790	42,050	70,369
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ ศิลปวัฒนธรรมและ ส่งเสริมการท่องเที่ยว	357	2	27	31	5,087	5,504
เขตพระนคร	2	-	-	2	-	4

จังหวัด/เขต	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	-	16	4	-	24
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	-	-	-
เขตดุสิต	25	-	1	2	77	105
เขตธนบุรี	61	-	-	-	93	154
เขตบางกอกน้อย	132	-	-	6	307	445
เขตบางกอกใหญ่	49	-	-	-	795	844
เขตบางพลัด	67	2	10	15	3,305	3,399
เขตคลองสาน	17	-	-	2	510	529
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และพาณิชย์กรรม</b>	<b>660</b>	<b>10</b>	<b>211</b>	<b>184</b>	<b>14,001</b>	<b>15,066</b>
เขตบางซื่อ	73	-	24	9	-	106
เขตจตุจักร	168	4	165	53	3,175	3,565
เขตพญาไท	41	3	-	3	1,371	1,418
เขตราชเทวี	11	-	-	6	366	383
เขตดินแดง	62	-	13	4	226	305
เขตห้วยขวาง	58	-	1	62	1,964	2,085
เขตปทุมวัน	3	-	-	2	1,771	1,776
เขตบางรัก	7	-	-	6	545	558
เขตสาทร	41	-	-	-	764	805
เขตวัฒนา	55	-	-	26	1,898	1,979
เขตคลองเตย	16	-	-	4	1,742	1,762
เขตยานนาวา	82	3	7	8	-	100
เขตบางคอแหลม	43	-	1	1	179	224
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>4,909</b>	<b>727</b>	<b>5,524</b>	<b>1,027</b>	<b>16,249</b>	<b>28,436</b>
เขตหลักสี่	184	22	33	15	1,241	1,495
เขตดอนเมือง	528	46	432	79	-	1,085

จังหวัด/เขต	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
เขตสายไหม	618	111	877	58	62	1,726
เขตบางเขน	403	5	1,319	162	1,689	3,578
เขตลาดพร้าว	190	12	100	39	961	1,302
เขตบึงกุ่ม	152	59	400	71	1,393	2,075
เขตบางกะปิ	174	38	106	42	2,861	3,221
เขตวังทองหลาง	167	2	17	42	79	307
เขตคันนายาว	385	-	-	-	-	385
เขตสะพานสูง	570	221	944	225	-	1,960
เขตสวนหลวง	218	55	769	67	2,757	3,866
เขตประเวศ	1,104	134	527	102	-	1,867
เขตพระโขนง	89	21	-	86	5,206	5,402
เขตบางนา	127	1	-	39	-	167
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันออก</b>	<b>4,433</b>	<b>239</b>	<b>2,194</b>	<b>375</b>	<b>1,390</b>	<b>8,631</b>
เขตคลองสามวา	1,284	100	760	21	-	2,165
เขตหนองจอก	1,237	114	398	5	-	1,754
เขตมีนบุรี	925	25	200	-	275	1,425
เขตลาดกระบัง	987	-	836	349	1,115	3,287
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,646</b>	<b>5</b>	<b>1,393</b>	<b>86</b>	<b>640</b>	<b>3,770</b>
เขตตลิ่งชัน	512	-	-	-	-	512
เขตทวีวัฒนา	310	-	45	26	-	381
เขตบางแค	499	1	170	-	-	670
เขตหนองแขม	145	-	1,091	45	-	1,281
เขตภาษีเจริญ	180	4	87	15	640	926

จังหวัด/เขต	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนล่าง	2,521	49	1,622	87	4,683	8,962
เขตทุ่งครุ	324	-	1,017	17	-	1,358
เขตบางบอน	333	47	-	8	-	388
เขตบางขุนเทียน	878	-	221	38	4,304	5,441
เขตจอมทอง	922	-	51	13	379	1,365
เขตราษฎร์บูรณะ	64	2	333	11	-	410

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2562 ในภาพรวมของกรุงเทพมหานคร จากตารางที่ 3.1 พบว่า เขตบางขุนเทียนและเขตพระโขนงเป็นเขตที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทรวมกันมากที่สุด 2 ลำดับแรก โดยเป็น 2 เขตที่มีจำนวนมากกว่า 5,000 หน่วย รองลงมา ได้แก่ เขตสวนหลวง 3,866 หน่วย เขตบางเขน 3,578 หน่วย และเขตจตุจักร 3,565 หน่วย ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าทุกเขตดังกล่าวอยู่ในช่วงบริเวณเขตต่อชานเมืองฝั่งตะวันออก

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2562 ตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า

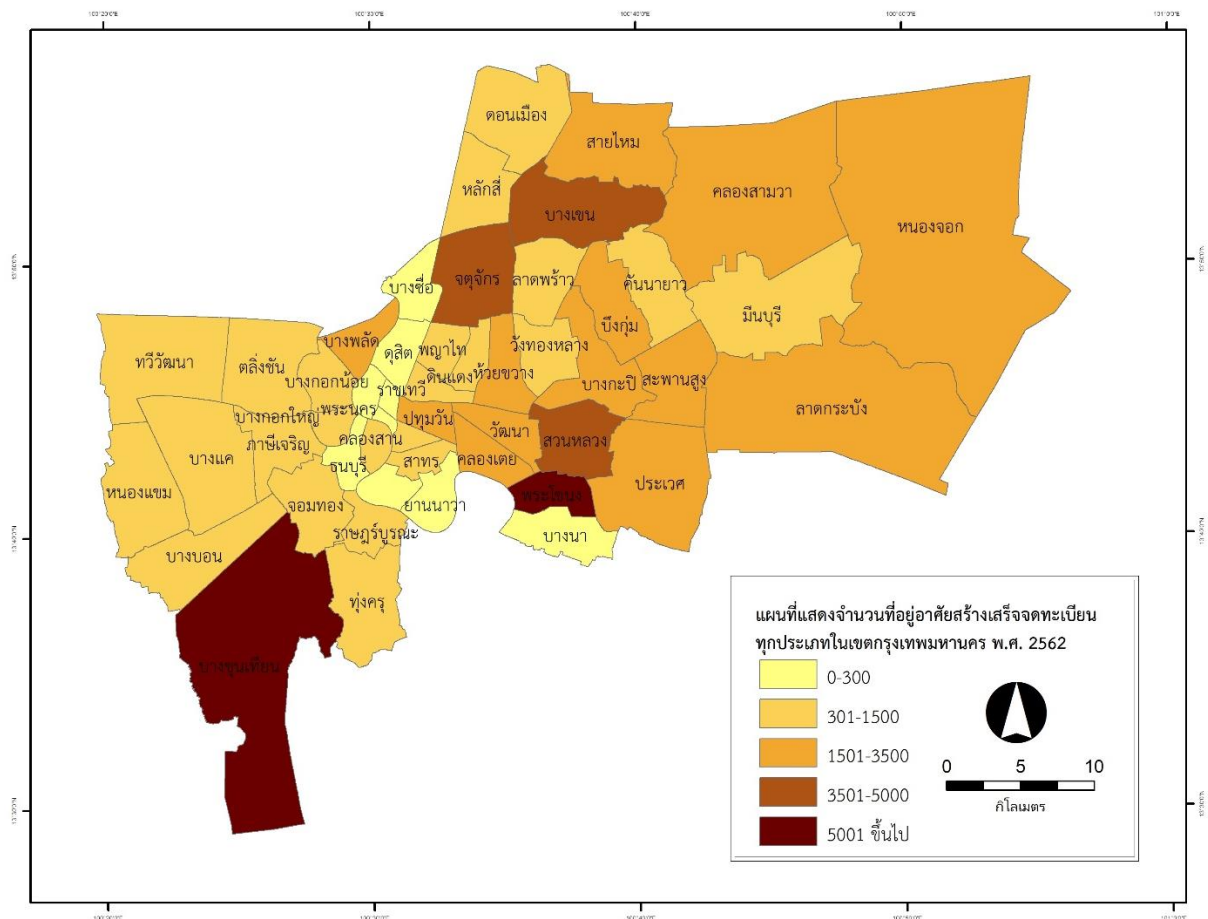
บ้านเดี่ยว มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก โดยเขตที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวมากที่สุด คือ เขตคลองสามวา มีจำนวน 1,284 หน่วย รองลงมา คือ เขตหนองจอก มีจำนวน 1,237 หน่วย และเขตประเวศ มีจำนวน 1,104 หน่วย ตามลำดับ

บ้านแฝด มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก โดยเขตที่มีจำนวนบ้านแฝดมากที่สุด คือ เขตสะพานสูง มีจำนวน 134 หน่วย รองลงมา คือ เขตประเวศ มีจำนวน 134 หน่วย เขตหนองจอก มีจำนวน 114 หน่วย เขตสายไหม มีจำนวน 111 หน่วย และเขตคลองสามวา มีจำนวน 100 หน่วย ตามลำดับ

ทาวน์เฮ้าส์ มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก โดยเขตที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด คือ เขตบางเขน มีจำนวน 1,319 หน่วย รองลงมา คือ เขตหนองแขม มีจำนวน 1,091 หน่วย และเขตทุ่งครุ มีจำนวน 1,017 หน่วย ตามลำดับ

อาคารพาณิชย์ มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก โดยเขตที่มีจำนวนอาคารพาณิชย์มากที่สุด คือ เขตลาดกระบัง มีจำนวน 349 หน่วย รองลงมา คือ เขตสะพานสูง มีจำนวน 225 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 162 หน่วย และเขตประเวศ มีจำนวน 102 หน่วย ตามลำดับ

อาคารชุด มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม แต่เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต พบว่า เขตที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุด คือ เขตพระโขนง ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 5,206 หน่วย รองลงมา คือ เขตบางขุนเทียน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีจำนวน 4,304 หน่วย เขตบางพลัด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว มีจำนวน 3,305 หน่วย และเขตจตุจักรกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม มีจำนวน 3,175 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าเขตที่มีจำนวนอาคารชุดจำนวนมากดังกล่าวส่วนใหญ่มีการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่



แผนที่ 3.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2562

## ส่วนที่ 2 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

เมื่อพิจารณารายละเอียดจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2562 รายกลุ่มเขตการวางผัง พบว่า

กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม จำนวน 5,504 หน่วย เป็นประเภทอาคารชุดมากที่สุด มีจำนวน 5,087 หน่วย รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 357 หน่วย อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 31 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 27 หน่วย และ บ้านแฝด มีจำนวน 2 หน่วย โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมมากที่สุด คือ เขตบางพลัด มีจำนวน 3,399 หน่วย เขตบางกอกใหญ่ มีจำนวน 844 หน่วย และเขตคลองสาน มีจำนวน 529 หน่วย ตามลำดับ

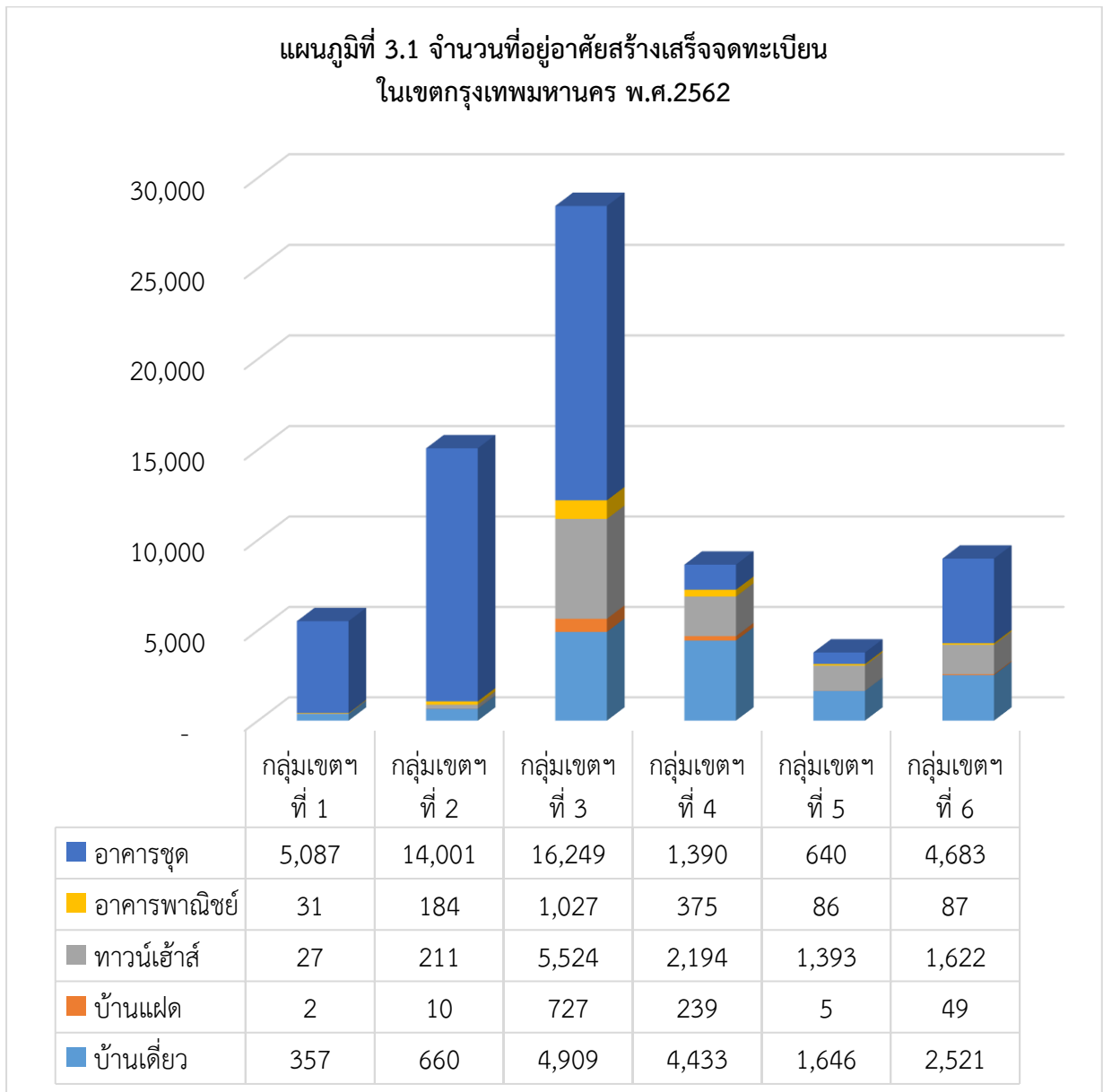
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม จำนวน 15,066 หน่วย เป็นประเภทอาคารชุดมากที่สุด มีจำนวน 14,001 หน่วย รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 660 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 211 หน่วย อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 184 หน่วย และบ้านแฝด มีจำนวน 10 หน่วย โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมมากที่สุด คือ เขตจตุจักร มีจำนวน 3,565 หน่วย เขตห้วยขวาง มีจำนวน 2,085 หน่วย และเขตวัฒนา มีจำนวน 1,979 หน่วย ตามลำดับ

กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยรวมมากที่สุด มีจำนวน 28,436 หน่วย เป็นประเภทอาคารชุดมากที่สุด มีจำนวน 16,249 หน่วย รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 5,524 หน่วย บ้านเดี่ยว มีจำนวน 4,909 หน่วย อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 1,027 หน่วย และบ้านแฝด มีจำนวน 727 หน่วย โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมมากที่สุด คือ เขตพระโขนง มีจำนวน 5,402 หน่วย เขตสวนหลวง มีจำนวน 3,866 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 3,578 หน่วย และเขตบางกะปิ มีจำนวน 3,221 หน่วย ตามลำดับ

กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยรวม จำนวน 8,631 หน่วย เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด มีจำนวน 4,433 หน่วย รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 2,194 หน่วย อาคารชุด มีจำนวน 1,390 หน่วย อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 375 หน่วย และบ้านแฝด มีจำนวน 239 หน่วย โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมมากที่สุด คือ เขตลาดกระบัง มีจำนวน 3,287 หน่วย เขตคลองสามวา มีจำนวน 2,165 หน่วย เขตหนองจอก มีจำนวน 1,754 หน่วย และเขตมีนบุรี มีจำนวน 1,425 หน่วย ตามลำดับ

กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยรวม จำนวน 3,770 หน่วย เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด มีจำนวน 1,646 หน่วย รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 1,393 หน่วย อาคารชุด มีจำนวน 640 หน่วย อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 86 หน่วย และบ้านแฝด มีจำนวน 5 หน่วย โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมมากที่สุด คือ เขตหนองแขม มีจำนวน 1,281 หน่วย เขตภาษีเจริญ มีจำนวน 926 หน่วย เขตบางแค มีจำนวน 670 หน่วย เขตตลิ่งชัน มีจำนวน 512 หน่วย และเขตทวีวัฒนา มีจำนวน 381 หน่วย ตามลำดับ

กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยรวม จำนวน 8,962 หน่วย เป็นประเภทอาคารชุดมากที่สุด มีจำนวน 4,683 หน่วย รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 2,521 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 1,622 หน่วย อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 87 หน่วย และบ้านแฝด มีจำนวน 49 หน่วย โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมมากที่สุด คือ เขตบางขุนเทียน มีจำนวน 5,441 หน่วย เขตจอมทอง มีจำนวน 1,365 หน่วย และเขตทุ่งครุ มีจำนวน 1,358 หน่วย ตามลำดับ



เมื่อพิจารณาจากแผนภูมิที่ 3.1 พบว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยแนวสูง คืออาคารชุดมากที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม โดยทั้ง 2 กลุ่มเขตการวางผังมีจำนวนหน่วยของอาคารชุดมากกว่า 10,000 หน่วย ในปี พ.ศ. 2562



สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุดทุกประเภท โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ รวมกันมากที่สุดถึง 12,187 หน่วย รองลงมาคือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ รวมกัน 7,241 หน่วย

จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2562 กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย เป็นกลุ่มเขตการวางผังที่มีที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงมากที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ

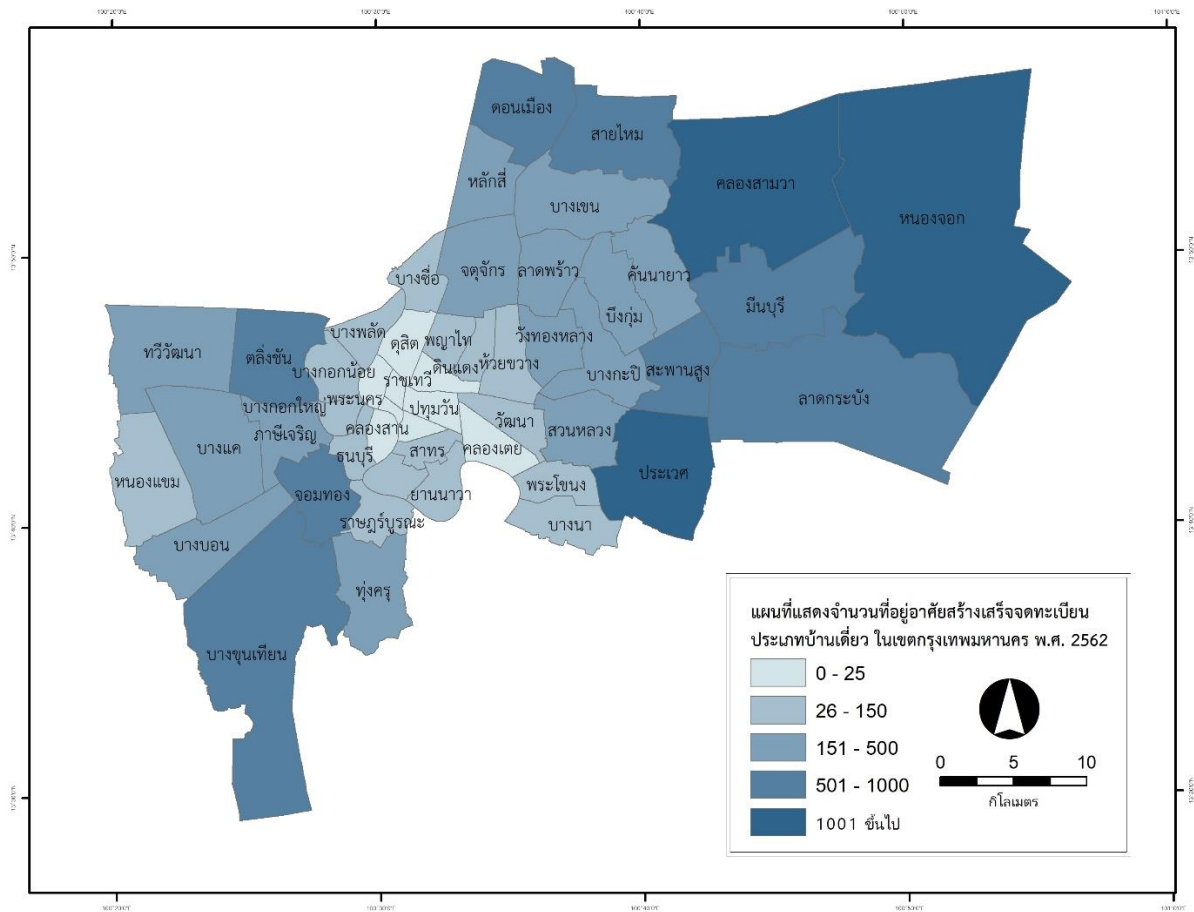
ส่วนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว และกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม นั้น ที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างแทบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ดังกล่าวมีขนาดพื้นที่และแปลงที่ดินขนาดเล็ก ประกอบกับที่ดินว่างเปล่าเหลืออยู่ไม่มาก ทำให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาสูง การลงทุนอาคารชุดจึงนับว่าคุ้มค่ามากกว่าการลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ

กล่าวโดยสรุปคือ สถานการณ์ภาพรวมที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ยังคงมีลักษณะการกระจายตัวเป็นสองรูปแบบ คือ ที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่จะขยายตัวในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย และในบริเวณชานเมืองทั้งฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน และกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ส่วนการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ อาคารชุด จะมีการกระจุกตัวบริเวณใจกลางเมือง ย่านพาณิชย์กรรม รวมถึงย่านที่อยู่อาศัยและชานเมืองฝั่งตะวันตกในพื้นที่ที่มีแนวเส้นทางรถไฟฟ้า

### ส่วนที่ 3 ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

#### 1) บ้านเดี่ยว

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังคงมีการกระจายตัวในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกเป็นหลัก เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และอยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมือง ทำให้ราคาที่ดินไม่สูง และคุ้มค่าต่อการสร้างบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มเขตที่มีการสร้างบ้านเดี่ยวมากที่สุด คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 4,909 หน่วย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 4,433 หน่วย และเขตที่ถือได้ว่าการก่อสร้างบ้านเดี่ยวนับว่ามากที่สุด ได้แก่ เขตคลองสามวา เขตหนองจอก ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และเขตประเวศในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยมีจำนวน 1,284 หน่วย 1,237 หน่วย และ 1,104 หน่วย ตามลำดับ ถือเป็น 3 เขตในกรุงเทพมหานครที่มีจำนวนหน่วยของบ้านเดี่ยวนับว่ามากกว่า 1,000 หน่วย



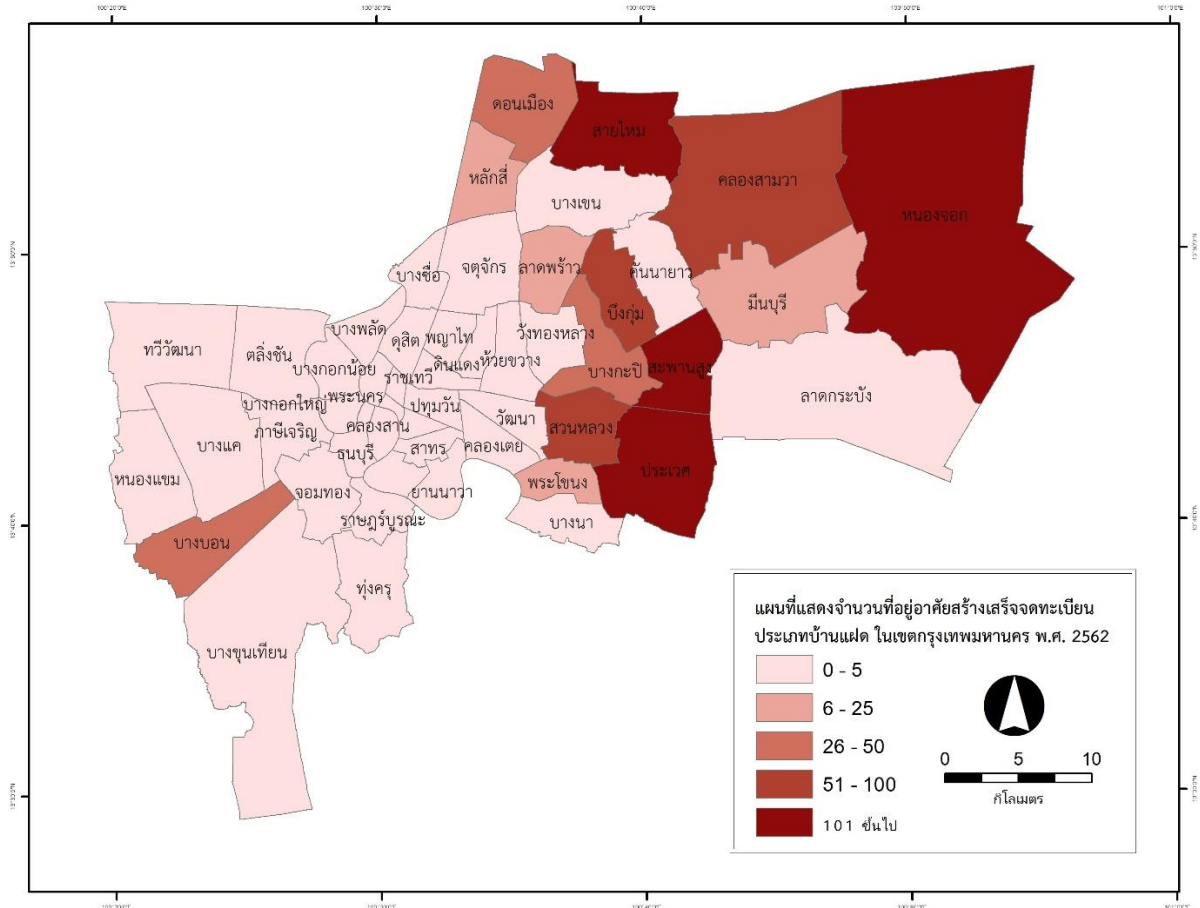
แผนที่ 3.2 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านเดี่ยว  
ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

เมื่อพิจารณาเขตที่มีการก่อสร้างบ้านเดี่ยวมากที่สุดทั้ง 4 เขตดังกล่าวแล้ว พบว่า 2 ลำดับแรกอยู่ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยราคาที่ดินและปัจจัยด้านความสะดวกของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะการเชื่อมต่อถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอก) การพัฒนาสนามบินสุวรรณภูมิ และการขยายของรถไฟฟ้าในเขตมีนบุรี ที่ทำให้พื้นที่ฝั่งตะวันออกมีศักยภาพในการพัฒนา

สำหรับพื้นที่เมืองชั้นในแทบจะไม่มีมีการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเลย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว และเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม ซึ่งแปลงที่ดินที่ยังคงเหลืออยู่มีขนาดเล็ก และที่ดินมีราคาสูงนั่นเอง

## 2) บ้านแฝด

เมื่อพิจารณาจำนวนการก่อสร้างบ้านแฝดรวมกันทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 พบว่ามีเพียง 1,032 หน่วย ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ เนื่องจากเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่คล้ายกับบ้านเดี่ยว แต่มีพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า

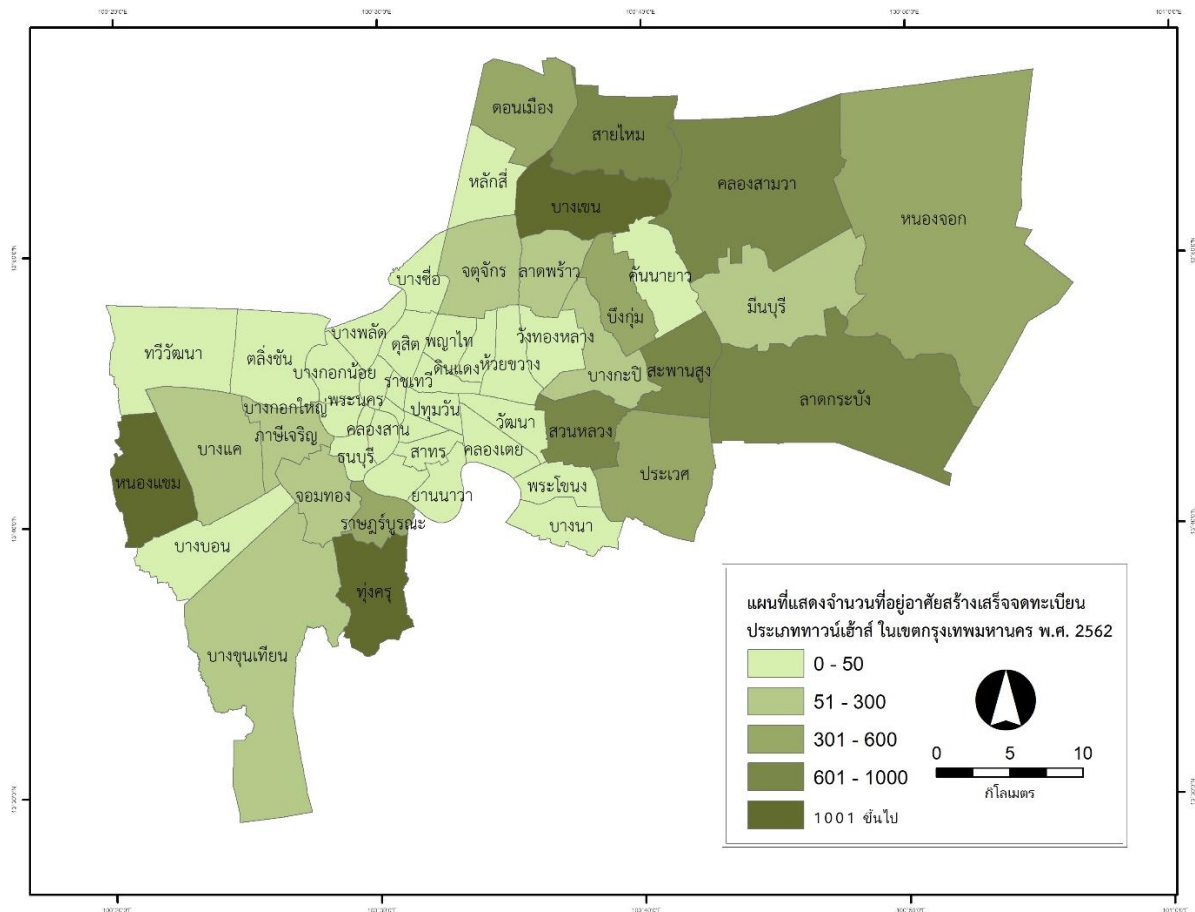


แผนที่ 3.3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด มีการขยายตัวมากในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 727 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 239 หน่วย โดยเขตที่มีจำนวนบ้านแฝดมากที่สุดและมีจำนวนหน่วยมากกว่า 100 หน่วย ได้แก่ เขตสะพานสูง 221 หน่วย เขตประเวศ 134 หน่วย เขตหนองจอก 114 หน่วย เขตสายไหม 111 หน่วย และเขตคลองสามวา 100 หน่วย ตามลำดับ

### 3) ทาวน์เฮ้าส์

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ มีทิศทางการกระจายตัวเช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวราบอื่น ๆ คือ ขยายตัวในเขตชานเมือง แต่จำนวนสัดส่วนมากที่สุดในชานเมืองเขตต่อเมืองในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 5,524 หน่วย ซึ่งมากกว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์รองลงมากว่า 2 เท่า ซึ่งมีจำนวน 2,194 หน่วย ทั้งนี้ พบว่ามีปริมาณความต้องการมากกว่าบ้านแฝด โดยในปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ทั่วกรุงเทพมหานครถึง 10,971 หน่วย ซึ่งน้อยกว่าบ้านเดี่ยวประมาณ 4,000 หน่วย โดยเขตที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตบางเขน 1,319 หน่วย เขตหนองแขม 1,091 เขตทุ่งครุ 1,017 หน่วย เขตสะพานสูง 944 หน่วย เขตสายไหม 877 หน่วย เขตสวนหลวง 769 หน่วย และเขตคลองสามวา 760 หน่วย ตามลำดับ ในขณะที่เขตอื่น ๆ มีการก่อสร้างต่ำกว่า 600 หน่วย

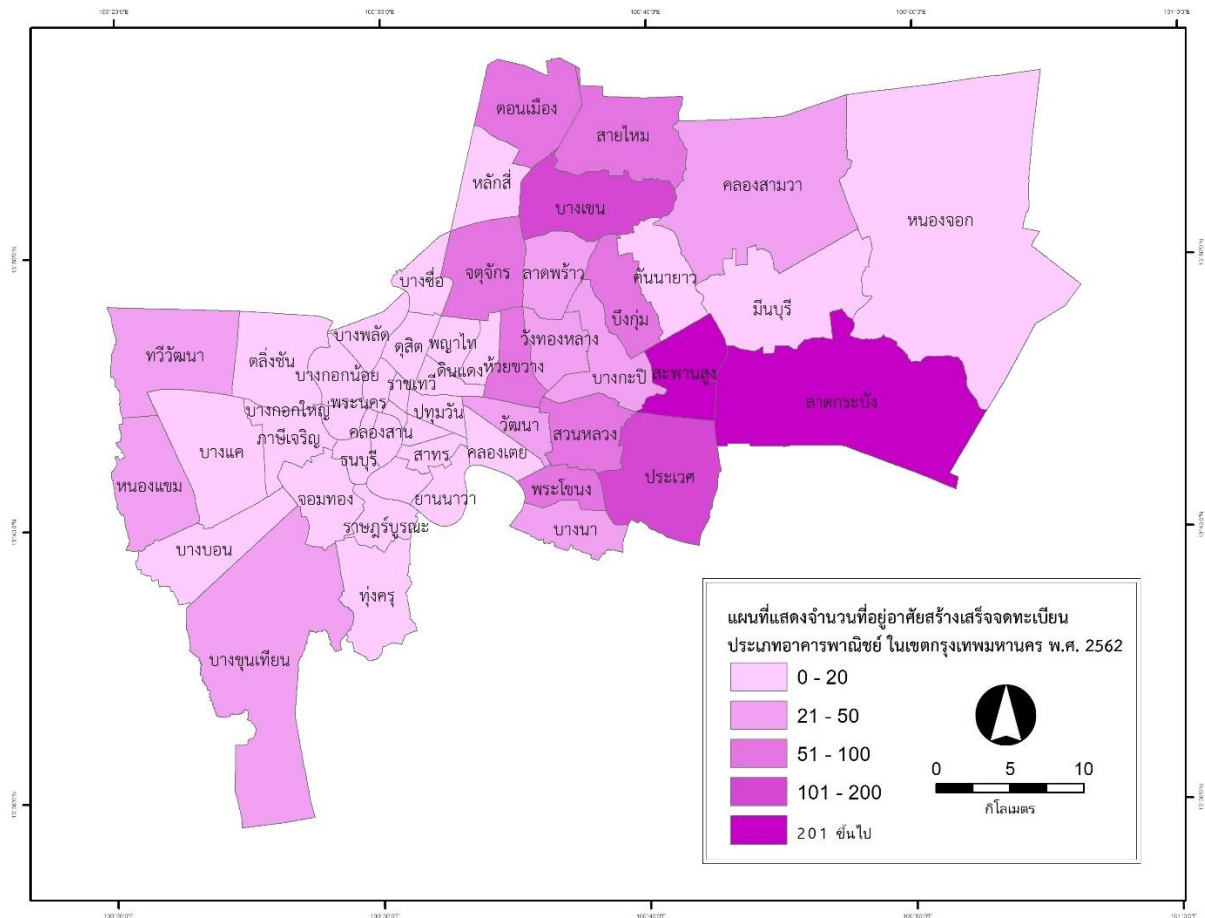


แผนที่ 3.4 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภททาวน์เฮ้าส์  
ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

#### 4) อาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทเดียวที่มีการใช้ประโยชน์ได้หลายอย่าง ทำให้มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่มีการก่อสร้างในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัยมีจำนวน 1,027 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออกมีจำนวน 375 หน่วย

ในปี พ.ศ.2559 มีจำนวนอาคารพาณิชย์ทั้งกรุงเทพมหานคร จำนวน 1,790 หน่วย โดยมีจำนวนมากที่สุดในเขตลาดกระบัง 349 หน่วย เขตสะพานสูง 225 หน่วย เขตบางเขน 162 หน่วย และเขตประเวศ 102 หน่วย ตามลำดับ ส่วนเขตอื่น ๆ มีจำนวนน้อยกว่า 100 หน่วย



แผนที่ 3.5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารพาณิชย์  
ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

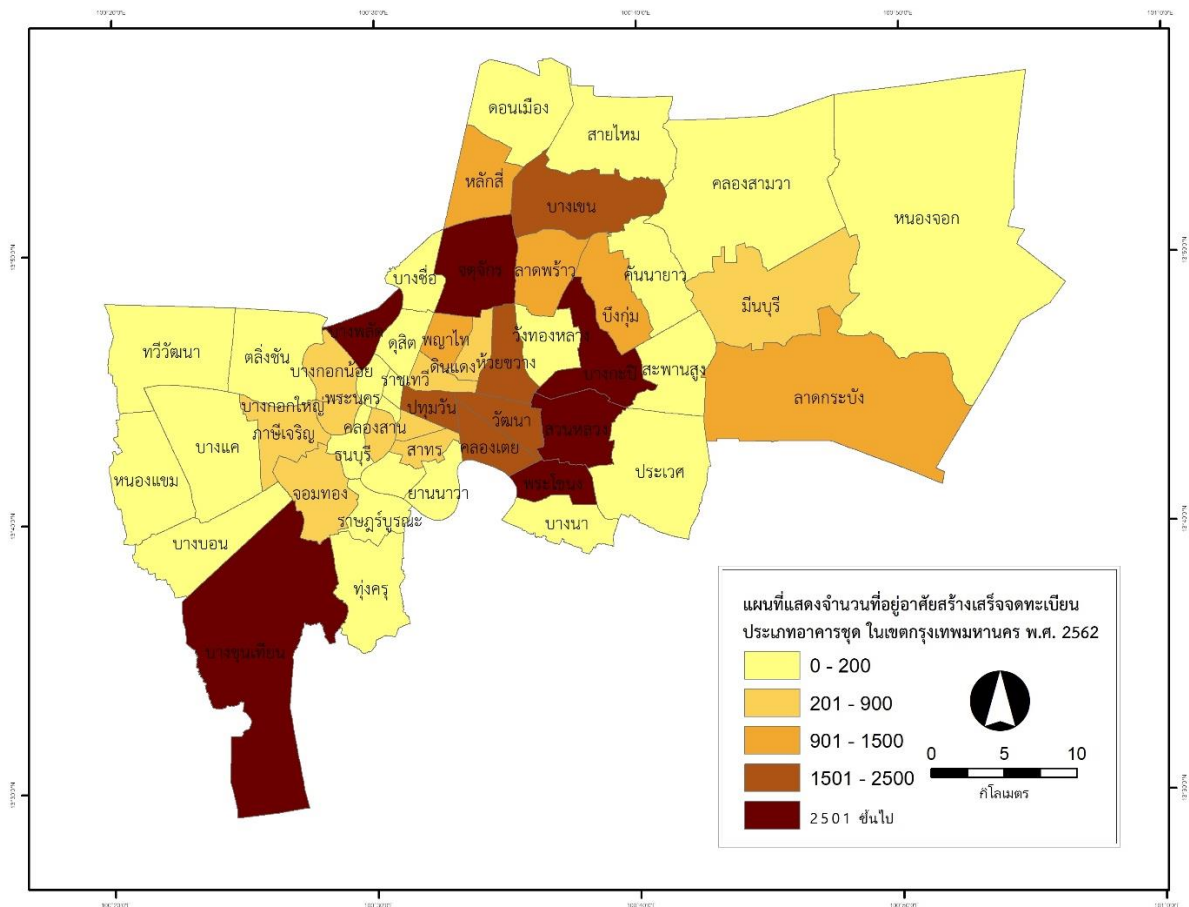
## 5) อาคารชุด

อาคารชุด เป็นที่อยู่อาศัยแนวสูงที่มีความต้องการซื้อสูง เนื่องจากมักมีที่ตั้งในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรือใกล้แหล่งงาน ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ในปี พ.ศ. 2562 อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนหน่วยการก่อสร้างมากที่สุดในบรรดาที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ คือ มีจำนวน 42,050 หน่วย มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 16,249 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม จำนวน 14,001 หน่วย ตามลำดับ

เขตที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุด โดยมีจำนวนมากกว่า 2,500 หน่วย ได้แก่ เขตพระโขนง 5,206 หน่วย เขตบางขุนเทียน 4,304 หน่วย เขตบางพลัด 3,305 หน่วย เขตจตุจักร 3,175 หน่วย เขตบางกะปิ 2,861 หน่วย และเขตสวนหลวง 2,757 หน่วย ตามลำดับ

จะเห็นได้ว่า เขตที่มีการก่อสร้างอาคารชุดจำนวนมากส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณกลางเมืองในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม และพื้นที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองด้านตะวันออก อันเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองที่มีการขยายเส้นทางรถไฟฟ้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างพื้นฐานทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว และคุ้มค่าสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการ

ในส่วนของเขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดเป็นอันดับสองในเขตกรุงเทพมหานคร และเป็นเขตเดียวในฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครที่มีจำนวนอาคารชุดมากกว่า 2,500 หน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากในปี พ.ศ. 2562 มีการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรบางขุนเทียน 1 – 3 นั้นเอง



แผนที่ 3.6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2559



## บทที่ 4

### การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ในบทนี้ เป็นการวิเคราะห์ถึงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 การเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากอดีตถึงปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย และกลุ่มเขตการวางผัง

#### ส่วนที่ 1 การเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากอดีตถึงปัจจุบัน

จากการศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 – 2562 (ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) พบว่า มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวม 1,056,735 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 12.42 ต่อปี โดยเมื่อวิเคราะห์ตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า

**ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว** กรุงเทพมหานครมีจำนวนบ้านเดี่ยวสะสม ระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวน 327,780 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 3.83 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยมีบ้านเดี่ยวสะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวนมากที่สุดในเขตสายไหม และเขตประเวศ มีจำนวน 18,607 หน่วย และ 17,510 หน่วย ตามลำดับ รองลงมาก็คือกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีบ้านเดี่ยวสะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มากที่สุดในเขตหนองจอก และเขตคลองสามวา มีจำนวน 31,663 หน่วย และ 23,872 หน่วย ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต เขตที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวสะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มากที่สุด 2 อันดับแรกในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตหนองจอก มีจำนวน 31,663 หน่วย และเขตคลองสามวา มีจำนวน 23,872 หน่วย ซึ่งทั้ง 2 เขตอยู่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก รองลงมาก็คือ เขตสายไหม มีจำนวน 18,607 หน่วย และเขตประเวศ มีจำนวน 17,510 หน่วย ซึ่งทั้ง 2 เขตอยู่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

**ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด** กรุงเทพมหานครมีจำนวนบ้านแฝดสะสม ระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวน 15,419 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 118.09 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยมีบ้านแฝดสะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มีจำนวน 6,398 หน่วย รองลงมาก็คือกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 5,305 หน่วย

เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต เขตที่มีจำนวนบ้านแฝดสะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มากกว่า 1,000 หน่วย ได้แก่ เขตคลองสามวา มีจำนวน 3,562 หน่วย เขตประเวศ มีจำนวน 1,590 หน่วย เขตหนองจอก มีจำนวน 1,432 หน่วย เขตหนองแขม มีจำนวน 1,154 หน่วย และเขตดอนเมือง มีจำนวน 1,054 หน่วย

เมื่อพิจารณาจากแผนภูมิที่ 4.2 พบว่า นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของบ้านแฝดอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก

**ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์** กรุงเทพมหานครมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์สะสม ระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวน 88,293 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 17.41 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยมีทาวน์เฮ้าส์สะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มีจำนวน 41,943 หน่วย รองลงมาคือกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 17,419 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีจำนวน 17,031 หน่วย จะเห็นได้ว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์สะสมมากกว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ถึง 2 เท่า และมีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนทาวน์เฮ้าส์ในแต่ละปีแบบก้าวกระโดด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 เป็นต้นมา

เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต เขตที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์สะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มากกว่า 5,000 หน่วย ได้แก่ เขตคลองสามวา มีจำนวน 9,006 หน่วย เขตบางขุนเทียน มีจำนวน 7,363 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 7,222 หน่วย เขตประเวศ มีจำนวน 7,180 หน่วย เขตดอนเมือง มีจำนวน 6,466 หน่วย และเขตสายไหม มีจำนวน 6,072 หน่วย

**ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์** กรุงเทพมหานครมีจำนวนอาคารพาณิชย์สะสม ระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวน 28,868 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 2.40 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2554 – 2557 โดยมีอาคารพาณิชย์สะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวน 13,427 หน่วย รองลงมาคือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีจำนวน 5,976 หน่วย และ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 3,633 หน่วย จะเห็นได้ว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวนอาคารพาณิชย์สะสมมากกว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่างกว่า 2 เท่า

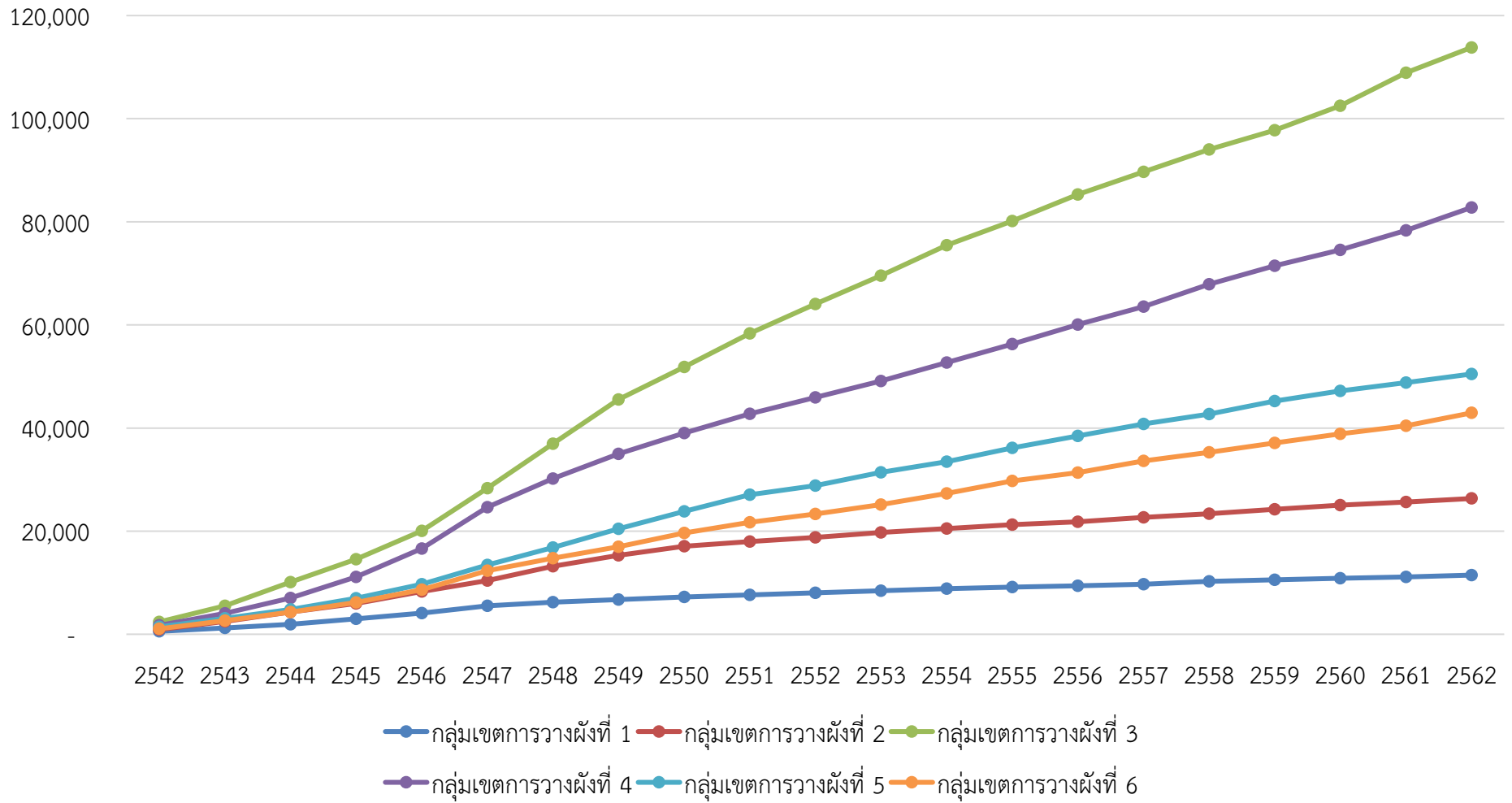
เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต เขตที่มีจำนวนอาคารพาณิชย์สะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 ในเขตกรุงเทพมหานคร มากกว่า 1,000 หน่วย ได้แก่ เขตบางขุนเทียน มีจำนวน 2,883 หน่วย เขตประเวศ มีจำนวน 2,380 หน่วย เขตสายไหม มีจำนวน 1,712 หน่วย เขตสวนหลวง มีจำนวน 1,670 หน่วย เขตลาดกระบัง มีจำนวน 1,596 หน่วย เขตบางบอน มีจำนวน 1,355 หน่วย เขตคลองสามวา มีจำนวน 1,274 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 1,143 หน่วย เขตสะพานสูง มีจำนวน 1,066 หน่วย เขตหนองแขม มีจำนวน 1,035 หน่วย ตามลำดับ



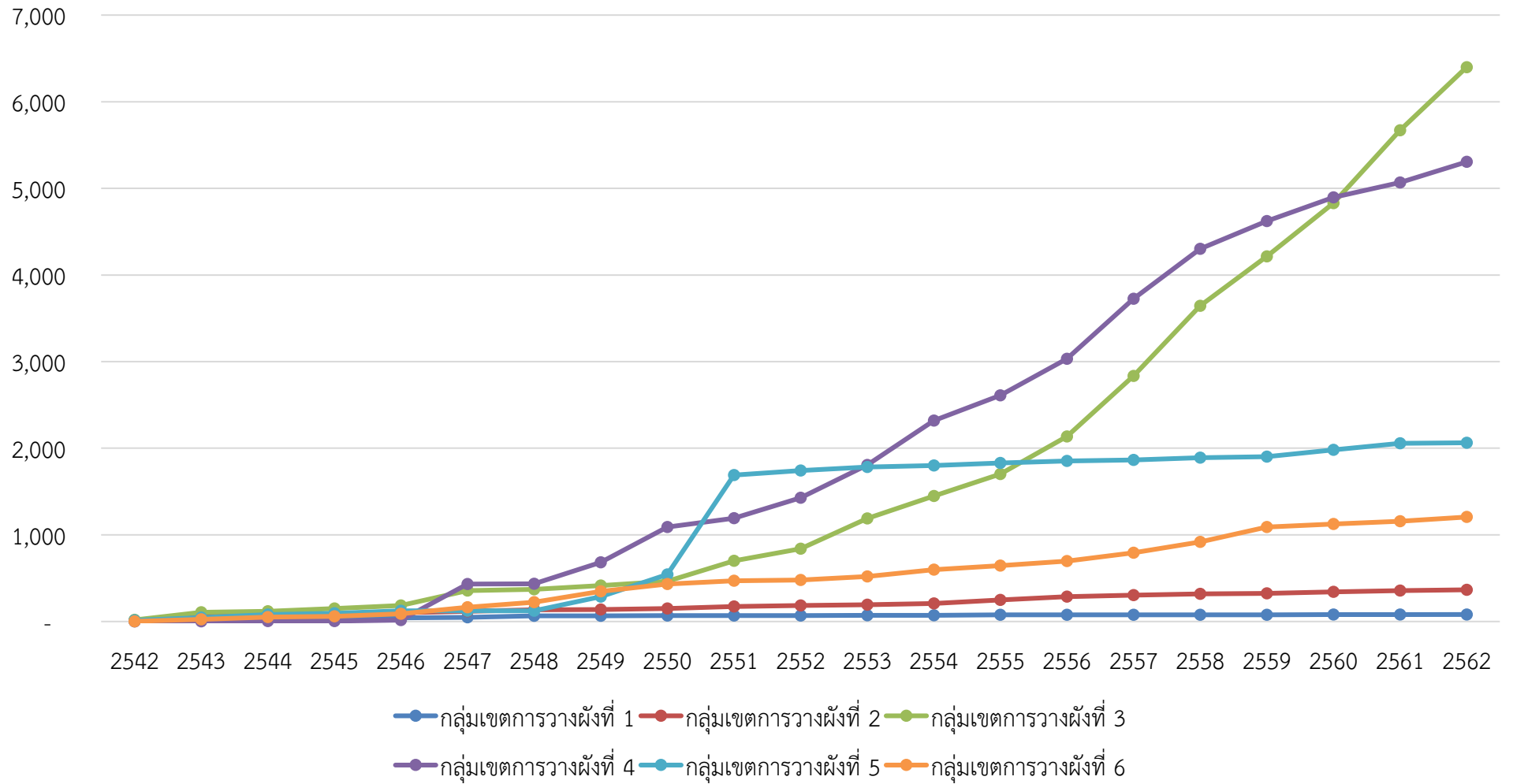
**ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด** กรุงเทพมหานครมีจำนวนอาคารชุดสะสม ระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 จำนวน 562,983 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 14.21 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนนับตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2551 เป็นต้นมา ที่มีจำนวนอาคารชุดทั้งกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้ามากกว่า 25,000 หน่วย และเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยปีละกว่า 40,000 หน่วย โดยกลุ่มเขตที่มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากที่สุด คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม มีจำนวน 213,964 หน่วย รองลงมาคือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 197,772 หน่วย

เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต เขตที่มีจำนวนอาคารชุดสะสมระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2562 มากกว่า 40,000 หน่วย ได้แก่ เขตบางกะปิ มีจำนวน 42,136 หน่วย เขตห้วยขวาง มีจำนวน 39,476 หน่วย เขตพระโขนง มีจำนวน 37,408 หน่วย เขตจตุจักร มีจำนวน 35,123 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 30,066 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งทั้งหมดอยู่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม และกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดในเขตลาดกระบัง จำนวน 25,400 หน่วย

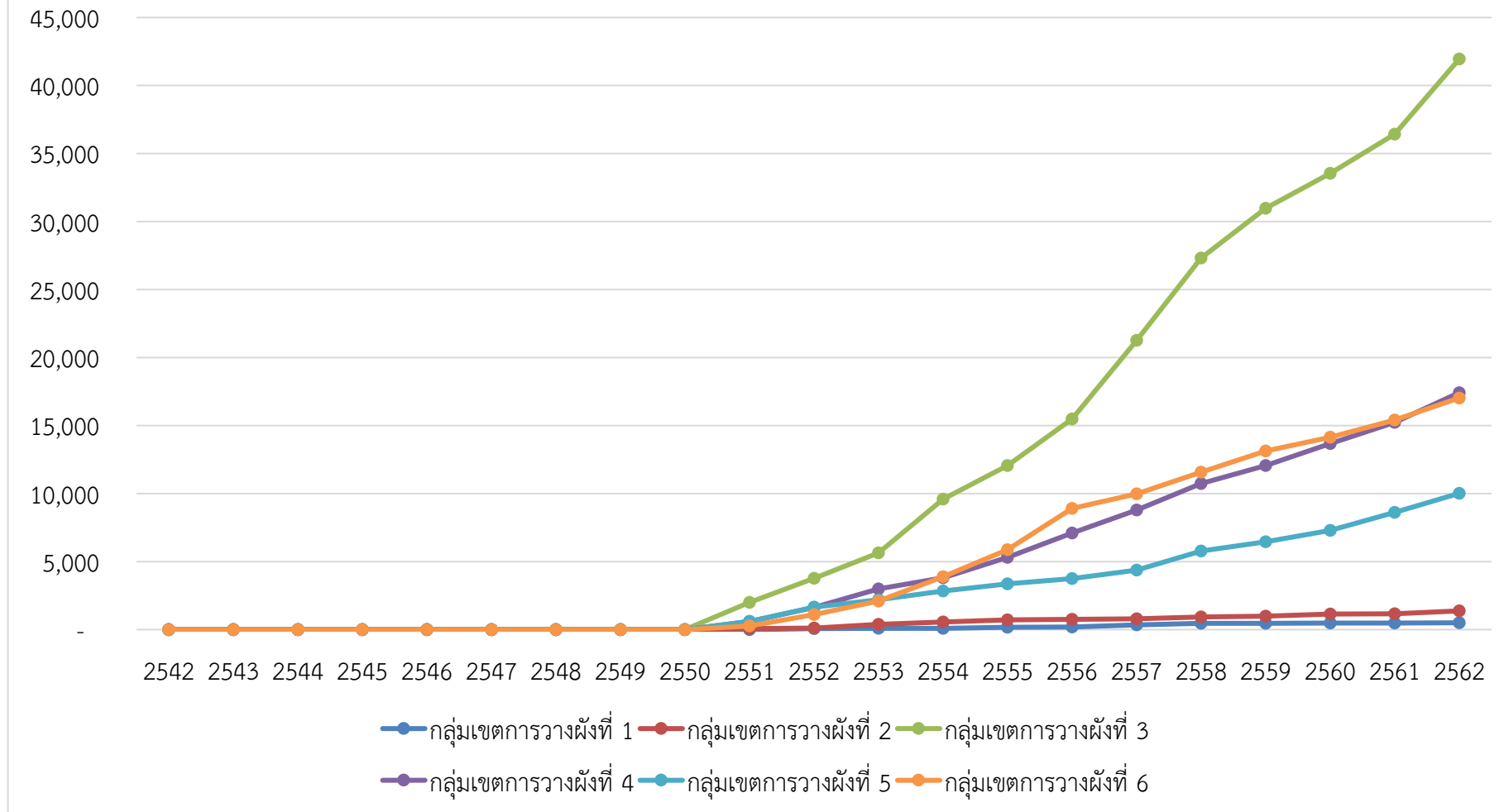
แผนภูมิที่ 4.1 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2542 - 2562



แผนภูมิที่ 4.2 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2542 - 2562

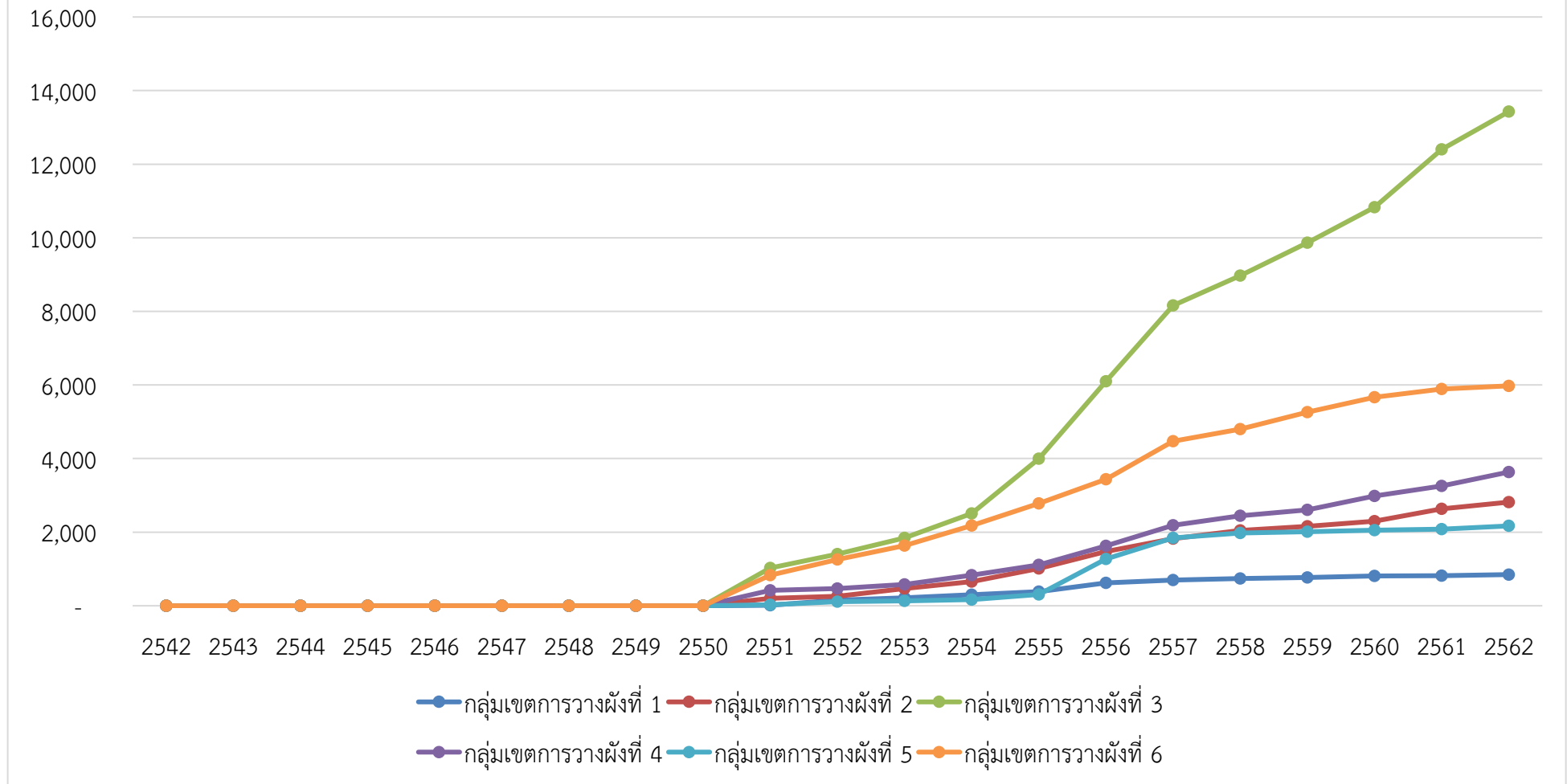


แผนภูมิที่ 4.3 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2542 - 2562



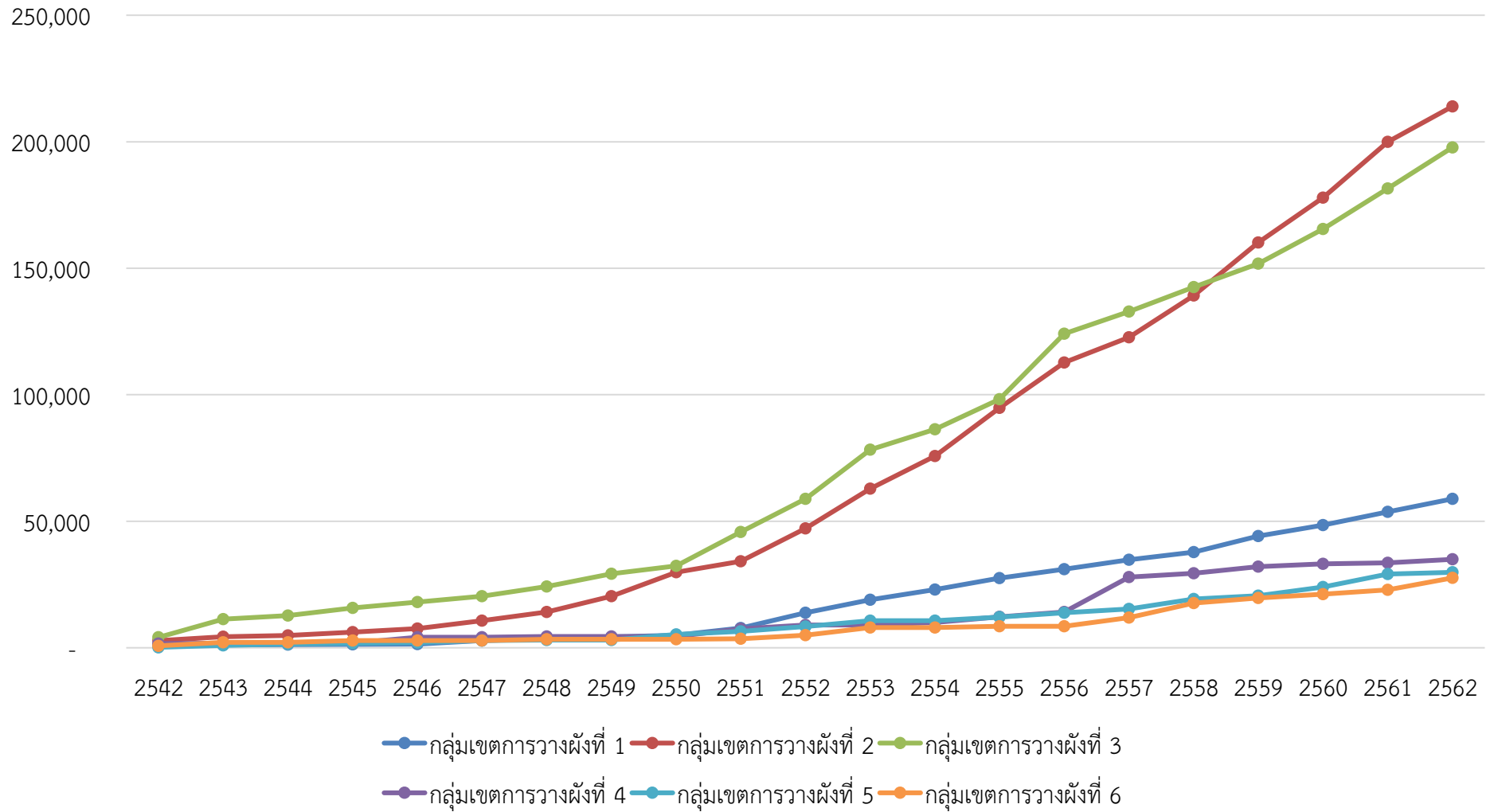
หมายเหตุ : ปี พ.ศ. 2542 - 2550 ไม่มีการเก็บรวบรวมข้อมูลไว้

แผนภูมิที่ 4.4 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2542 - 2562



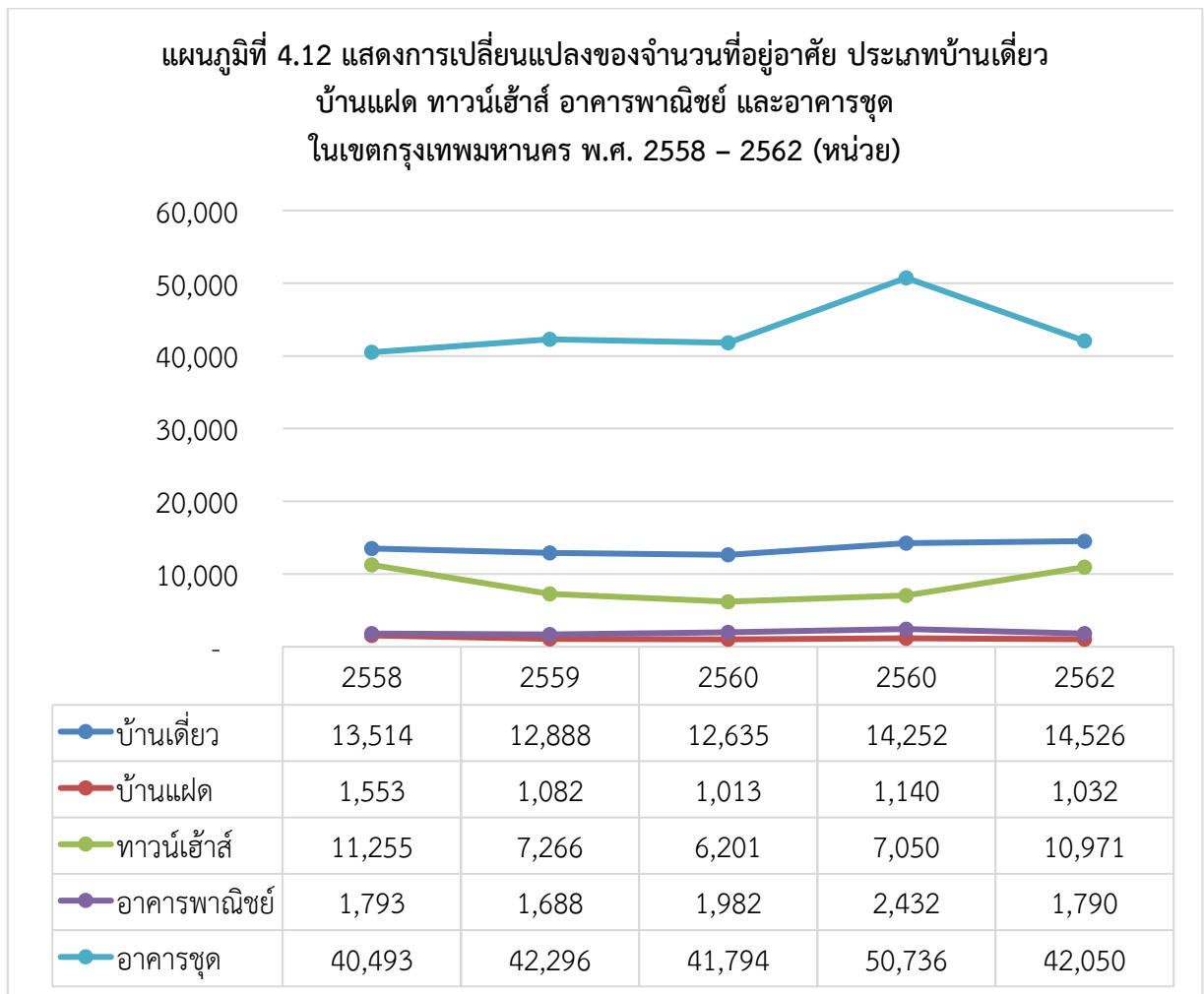
หมายเหตุ : ปี พ.ศ. 2542 - 2550 ไม่มีการเก็บรวบรวมข้อมูลไว้

แผนภูมิที่ 4.5 แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2542 - 2562



## ส่วนที่ 2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย และกลุ่มเขตการวางผัง

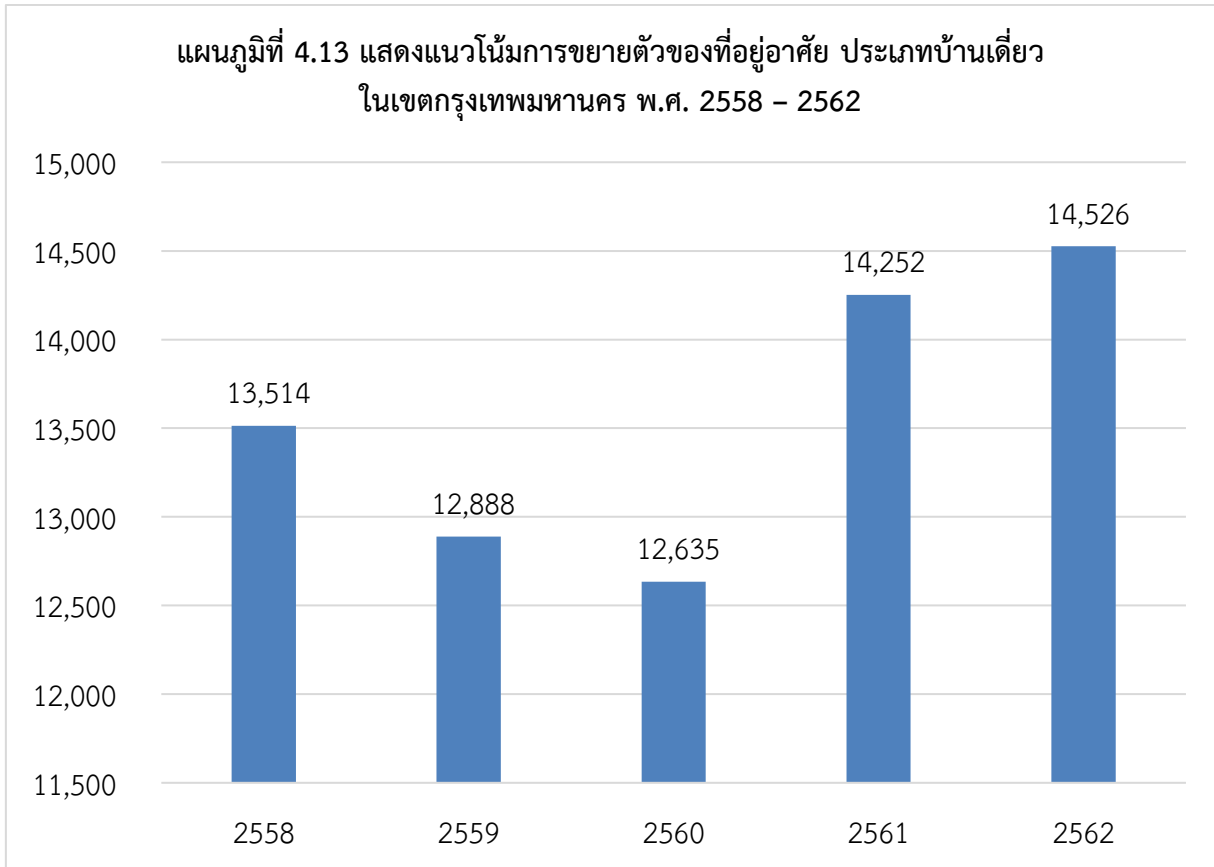
จากการศึกษาข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของทั้งกรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ. 2558 - 2562 โดยศึกษาเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด สามารถสรุปภาพรวมได้ ดังนี้



ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด ระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 พบว่า มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทอาคารชุดในสัดส่วนที่มากที่สุด รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ โดยที่อยู่อาศัยทั้ง 5 ประเภท มีแนวโน้มลดลงระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2560 และมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในปี พ.ศ. 2561

### 1) บ้านเดี่ยว

ภาพรวมการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร มีการชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2558 แต่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี พ.ศ. 2561 และ 2562 โดยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2560 ถึงเกือบ 1 เท่าตัว



เมื่อพิจารณารายเขต จะพบว่า เขตหนองจอกและเขตคลองสามวา ซึ่งอยู่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก เป็นเขตที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวมากที่สุดติดอันดับ 1 ใน 3 ในทุก ๆ ปี รองลงมาคือเขตสายไหมที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวมากเป็นอันดับหนึ่ง ในปี พ.ศ. 2560 - 2561 นอกจากนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าในปี พ.ศ. 2561 - 2562 เขตมีนบุรีมีจำนวนบ้านเดี่ยวติดอันดับ 5

ตารางที่ 4.1 เขตที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก  
ของปี พ.ศ. 2558 - 2562

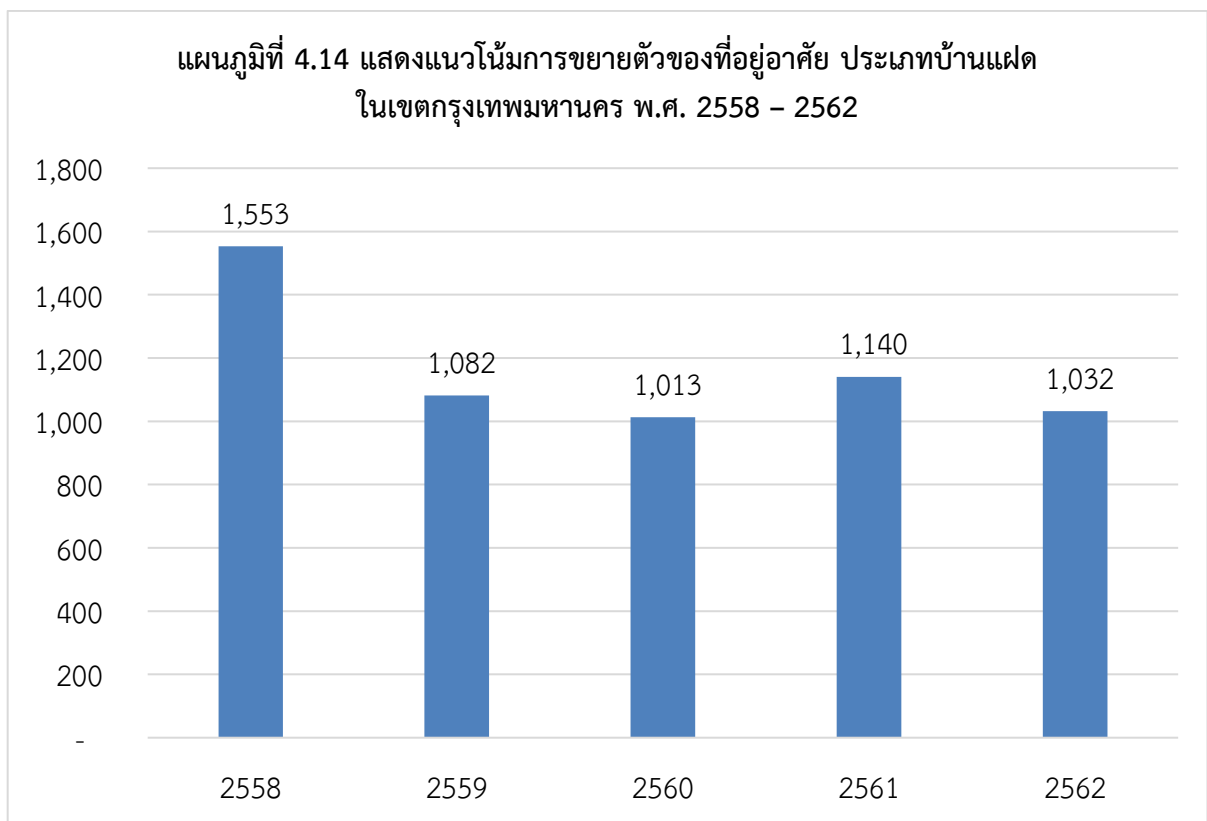
บ้านเดี่ยว	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 1	เขตหนองจอก (1,838)	เขตหนองจอก (1,372)	เขตสายไหม (921)	เขตสายไหม (2,813)	เขตคลองสามวา (1,284)
อันดับ 2	เขตคลองสามวา (1,364)	เขตคลองสามวา (1,054)	เขตหนองจอก (897)	เขตหนองจอก (1,283)	เขตหนองจอก (1,237)



บ้านเดี่ยว	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 3	เขตสายไหม (1,000)	เขตตลิ่งชัน (769)	เขตคลองสามวา (851)	เขตคลองสามวา (1,217)	เขตประเวศ (1,104)
อันดับ 4	เขตบางขุนเทียน (970)	เขตบางขุนเทียน (761)	เขตลาดกระบัง (741)	เขตประเวศ (849)	เขตลาดกระบัง (987)
อันดับ 5	เขตประเวศ (650)	เขตลาดกระบัง (709)	เขตคันนายาว (727)	เขตมีนบุรี (641)	เขตมีนบุรี (925)

## 2) บ้านแฝด

ภาพรวมการขยายตัวของบ้านแฝดมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง หลังการเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งสวนทางกับแนวโน้มของบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ บ้านแฝด ยังนับว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีสัดส่วนไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์



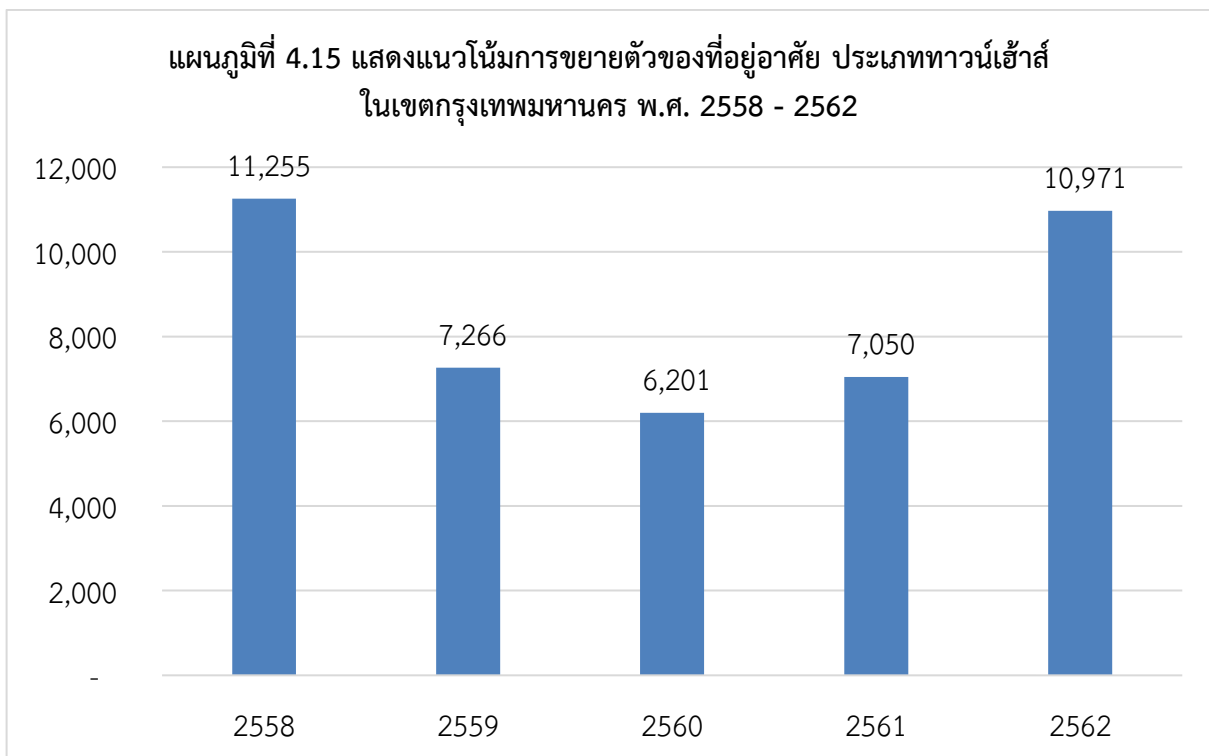
เมื่อพิจารณารายเขต จะพบว่า เขตหนองจอก เขตประเวศ เขตคลองสามวา และเขตสะพานสูง ซึ่งอยู่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก เป็นเขตที่มีจำนวนบ้านแฝดมากที่สุดสลับกันไปในแต่ละปี ส่วนเขตที่มีจำนวนบ้านแฝดรองลงมา ได้แก่ เขตหนองจอก เขตดอนเมือง เขตสวนหลวง เขตบางขุนเทียน เป็นต้น

ตารางที่ 4.2 เขตที่มีจำนวนบ้านแฝดสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก ของปี พ.ศ. 2558 - 2562

บ้านแฝด	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 1	เขตคลองสามวา (287)	เขตประเวศ (239)	เขตคลองสามวา (206)	เขตสะพานสูง (276)	เขตสะพานสูง (221)
อันดับ 2	เขตหนองจอก (286)	เขตหนองจอก (161)	เขตประเวศ (156)	เขตประเวศ (163)	เขตประเวศ (134)
อันดับ 3	เขตประเวศ (222)	เขตคลองสามวา (127)	เขตดอนเมือง (122)	เขตคลองสามวา (142)	เขตหนองจอก (114)
อันดับ 4	เขตสวนหลวง (171)	เขตบางขุนเทียน (115)	เขตลาดพร้าว (98)	เขตหลักสี่ (92)	เขตสายไหม (111)
อันดับ 5	เขตดอนเมือง (157)	เขตสวนหลวง (103)	เขตบางเขน (78)	เขตดอนเมือง (88)	เขตคลองสามวา (100)

### 3) ทาวน์เฮ้าส์

สำหรับทาวน์เฮ้าส์ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีสัดส่วนมากรองจากบ้านเดี่ยว โดยภาพรวมการขยายตัวของทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มเช่นเดียวกับบ้านเดี่ยว กล่าวคือ มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลา 4 ปี ในพ.ศ. 2558 – 2560 และเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2561 – 2562



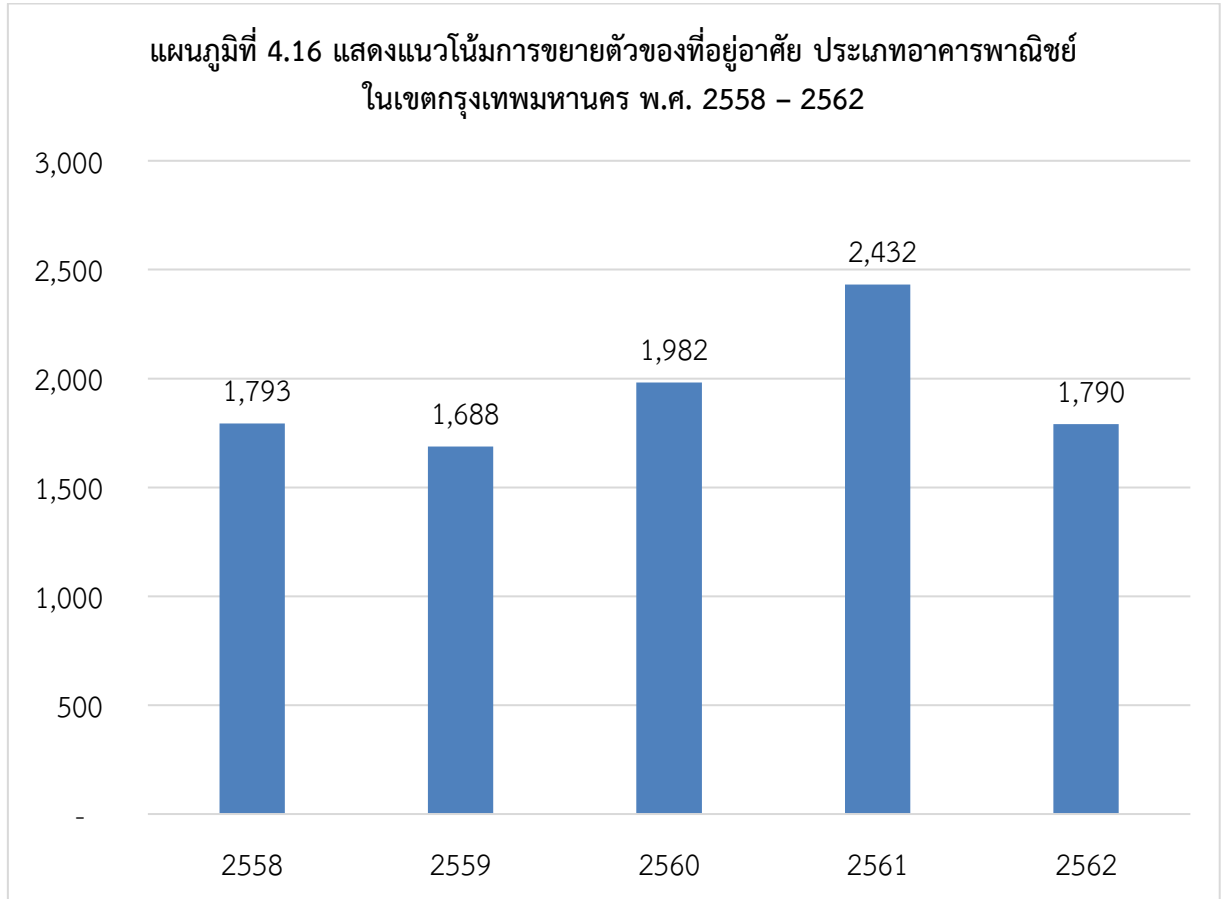
เมื่อพิจารณาเขตที่มีจำนวนทาว์นเฮ้าส์สร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก ของปี พ.ศ. 2558 – 2562 พบว่า ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย เช่น เขตประเวศ เขตบางเขน เขตสะพานสูง เขตดอนเมือง และเขตสายไหม เป็นต้น ทั้งนี้ น่าจะเนื่องมาจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ไม่ไกลใจกลางเมืองและย่านเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครซึ่งมีราคาที่ดินสูงกว่าที่ดินรอบนอก ทำให้ผู้ประกอบการนิยมสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮ้าส์เพื่อตอบสนองผู้บริโภคที่มีแหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร แต่ต้องการมีที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานและยังมีพื้นที่ใช้สอย ในขณะที่มีราคาใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวนอกเมือง

ตารางที่ 4.3 เขตที่มีจำนวนทาว์นเฮ้าส์สร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก  
ของปี พ.ศ. 2558 - 2562

ทาว์นเฮ้าส์	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 1	เขตประเวศ (1,578)	เขตบางเขน (958)	เขตบางเขน (842)	เขตหนองแขม (955)	เขตบางเขน (1,319)
อันดับ 2	เขตคลองสามวา (1,498)	เขตคลองสามวา (864)	เขตคลองสามวา (726)	เขตสะพานสูง (848)	เขตหนองแขม (1,091)
อันดับ 3	เขตดอนเมือง (1,036)	เขตดอนเมือง (762)	เขตประเวศ (661)	เขตทุ่งครุ (685)	เขตทุ่งครุ (1,017)
อันดับ 4	เขตสายไหม (943)	เขตบางขุนเทียน (618)	เขตบางแค (562)	เขตสายไหม (632)	เขตสะพานสูง (944)
อันดับ 5	เขตบางขุนเทียน (817)	เขตทุ่งครุ (590)	เขตลาดกระบัง (554)	เขตคลองสามวา (598)	เขตสายไหม (877)

#### 4) อาคารพาณิชย์

ภาพรวมการขยายตัวของอาคารพาณิชย์ พบว่า มีการจดทะเบียนอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ระหว่าง พ.ศ. 2559 – 2561 จนเมื่อปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนลดลงเล็กน้อย



เมื่อพิจารณาเขตที่มีจำนวนอาคารพาณิชย์สร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก ของปี พ.ศ. 2558 – 2562 ตามตารางที่ 4.4 พบว่า ส่วนใหญ่กระจายอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่รอบนอก กรุงเทพมหานครทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น ๆ เช่น เขตบางขุนเทียน เขตบึงกุ่ม เขตสายไหม เขตลาดกระบัง และเขตประเวศ เป็นต้น ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

ตารางที่ 4.4 เขตที่มีจำนวนอาคารพาณิชย์สร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก ของปี พ.ศ. 2558 - 2562

อาคารพาณิชย์	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 1	เขตบางขุนเทียน (263)	เขตบางขุนเทียน (346)	เขตสายไหม (303)	เขตประเวศ (368)	เขตลาดกระบัง (349)

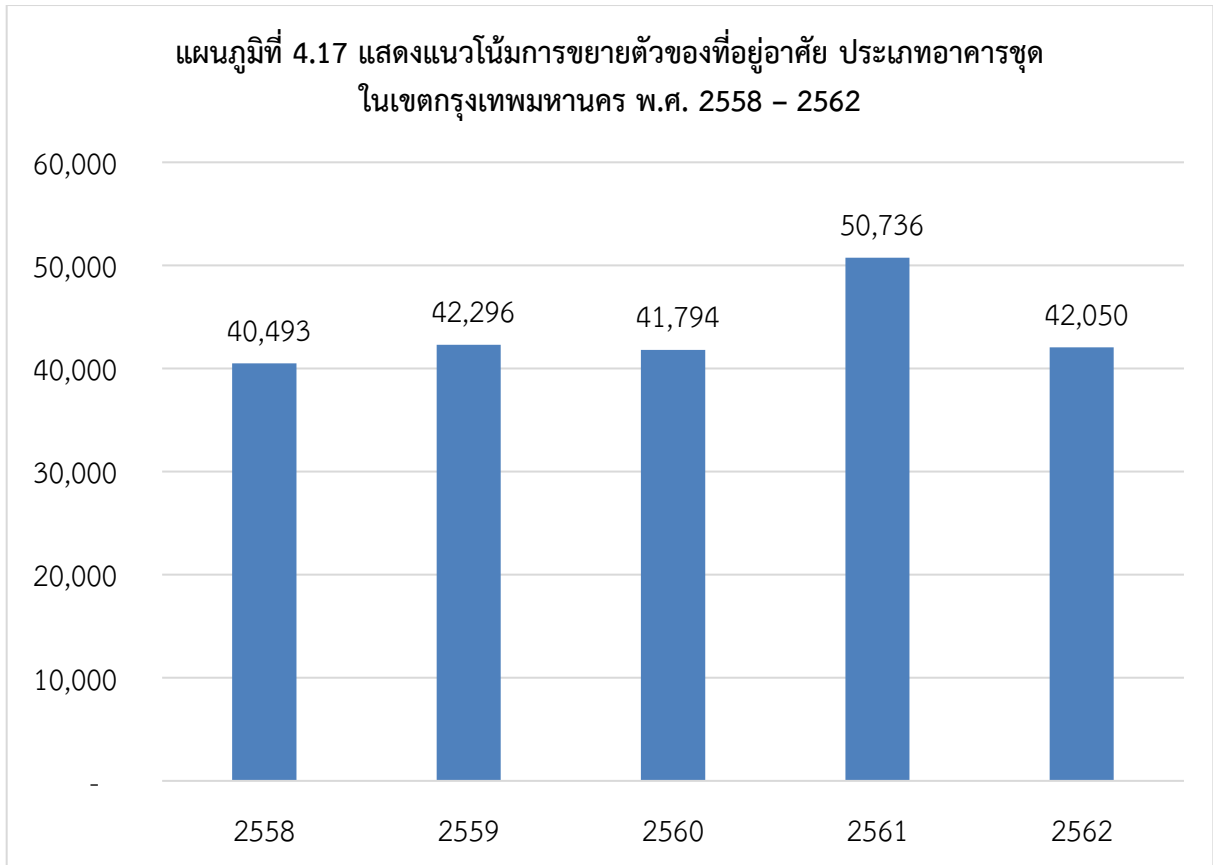
อาคารพาณิชย์	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 2	เขตบึงกุ่ม (175)	เขตประเวศ (275)	เขตลาดกระบัง (299)	เขตหลักสี่ (230)	เขตสะพานสูง (225)
อันดับ 3	เขตลาดกระบัง (147)	เขตบางกะปิ (125)	เขตบางขุนเทียน (186)	เขตลาดกระบัง (228)	เขตบางเขน (162)
อันดับ 4	เขตสวนหลวง (131)	เขตหลักสี่ (93)	เขตบึงกุ่ม (139)	เขตบึงกุ่ม (208)	เขตประเวศ (102)
อันดับ 5	เขตลาดพร้าว (112)	เขตบางเขน (88)	เขตทุ่งครุ (121)	เขตสะพานสูง (183)	เขตพระโขนง (86)

จากการศึกษาข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เกี่ยวกับหน่วยบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ ในครั้งแรกปี พ.ศ. 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.4 เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปร้อยละ 27.1 สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มและการคาดการณ์ของผู้ประกอบการที่มองไปยังกลุ่มผู้ซื้อที่มีฐานรายได้ที่สูงขึ้น สำหรับบ้านแฝดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท เปิดขายใหม่ร้อยละ 11.7

เมื่อพิจารณาจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบของผู้บริโภคแยกตามประเภทและราคา พบว่า ในช่วงครั้งแรกปี พ.ศ. 2562 มีการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด คือ ร้อยละ 58.3 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท ที่ร้อยละ 26.8 ซึ่งไม่ตรงกับบ้านเดี่ยวในกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาท ที่ผู้ประกอบการนำออกมาขายในปีนี้ ส่วนบ้านแฝดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ขายได้ใหม่ร้อยละ 11.8 ซึ่งตรงกับสินค้าในตลาดที่ผู้ประกอบการเปิดขายใหม่

### 5) อาคารชุด

ภาพรวมการขยายตัวของอาคารชุดระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 ไม่มีความแตกต่างกันมากนักในแต่ละปี มีเพียงปี พ.ศ. 2561 ที่มีจำนวนเพิ่มมากกว่าปีที่ผ่านมา ๆ มาประมาณ 10,000 หน่วย ซึ่งภายหลังในปี พ.ศ. 2562 ก็กลับมาลดลงเท่าค่าเฉลี่ยเดิม



เมื่อพิจารณาเขตที่มีจำนวนอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก ของปี พ.ศ. 2558 – 2562 พบว่า เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร และเขตบางซื่อ ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม และเขตพระโขนง ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเห็นได้ว่าล้วนเป็นเขตที่อยู่ใกล้ใจกลางเมืองย่านธุรกิจและมีการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ นอกจากนี้ พบว่า ในปี พ.ศ. 2562 มีการขยายตัวของอาคารชุดในพื้นที่เขตบางพลัด จำนวน 3,305 หน่วย เนื่องมาจากมีการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในพื้นที่นั่นเอง

ตารางที่ 4.5 เขตที่มีจำนวนอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุด 5 อันดับแรก ของปี พ.ศ. 2558 - 2562

อาคารชุด	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 1	เขตห้วยขวาง (3,710)	เขตจตุจักร (4,272)	เขตบางซื่อ (4,674)	เขตบางซื่อ (5,730)	เขตพระโขนง (5,206)

อาคารชุด	2558	2559	2560	2561	2562
อันดับ 2	เขตบางเขน (3,677)	เขตบางรัก (3,890)	เขตพระโขนง (3,868)	เขตจตุจักร (4,177)	เขตบางขุนเทียน (4,304)
อันดับ 3	เขตจอมทอง (3,454)	เขตธนบุรี (3,124)	เขตภาษีเจริญ (3,422)	เขตพระโขนง (3,648)	เขตบางพลัด (3,305)
อันดับ 4	เขตบางซื่อ (3,293)	เขตบางซื่อ (3,119)	เขตห้วยขวาง (3,096)	เขตสวนหลวง (2,809)	เขตจตุจักร (3,175)
อันดับ 5	เขตสวนหลวง (2,450)	เขตบางกอกใหญ่ (2,751)	เขตจตุจักร (3,035)	เขตบางแค (2,797)	เขตบางกะปิ (2,861)

สอดคล้องกับการศึกษาข้อมูลทำเลของโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่ ในปี พ.ศ. 2562 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่พบว่า ทำเลของโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

1. ทำเลห้วยขวาง – จตุจักร - ดินแดง ขายได้ใหม่ 4,179 หน่วย เป็นอีกทำเลที่มีความคึกคักมาตั้งแต่ปีก่อนมีโครงการใหม่เปิดตัวให้เลือกค่อนข้างหลากหลาย ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท

2. ทำเลธนบุรี – คลองสาน – บางกอกน้อย – บางกอกใหญ่ - บางพลัด ขายได้ใหม่ 2,635 หน่วย ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท

3. ทำเลพระโขนง – บางนา – สวนหลวง - ประเวศ ขายได้ใหม่ 2,149 หน่วย เป็นทำเลสุขุมวิทตอนปลายที่ผู้บริโภครู้สึกพอใจ เนื่องจากราคาอาคารชุดในบริเวณกลางสุขุมวิทมีราคาสูงเกินไป จึงเลือกทำเลที่ไกลออกมา แต่ก็ยังเป็นทำเลที่ยังสามารถใช้รถไฟฟ้าเดินทางเข้าสู่เมืองได้สะดวก โดยทำเลนี้ส่วนใหญ่เปิดขายระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท

4. ทำเลสุขุมวิท ขายได้ใหม่ 1,855 หน่วย ส่วนใหญ่ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท เป็นโซนที่มีการขยายตัวของอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ด้วยความเป็นทำเลกลางเมืองระดับราคาสำหรับ 1 ห้องนอน จึงสูงกว่าทำเลโดยรอบ

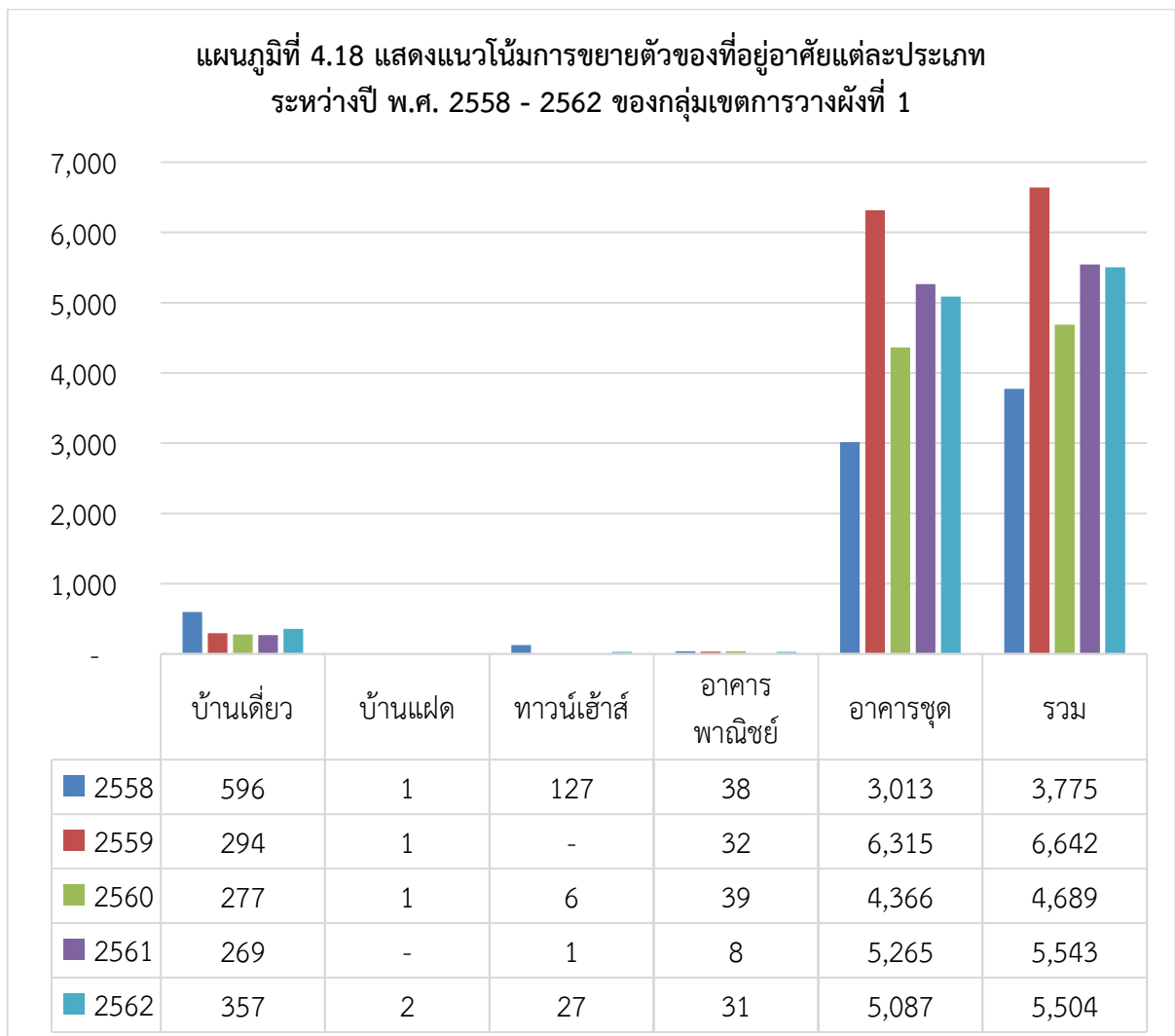
### การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2558 – 2562 จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

หลังจากเห็นภาพรวมการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2558 – 2562 แล้ว ผู้วิเคราะห์ได้ศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มดังกล่าวเป็นรายกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ได้ ดังนี้

#### 1) กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว

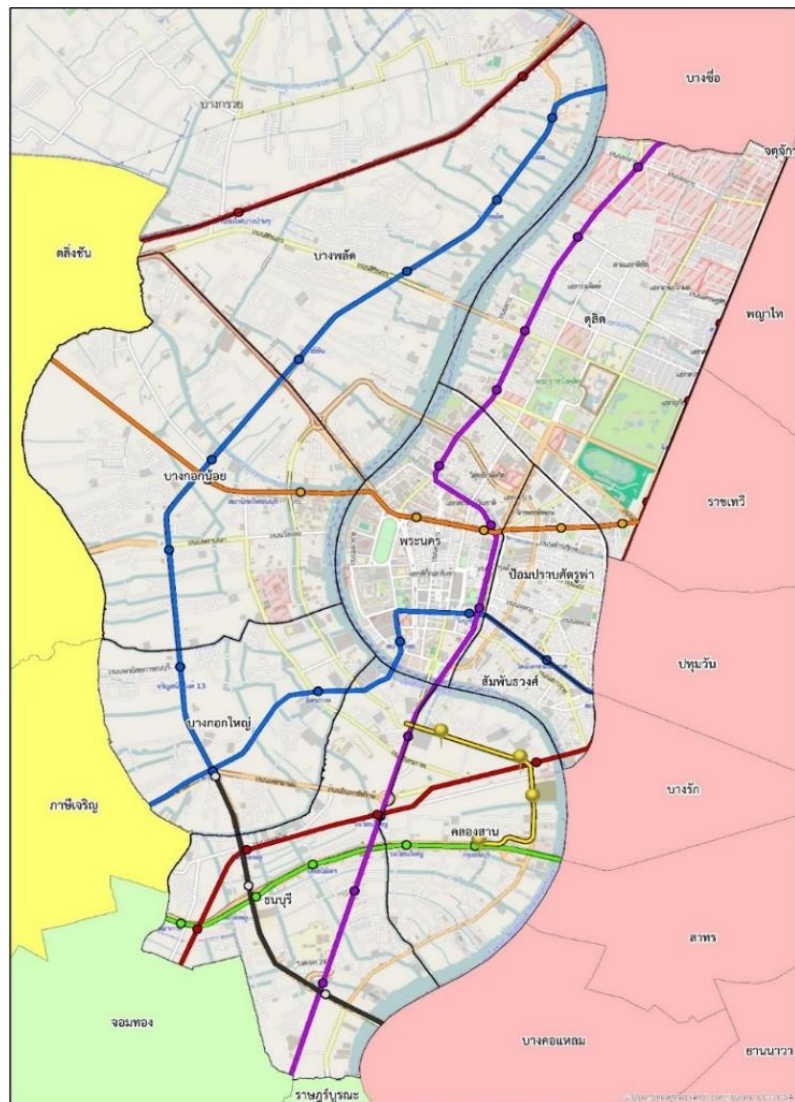
พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว พบว่า





ในภาพรวม พบว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว เป็นกลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยเมื่อพิจารณาในรายละเอียด<sup>1</sup> พบว่า อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มเขต โดยมีมากในเขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตธนบุรี และเขตคลองสาน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังพอมือที่ว่างอยู่ ประกอบกับข้อจำกัดเรื่องความแออัด และปัจจัยด้านการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ - ท่าพระ) ในเขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และส่วนต่อขยายสายสีลม (กรุงธนบุรี - ตลาดพลู) ในเขตคลองสาน และเขตธนบุรี มีส่วนผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 เป็นต้นมาที่มีการเติบโตของอาคารชุดอย่างชัดเจน



แผนที่ 4.1 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 1  
พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว

<sup>1</sup> อ้างถึง ภาคผนวก 1

(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

สำหรับเขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่ในปี พ.ศ. 2558 – 2562 มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในแต่ละพื้นที่ไม่ถึง 15 หน่วยต่อปี และเกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเอง และอาคารชุดที่สร้างโดยผู้ประกอบการในพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จำนวน 153 หน่วย ในปี พ.ศ. 2559 เท่านั้น ทั้งนี้ เนื่องมาจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านประวัติศาสตร์ตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งมีการควบคุมการก่อสร้างอาคารบางประเภท พื้นที่ดังกล่าวจึงมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากนัก

ในอนาคตเชื่อว่าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบโดยผู้ประกอบการจำนวนน้อยมาก จากปัจจัยเรื่องพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เหลือน้อยมาก ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงหรืออาคารชุดจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากแรงผลักดันของการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างและจะเปิดให้บริการในอนาคต ซึ่งจะให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเพื่อนำมาลงทุนโครงการอาคารชุดตามแนวสายทางของโครงการรถไฟฟ้าดังกล่าว ดังเห็นได้จากแนวโน้มของจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในเขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี และเขตคลองสาน

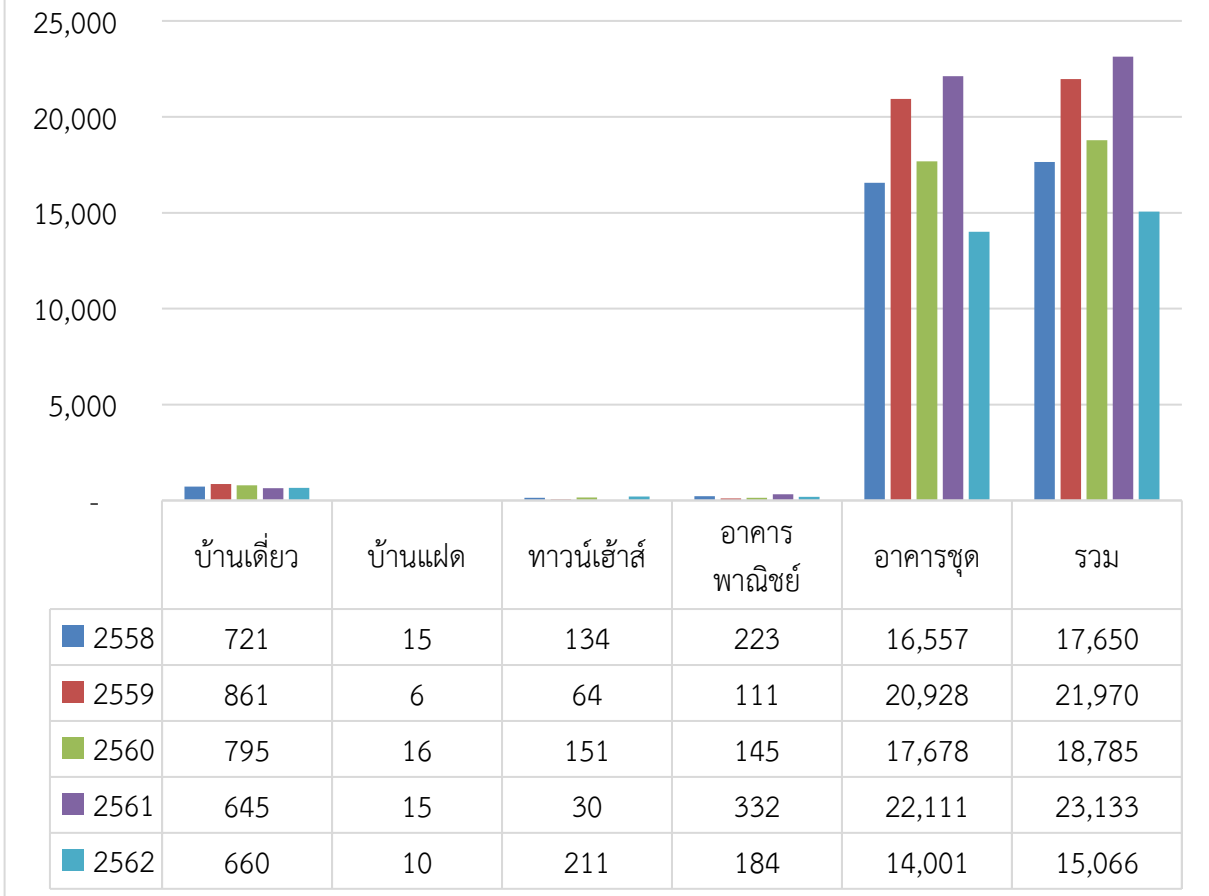
## 2) กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม

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

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม พบว่า มีความโดดเด่นด้านลักษณะทางกายภาพ กล่าวคือ มีเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางเศรษฐกิจ เป็นแหล่งงานที่สำคัญ และมีรถไฟฟ้าในพื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัย และความต้องการลงทุนจากผู้ประกอบการอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่ถือว่ามีจำนวนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ<sup>1</sup> โดยเขตที่มีการพัฒนาอาคารชุดมาก ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตห้วยขวาง เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา และเขตราชเทวี

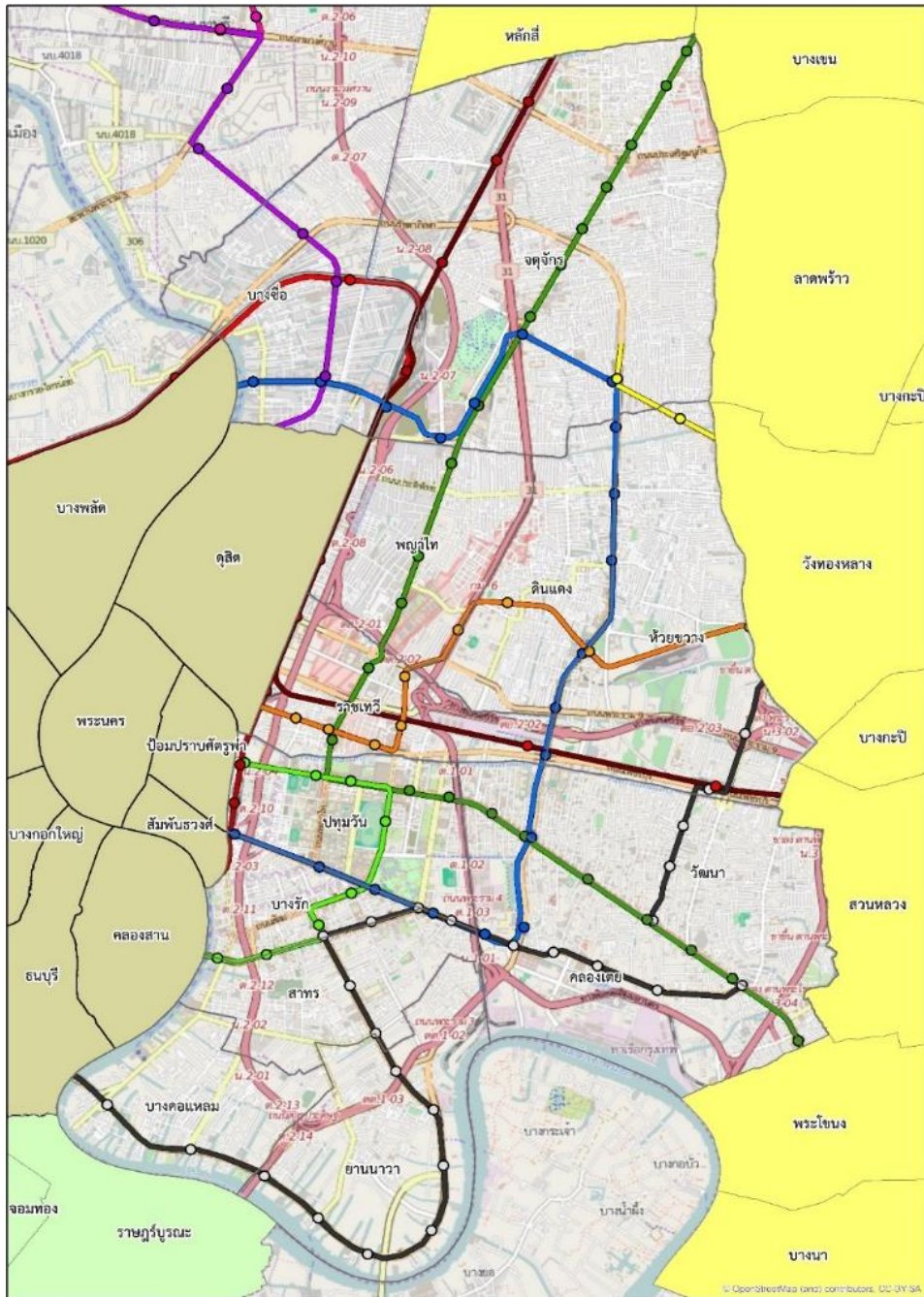
<sup>1</sup> อ้างถึง ภาคผนวก 1

แผนภูมิที่ 4.19 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558 - 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 2



ในอนาคตเชื่อว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจะมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากพื้นที่เหลือว่างที่เหมาะสมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนี้มีจำนวนน้อยลง ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาสูงจากอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน จึงทำให้บ้านในราคาที่เหมาะสมความสามารถทางการเงินของผู้บริโภคได้จะเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองออกไปอีก

สำหรับอาคารชุด จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในกลุ่มเขตฯ นี้ ส่วนสำคัญเกิดจากแรงผลักดันของกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า ที่ภายในปี พ.ศ. 2570 คาดว่าจะมีโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในพื้นที่ถึง 9 สาย ได้แก่ สายสีน้ำเงิน สายสีแดงอ่อน สายสีม่วง สายสีแดงเข้ม สายสีเขียวอ่อน สายสีเขียวเข้ม สายสีส้ม และสายสีเทา ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มเขตฯ ที่มีโครงข่ายการคมนาคมทางรางที่ทั่วถึงที่สุด



แผนที่ 4.2 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 2

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม

(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

### 3) กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

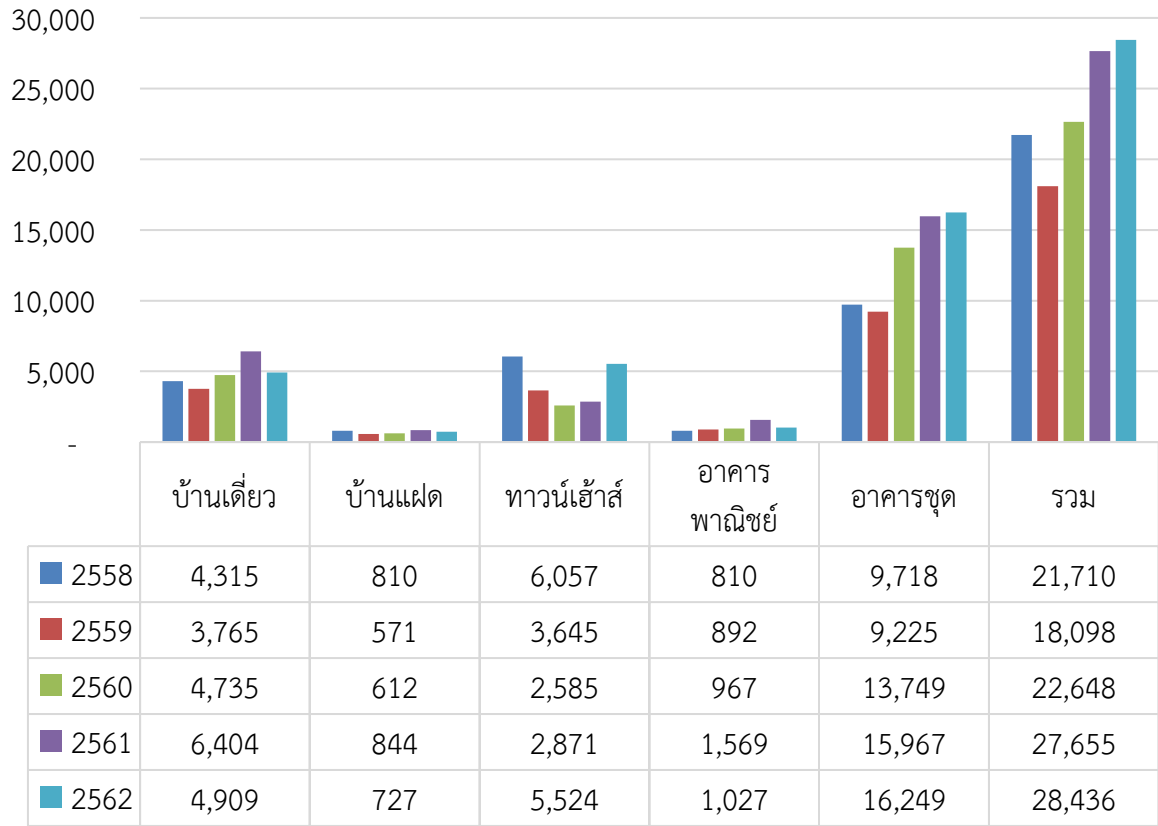
พื้นที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มเขตฯ นี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร เป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ

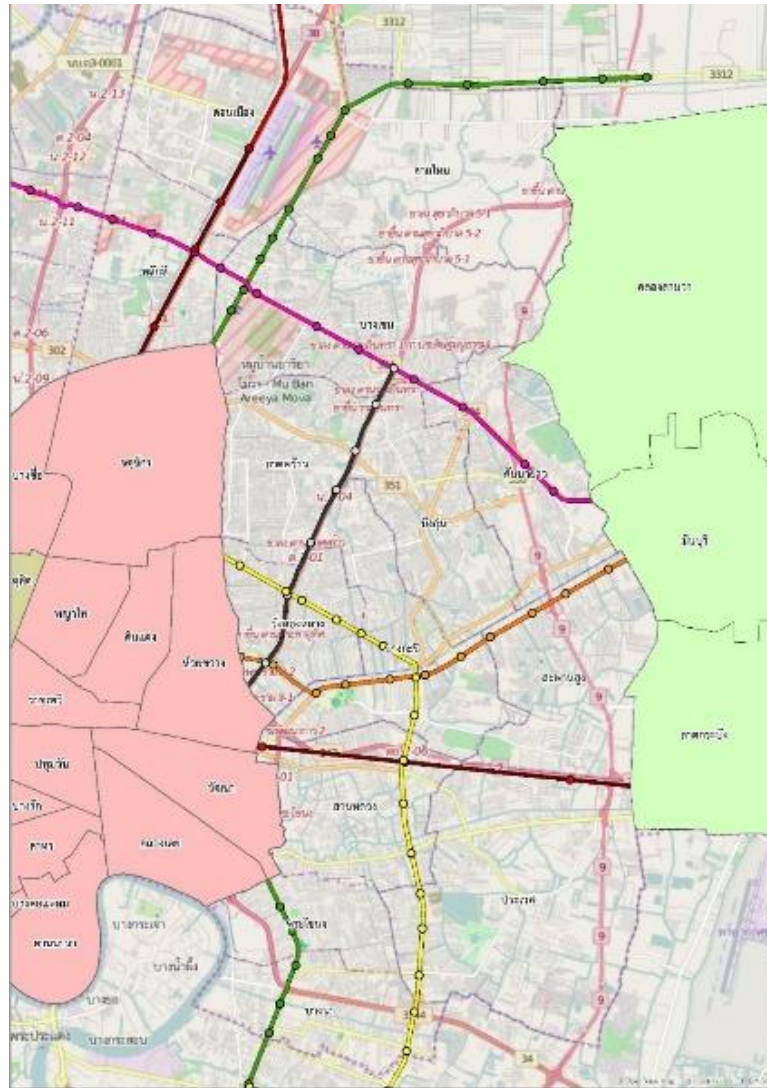
เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่า ในช่วง พ.ศ. 2561 – 2562 อาคารพาณิชย์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวนมาก ได้แก่ เขตสายไหม เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตประเวศ เขตคันนายาว และเขตสะพานสูง

ในส่วนของอาคารชุด เป็นไปตามสถานการณ์โดยภาพรวม กล่าวคือ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและโดดเด่นในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 ได้แก่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตสวนหลวง และเขตพระโขนง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่กำลังจะเปิดให้บริการ

แผนภูมิที่ 4.20 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558 - 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3







#### แผนที่ 4.3 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย

(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

จากข้อมูลข้างต้น ประกอบกับข้อมูลโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย ทำให้วิเคราะห์แนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ว่า ในอนาคตที่อยู่อาศัยทุกประเภทจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวราบ ทาวน์เฮ้าส์จะได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากสามารถมองหาได้ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมืองมากกว่าบ้านเดี่ยว และสามารถซื้อได้ในราคาที่ถูกลงกว่าบ้านเดี่ยวที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งนับเป็นความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่มากกว่าของผู้ที่ยังต้องการอยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางเมืองในขณะที่ยังต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย

ในส่วนของอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในอนาคต เนื่องจากโครงข่ายเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเปิดให้บริการเพิ่มภายในปี พ.ศ. 2570<sup>1</sup> เช่น รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม (สถานีบางซื่อ-รังสิต) และ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน (สถานีบางซื่อ-ตลิ่งชัน) รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี-มีนบุรี) และ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สถานีลาดพร้าว-สำโรง) รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีศรีรัช-ทะเลสาบเมืองทองธานี) รถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ส่วนตะวันตก (สถานีบางขุนนนท์-สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย) รถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (สถานีเตาปูน-สถานีกรุงใน) เป็นต้น

#### 4) กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก

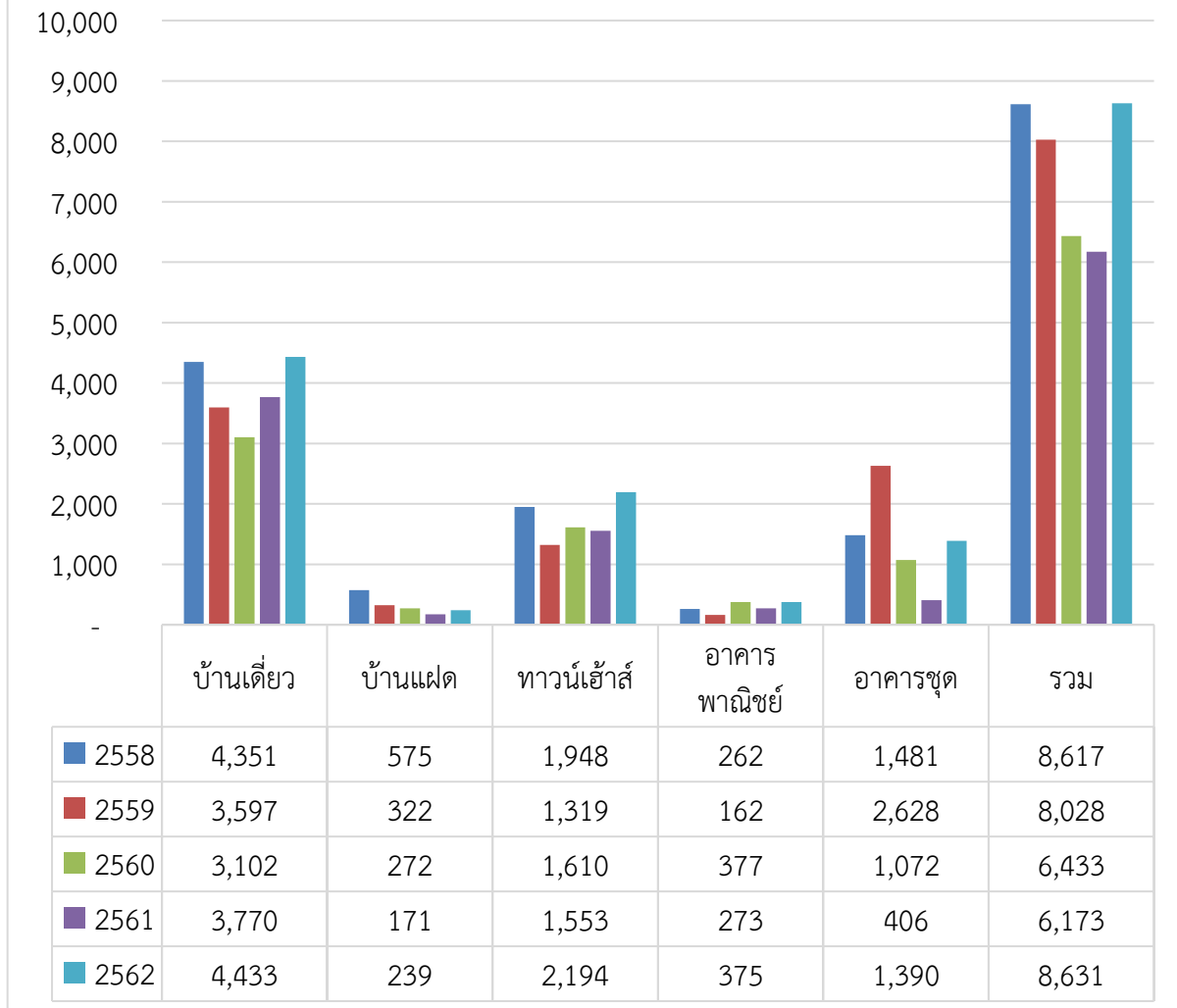
พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก พบว่า แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จากปัจจัยราคาที่ดินที่ยังมีราคาถูกกว่า และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขส่งเสริมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ สำหรับอาคารชุด พบการขยายตัวในเขตมีนบุรีและเขตลาดกระบัง อันเนื่องมาจากการพัฒนาของโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่

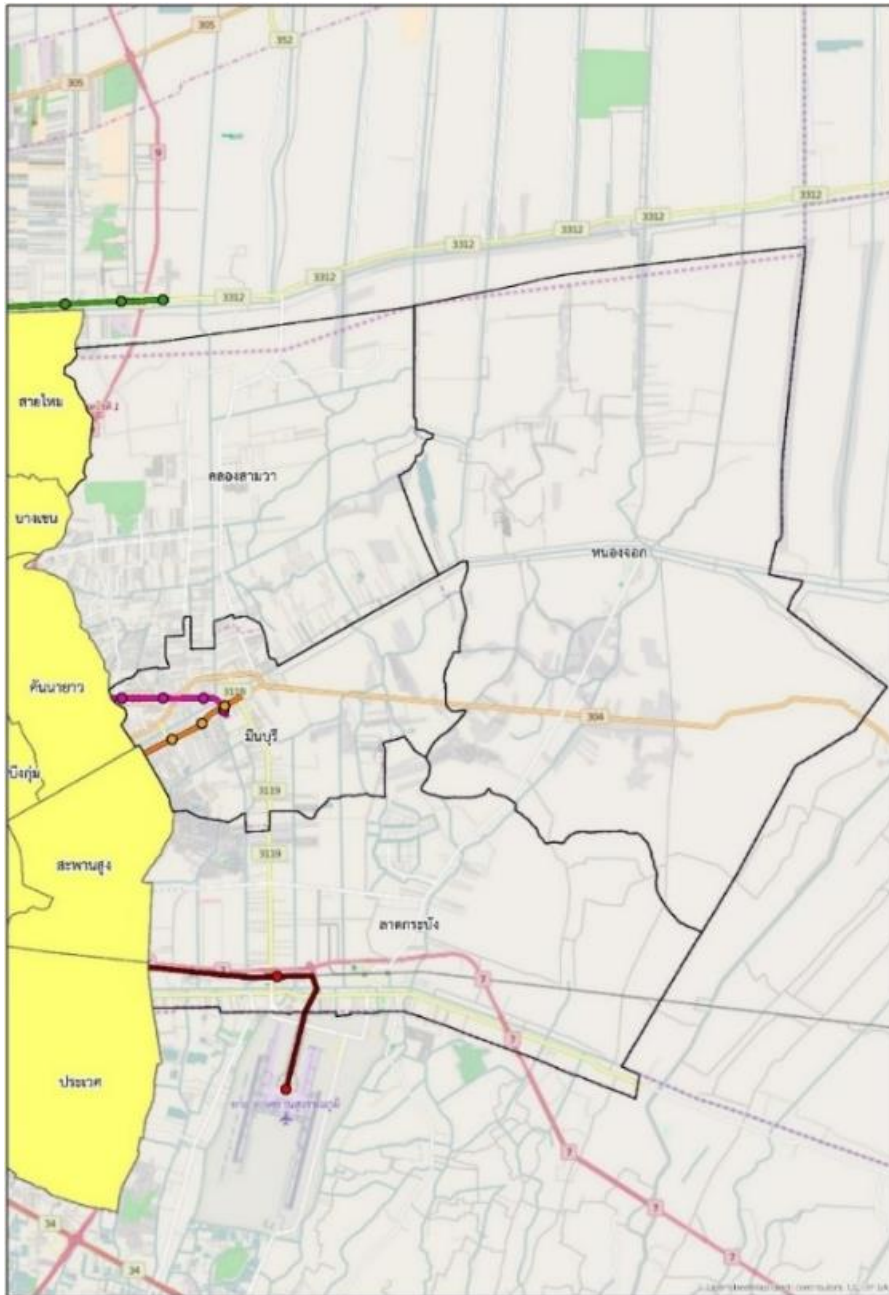
<sup>1</sup> อ้างถึง ตารางที่ 2.2 กำหนดการการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต



แผนภูมิที่ 4.21 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558 - 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 4



ในอนาคตเชื่อว่าในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก จะยังคงมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้คนที่มีความเกี่ยวข้องกับสนามบินสุวรรณภูมิ ถึงแม้ว่าจะพบการลดลงบ้างของการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2560 - 2561 ส่วนอาคารชุด จะยังมีการขยายตัวไม่มาก เนื่องจากประชากรยังอยู่อาศัยไม่หนาแน่นมาก นอกจากนี้ ยังมีข้อจำกัดด้านกฎหมาย



#### แผนที่ 4.4 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 4

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก

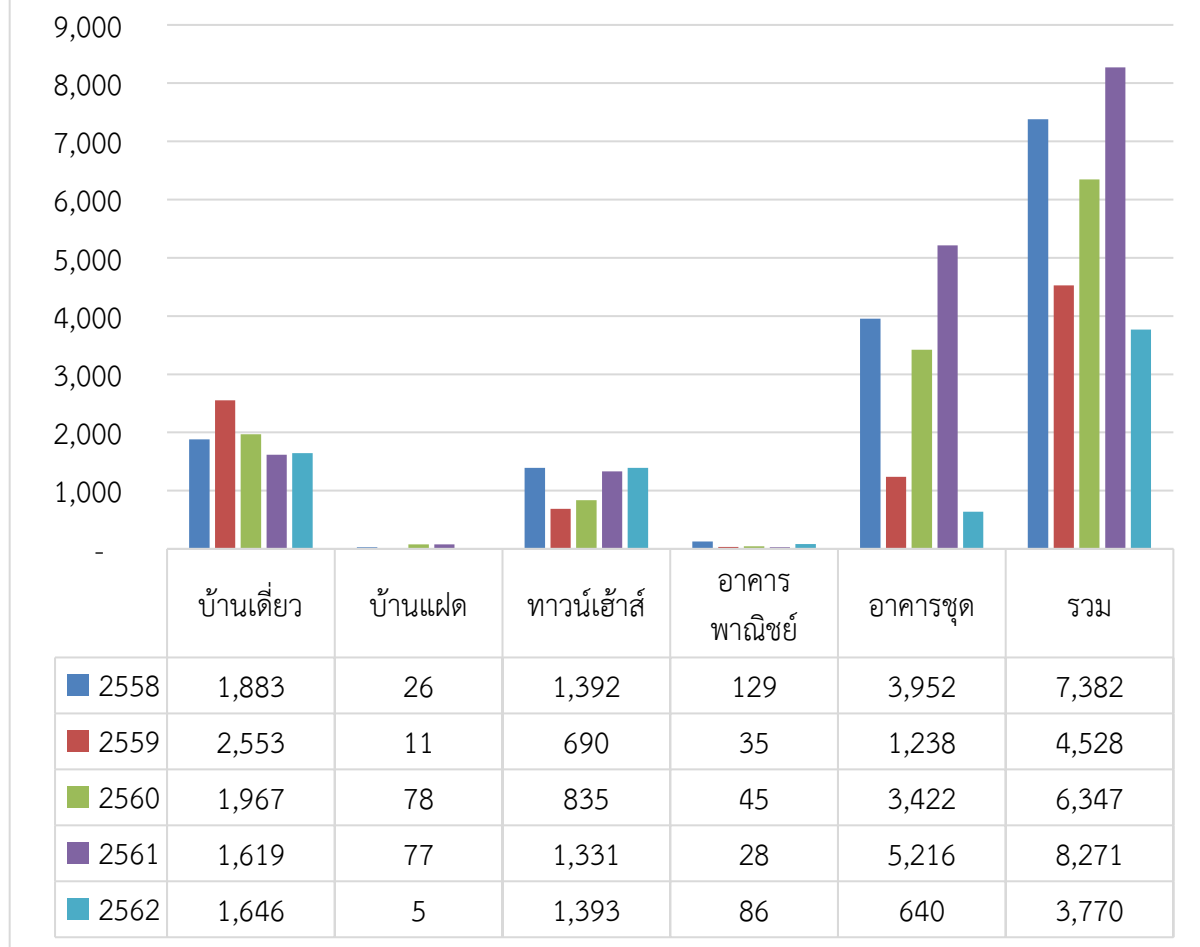
(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

#### 5) กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน

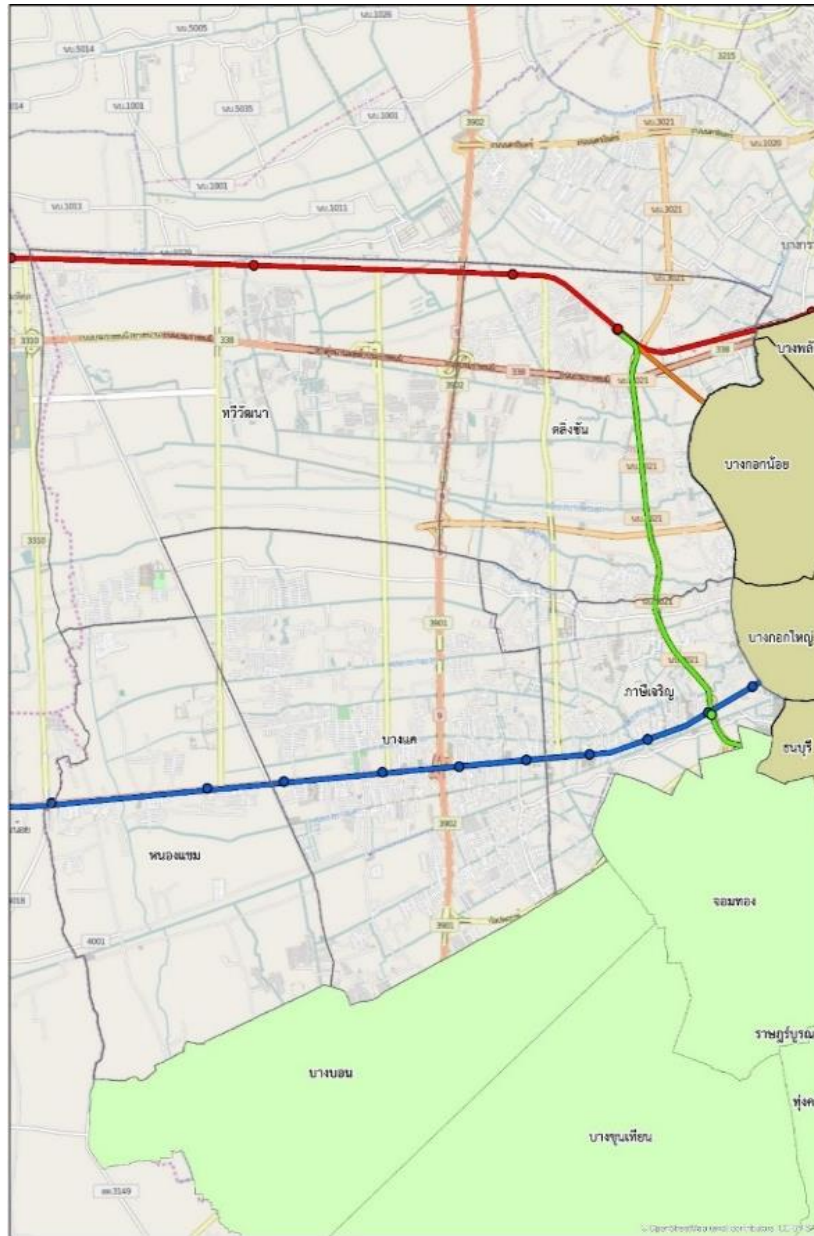
พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2559 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน พบว่า

แผนภูมิที่ 4.22 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558 - 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5



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



#### แผนที่ 4.5 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 5

#### พื้นที่ที่อยู่อาศัยขานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน

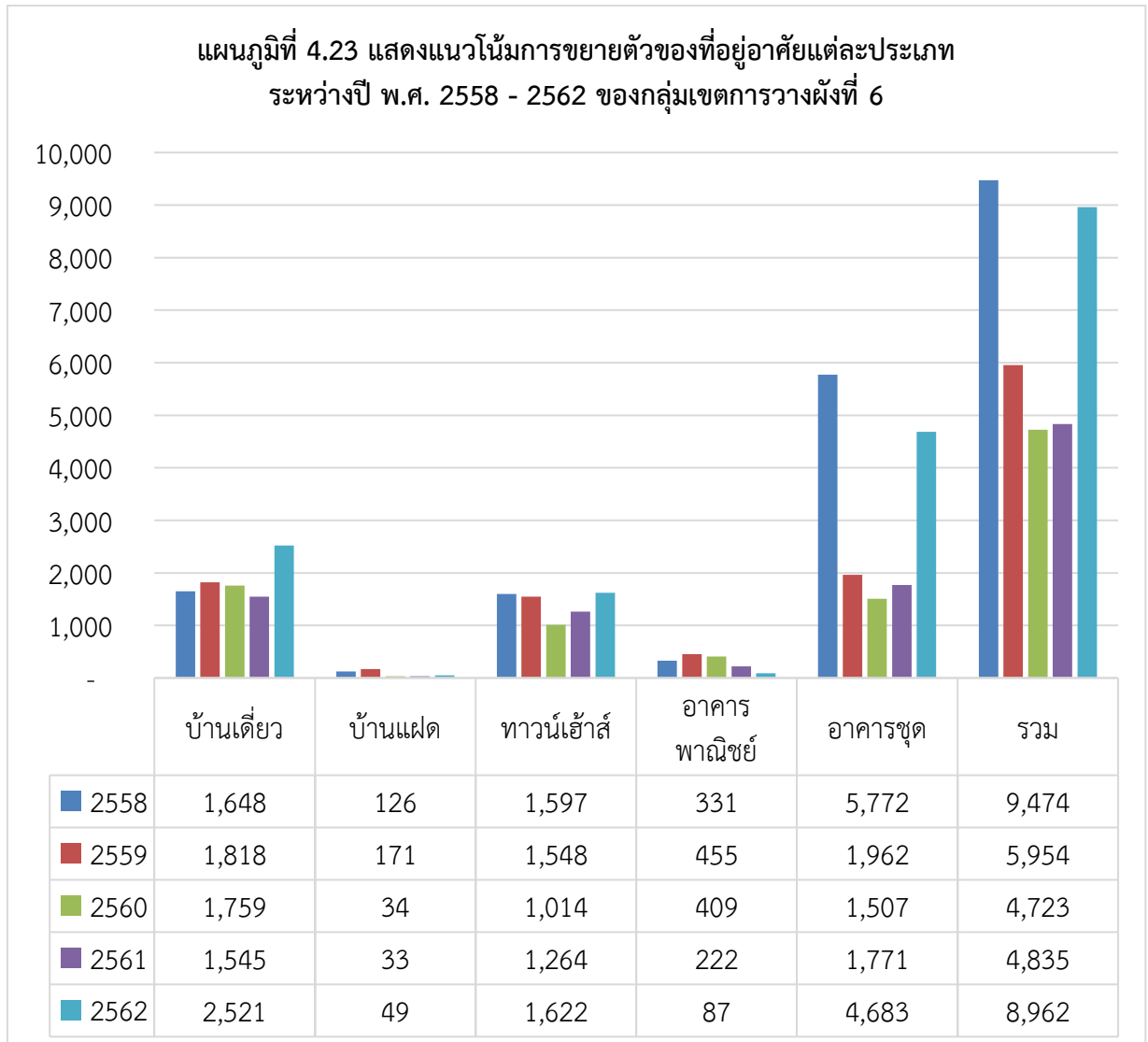
(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

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

## 6) กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง

พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

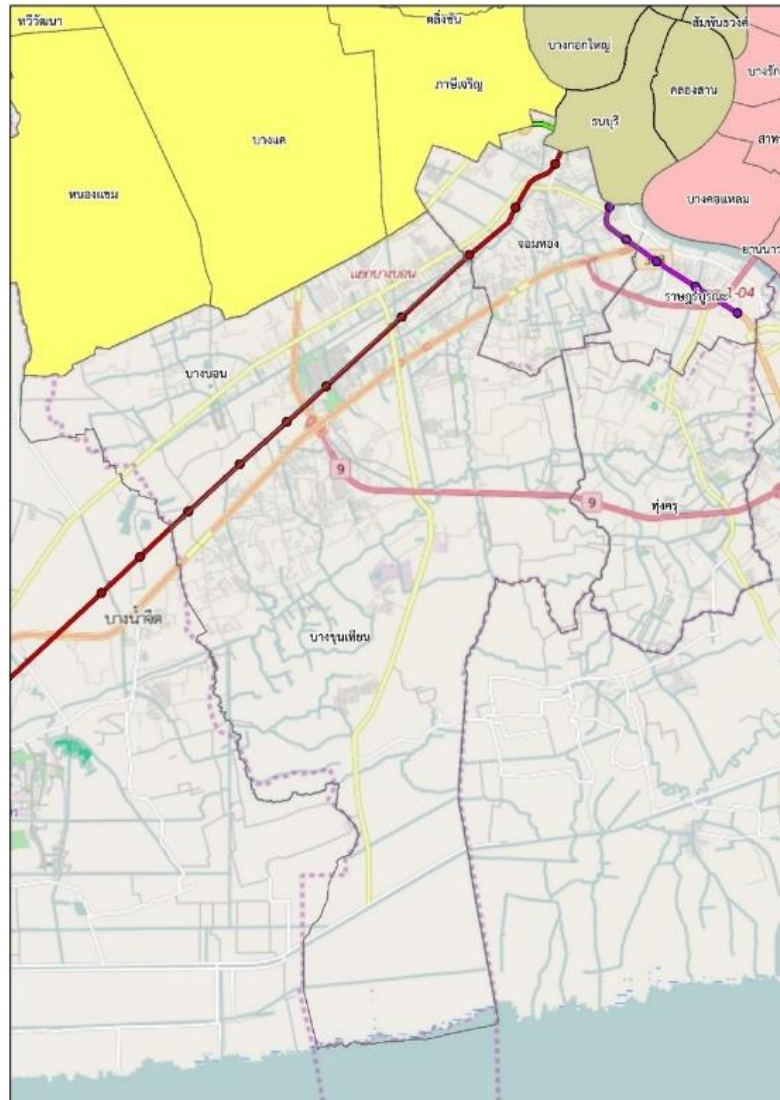
จากการศึกษาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนแต่ละประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2558 – 2562 ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง พบว่า



การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ยังคงไม่มีสัญญาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่ชัดเจน และเมื่อพิจารณาในรายละเอียด<sup>1</sup> จะพบเพียงข้อมูลที่ชี้ให้เห็นว่า เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากเขตบางขุนเทียนเป็นพื้นที่ติดต่อกับจังหวัด

<sup>1</sup> อ้างถึง ภาคผนวก 1

สมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนในแหล่งงานเหล่านี้



**แผนที่ 4.6 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 6  
พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง**

(ที่มา : แบบรายงานการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 4 ระบบคมนาคมขนส่ง ข้อมูลระบบขนส่งมวลชนทางราง)

สำหรับอาคารชุด จะพบว่า เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง เขตราชบุรีบูรณะ เป็นเขตที่มีจำนวนของอาคารชุดมากที่สุด 1 ใน 3 ของกลุ่มเขตการวางผัง ในแต่ละปี สาเหตุเนื่องมาจากการขยายเส้นทางของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราชบุรีบูรณะ ที่ทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนก่อสร้างอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้นนั่นเอง



## แนวโน้มการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2563 โดย **ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2563 มีดังนี้

1. การที่รัฐบาลออกมาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมกลุ่มผู้มีรายได้น้อยปานกลางมากขึ้น ได้แก่

- มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิร้อยละ 0.01 ครอบคลุมถึงบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ออกมาวันที่ 22 ตุลาคม 2562 ที่ผ่านมา มีผลถึงสิ้นปี พ.ศ. 2563 ซึ่งปัจจุบันครอบคลุมถึงบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของราคาบ้านในตลาด

- โครงการ “บ้านดีมีดาว์น” เป็นมาตรการที่เพิ่มกำลังซื้อให้ประชาชนที่มีความต้องการซื้อบ้านจริง โดยให้การสนับสนุนเงินดาวน์ 50,000 บาท แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งคาดว่าผลจากมาตรการจะทำให้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายอาจจะติดลบลดลงเหลือ - 0.6 % และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอาจจะ - 2.2 % หรืออาจจะไม่ติดลบ จากเดิมคาดว่าจะติดลบถึง - 7.7 % และ - 2.7 % ตามลำดับ

2. ต้นทุนของค่าที่ดิน ที่จะยังไม่ปรับเพิ่มขึ้นมาก ทำให้ผู้ประกอบการเลือกตลาดบ้านที่ราคาต่ำลงได้ ตอบโจทย์ศักยภาพผู้ซื้อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบ้านราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ที่มีกำลังซื้อจำนวนมาก สะท้อนจากยอดการโอนเพิ่มขึ้นจาก 3,000 หน่วย เป็น 16,000 หน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้วิเคราะห์ว่า มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ ทำให้เกิดกำลังซื้อเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยประมาณการว่าในครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 จะมีขายที่อยู่อาศัยใหม่ได้ประมาณ 71,000 หน่วย และในปี พ.ศ. 2563 จะมีการขายที่อยู่อาศัยใหม่ได้ถึงประมาณ 166,000 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงประมาณร้อยละ 20 ในแต่ละรอบครึ่งปี

สำหรับทิศทางการอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2563 คาดว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสำคัญคือ อัตราดอกเบี้ยขาลง และ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล จึงทำให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2562 แต่อาจจะมีการขยายตัวไม่เกินร้อยละ 5 และโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปีรองรับมาตรการภาครัฐ ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี พ.ศ. 2562 ดังนั้น ผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่มากเกินไป และยังคงระมัดระวังการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มากจนไม่สามารถขายได้หมด

3. มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย (loan-to-value ratio : LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เป็นหนึ่งในมาตรการสำคัญสำหรับกลุ่มคนที่กำลังตัดสินใจซื้อบ้านใหม่ ที่กำหนดวงเงินที่ผู้กู้จะกู้ซื้อบ้านได้ หรืออีกนัยหนึ่งก็คือกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำที่ผู้กู้จะต้องจ่าย โดยพิจารณาจากราคาบ้านและจำนวนสัญญาที่กู้เป็นหลัก กล่าวคือ ในการกู้เงินซื้อบ้านนั้น ธนาคารอาจ

ไม่ปล่อยเงินกู้ให้เต็ม 100% ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจึงอาจต้องวาง “เงินดาวน์” (เงินส่วนแรกที่จะต้องจ่ายเวลากู้ซื้อบ้าน) ก่อน

เหตุผลสำคัญที่ต้องออกมาตรการ LTV ก็เพื่อช่วยยกระดับมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อบ้านให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ไม่กระตุ้นให้ประชาชนก่อหนี้เกินตัว รวมถึงการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินควร อันจะช่วยสนับสนุนให้เกิดการเติบโตเศรษฐกิจอย่างยั่งยืนต่อไป

สำหรับภาพรวมราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงเริ่มมีการปรับตัวลดลง โดยดัชนีราคาของอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงลดลงทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองจะได้รับประโยชน์จากราคาที่ถูกลง ส่วนดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบยังเติบโตต่อเนื่อง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนให้เห็นว่าที่ผ่านมามีการเก็งกำไรในตลาดอาคารสูง ทำให้เกิดความต้องการเทียมซึ่งนำไปสู่ราคาอาคารสูงที่ปรับตัวสูงขึ้น การใช้มาตรการ LTV นี้จึงช่วยให้ราคาอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่สูงจากการเก็งกำไรเริ่มปรับเข้าสู่จุดที่ควรเป็น

นอกจากนี้ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ได้วิเคราะห์ถึงแนวโน้มการขยายตัวของอาคารชุดว่า ปัจจัยที่มีผลทำให้ตลาดอาคารชุดเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบไปด้วย ความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลใหม่ ๆ โดยรอบเส้นทางรถไฟฟ้า ตลาดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกำลังซื้อจากต่างชาติ ซึ่งเมื่อพิจารณาภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2562 และปี พ.ศ. 2563 ตามปัจจัยดังกล่าว พบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่เติบโตเท่าที่ควรเนื่องจากการลงทุนในตลาดจะมีการชะลอตัวจากมาตรการ LTV รวมถึงราคาที่ดินไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นและนักลงทุนมีความระมัดระวังในการพิจารณาซื้อที่ดินมากขึ้น ทำให้ยังไม่มีปัจจัยที่จะทำให้ราคาของอาคารชุดปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ หากค่าเงินบาทยังคงแข็งตัว การลงทุนจากต่างชาติทั้งรายย่อยและสถาบันจะคงยังไม่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามปัจจัยบวกเดียว คือ ส่วนรถไฟฟ้าที่ก่อสร้างเสร็จเพิ่มเติม ซึ่งช่วยทำให้การเดินทางสะดวกสบายมากขึ้น จะทำให้มีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมใหม่อย่างต่อเนื่อง

สำหรับนโยบายของภาครัฐ ที่ผ่านมามาภาครัฐพยายามกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ขับเคลื่อนไปได้ดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการลดค่าธรรมเนียมการโอนหรือการคืนเงินดาวน์ให้ผู้บริโภค แต่พบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้ออกรับกับนโยบายดังกล่าวมากนัก เนื่องจากผู้บริโภคยังติดเงื่อนไข LTV ในการกู้ยืมเงิน มาตรการ LTV ยังคงเป็นปัจจัยหลักในการชะลอการขับเคลื่อนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนในราคาประเมินซึ่งเป็นส่วนประกอบในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาใช้ใน ปี พ.ศ. 2563 ทำให้การซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นภาระที่นักลงทุนจะต้องพิจารณาเพิ่มขึ้นด้วย

สอดคล้องกับการวิเคราะห์ของ ธนาคารเกียรตินาคิน ที่วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ว่าจะได้รับผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 อย่างมาก โดยมีโอกาสที่ยอดขายจะลดลงเนื่องจากความไม่มั่นใจในเศรษฐกิจหลังจากวิกฤตินี้ ซึ่งทำให้ออดขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทมีโอกาสลดลงมากถึงร้อยละ 37.6 โดยคาดว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจะได้รับผลกระทบมากที่สุด ทั้งผลกระทบเดิมเรื่องอาคารชุดเหลือขายสะสมในบางพื้นที่จากปี พ.ศ. 2562 การหายไปของกำลังซื้อจากกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ (จีนและยุโรป) การชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคกลุ่มนักลงทุนและกลุ่มผู้บริโภคที่ซื้ออาคารชุดเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 ซึ่งทำให้อาคารชุดมีโอกาสรีบลดลงร้อยละ 42.2



นอกจากนี้ ยังมองว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์หลังการระบาดของโควิด-19 มีโอกาสที่จะปรับสมดุลลงมาสะท้อนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริงมากขึ้น ตลาดเก็งกำไรและลงทุนในอาคารชุดหายไป ตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาไม่เกิน 4 ล้านบาทซึ่งเป็นตลาดในช่วงระดับราคาที่เป็นกำลังซื้อหลักในตลาดเป็นกลุ่มที่น่าสนใจสำหรับผู้ประกอบการ

รายงานของ DDproperty Thailand Property Market Index พบว่า แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2563 ยังคงมีราคาลดลง โดยเฉพาะอาคารชุด เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 สภาพเศรษฐกิจที่ยังต้องการเวลาฟื้นตัว และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องแข่งขันกันในด้านราคา พร้อมการส่งเสริมการขายต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภค และเห็นว่าปัจจัยและทิศทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วง 1-3 ปีข้างหน้า คือ

1. การฟื้นตัวของตลาดหลังจากการระบาดของโควิด-19 ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวลงอย่างมากส่งผลให้แนวโน้มการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปอย่างช้า ๆ โดยยอดขายจะกลับมาสู่ระดับก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 อย่างเร็วที่สุดในปี พ.ศ. 2565 โดยตลาดกลุ่มระดับกลางถึงบนจะเป็นตัวนำการฟื้นตัว

2. ภาวะอุปทานส่วนเกินและการลดลงของราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่มีหน่วยเหลือขายสะสมค่อนข้างมาก ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังต้องเน้นการระบายอาคารชุดที่เหลือขายสะสมดังกล่าว ซึ่งทำให้การแข่งขันด้านราคามีมากขึ้น

3. ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (housing affordability) มีแนวโน้มลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับลดราคาลงและเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่ถูกลงเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถเข้าถึงได้มากขึ้น

4. การที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันมาเน้นตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ส่งผลให้ภาวะการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในตลาดระดับราคาปานกลางเช่น ทาวน์เฮ้าส์

5. ยอดขายใหม่มีแนวโน้มจะกระจุกตัวในโครงการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่มากขึ้น จากการแข่งขันทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อระบายที่อยู่อาศัยที่เหลือขายสะสม รวมถึงการแข่งขันเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ประกอบกับชื่อเสียงของผู้ประกอบการที่ได้รับความไว้วางใจ ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันที่ได้เปรียบมากกว่า

นอกจากนี้ รายงานของ DDproperty Thailand Property Market Index ยังระบุว่า ปัจจัยที่จะช่วยขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถฟื้นตัวจากผลกระทบของการระบาดของโควิด-19 ได้ 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่

1. ราคา ราคาจะเป็นตัวเร่งการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แข่งขันกันออกกิจกรรมส่งเสริมการขาย จูงใจผู้บริโภค เพื่อระบายที่อยู่อาศัยคงเหลือสะสม โดยเฉพาะอาคารชุด จึงทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง

2. ความสนใจในที่อยู่อาศัยแนวราบเติบโตขึ้นมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง เนื่องจากมาตรการ Physical Distancing ทำให้ผู้คนเล็งเห็นความสำคัญของสุขอนามัย ความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวมากขึ้น สอดคล้องกับการที่ที่อยู่อาศัยแนวราบกลับมาได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น

3. ความจำเป็นใหม่สู่ความปกติใหม่ภายในบ้าน (New Necessities to New Normal) ตลอดระยะเวลาการแพร่ระบาดของโควิด-19 พฤติกรรมของผู้คนได้เปลี่ยนไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัว ความสะดวกสบาย รวมกับความต้องการที่พักอาศัยที่สามารถปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมตามความต้องการได้ แม้จะมีพื้นที่จำกัด เพื่อรองรับการใช้ชีวิตประจำวันรวมทั้งการทำงานจากที่บ้าน ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อผู้ประกอบการที่จะต้องพัฒนาการออกแบบมาให้เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น จากเดิมที่อาจจะเน้นเพื่อประโยชน์ของการเป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

สอดคล้องกับการวิเคราะห์ของ **ปราณีดา ศยามานนท์ ผู้จัดการคลัสเตอร์บริการ Economic Intelligence Center (EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)** ที่วิเคราะห์แนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ว่า การระบาดของโควิด-19 จะส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยที่ซบเซาอยู่แล้วจากผลกระทบของมาตรการ LTV ในปี พ.ศ. 2562 ซบเซาต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งจะเห็นได้จาก

1) อุปสงค์ที่ลดลงมากจากกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคทั้งในประเทศและต่างชาติ ที่ลดลงส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง

2) อุปทานที่ปรับตัวลดลงจากการที่ผู้ประกอบการเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ ๆ ออกไป โดยเฉพาะโครงการอาคารชุด และหันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น ขณะเดียวกันยังมุ่งเน้นการระบายที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่ยังอยู่ในระดับสูง

สภาวะตลาดที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ ๆ ออกไป โดยเฉพาะอาคารชุด ขณะเดียวกันหันมาเน้นเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ที่มีการเปิดตัวเพิ่มขึ้น สภาวะตลาดที่ชะลอตัวลงต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2562 ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเพิ่มความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ ๆ มากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ผู้ประกอบการยังต้องเน้นระบายหน่วยเหลือขาย ส่งผลให้แนวโน้มการแข่งขันด้านราคารุนแรงมากขึ้น ขณะเดียวกันหันมาเน้นเปิดโครงการแนวราบในระดับราคาที่ถูกลง โดยเน้นตลาด affordable (ราคาไม่แพง) มากขึ้น โดยเฉพาะในส่วนของทาวน์เฮาส์ นอกจากนี้ หน่วยเปิดใหม่ส่วนใหญ่ยังอยู่ในแนวรถไฟฟ้า อาทิ สายสีน้ำเงิน สีเขียว สีเหลือง และพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ ยังวิเคราะห์เกี่ยวกับความท้าทายของตลาดอสังหาริมทรัพย์หลังการระบาดของโควิด-19 ว่า

1. แนวโน้มผู้บริโภคอาจให้น้ำหนักความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคมีแนวโน้มที่จะใช้เวลาอยู่ในบ้านมากขึ้น กระแสการ Work from home ส่งผลให้ผู้บริโภคอาจต้องการบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นภายใต้งบประมาณเดิม ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าอาคารชุดในเมืองแต่อาจอยู่ทำเลห่างออกไปเล็กน้อยแต่ยังอยู่ในทำเลใกล้กับโครงข่ายรถไฟฟ้าเส้นต่าง ๆ อาจได้รับความสนใจมากขึ้น เนื่องจากการขยายโครงข่ายส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ ๆ ที่มีความครอบคลุมและครบวงจรจะส่งผลให้การเดินทางมีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น

2. ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ผู้ประกอบการจะเน้นความคุ้มค่าเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อและความสามารถในการซื้อบ้านที่ลดลง อีกทั้งยังต้องแข่งขันกับตลาดบ้านมือสองที่คาดว่าจะมีทรัพย์สินที่รอการขาย (Non Performing Asset) เข้ามาในตลาดมากขึ้นจากผลกระทบของการระบาดของโควิด-19 ที่คาดว่าจะทำให้เกิดหนี้เสียในตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

3. การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต้องตอบโจทย์วิถีชีวิตในรูปแบบใหม่ ส่งผลให้รูปแบบโครงการที่จะตอบโจทย์ความต้องการในอนาคตต้องปรับเปลี่ยนไป อาทิ การออกแบบที่ตอบโจทย์ Work from home เช่น การออกแบบให้มีพื้นที่โล่งที่ผู้บริโภครสามารถปรับแต่งตามรูปแบบที่ต้องการใช้งานได้มากขึ้น หรือแม้แต่การออกแบบที่เน้นการประหยัดพลังงานเนื่องจากผู้อยู่อาศัยต้องใช้ชีวิตในบ้านมากขึ้น และการพัฒนาโครงการจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขลักษณะที่ดีในการอยู่อาศัยมากขึ้น เช่น การนำเอาเทคโนโลยีที่ไร้การสัมผัสมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ให้มากที่สุด อาทิ การเปิดปิดประตูและลิฟท์ที่ใช้ระบบการสแกน key card ต่าง ๆ

4. การระบาดของโควิด-19 เป็นปัจจัยผลักดันให้เทคโนโลยีรวมถึงดิจิทัลแพลตฟอร์มต่าง ๆ เข้ามามีบทบาทต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยมากขึ้น ตั้งแต่การเลือกซื้อบ้านผ่านทางช่องทางออนไลน์ที่ได้รับการยอมรับมากขึ้น โดยเป็นช่องทางเสริมในการเข้าถึงผู้บริโภค เนื่องจากผู้บริโภคสามารถเปรียบเทียบโครงการต่าง ๆ ได้พร้อมกันโดยไม่ต้องเดินทางไปถึงทุกโครงการ

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

รายงานการศึกษา เรื่อง “การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร” นี้ได้ศึกษา ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 และวิเคราะห์ถึงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ อาคารชุด ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1. ลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562

ปี พ.ศ. 2562 กรุงเทพมหานครมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภท จำนวน 70,369 หน่วย แบ่งเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 14,526 หน่วย บ้านแฝด จำนวน 1,032 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 10,971 หน่วย อาคารพาณิชย์ จำนวน 1,790 หน่วย และอาคารชุด จำนวน 42,050 หน่วย

กลุ่มเขตฯ ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทมากที่สุด คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 28,436 หน่วย รองลงมาคือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม มีจำนวน 15,066 หน่วย กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีจำนวน 8,962 หน่วย กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 8,631 หน่วย กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว มีจำนวน 5,504 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน มีจำนวน 3,770 หน่วย ตามลำดับ

เมื่อพิจารณารายเขต พบว่า เขตบางขุนเทียนและเขตพระโขนงเป็นเขตที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทรวมกันมากที่สุด 2 ลำดับแรก กล่าวคือ มีจำนวน 5,441 และ 5,402 หน่วย ตามลำดับ รองลงมา ได้แก่ เขตสวนหลวง มีจำนวน 3,866 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 3,578 หน่วย และเขตจตุจักร มีจำนวน 3,565 หน่วย ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าทุกเขตดังกล่าวอยู่ในช่วงบริเวณเขตต่อชานเมืองฝั่งตะวันออก

เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ส่วนมากอยู่ในเขตประเวศ เขตหนองจอก เขตสะพานสูง เขตคลองสามวา เขตบางเขน เขตสายไหม และเขตทุ่งครุ จะเห็นได้ว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงมีการกระจายตัวในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกเป็นหลัก เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และอยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมือง ทำให้ราคาที่ดินไม่สูง และคุ้มค่าต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ

สำหรับอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2562 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีจำนวนหน่วยการก่อสร้างมากที่สุดในบรรดาที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ คือ มีจำนวน 42,050 หน่วย มีมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 16,249 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม จำนวน 14,001 หน่วย ตามลำดับ เขตที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุด ได้แก่ เขตพระโขนง

5,206 หน่วย เขตบางขุนเทียน 4,304 หน่วย เขตบางพลัด 3,305 หน่วย เขตจตุจักร 3,175 หน่วย เขตบางกะปิ 2,861 หน่วย และเขตสวนหลวง 2,757 หน่วย ตามลำดับ จะเห็นได้ว่า เขตที่มีการก่อสร้างอาคารชุดจำนวนมากส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณกลางเมืองในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม และพื้นที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองด้านตะวันออก อันเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองที่มีการขยายเส้นทางรถไฟฟ้า รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว และคุ้มค่าสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการ

จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2562 กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย เป็นกลุ่มเขตการวางผังที่มีที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงมากที่สุด ในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ

## 2. การเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากอดีตถึงปัจจุบัน

จากการศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 – 2562 พบว่า มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวม 1,056,735 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 12.42 ต่อปี

**ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว** กรุงเทพมหานครมีจำนวนบ้านเดี่ยวสะสม จำนวน 327,780 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 3.83 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยมีจำนวน 113,809 หน่วย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 82,768 หน่วย เขตที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวสะสมมากที่สุด คือ เขตหนองจอก มีจำนวน 31,663 หน่วย รองลงมา คือ เขตคลองสามวา มีจำนวน 23,872 หน่วย เขตสายไหม มีจำนวน 18,607 หน่วย และเขตประเวศ มีจำนวน 17,510 หน่วย ตามลำดับ

**ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด** กรุงเทพมหานครมีจำนวนบ้านแฝดสะสม จำนวน 15,419 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 118.09 ต่อปี โดยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 6,398 หน่วย รองลงมา คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 5,305 หน่วย เขตที่มีจำนวนบ้านแฝดสะสมมากที่สุด คือ เขตคลองสามวา มีจำนวน 3,562 หน่วย รองลงมา คือ เขตประเวศ มีจำนวน 1,590 หน่วย เขตหนองจอก มีจำนวน 1,432 หน่วย เขตหนองแขม มีจำนวน 1,154 หน่วย และเขตดอนเมือง มีจำนวน 1,054 หน่วย

**ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์** เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการเพื่อทดแทนบ้านเดี่ยวที่มีราคาสูง ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณที่สามารถเชื่อมต่อยุทธศาสตร์ไฟฟ้า สำหรับทาวน์เฮ้าส์ที่มีราคาสูงจะอยู่ในทำเลที่ใกล้กับเมืองชั้นในย่านที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานครมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์สะสม จำนวน 88,293 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 17.41 ต่อปี โดยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 41,943 หน่วย มากกว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ซึ่งมีจำนวน 17,419 หน่วย และกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ซึ่งมีจำนวน 17,031 หน่วย ถึง 2 เท่า และมีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนทาวน์เฮ้าส์ในแต่ละปีแบบก้าวกระโดด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 เป็นต้นมา เขตที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์สะสมมากกว่า 5,000 หน่วย ได้แก่ เขตคลองสามวา มีจำนวน 9,006 หน่วย เขตบางขุนเทียน มีจำนวน 7,363 หน่วย เขต

บางเขน มีจำนวน 7,222 หน่วย เขตประเวศ มีจำนวน 7,180 หน่วย เขตดอนเมือง มีจำนวน 6,466 หน่วย และเขตสายไหม มีจำนวน 6,072 หน่วย

**ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์** กรุงเทพมหานครมีจำนวนอาคารพาณิชย์สะสมจำนวน 28,868 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 2.40 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2554 – 2557 โดยมีอาคารพาณิชย์สะสมจำนวน 13,427 หน่วย มากกว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง ซึ่งมีจำนวน 5,976 หน่วย และ กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ซึ่งมีจำนวน 3,633 หน่วย ถึงกว่า 2 เท่า เขตที่มีจำนวนอาคารพาณิชย์สะสมมากที่สุด คือ เขตบางขุนเทียน มีจำนวน 2,883 หน่วย รองลงมา คือ เขตประเวศ มีจำนวน 2,380 หน่วย เขตสายไหม มีจำนวน 1,712 หน่วย เขตสวนหลวง มีจำนวน 1,670 หน่วย และเขตลาดกระบัง มีจำนวน 1,596 หน่วย

**ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด** การพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเป็นผลมาจาก

- 1) การพัฒนาแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและส่วนต่อขยายเชื่อมโยงการคมนาคมให้สะดวกมากขึ้น
- 2) พฤติกรรมการอยู่อาศัยจากบ้านแนวราบชานเมืองมาอยู่อาศัยในเมือง เพื่อประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

- 3) สังคมไทยมีรูปแบบครอบครัวเดี่ยวที่มีขนาดเล็กลง

- 4) ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยย่านใจกลางเมืองมีจำกัดและมีราคาสูง

นอกจากนี้ ยังมีการซื้ออาคารชุดเพื่อการเก็งกำไรและการปล่อยเช่า ปัจจุบันต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้มีการพัฒนาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครมากขึ้น

กรุงเทพมหานครมีจำนวนอาคารชุดสะสม จำนวน 562,983 หน่วย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 14.21 ต่อปี มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2551 เป็นต้นมา ที่มีจำนวนอาคารชุดทั้งกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้ามากกว่า 25,000 หน่วย และเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยปีละกว่า 40,000 หน่วย โดยกลุ่มเขตที่มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากที่สุด คือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม มีจำนวน 213,964 หน่วย รองลงมาคือ กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 197,772 หน่วย เขตที่มีจำนวนอาคารชุดสะสมมากกว่า 40,000 หน่วย ได้แก่ เขตบางกะปิ มีจำนวน 42,136 หน่วย เขตห้วยขวาง มีจำนวน 39,476 หน่วย เขตพระโขนง มีจำนวน 37,408 หน่วย เขตจตุจักร มีจำนวน 35,123 หน่วย เขตบางเขน มีจำนวน 30,066 หน่วย ตามลำดับ

**3. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในระยะเวลา 5 ปี พ.ศ. 2558 – 2562**  
จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง

**กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว** เป็นกลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยอาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มเขต มีมากในเขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตธนบุรี และเขตคลองสาน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังพอมิที่ว่างอยู่ ประกอบกับข้อจำกัดเรื่องความแออัดและปัจจัยด้านการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ - ท่าพระ) ในเขตบางพลัด บางกอกน้อย

บางกอกใหญ่ และส่วนต่อขยายสายสีลม (กรุงธนบุรี - ตลาดพลู) ในเขตคลองสาน และเขตธนบุรี มีส่วนผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ส่วนเขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่ในปี พ.ศ. 2558 – 2562 มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในแต่ละพื้นที่ไม่ถึง 15 หน่วยต่อปี และอาคารชุดที่สร้างโดยผู้ประกอบการในพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จำนวน 153 หน่วย ในปี พ.ศ. 2559 เท่านั้น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านประวัติศาสตร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเดิมพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งมีการควบคุมการก่อสร้างอาคารบางประเภท

ในอนาคตเชื่อว่าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบโดยผู้ประกอบการมีจำนวนน้อยมาก จากปัจจัยเรื่องความคุ้มค่าในด้านการลงทุน ส่วนที่อาคารชุดจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากแรงผลักดันของการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างและจะเปิดให้บริการในอนาคต ซึ่งจะทำให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเพื่อนำมาลงทุนโครงการอาคารชุดตามแนวสายทางของโครงการรถไฟฟ้า ดังเห็นได้จากแนวโน้มของจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องฝั่งธนบุรี ได้แก่ ในเขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี และเขตคลองสาน

**กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม** เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางเศรษฐกิจ เป็นแหล่งงานที่สำคัญ และมีรถไฟฟ้าในพื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัย และความต้องการลงทุนจากผู้ประกอบการอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่ถือว่ามีจำนวนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ โดยเขตที่มีการพัฒนาอาคารชุดมาก ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตห้วยขวาง เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา และเขตราชเทวี

ในอนาคตคาดว่าจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจะมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงจากอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ สำหรับอาคารชุด จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง จากแรงผลักดันของกระแสการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าที่ภายในปี พ.ศ. 2570 ซึ่งจะมีโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในพื้นที่ถึง 9 สาย ได้แก่ สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-หัวลำโพง) สายสีเขียวเข้ม (สนามกีฬาแห่งชาติ-สะพานตากสิน) สายสีเขียวอ่อน (อ่อนนุช-แบริ่ง) สายสีม่วง (คลองบางไผ่-เตาปูน) สายสีแดงเข้ม (สถานีบางซื่อ-รังสิต) สายสีแดงอ่อน (สถานีบางซื่อ-ตลิ่งชัน) สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี) และสายสีเทา (วัชรพล-ท่าพระ) ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มเขตฯ ที่มีโครงข่ายการคมนาคมทางรางที่ทั่วถึงที่สุด

**กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย** เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางพาณิชยกรรม เป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจ ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งมีจำนวนมากในเขตสายไหม เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตประเวศ เขตคันนายาว และเขตสะพานสูง ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ได้รับความสนใจมาก เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ถูกกว่าบ้านเดี่ยว และเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่สามารถหาได้ในบริเวณที่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมือง นับเป็นทางเลือกสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในแนวราบที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าอาคารชุดและอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางเข้าสู่แหล่งงานบริเวณศูนย์กลางเมืองได้อย่างสะดวก

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและโดดเด่นในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 ในเขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตสวนหลวง และเขตพระโขนง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่กำลังจะเปิดให้บริการเพิ่มภายในปี พ.ศ. 2565 เช่น รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-รังสิต) และ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) รถไฟฟ้าสายสีชมพู (ศูนย์ราชการนนทบุรี-มีนบุรี) เป็นต้น

**กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก** ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จากปัจจัยราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมาก สำหรับอาคารชุด พบการขยายตัวในเขตมีนบุรีและเขตลาดกระบัง เนื่องมาจากการพัฒนาของโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่และใกล้แหล่งงาน รวมไปถึงการก่อสร้างอาคารชุดในโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ที่มีการก่อสร้างในเขตลาดกระบังเมื่อปี พ.ศ. 2557 ถึงจำนวน 12,110 หน่วย

ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้คนที่มามีกิจกรรมเกี่ยวข้องกับสนามบินสุวรรณภูมิ ทั้งนี้ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบดังกล่าวเป็นผลจากโครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนคู่เกล้าที่เชื่อมต่อถนนสายหลักจากถนนสุขุมวิทและมอเตอร์เวย์ อำนวยความสะดวกในการเดินทางแก่ประชาชนในพื้นที่เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง และพื้นที่ใกล้เคียง และโครงการก่อสร้างถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ที่เป็นโครงข่ายเชื่อมโยงถนนสายหลักตามแนวตะวันตก-ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งช่วยบรรเทาและแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่เขตบางกะปิ เขตสะพานสูง เขตลาดกระบัง และบริเวณใกล้เคียง อีกทั้งเพิ่มทางเลือกในการเดินทางรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ ถนนที่มีความสำคัญอีกสายหนึ่งคือถนนใหม่ที่เชื่อมจากพหลโยธิน - รัตนโกสินทร์สมโภช (ถนนเทพารักษ์) ซึ่งจะมีจุดตัดที่ถนนพหลโยธินซอย 50 ที่สามารถเชื่อมต่อและเป็นทางลัดไปยังถนนวิภาวดีรังสิต ทำให้สามารถต่อเชื่อมไปยังรถไฟฟ้าทั้งสายสีเขียว (หมอชิต-คูคต) และสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) ได้ในอนาคต

#### **กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน**

ในอนาคต แนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งตะวันตกจะเปลี่ยนไป เช่นเดียวกับพื้นที่ฝั่งตะวันออก คือ มีการสร้างอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามากขึ้น เนื่องจากข้อจำกัดด้านราคาที่ดินและความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้สะดวกมีเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ก็จะมี การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทต่าง ๆ อยู่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครส่งเสริมให้พื้นที่หลายเขต ไม่ว่าจะเป็น เขตภาษีเจริญ เขตบางแค และเขตตลิ่งชัน เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งมีข้อจำกัดในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างน้อย รวมไปถึงการปรับปรุงถนนฉิมพลี ช่วงจากถนนบรมราชชนนีถึงถนนเลียบทางรถไฟสายใต้และถนนราชพฤกษ์ เขตตลิ่งชัน ซึ่งถนนสายนี้จะเป็นเส้นทางลัดในการเดินทางเชื่อมต่อถนนราชพฤกษ์ ถนนเลียบทางรถไฟสายใต้ และถนนบรมราชชนนีในอนาคต



### กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง

ยังคงไม่มีสัญญาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่ชัดเจน พบเพียงข้อมูลชี้ให้เห็นว่า เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภทมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผัง ซึ่งน่าจะเนื่องมาจากเขตบางขุนเทียนเป็นพื้นที่ติดต่อกับจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนในแหล่งงานเหล่านี้ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นในพื้นที่เขตจอมทองและเขตราษฎร์บูรณะ เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีแผนก่อสร้างถนนเชื่อมถนนสุขสวัสดิ์-พระรามที่ 2-ถนนสามแยกตากสิน-ถนนเพชรเกษม-ถนนวงแหวนรอบนอกด้านใต้ เพื่อเติมเต็มโครงข่ายถนนสายหลักในแนวเหนือ-ใต้ ช่วยในการพัฒนาโครงการคมนาคมขนส่ง และเป็นการเพิ่มเส้นทางเลือกในการเดินทางที่มากขึ้นในพื้นที่

สำหรับอาคารชุด จะพบว่า เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง เขตราษฎร์บูรณะ เป็นเขตที่มีจำนวนของอาคารชุดมากที่สุด 1 ใน 3 ของกลุ่มเขตการวางผัง ในแต่ละปี สาเหตุเนื่องมาจากการขยายเส้นทางของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ที่ทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนก่อสร้างอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้นนั่นเอง

จากการวิเคราะห์ดังกล่าวสามารถสรุปการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครตามประเภทที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากที่สุดในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัย พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และฝั่งตะวันตก ตามลำดับ

บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด มีการขยายตัวมากที่สุดในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และฝั่งตะวันตก ตามลำดับ โดยเขตที่มีการขยายตัวมากที่สุดได้แก่ เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตสายไหม และเขตประเวศ

ทาวน์เฮ้าส์ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและโดดเด่นมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2553 เป็นต้นมา โดยเฉพาะในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่อาศัยที่ทดแทนบ้านเดี่ยวที่มีราคาสูง ซึ่งปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณที่สามารถเชื่อมต่อรถไฟฟ้าและทำเลที่ใกล้กับเมืองชั้นในย่านที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และฝั่งตะวันตก ตามลำดับ โดยเขตที่มีการขยายตัวมากที่สุดได้แก่ เขตคลองสามวา เขตประเวศ เขตดอนเมือง เขตบางเขน และเขตหนองแขม

อาคารพาณิชย์ มีการขยายตัวมากที่สุดในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และฝั่งตะวันตก โดยเขตที่มีการขยายตัวมากที่สุดได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตประเวศ เขตลาดกระบัง และเขตสายไหม และเนื่องจากอาคารพาณิชย์มีลักษณะผสมระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานทำให้มีมากในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรมด้วย โดยเขตที่มีการขยายตัวมากที่สุดได้แก่ เขตจตุจักร เขตยานนาวา เขตปทุมวัน และเขตห้วยขวาง

ส่วนที่อยู่อาศัยแนวตั้งลักษณะอาคารชุด มีการขยายตัวมากที่สุดในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม รองลงมา คือ พื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว ตามลำดับ เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่ใช้พื้นที่น้อย เหมาะแก่การพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยใน

แนวรถไฟฟ้าซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินไม่มากนักและที่ดินมีราคาแพง โดยเขตที่มีการขยายตัวมาก ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางพลัด เขตบางเขน เขตห้วยขวาง เขตบางซื่อ และเขตจตุจักร นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันตกและตะวันออกบริเวณที่มีเส้นทางรถไฟฟ้า เช่น เขตบางแค เขตภาษีเจริญ และเขตจอมทอง

**แนวโน้มการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร** ตามทัศนะของภาคเอกชน เห็นตรงกันว่า ในช่วง 1-3 ปีข้างหน้าจะมีแนวโน้มการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. การที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันมาเน้นตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ส่งผลให้ภาวะการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในตลาดระดับราคาปานกลาง เช่น ทาวน์เฮ้าส์ สอดคล้องกับผลการศึกษาในรายงานการศึกษานี้

2. ผู้ประกอบการยังต้องเน้นการระบายที่อยู่อาศัยที่เหลือขายสะสม โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยผู้ประกอบการแข่งขันกันออกกิจกรรมส่งเสริมการขาย จูงใจผู้บริโภค ซึ่งทำให้การแข่งขันด้านราคามีมากขึ้น ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง

3. ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (housing affordability) มีแนวโน้มลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับลดราคาและเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่ถูกลงเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถเข้าถึงได้มากขึ้น

4. ยอดขายใหม่มีแนวโน้มจะกระจุกตัวในโครงการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่มากขึ้น จากการแข่งขันทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อระบายที่อยู่อาศัยที่เหลือขายสะสม รวมถึงการแข่งขันเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ประกอบกับชื่อเสียงของผู้ประกอบการที่ได้รับความไว้วางใจตลอดจนความสามารถในการแข่งขันที่ได้เปรียบมากกว่า

### ข้อเสนอแนะ

1. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองชั้นใน ศูนย์กลางธุรกิจพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด กระจุกตัวตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของเอกชนหลายโครงการเน้นการพัฒนาแบบผสมผสาน (Mixed use) มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม โรงแรม หรือสำนักงาน ในโครงการเดียวกันเพื่อความคุ้มค่ากับราคาและศักยภาพของที่ดิน ซึ่งบริเวณศูนย์กลางเมืองมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ที่สามารถรองรับการอยู่อาศัยหนาแน่น แต่การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ต่าง ๆ อาจก่อให้เกิดความแออัด การพัฒนาที่หนาแน่นมาก รัฐอาจต้องจัดหาหรือสนับสนุนให้โครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชนต่าง ๆ จัดหาพื้นที่โล่งว่าง สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ หรือลานกิจกรรมให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ รัฐต้องสร้างจิตสำนึกและกำกับดูแลการละเมิดกฎหมายต่าง ๆ ภายหลังจากโครงการเปิดให้บริการแล้ว เช่น การใช้ที่ว่างที่ถูกกำหนดตามกฎหมายเพื่อการพาณิชย์ การจอดรถยนต์บนถนนสาธารณะ ซึ่งส่งผลกระทบต่อประชาชนทั่วไป

2. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัยมีทั้งแนวสูงลักษณะอาคารชุด และแนวราบลักษณะอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ พื้นที่ดังกล่าวมีพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองจนถึงแนวถนนกาญจนาภิเษก ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งค่อนข้างมาก

นอกจากนี้ การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครครั้งที่ 4 ได้มีการเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณต่าง ๆ ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองมีราคาสูง ในบริเวณนี้จึงสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางให้สามารถอยู่ใกล้แหล่งงาน อย่างไรก็ตาม หากมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้นปัญหาต่าง ๆ ที่ต้องคำนึง เช่น ปัญหาการจราจร ซึ่งบริเวณนี้สามารถใช้ระบบขนส่งมวลชนได้สะดวก จึงต้องสนับสนุนระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย รวมถึงระบบขนส่งมวลชนรองเพื่อเชื่อมต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนหลักได้อย่างสะดวก และสนับสนุนการใช้พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพ ให้มีกิจกรรมที่หลากหลาย เน้นการใช้ระบบขนส่งมวลชนเป็นหลัก เพื่อลดปัญหาการจราจร นอกจากนี้ การพัฒนาที่หนาแน่นมากจะประสบปัญหาขาดพื้นที่สีเขียว ซึ่งภาครัฐและเอกชนต้องร่วมกันจัดหาเพื่อให้บริการประชาชน และต้องพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้สอดคล้องกับการพัฒนาที่มีมากขึ้นในพื้นที่

3. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครในเขตคลองสามวา เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เป็นต้น ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบ ลักษณะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ ซึ่งการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งโดยรถไฟฟ้ามีความชัดเจนและกำลังจะเปิดให้บริการในอนาคตหลายเส้นทาง ทำให้เมืองมีการพัฒนาแบบกระจายตัวไปยังทิศทางต่าง ๆ โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร รวมถึงพื้นที่ปริมณฑลใกล้เคียง อาจส่งผลให้นโยบายเมืองกระชับของกรุงเทพมหานครไม่บรรลุวัตถุประสงค์ ซึ่งในบริเวณชานเมืองยังคงมีการอยู่อาศัยเบาบาง ยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรม การขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นก่อให้เกิดความขัดแย้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน การให้บริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ ซอยแคบ ไม่ได้มาตรฐาน รวมถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น ปัญหาขยะ น้ำเสีย น้ำท่วม เป็นต้น จึงต้องเตรียมแผนพัฒนาการให้บริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง รวมถึงเตรียมแผนในการรับมือแก้ไขปัญหาดังกล่าว

นอกจากนี้ การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองส่งผลต่อปัญหาการจราจร ช่วงเช้า และเย็น เนื่องจากการเดินทางของประชาชนเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง ดังนั้น การสนับสนุนให้ใช้ระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะรถไฟฟ้าที่ในอนาคตจะเปิดให้บริการหลายสายทำให้การเดินทางจากชานเมืองสู่ในเมืองสะดวกขึ้น ลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว อย่างไรก็ตาม รัฐต้องเพิ่มสิ่งจูงใจและสนับสนุนระบบต่าง ๆ เพื่อให้ประชาชนหันมาใช้ระบบขนส่งมวลชน เช่น การพัฒนาระบบขนส่งเสริม (feeder system) รถโดยสารประจำทาง รถสองแถว ฯลฯ เพื่อป้องกันคนเข้าสู่ระบบรถไฟฟ้า หรือการจัดหาจุดจอดรถยนต์ใกล้สถานีรถไฟฟ้า

ในพื้นที่บริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูง อาคารชุด ในบริเวณศูนย์ชุมชนชานเมือง เช่น เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง ซึ่งเป็นจุดที่มีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนให้บริการ ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สร้างความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย บริเวณดังกล่าวควรส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพ มีการเชื่อมต่อการเดินทางที่หลากหลาย เพื่อเข้าสู่ระบบขนส่งมวลชนหลัก ลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล

## บรรณานุกรม

### เอกสาร

- กรมเจ้าท่า. (2562). รายงานประจำปี ข้อมูลสถิติที่เกี่ยวข้องกับการขนส่งสินค้าและผู้โดยสารทางน้ำ ปีงบประมาณ 2562.
- กาญจนา ตั้งชลทิพย์. (2562). นคราภิวัฒน์ : เมืองน่าอยู่กับการกระจายตัวที่เหมาะสมของประชากรไทย.
- ฐาปนา บุญประวิตร์. (2549). การใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) เพื่อหยุดยั้งการเติบโตแบบกระจุกตัวของกรุงเทพมหานคร.
- บุญญฤทธิ์ อจลานนท์. (2548). การศึกษาภาวะตลาดอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์. ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.
- ประชาชาติธุรกิจ. (30 มกราคม 2562). กทม.ผุดโครงการขยับใหม่ 1.7 หมื่นล้าน 6 เลน 20 กม. เชื่อมสุขสวัสดิ์-เพชรเกษม-วงแหวนใต้. ประชาชาติธุรกิจ. 41, หน้า 6.
- มุนีเราะฮ์ ยีดำ ชนิกันต์ ผลเจริญ และ พิชิตชัย กิ่งพวง. (2559). การบริหารเมือง : นโยบายการพัฒนาและอนุรักษ์เมือง. วารสารวิจัยราชภัฏกรุงเทพฯ ปีที่ 3 ฉบับที่ 3 วันที่ 3 กันยายน 2559.
- สาลินี ศุภรัตน์เมธี และสินีนารถ ศุภรัตน์เมธี. (2554). การขยายตัวของชุมชนบริเวณชานเมืองกับความยั่งยืนทางสังคม.
- สุทธิพันธุ์ พุฒิเลอพงค์. (2554). แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับระบบรถไฟฟ้าสายสีม่วง. วิทยานิพนธ์. สาขาวิชาการวางผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สำนักทะเบียนกลาง. (2559). ประกาศสำนักทะเบียนกลาง เรื่อง จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักร แยกเป็นกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562. ราชกิจจานุเบกษา.
- ศูนย์ข้อมูลสิ่งขาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2558). ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562.
- อิทธิกฤต ธนกิจสมบัติ. (2562). อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2524 - 2560. วารสารสารศาสตร์ ฉบับที่ 1/2563.

### อินเทอร์เน็ต

- กรมโยธาธิการและผังเมือง. ความเป็นเมืองและรูปแบบการขยายตัวของเมือง. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก [www.dpt.go.th/trang/main/images/stories/pdf/Orang.pdf](http://www.dpt.go.th/trang/main/images/stories/pdf/Orang.pdf)> (14 มกราคม 2563).
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและโลก. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/.../Pages/default.aspx>> (30 มีนาคม 2563).

- ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. กทม.หุ้ม3หมื่นล้านทะเลวงฝั่งธนฯ ตัดโครงข่ายใหม่ “สุขสวัสดิ์-เพชรเกษม-กาญจนภิเษก”. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.prachachat.net/property/news-258724>> (19 กันยายน 2563).
- ปราณีดา ศยามานนท์. ส่องตลาดที่อยู่อาศัย...ความท้าทายของการฟื้นตัวหลัง COVID-19. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.phoenixproperty.co.th/blogs/news/4620>> (20 กรกฎาคม 2563).
- มติชนออนไลน์. คนกรุงเฮได้ทางเพิ่ม กทม.เร่ง 2 โครงข่ายถนนเชื่อมจรัจรฝั่งตะวันออก-ตะวันตก. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก[https://www.matichon.co.th/local/quality-life/news\\_1143464](https://www.matichon.co.th/local/quality-life/news_1143464)> (19 กันยายน 2563).
- สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร. โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.otp.go.th/index.php/site/index>> (25 ธันวาคม 2562).
- สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 – 2562 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.treasury.go.th/th/summary-of-land-valuation/>> (13 มีนาคม 2563).
- Ddproperty. 5 ประเด็นต้องจับตากับทิศทางตลาดอสังหาฯ หลังโควิด-19. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.ddproperty.com/>> (27 กรกฎาคม 2563).
- KKP Advice Center. สถานการณ์และแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 จากผลกระทบวิกฤติ COVID-19. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://advicecenter.kkpgf.com/th/money-lifestyle/money/economic-trend/real-estate-situation-in-2020>> (19 กรกฎาคม 2563).
- Marketingoops. เผย 3 ตัวแปร บั้มชีพจรรอสังหาริมทรัพย์หลังโควิด-19. [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <https://www.marketingoops.com/news/biz-news/covid-19-3-variable-recover-real-estate/>> (20 กรกฎาคม 2563).
- Woraporn Poonyakanok. การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit-Oriented Development). [ออนไลน์]. <เข้าถึงได้จาก <http://www.urbanwhy.com/2016/12/20/transit-oriented-development/>> (14 มกราคม 2563).

## ผู้จัดทำรายงาน

### ที่ปรึกษา

นายมานะ วิมุตติไชย  
นางสาวสุรางค์รัตน์ อภิชาติโสภาก

ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนงาน  
หัวหน้ากลุ่มงานวิจัยผังเมือง 2  
กองนโยบายและแผนงาน

### ผู้ดำเนินการ

นางสรินทร์พร จินตามุกข์

นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ  
กลุ่มงานวิจัยผังเมือง 2  
กองนโยบายและแผนงาน

ภาคผนวก ก

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 แสดงจำนวนหน่วย และแยกพื้นที่

จังหวัด/เขต	2542					2543						
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	8,049	40	-	-	10,554	19,496	10,858	227	-	-	11,258	23,303
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	561	-	-	-	997	1,648	636	23	-	-	152	921
เขตพระนคร	12	-	-	-	-	36	59	5	-	-	-	94
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	-	-	-	-	3	37	2	-	-	-	39
เขตสัมพันธวงศ์	3	-	-	-	-	3	69	-	-	-	-	69
เขตดุสิต	51	-	-	-	-	51	48	-	-	-	-	52
เขตธนบุรี	107	-	-	-	-	137	56	1	-	-	-	87
เขตบางกอกน้อย	153	-	-	-	721	882	92	15	-	-	-	129
เขตบางกอกใหญ่	42	-	-	-	257	305	56	-	-	-	-	59
เขตบางพลัด	137	-	-	-	-	137	169	-	-	-	152	342
เขตคลองสาน	53	-	-	-	19	94	50	-	-	-	-	50
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	904	7	-	-	2,832	3,879	1,572	61	-	-	1,502	3,286
เขตบางซื่อ	139	5	-	-	511	676	148	-	-	-	-	174
เขตจตุจักร	176	-	-	-	1,846	2,032	305	9	-	-	1,199	1,526
เขตพญาไท	164	-	-	-	160	358	148	10	-	-	159	345
เขตราชเทวี	13	-	-	-	-	13	28	-	-	-	-	28
เขตดินแดง	55	-	-	-	-	65	73	2	-	-	127	213
เขตห้วยขวาง	73	-	-	-	49	122	111	10	-	-	17	141
เขตปทุมวัน	20	2	-	-	245	272	40	3	-	-	-	51
เขตบางรัก	11	-	-	-	21	50	63	3	-	-	-	72
เขตสาทร	24	-	-	-	-	29	132	5	-	-	-	145
เขตวัฒนา	49	-	-	-	-	63	195	1	-	-	-	205
เขตคลองเตย	92	-	-	-	-	92	152	6	-	-	-	179
เขตยานนาวา	33	-	-	-	-	33	116	12	-	-	-	144
เขตบางคอแหลม	55	-	-	-	-	74	61	-	-	-	-	63
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	2,386	18	-	-	4,138	7,009	3,101	88	-	-	7,180	10,877
เขตหลักสี่	185	17	-	-	-	222	216	2	-	-	-	275
เขตดอนเมือง	184	-	-	-	486	735	228	4	-	-	486	872
เขตสายไหม	199	-	-	-	-	368	396	65	-	-	-	510
เขตบางเขน	308	-	-	-	3,652	3,962	356	1	-	-	-	362
เขตลาดพร้าว	129	-	-	-	-	151	237	1	-	-	259	497
เขตบึงกุ่ม	155	-	-	-	-	168	205	-	-	-	-	207
เขตบางกะปิ	170	-	-	-	-	203	293	-	-	-	6,377	6,685
เขตวังทองหลาง	191	-	-	-	-	193	219	-	-	-	-	223
เขตคันนายาว	94	-	-	-	-	107	151	2	-	-	-	177
เขตสะพานสูง	149	1	-	-	-	217	114	3	-	-	-	118
เขตสวนหลวง	102	-	-	-	-	107	105	2	-	-	-	113
เขตประเวศ	322	-	-	-	-	368	324	-	-	-	-	488
เขตพระโขนง	109	-	-	-	-	109	130	8	-	-	58	201
เขตบางนา	89	-	-	-	-	99	127	-	-	-	-	149
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	1,717	-	-	-	1,625	3,411	2,321	-	-	-	254	2,575
เขตคลองสามวา	417	-	-	-	-	478	501	-	-	-	-	501
เขตหนองจอก	767	-	-	-	-	773	1,467	-	-	-	-	1,467
เขตมีนบุรี	214	-	-	-	-	216	220	-	-	-	254	474
เขตลาดกระบัง	319	-	-	-	1,625	1,944	133	-	-	-	-	133
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	1,429	13	-	-	187	1,630	1,654	31	-	-	751	2,506
เขตคลองจั่น	380	11	-	-	-	392	325	30	-	-	-	368
เขตทวีวัฒนา	339	2	-	-	-	341	363	-	-	-	-	386
เขตบางแค	291	-	-	-	-	291	262	1	-	-	-	263
เขตหนองแขม	245	-	-	-	187	432	538	-	-	-	-	540
เขตภาษีเจริญ	174	-	-	-	-	174	166	-	-	-	751	949
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	1,052	2	-	-	775	1,919	1,574	24	-	-	1,419	3,138
เขตทุ่งครุ	268	-	-	-	-	292	409	19	-	-	-	496
เขตบางบอน	354	-	-	-	-	354	386	1	-	-	-	394
เขตบางขุนเทียน	215	-	-	-	606	860	407	-	-	-	1,312	1,746
เขตจอมทอง	148	2	-	-	-	168	266	3	-	-	-	287
เขตราษฎร์บูรณะ	67	-	-	-	169	245	106	1	-	-	107	215



จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2544					2545						
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	13,546	98	-	-	2,616	17,298	15,294	66	-	-	5,416	23,493
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	712	12	-	-	127	897	1,092	-	-	-	96	1,215
เขตพระนคร	112	-	-	-	-	135	85	-	-	-	-	90
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	30	-	-	-	-	30	34	-	-	-	-	34
เขตสัมพันธวงศ์	1	-	-	-	-	1	66	-	-	-	-	69
เขตคูสิต	116	6	-	-	-	137	156	-	-	-	-	158
เขตธนบุรี	89	-	-	-	-	89	142	-	-	-	-	142
เขตบางกอกน้อย	106	6	-	-	127	244	142	-	-	-	96	239
เขตบางกอกใหญ่	81	-	-	-	-	83	100	-	-	-	-	113
เขตบางพลัด	140	-	-	-	-	141	255	-	-	-	-	255
เขตคลองสาน	37	-	-	-	-	37	112	-	-	-	-	115
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	1,837	12	-	-	512	2,557	1,675	5	-	-	1,310	3,088
เขตบางซื่อ	231	2	-	-	-	331	267	3	-	-	-	312
เขตจตุจักร	251	-	-	-	162	436	341	-	-	-	132	484
เขตพญาไท	248	-	-	-	-	276	136	-	-	-	-	153
เขตราชเทวี	56	2	-	-	-	63	65	-	-	-	-	66
เขตดินแดง	107	1	-	-	-	114	87	-	-	-	-	111
เขตห้วยขวาง	115	6	-	-	-	126	129	-	-	-	251	380
เขตปทุมวัน	70	-	-	-	139	209	59	-	-	-	-	60
เขตบางรัก	194	-	-	-	211	405	90	-	-	-	155	245
เขตสาทร	144	1	-	-	-	150	104	-	-	-	317	421
เขตวัฒนา	87	-	-	-	-	100	107	-	-	-	-	108
เขตคลองเตย	85	-	-	-	-	86	129	2	-	-	-	132
เขตยานนาวา	171	-	-	-	-	171	124	-	-	-	455	579
เขตบางคอแหลม	78	-	-	-	-	90	37	-	-	-	-	37
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	4,614	11	-	-	1,446	6,513	4,437	34	-	-	3,009	7,886
เขตหลักสี่	263	-	-	-	-	276	184	2	-	-	-	186
เขตดอนเมือง	370	1	-	-	257	706	553	2	-	-	726	1,394
เขตสายไหม	430	-	-	-	-	505	259	-	-	-	-	462
เขตบางเขน	331	1	-	-	-	353	649	-	-	-	289	938
เขตลาดพร้าว	314	7	-	-	-	337	159	-	-	-	-	160
เขตบึงกุ่ม	301	-	-	-	-	301	542	-	-	-	84	626
เขตบางกะปิ	591	-	-	-	1,004	1,681	613	-	-	-	1,449	2,076
เขตวังทองหลาง	430	-	-	-	-	431	172	-	-	-	-	172
เขตคันนายาว	275	2	-	-	-	294	220	20	-	-	-	240
เขตสะพานสูง	323	-	-	-	-	328	217	-	-	-	-	217
เขตสวนหลวง	187	-	-	-	-	265	136	-	-	-	-	163
เขตประเวศ	448	-	-	-	-	466	396	10	-	-	-	433
เขตพระโขนง	246	-	-	-	185	431	182	-	-	-	461	643
เขตบางนา	105	-	-	-	-	139	155	-	-	-	-	176
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	2,998	3	-	-	-	3,034	4,052	1	-	-	-	4,998
เขตคลองสามวา	814	-	-	-	-	847	1,216	-	-	-	-	1,652
เขตหนองจอก	1,583	-	-	-	-	1,583	2,061	-	-	-	-	2,096
เขตมีนบุรี	288	3	-	-	-	291	233	1	-	-	-	310
เขตลาดกระบัง	313	-	-	-	-	313	542	-	-	-	-	940
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	1,698	36	-	-	531	2,390	2,193	15	-	-	303	2,604
เขตคลองจั่น	483	36	-	-	-	521	294	-	-	-	-	294
เขตทวีวัฒนา	342	-	-	-	-	342	936	-	-	-	-	946
เขตบางแค	362	-	-	-	-	366	217	-	-	-	-	221
เขตหนองแขม	275	-	-	-	-	275	477	-	-	-	-	477
เขตภาษีเจริญ	236	-	-	-	531	886	269	15	-	-	303	666
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	1,687	24	-	-	-	1,907	1,845	11	-	-	698	3,702
เขตทุ่งครุ	552	-	-	-	-	708	462	8	-	-	-	1,581
เขตบางบอน	257	2	-	-	-	266	272	-	-	-	-	282
เขตบางขุนเทียน	556	22	-	-	-	594	794	1	-	-	698	1,493
เขตจอมทอง	228	-	-	-	-	245	199	-	-	-	-	199
เขตราษฎร์บูรณะ	94	-	-	-	-	94	118	2	-	-	-	147

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2546					รวม	2547					รวม
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	
กรุงเทพมหานคร	19,610	125	-	-	6,417	30,772	27,254	684	-	-	7,658	42,481
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	1,088	8	-	-	104	1,324	1,416	4	-	-	1,379	3,826
เขตพระนคร	55	-	-	-	-	59	10	-	-	-	-	13
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	73	-	-	-	-	117	54	-	-	-	1,187	1,241
เขตสัมพันธวงศ์	189	2	-	-	-	191	120	-	-	-	-	240
เขตดุสิต	105	-	-	-	-	105	86	-	-	-	-	120
เขตธนบุรี	174	1	-	-	-	176	97	-	-	-	-	310
เขตบางกอกน้อย	142	-	-	-	-	163	157	2	-	-	192	358
เขตบางกอกใหญ่	122	1	-	-	-	141	78	-	-	-	-	107
เขตบางพลัด	117	-	-	-	104	227	105	2	-	-	-	124
เขตคลองสาน	111	4	-	-	-	145	709	-	-	-	-	1,313
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม	2,287	14	-	-	1,416	3,972	2,142	19	-	-	3,096	5,888
เขตบางซื่อ	227	4	-	-	-	364	325	5	-	-	-	427
เขตจตุจักร	284	-	-	-	440	764	360	4	-	-	-	577
เขตพญาไท	128	-	-	-	96	225	91	7	-	-	196	316
เขตราชเทวี	70	5	-	-	-	108	58	-	-	-	-	149
เขตดินแดง	104	-	-	-	-	106	102	-	-	-	-	105
เขตห้วยขวาง	155	3	-	-	-	159	144	-	-	-	525	679
เขตปทุมวัน	182	-	-	-	-	182	321	-	-	-	68	389
เขตบางรัก	58	-	-	-	-	63	229	-	-	-	155	481
เขตสาทร	165	1	-	-	295	468	69	-	-	-	155	226
เขตวัฒนา	164	1	-	-	-	183	103	-	-	-	73	179
เขตคลองเตย	127	-	-	-	12	139	70	3	-	-	350	428
เขตยานนาวา	361	-	-	-	573	935	157	-	-	-	1,052	1,215
เขตบางคอแหลม	262	-	-	-	-	276	113	-	-	-	522	717
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	5,499	35	-	-	2,270	8,967	8,260	170	-	-	2,388	13,360
เขตหลักสี่	230	4	-	-	-	235	304	-	-	-	-	334
เขตดอนเมือง	475	2	-	-	45	922	564	2	-	-	100	874
เขตสายไหม	560	-	-	-	-	658	609	4	-	-	-	915
เขตบางเขน	1,050	16	-	-	393	1,581	1,285	76	-	-	106	1,914
เขตลาดพร้าว	424	-	-	-	331	877	686	-	-	-	156	1,097
เขตบึงกุ่ม	165	-	-	-	84	250	545	-	-	-	-	728
เขตบางกะปิ	451	-	-	-	1,190	1,649	714	-	-	-	1,214	1,952
เขตวังทองหลาง	143	-	-	-	-	143	505	-	-	-	-	532
เขตคันนายาว	241	5	-	-	-	250	360	-	-	-	-	361
เขตสะพานสูง	162	6	-	-	-	187	548	-	-	-	-	686
เขตสวนหลวง	222	-	-	-	-	228	104	2	-	-	-	112
เขตประเวศ	983	-	-	-	-	1,265	1,368	84	-	-	-	1,944
เขตพระโขนง	186	1	-	-	227	433	504	-	-	-	812	1,487
เขตบางนา	207	1	-	-	-	289	164	2	-	-	-	424
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก	5,505	12	-	-	2,330	9,848	8,025	415	-	-	-	9,504
เขตคลองสามวา	1,335	11	-	-	-	2,198	2,030	411	-	-	-	2,522
เขตหนองจอก	2,865	1	-	-	-	2,893	4,244	-	-	-	-	4,740
เขตมีนบุรี	856	-	-	-	-	1,019	1,077	4	-	-	-	1,349
เขตลาดกระบัง	449	-	-	-	2,330	3,738	674	-	-	-	-	893
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน	2,736	28	-	-	297	3,167	3,742	1	-	-	795	4,750
เขตคลองจั่น	442	1	-	-	-	447	576	1	-	-	-	578
เขตทวีวัฒนา	1,021	21	-	-	-	1,052	1,177	-	-	-	-	1,221
เขตบางแค	374	1	-	-	-	410	632	-	-	-	-	664
เขตหนองแขม	712	2	-	-	-	724	1,021	-	-	-	201	1,235
เขตภาษีเจริญ	187	3	-	-	297	534	336	-	-	-	594	1,052
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง	2,495	28	-	-	-	3,494	3,669	75	-	-	-	5,153
เขตทุ่งครุ	389	2	-	-	-	568	816	4	-	-	-	1,107
เขตบางบอน	565	21	-	-	-	633	1,238	3	-	-	-	1,255
เขตบางขุนเทียน	941	3	-	-	-	1,582	1,056	66	-	-	-	2,154
เขตจอมทอง	404	2	-	-	-	495	419	2	-	-	-	479
เขตราษฎร์บูรณะ	196	-	-	-	-	216	140	-	-	-	-	158

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2548					2549						
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	23,453	115	-	-	8,912	36,869	21,862	585	-	-	12,030	40,340
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	722	19	-	-	668	1,558	492	-	-	-	779	1,347
เขตพระนคร	30	-	-	-	-	30	8	-	-	-	-	8
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	5	-	-	-	-	5	4	-	-	-	-	21
เขตสัมพันธวงศ์	39	-	-	-	-	114	11	-	-	-	-	13
เขตดุสิต	45	-	-	-	-	47	34	-	-	-	-	36
เขตธนบุรี	95	-	-	-	210	309	58	-	-	-	-	95
เขตบางกอกน้อย	139	19	-	-	-	209	151	-	-	-	580	736
เขตบางกอกใหญ่	74	-	-	-	-	75	51	-	-	-	-	51
เขตบางพลัด	263	-	-	-	-	263	123	-	-	-	-	127
เขตคลองสาน	32	-	-	-	458	506	52	-	-	-	199	260
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	2,761	18	-	-	3,511	6,900	2,106	3	-	-	6,192	8,724
เขตบางซื่อ	298	-	-	-	106	437	226	-	-	-	-	231
เขตจตุจักร	414	16	-	-	-	460	364	-	-	-	55	756
เขตพญาไท	283	-	-	-	162	520	276	-	-	-	152	430
เขตราชเทวี	31	-	-	-	-	31	34	-	-	-	1,845	1,892
เขตดินแดง	133	-	-	-	-	136	97	-	-	-	365	466
เขตห้วยขวาง	184	-	-	-	649	833	214	-	-	-	2,307	2,521
เขตปทุมวัน	53	2	-	-	54	109	108	-	-	-	-	117
เขตบางรัก	175	-	-	-	443	649	26	-	-	-	292	327
เขตสาทร	44	-	-	-	174	268	61	-	-	-	-	65
เขตวัฒนา	253	-	-	-	608	888	121	2	-	-	321	449
เขตคลองเตย	666	-	-	-	337	1,175	422	1	-	-	540	982
เขตยานนาวา	148	-	-	-	481	785	101	-	-	-	315	420
เขตบางคอแหลม	79	-	-	-	497	609	56	-	-	-	-	68
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	8,641	15	-	-	3,801	14,179	8,589	45	-	-	5,059	15,804
เขตหลักสี่	199	1	-	-	-	236	657	13	-	-	-	937
เขตดอนเมือง	442	2	-	-	-	560	370	-	-	-	356	892
เขตสายไหม	640	-	-	-	-	802	1,339	-	-	-	-	1,658
เขตบางเขน	964	-	-	-	-	970	1,048	20	-	-	154	1,423
เขตลาดพร้าว	1,223	-	-	-	-	1,521	588	1	-	-	214	1,301
เขตบึงกุ่ม	891	-	-	-	79	1,170	700	2	-	-	62	764
เขตบางกะปิ	1,085	-	-	-	1,743	2,892	423	-	-	-	2,482	2,905
เขตวังทองหลาง	377	11	-	-	240	628	313	-	-	-	-	313
เขตคันนายาว	283	-	-	-	-	385	399	-	-	-	-	437
เขตสะพานสูง	501	-	-	-	-	508	435	-	-	-	-	448
เขตสวนหลวง	230	1	-	-	872	1,106	272	-	-	-	987	1,270
เขตประเวศ	1,451	-	-	-	123	1,946	1,584	6	-	-	-	1,894
เขตพระโขนง	162	-	-	-	744	1,054	240	-	-	-	452	735
เขตบางนา	193	-	-	-	-	401	221	3	-	-	352	827
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	5,559	3	-	-	224	6,753	4,813	250	-	-	-	6,096
เขตคลองสามวา	1,253	-	-	-	-	1,548	1,235	214	-	-	-	1,635
เขตหนองจอก	2,142	1	-	-	224	2,443	1,533	11	-	-	-	1,544
เขตมีนบุรี	1,110	-	-	-	-	1,569	743	6	-	-	-	1,234
เขตลาดกระบัง	1,054	2	-	-	-	1,193	1,302	19	-	-	-	1,683
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	3,351	-	-	-	212	3,679	3,646	163	-	-	-	4,153
เขตคลองจั่น	519	-	-	-	-	521	522	-	-	-	-	529
เขตทวีวัฒนา	551	-	-	-	-	551	586	163	-	-	-	749
เขตบางแค	727	-	-	-	-	781	605	-	-	-	-	721
เขตหนองแขม	953	-	-	-	-	953	1,358	-	-	-	-	1,358
เขตภาษีเจริญ	601	-	-	-	212	873	575	-	-	-	-	796
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	2,419	60	-	-	496	3,800	2,216	124	-	-	-	4,216
เขตทุ่งครุ	415	-	-	-	298	785	397	2	-	-	-	893
เขตบางบอน	417	2	-	-	-	488	514	2	-	-	-	952
เขตบางขุนเทียน	1,176	58	-	-	-	1,899	888	114	-	-	-	1,686
เขตจอมทอง	185	-	-	-	-	201	298	6	-	-	-	554
เขตราษฎร์บูรณะ	226	-	-	-	198	427	119	-	-	-	-	131

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2550						2551					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	18,707	808	-	-	15,463	39,630	16,847	1,545	3,551	2,517	25,031	50,906
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>521</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>649</b>	<b>1,355</b>	<b>410</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>2,886</b>	<b>3,333</b>
เขตพระนคร	12	-	-	-	-	12	8	1	-	-	-	9
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	18	-	-	-	-	34	2	-	-	-	-	2
เขตสัมพันธวงศ์	1	-	-	-	-	68	20	-	-	-	-	21
เขตคูสิต	27	-	-	-	-	56	22	-	-	1	-	23
เขตธนบุรี	60	-	-	-	-	72	42	-	-	1	2,034	2,077
เขตบางกอกน้อย	148	2	-	-	581	786	120	-	-	4	243	381
เขตบางกอกใหญ่	93	-	-	-	-	96	62	-	3	-	54	119
เขตบางพลัด	119	-	-	-	68	187	95	-	-	-	-	95
เขตคลองสาน	43	-	-	-	-	44	39	-	-	10	555	606
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	<b>1,763</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,525</b>	<b>12,009</b>	<b>912</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>202</b>	<b>4,325</b>	<b>5,571</b>
เขตบางซื่อ	114	-	-	-	388	528	112	2	58	-	-	178
เขตจตุจักร	370	2	-	-	272	721	207	4	-	155	952	1,323
เขตพญาไท	193	6	-	-	1,561	1,760	93	-	-	2	269	364
เขตราชเทวี	20	-	-	-	770	804	11	-	-	-	225	237
เขตดินแดง	76	-	-	-	404	481	48	-	-	6	-	54
เขตห้วยขวาง	125	-	-	-	1,784	1,926	91	-	-	7	1,453	1,551
เขตปทุมวัน	135	-	-	-	298	435	35	-	-	3	-	38
เขตบางรัก	141	-	-	-	208	352	6	-	-	2	123	131
เขตสาทร	103	-	-	-	-	307	61	-	-	10	-	71
เขตวัฒนา	89	2	-	-	538	708	74	1	-	-	632	719
เขตคลองเตย	49	1	-	-	670	956	59	1	-	5	240	306
เขตยานนาวา	298	-	-	-	1,517	1,824	65	11	-	-	431	507
เขตบางคอแหลม	50	-	-	-	1,115	1,207	50	4	20	12	-	92
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>6,294</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,045</b>	<b>11,610</b>	<b>6,515</b>	<b>235</b>	<b>2,003</b>	<b>1,025</b>	<b>13,396</b>	<b>23,765</b>
เขตหลักสี่	200	18	-	-	-	257	159	2	129	70	-	375
เขตดอนเมือง	316	9	-	-	90	533	446	5	616	11	139	1,313
เขตสายไหม	1,464	-	-	-	-	1,680	1,283	14	-	243	-	1,599
เขตบางเขน	498	12	-	-	805	1,962	722	62	343	144	3,914	5,433
เขตลาดพร้าว	477	2	-	-	281	1,016	410	3	3	131	45	592
เขตปทุม	649	-	-	-	-	778	447	-	377	-	-	824
เขตบางกะปิ	453	-	-	-	101	828	230	-	151	4	5,468	5,853
เขตวังทองหลาง	215	-	-	-	74	289	241	-	-	-	-	241
เขตคันนายาว	179	-	-	-	-	206	763	2	-	-	-	765
เขตสะพานสูง	285	8	-	-	-	301	480	-	106	41	-	637
เขตสวนหลวง	188	-	-	-	-	193	223	3	-	5	797	1,028
เขตประเวศ	1,062	-	-	-	-	1,497	712	144	278	369	358	2,024
เขตพระโขนง	187	-	-	-	1,694	1,948	231	-	-	7	2,299	2,537
เขตบางนา	121	-	-	-	-	122	168	-	-	-	376	544
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	<b>4,043</b>	<b>406</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>5,157</b>	<b>3,732</b>	<b>102</b>	<b>603</b>	<b>416</b>	<b>2,980</b>	<b>7,950</b>
เขตคลองสามวา	966	365	-	-	-	1,556	1,174	74	125	360	-	1,738
เขตหนองจอก	1,467	1	-	-	51	1,563	816	14	1	23	-	855
เขตมีนบุรี	803	39	-	-	-	1,030	891	14	271	22	2,980	4,289
เขตลาดกระบัง	807	1	-	-	-	1,008	851	-	206	11	-	1,068
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>3,383</b>	<b>255</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,193</b>	<b>6,096</b>	<b>3,247</b>	<b>1,147</b>	<b>597</b>	<b>28</b>	<b>1,219</b>	<b>6,457</b>
เขตคลองจั่น	380	-	-	-	-	388	396	-	-	1	79	476
เขตทวีวัฒนา	535	166	-	-	-	701	588	48	-	-	-	636
เขตบางแค	520	19	-	-	-	656	452	5	26	27	-	516
เขตหนองแขม	1,457	-	-	-	-	1,457	1,518	1,094	180	-	-	2,986
เขตภาษีเจริญ	491	70	-	-	2,193	2,894	293	-	391	-	1,140	1,843
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>2,703</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,403</b>	<b>2,031</b>	<b>37</b>	<b>267</b>	<b>830</b>	<b>225</b>	<b>3,830</b>
เขตทุ่งครุ	641	-	-	-	-	662	746	-	19	152	-	955
เขตบางบอน	503	82	-	-	-	585	201	-	12	10	-	223
เขตบางขุนเทียน	1,066	2	-	-	-	1,612	697	37	236	326	62	1,760
เขตจอมทอง	375	1	-	-	-	405	288	-	-	283	-	571
เขตราษฎร์บูรณะ	118	-	-	-	-	139	99	-	-	59	163	321

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2552						2553					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	13,454	455	4,789	1,124	36,827	56,649	14,433	812	5,052	1,237	45,738	67,272
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>74</b>	<b>135</b>	<b>5,992</b>	<b>6,583</b>	<b>410</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>64</b>	<b>5,096</b>	<b>5,579</b>
เขตพระนคร	4	-	-	-	-	4	10	-	-	1	-	11
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	-	2	-	2	3	-	-	-	-	3
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	10	-	10	1	-	-	3	-	4
เขตคูสิต	13	-	-	4	51	68	23	-	-	9	-	32
เขตธนบุรี	25	-	-	1	462	488	48	1	-	30	1,095	1,174
เขตบางกอกน้อย	129	-	-	15	669	813	146	-	5	6	-	157
เขตบางกอกใหญ่	68	-	3	-	78	149	59	-	3	-	620	682
เขตบางพลัด	92	-	71	5	3,225	3,393	77	-	-	15	1,128	1,220
เขตคลองสาน	51	-	-	98	1,507	1,656	43	-	-	-	2,253	2,296
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	<b>847</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>55</b>	<b>12,931</b>	<b>13,874</b>	<b>922</b>	<b>7</b>	<b>286</b>	<b>213</b>	<b>15,718</b>	<b>17,146</b>
เขตบางซื่อ	103	-	23	1	848	975	132	-	147	-	904	1,183
เขตจตุจักร	245	8	-	7	1,909	2,169	273	4	47	-	2,944	3,268
เขตพญาไท	84	-	-	1	99	184	49	-	-	1	1,232	1,282
เขตราชเทวี	11	-	-	4	711	726	11	-	-	2	1,509	1,522
เขตดินแดง	44	-	-	-	1,828	1,872	67	-	-	-	440	507
เขตห้วยขวาง	69	1	-	1	2,131	2,202	99	-	-	5	3,993	4,097
เขตปทุมวัน	-	-	-	3	645	648	7	-	-	2	379	388
เขตบางรัก	14	-	-	1	608	623	4	-	-	2	473	479
เขตสาทร	57	1	-	2	1,044	1,104	26	-	-	31	-	57
เขตวัฒนา	70	-	-	-	988	1,058	65	-	-	4	1,135	1,204
เขตคลองเตย	29	-	-	9	1,055	1,093	40	-	1	6	1,815	1,862
เขตยานนาวา	61	3	-	-	841	905	68	3	-	159	894	1,124
เขตบางคอแหลม	60	-	5	26	224	315	81	-	91	1	-	173
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>5,723</b>	<b>141</b>	<b>1,769</b>	<b>376</b>	<b>13,117</b>	<b>21,126</b>	<b>5,495</b>	<b>347</b>	<b>1,861</b>	<b>443</b>	<b>19,492</b>	<b>27,638</b>
เขตหลักสี่	147	4	32	24	-	207	218	-	72	10	131	431
เขตดอนเมือง	309	91	530	7	748	1,685	604	61	471	42	-	1,178
เขตสายไหม	1,334	-	7	-	-	1,341	695	-	-	-	2,324	3,019
เขตบางเขน	415	10	481	72	1,484	2,462	601	43	694	50	366	1,754
เขตลาดพร้าว	454	6	58	61	564	1,143	242	17	17	63	-	339
เขตปทุม	262	-	64	36	-	362	447	-	-	25	6,940	7,412
เขตบางกะปิ	229	-	243	32	2,878	3,382	355	-	20	74	1,449	1,898
เขตวังทองหลาง	176	-	-	-	-	176	266	-	-	2	1,398	1,666
เขตคันนายาว	613	-	-	4	-	617	539	62	-	53	1,938	2,592
เขตสะพานสูง	442	10	53	21	-	526	395	6	143	27	-	571
เขตสวนหลวง	261	4	1	1	1,635	1,902	177	1	31	22	120	351
เขตประเวศ	845	16	287	116	127	1,391	608	157	378	75	79	1,297
เขตพระโขนง	112	-	-	1	5,681	5,794	162	-	-	-	3,858	4,020
เขตบางนา	124	-	13	1	-	138	186	-	35	-	889	1,110
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	<b>3,142</b>	<b>237</b>	<b>1,029</b>	<b>48</b>	<b>1,584</b>	<b>6,040</b>	<b>3,221</b>	<b>378</b>	<b>1,355</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>5,072</b>
เขตคลองสามวา	1,127	143	106	13	-	1,389	1,069	295	639	27	-	2,030
เขตหนองจอก	858	58	694	4	224	1,838	1,049	81	194	28	-	1,352
เขตมีนบุรี	455	21	229	24	-	729	515	-	469	19	-	1,003
เขตลาดกระบัง	702	15	-	7	1,360	2,084	588	2	53	44	-	687
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,741</b>	<b>54</b>	<b>1,056</b>	<b>83</b>	<b>1,866</b>	<b>4,800</b>	<b>2,566</b>	<b>40</b>	<b>535</b>	<b>20</b>	<b>2,342</b>	<b>5,503</b>
เขตคลองจั่น	367	-	-	-	-	367	394	-	-	1	117	512
เขตทวีวัฒนา	370	24	-	14	-	408	302	-	-	-	-	302
เขตบางแค	337	1	-	5	-	343	310	40	11	2	271	634
เขตหนองแขม	448	1	484	17	1,866	2,816	1,321	-	161	17	-	1,499
เขตภาษีเจริญ	219	28	572	47	-	866	239	-	363	-	1,954	2,556
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>1,619</b>	<b>10</b>	<b>833</b>	<b>427</b>	<b>1,337</b>	<b>4,226</b>	<b>1,819</b>	<b>39</b>	<b>1,007</b>	<b>379</b>	<b>3,090</b>	<b>6,334</b>
เขตทุ่งครุ	237	-	545	44	-	826	446	6	234	21	-	707
เขตบางบอน	261	-	14	-	-	275	407	-	-	105	-	512
เขตบางขุนเทียน	788	7	197	359	65	1,416	638	23	625	185	2,062	3,533
เขตจอมทอง	204	3	21	17	-	245	214	10	148	50	-	422
เขตราษฎร์บูรณะ	129	-	56	7	1,272	1,464	114	-	-	18	1,028	1,160

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2554					2555						
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	14,862	885	7,362	1,766	26,080	50,955	14,486	668	6,733	2,954	39,466	64,307
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>384</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>87</b>	<b>4,117</b>	<b>4,590</b>	<b>335</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>81</b>	<b>4,486</b>	<b>4,986</b>
เขตพระนคร	2	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	2
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	-	-	-	-	3	2	-	-	2	-	4
เขตสัมพันธวงศ์	10	-	-	3	-	13	1	-	-	1	-	2
เขตดุสิต	31	-	-	-	167	198	22	-	-	3	-	25
เขตธนบุรี	66	-	-	42	736	844	43	2	-	5	977	1,027
เขตบางกอกน้อย	132	-	-	41	-	173	107	-	-	24	1,917	2,048
เขตบางกอกใหญ่	40	-	-	-	147	187	52	-	80	28	-	160
เขตบางพลัด	69	2	-	-	2,702	2,773	74	2	-	15	186	277
เขตคลองสาน	31	-	-	1	365	397	34	-	-	1	1,406	1,441
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	<b>772</b>	<b>15</b>	<b>165</b>	<b>188</b>	<b>12,941</b>	<b>14,081</b>	<b>758</b>	<b>41</b>	<b>157</b>	<b>357</b>	<b>19,024</b>	<b>20,337</b>
เขตบางซื่อ	122	-	4	-	1,827	1,953	84	5	5	10	1,449	1,553
เขตจตุจักร	200	10	96	64	1,213	1,583	153	-	131	63	3,630	3,977
เขตพญาไท	40	-	-	-	876	916	66	4	-	6	1,324	1,400
เขตราชเทวี	18	-	-	9	477	504	14	-	-	5	2,497	2,516
เขตดินแดง	48	-	-	-	721	769	51	-	-	18	624	693
เขตห้วยขวาง	84	-	-	23	3,562	3,669	79	3	-	17	3,347	3,446
เขตปทุมวัน	2	-	-	-	407	409	2	-	-	-	-	2
เขตบางรัก	22	-	-	7	851	880	5	1	-	7	95	108
เขตสาทร	30	-	-	-	-	30	41	-	-	25	813	879
เขตวัฒนา	111	5	-	55	1,041	1,212	104	5	-	6	3,497	3,612
เขตคลองเตย	24	-	-	-	1,966	1,990	30	-	-	10	1,730	1,770
เขตยานนาวา	35	-	-	-	-	35	85	23	-	173	18	299
เขตบางคอแหลม	36	-	65	30	-	131	44	-	21	17	-	82
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>5,911</b>	<b>261</b>	<b>3,948</b>	<b>666</b>	<b>8,028</b>	<b>18,814</b>	<b>4,677</b>	<b>252</b>	<b>2,475</b>	<b>1,486</b>	<b>11,846</b>	<b>20,736</b>
เขตหลักสี่	103	-	-	78	35	216	113	7	80	31	361	592
เขตดอนเมือง	337	63	205	38	-	643	331	97	229	44	705	1,406
เขตสายไหม	1,012	2	1,199	-	-	2,213	912	17	401	504	-	1,834
เขตบางเขน	454	89	529	114	1,621	2,807	301	28	450	54	1,486	2,319
เขตลาดพร้าว	28	-	-	-	448	476	162	4	461	11	178	816
เขตปทุม	347	-	-	10	598	955	267	-	53	62	294	676
เขตบางกะปิ	444	-	410	133	2,684	3,671	198	2	51	186	1,628	2,065
เขตวังทองหลาง	198	-	-	-	44	242	167	2	-	23	79	271
เขตคันนายาว	748	15	146	12	709	1,630	366	70	481	63	-	980
เขตสะพานสูง	673	3	-	6	-	682	411	3	71	200	479	1,164
เขตสวนหลวง	139	-	163	222	-	524	382	-	106	159	2,704	3,351
เขตประเวศ	1,112	89	1,296	50	40	2,587	738	22	92	147	449	1,448
เขตพระโขนง	163	-	-	-	1,747	1,910	150	-	-	2	928	1,080
เขตบางนา	153	-	-	3	102	258	179	-	-	-	2,555	2,734
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	<b>3,572</b>	<b>511</b>	<b>832</b>	<b>247</b>	<b>994</b>	<b>6,156</b>	<b>3,593</b>	<b>293</b>	<b>1,492</b>	<b>284</b>	<b>2,222</b>	<b>7,884</b>
เขตคลองสามวา	1,088	404	388	126	-	2,006	1,293	233	675	116	1,753	4,070
เขตหนองจอก	1,386	103	211	25	-	1,725	797	34	47	12	-	890
เขตมีนบุรี	590	-	4	17	-	611	891	-	728	48	-	1,667
เขตลาดกระบัง	508	4	229	79	994	1,814	612	26	42	108	469	1,257
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>2,059</b>	<b>17</b>	<b>642</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>2,753</b>	<b>2,679</b>	<b>31</b>	<b>533</b>	<b>142</b>	<b>1,400</b>	<b>4,785</b>
เขตคลองจั่น	497	-	-	2	-	499	585	-	-	24	-	609
เขตทวีวัฒนา	310	6	-	-	-	316	377	-	-	50	-	427
เขตบางแค	360	5	162	20	-	547	496	31	160	48	-	735
เขตหนองแขม	546	6	389	-	-	941	790	-	-	7	-	797
เขตภาษีเจริญ	346	-	91	13	-	450	431	-	373	13	1,400	2,217
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>2,164</b>	<b>79</b>	<b>1,775</b>	<b>543</b>	<b>-</b>	<b>4,561</b>	<b>2,444</b>	<b>47</b>	<b>1,996</b>	<b>604</b>	<b>488</b>	<b>5,579</b>
เขตทุ่งครุ	784	79	145	114	-	1,122	398	7	176	60	-	641
เขตบางบอน	238	-	425	264	-	927	496	-	455	221	-	1,172
เขตบางขุนเทียน	686	-	606	148	-	1,440	1,033	14	621	282	488	2,438
เขตจอมทอง	226	-	545	15	-	786	202	-	664	24	-	890
เขตราษฎร์บูรณะ	230	-	54	2	-	286	315	26	80	17	-	438

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2556						2557					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	13,667	968	8,704	4,937	50,852	79,128	13,583	1,518	9,359	4,648	41,296	70,404
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	235	-	21	238	3,554	4,048	283	-	157	78	3,718	4,236
เขตพระนคร	2	-	-	4	-	6	8	-	-	-	-	8
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	1	-	-	12	-	13	3	-	1	2	-	6
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	3	-	3	-	-	-	8	-	8
เขตดุสิต	16	-	-	22	1,935	1,973	13	-	-	2	-	15
เขตธนบุรี	36	-	-	3	-	39	29	-	-	30	2,911	2,970
เขตบางกอกน้อย	63	-	-	52	-	115	88	-	34	2	416	540
เขตบางกอกใหญ่	53	-	21	-	185	259	46	-	122	1	-	169
เขตบางพลัด	32	-	-	56	311	399	70	-	-	-	64	134
เขตคลองสาน	32	-	-	86	1,123	1,241	26	-	-	33	327	386
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม	528	39	34	460	17,881	18,942	859	16	40	346	9,973	11,234
เขตบางซื่อ	85	12	8	41	745	891	87	6	-	-	3,561	3,654
เขตจตุจักร	88	4	-	133	1,308	1,533	219	4	14	86	2,179	2,502
เขตพญาไท	46	3	-	19	1,391	1,459	156	-	-	30	388	574
เขตราชเทวี	7	-	-	27	317	351	14	-	-	4	520	538
เขตดินแดง	65	-	-	13	733	811	53	2	-	32	-	87
เขตห้วยขวาง	52	14	-	41	5,013	5,120	67	-	4	37	2,335	2,443
เขตปทุมวัน	6	-	-	3	330	339	3	-	-	3	-	6
เขตบางรัก	5	-	-	7	307	319	10	-	-	4	162	176
เขตสาทร	5	-	-	16	531	552	-	-	-	35	668	703
เขตวัฒนา	75	-	26	56	1,414	1,571	104	-	-	-	160	264
เขตคลองเตย	25	1	-	14	3,114	3,154	38	2	-	13	-	53
เขตยานนาวา	49	5	-	40	2,678	2,772	57	2	-	102	-	161
เขตบางคอแหลม	20	-	-	50	-	70	51	-	22	-	-	73
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	5,130	434	3,433	2,104	25,865	36,966	4,409	699	5,772	2,062	8,784	21,726
เขตหลักสี่	131	-	-	133	-	264	135	-	248	-	-	383
เขตดอนเมือง	210	70	743	213	920	2,156	399	199	711	95	-	1,404
เขตสายไหม	855	67	126	113	3,909	5,070	704	208	1,507	339	-	2,758
เขตบางเขน	381	40	511	45	5,165	6,142	329	38	492	261	741	1,861
เขตลาดพร้าว	333	14	42	154	693	1,236	207	-	77	176	81	541
เขตบึงกุ่ม	140	37	467	104	1,386	2,134	184	32	272	96	-	584
เขตบางกะปิ	215	2	79	164	2,215	2,675	496	15	16	28	2,653	3,208
เขตวังทองหลาง	168	2	20	48	654	892	100	34	218	226	165	743
เขตคันนายาว	978	2	169	5	1,232	2,386	168	2	44	96	152	462
เขตสะพานสูง	405	58	295	197	-	955	554	20	178	36	-	788
เขตสวนหลวง	323	54	332	456	2,438	3,603	69	89	1,261	364	1,752	3,535
เขตประเวศ	724	88	558	406	433	2,209	896	60	728	307	1,985	3,976
เขตพระโขนง	88	-	40	66	3,889	4,083	83	2	8	15	962	1,070
เขตบางนา	179	-	51	-	2,931	3,161	85	-	12	23	293	413
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก	3,786	422	1,791	517	1,849	8,365	3,436	693	1,693	554	13,866	20,242
เขตคลองสามวา	1,410	197	1,425	104	-	3,136	1,174	353	1,202	321	1,391	4,441
เขตหนองจอก	1,085	178	270	183	-	1,716	916	336	440	127	365	2,184
เขตมีนบุรี	800	1	-	50	126	977	572	2	-	20	-	594
เขตลาดกระบัง	491	46	96	180	1,723	2,536	774	2	51	86	12,110	13,023
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน	2,355	22	394	964	1,703	5,438	2,327	13	620	573	1,551	5,084
เขตดลิ่งชัน	762	-	-	12	43	817	542	-	-	2	-	544
เขตทวีวัฒนา	351	-	-	83	-	434	481	6	-	6	-	493
เขตบางแค	543	22	41	318	374	1,298	566	7	168	22	286	1,049
เขตหนองแขม	413	-	-	509	-	922	513	-	186	360	-	1,059
เขตภาษีเจริญ	286	-	353	42	1,286	1,967	225	-	266	183	1,265	1,939
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง	1,633	51	3,031	654	-	5,369	2,269	97	1,077	1,035	3,404	7,882
เขตทุ่งครุ	281	1	607	43	-	932	262	2	192	89	-	545
เขตบางบอน	113	6	-	96	-	215	301	69	-	440	-	810
เขตบางขุนเทียน	1,055	44	1,599	240	-	2,938	1,276	26	767	362	-	2,431
เขตจอมทอง	133	-	712	88	-	933	230	-	95	133	1,450	1,908
เขตราษฎร์บูรณะ	51	-	113	187	-	351	200	-	23	11	1,954	2,188

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2558						2559					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	13,514	1,553	11,255	1,793	40,493	68,608	12,888	1,082	7,266	1,688	42,296	65,220
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	596	1	127	38	3,013	3,775	294	1	-	32	6,315	6,642
เขตพระนคร	8	-	-	4	-	12	12	-	-	-	-	12
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	-	4	-	4	1	-	-	1	153	155
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
เขตดุสิต	12	-	79	15	-	106	25	-	-	10	-	35
เขตธนบุรี	42	-	-	8	1,097	1,147	41	-	-	5	3,124	3,170
เขตบางกอกน้อย	393	-	5	5	1,201	1,604	84	1	-	2	87	174
เขตบางกอกใหญ่	50	-	43	-	-	93	52	-	-	4	2,751	2,807
เขตบางพลัด	57	-	-	-	-	57	59	-	-	5	-	64
เขตคลองสาน	34	1	-	-	715	750	20	-	-	5	200	225
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	721	15	134	223	16,557	17,650	861	6	64	111	20,928	21,970
เขตบางซื่อ	60	-	-	8	3,293	3,361	84	-	33	2	3,119	3,238
เขตจตุจักร	186	4	17	34	2,223	2,464	230	4	25	12	4,272	4,543
เขตพญาไท	82	-	-	-	724	806	58	-	-	3	1,201	1,262
เขตราชเทวี	23	-	-	-	125	148	20	-	-	1	710	731
เขตดินแดง	61	2	-	1	803	867	62	1	6	14	907	990
เขตห้วยขวาง	95	3	6	12	3,710	3,826	144	-	-	25	543	712
เขตปทุมวัน	6	-	-	81	559	646	-	-	-	1	1,643	1,644
เขตบางรัก	5	-	-	1	1,354	1,360	1	-	-	-	3,890	3,891
เขตสาทร	16	-	-	34	2,180	2,230	34	-	-	2	1,385	1,421
เขตวัฒนา	67	-	-	-	-	67	91	-	-	24	1,096	1,211
เขตคลองเตย	36	-	-	-	-	36	34	-	-	3	497	534
เขตยานนาวา	55	6	107	52	559	779	60	1	-	21	1,303	1,385
เขตบางคอแหลม	29	-	4	-	1,027	1,060	43	-	-	3	362	408
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	4,315	810	6,057	810	9,718	21,710	3,765	571	3,645	892	9,225	18,098
เขตหลักสี่	137	3	34	9	79	262	132	3	1	93	712	941
เขตดอนเมือง	451	157	1,036	68	-	1,712	263	33	762	4	-	1,062
เขตสายไหม	1,000	141	943	52	-	2,136	564	-	347	44	77	1,032
เขตบางเขน	385	8	321	23	3,677	4,414	471	19	958	88	2,231	3,767
เขตลาดพร้าว	184	16	248	112	706	1,266	221	10	88	25	377	721
เขตบึงกุ่ม	187	14	461	175	-	837	154	32	207	64	1,836	2,293
เขตบางกะปิ	144	-	201	14	602	961	168	44	34	125	840	1,211
เขตวังทองหลาง	134	40	125	98	-	397	127	8	59	36	-	230
เขตคันนายาว	304	-	132	4	-	440	165	61	61	37	455	779
เขตสะพานสูง	393	37	281	39	-	750	320	14	389	66	-	789
เขตสวนหลวง	173	171	653	131	2,450	3,578	264	103	347	21	902	1,637
เขตประเวศ	650	222	1,578	58	2,204	4,712	652	239	383	275	464	2,013
เขตพระโขนง	83	1	44	23	-	151	143	5	9	14	689	860
เขตบางนา	90	-	-	4	-	94	121	-	-	-	642	763
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	4,351	575	1,948	262	1,481	8,617	3,597	322	1,319	162	2,628	8,028
เขตคลองสามวา	1,364	287	1,498	67	896	4,112	1,054	127	864	56	-	2,101
เขตหนองจอก	1,838	286	105	31	-	2,260	1,372	161	366	42	79	2,020
เขตมีนบุรี	552	-	227	17	-	796	462	-	42	6	-	510
เขตลาดกระบัง	597	2	118	147	585	1,449	709	34	47	58	2,549	3,397
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	1,883	26	1,392	129	3,952	7,382	2,553	11	690	36	1,238	4,528
เขตคลองสาม	598	2	-	39	996	1,635	769	-	70	2	-	841
เขตทวีวัฒนา	381	-	-	-	-	381	535	6	72	1	-	614
เขตบางแค	434	24	808	17	2,367	3,650	366	5	275	7	-	653
เขตหนองแขม	248	-	472	73	-	793	665	-	-	4	-	669
เขตภาษีเจริญ	222	-	112	-	589	923	218	-	273	22	1,238	1,751
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	1,648	126	1,597	331	5,772	9,474	1,818	171	1,548	455	1,962	5,954
เขตทุ่งครุ	171	-	417	63	327	978	583	-	590	35	369	1,577
เขตบางบอน	233	-	41	4	-	278	255	12	-	56	156	479
เขตบางขุนเทียน	970	94	817	263	939	3,083	761	115	618	346	-	1,840
เขตจอมทอง	168	-	176	-	3,454	3,798	144	4	247	17	1,299	1,711
เขตราษฎร์บูรณะ	106	32	146	1	1,052	1,337	75	40	93	1	138	347



จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2560						2561					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	12,635	1,013	6,201	1,982	41,794	63,625	14,252	1,140	7,050	2,432	50,736	75,610
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	277	1	6	39	4,366	4,689	269	-	1	8	5,265	5,543
เขตพระนคร	5	-	-	1	-	6	6	-	-	-	-	6
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	-	2	-	2	2	-	-	2	-	4
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	1	-	1	2	-	-	-	-	2
เขตดุสิต	16	1	6	-	-	23	28	-	-	-	79	107
เขตธนบุรี	52	-	-	23	-	75	43	-	-	-	2,051	2,094
เขตบางกอกน้อย	70	-	-	6	-	76	69	-	1	5	-	75
เขตบางกอกใหญ่	34	-	-	2	1,047	1,083	36	-	-	-	-	36
เขตบางพลัด	74	-	-	-	2,810	2,884	55	-	-	1	2,764	2,820
เขตคลองสาน	26	-	-	4	509	539	28	-	-	-	371	399
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	795	16	151	145	17,678	18,785	645	15	30	332	22,111	23,133
เขตบางซื่อ	60	-	109	-	4,674	4,843	66	-	-	-	5,730	5,796
เขตจตุจักร	207	8	10	94	3,035	3,354	197	2	2	133	4,177	4,511
เขตพญาไท	58	2	-	1	617	678	51	-	-	6	785	842
เขตราชเทวี	11	-	-	-	868	879	4	-	-	2	2,198	2,204
เขตดินแดง	62	4	-	-	535	601	51	-	-	23	473	547
เขตห้วยขวาง	138	2	1	7	3,096	3,244	76	10	28	19	2,747	2,880
เขตปทุมวัน	3	-	-	9	109	121	3	-	-	19	164	186
เขตบางรัก	9	-	-	-	319	328	9	-	-	-	1,957	1,966
เขตสาทร	42	-	5	13	877	937	30	2	-	6	89	127
เขตวัฒนา	110	-	-	-	496	606	71	-	-	12	2,265	2,348
เขตคลองเตย	20	-	-	6	2,035	2,061	15	-	-	50	953	1,018
เขตยานนาวา	39	-	-	15	-	54	26	1	-	62	573	662
เขตบางคอแหลม	36	-	26	-	1,017	1,079	46	-	-	-	-	46
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	4,735	612	2,585	967	13,749	22,648	6,404	844	2,871	1,569	15,967	27,655
เขตหลักสี่	140	10	32	49	1,979	2,210	155	92	104	230	1,487	2,068
เขตดอนเมือง	327	122	434	109	1,744	2,736	422	88	297	63	568	1,438
เขตสายไหม	921	8	33	303	353	1,618	2,813	4	632	56	-	3,505
เขตบางเขน	466	78	842	51	1,656	3,093	487	4	282	79	637	1,489
เขตลาดพร้าว	192	98	48	32	243	613	154	46	45	94	496	835
เขตปทุม	115	74	248	139	-	576	244	71	136	208	1,580	2,239
เขตบางกะปิ	171	2	93	56	655	977	226	60	81	51	2,643	3,061
เขตวังทองหลาง	187	36	-	10	50	283	136	20	3	63	421	643
เขตคันนายาว	727	-	30	-	578	1,335	355	-	-	-	887	1,242
เขตสะพานสูง	276	2	143	25	-	446	266	276	848	183	-	1,573
เขตสวนหลวง	347	25	21	62	-	455	102	14	29	160	2,809	3,114
เขตประเวศ	682	156	661	107	79	1,685	849	163	414	368	-	1,794
เขตพระโขนง	73	1	-	22	3,868	3,964	91	6	-	12	3,648	3,757
เขตบางนา	111	-	-	2	2,544	2,657	104	-	-	2	791	897
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	3,102	272	1,610	377	1,072	6,433	3,770	171	1,553	273	406	6,173
เขตคลองสามวา	851	206	726	26	-	1,809	1,217	142	598	37	-	1,994
เขตหนองจอก	897	50	144	46	-	1,137	1,283	3	159	3	-	1,448
เขตมีนบุรี	613	16	186	6	532	1,353	641	26	243	5	406	1,321
เขตลาดกระบัง	741	-	554	299	540	2,134	629	-	553	228	-	1,410
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	1,967	78	835	45	3,422	6,347	1,619	77	1,331	28	5,216	8,271
เขตคลองจั่น	407	-	-	4	-	411	405	-	-	-	-	405
เขตทวีวัฒนา	525	-	122	-	-	647	422	-	61	-	-	483
เขตบางแค	305	27	562	9	-	903	426	77	203	20	2,797	3,523
เขตหนองแขม	518	51	110	3	-	682	226	-	955	-	-	1,181
เขตภาษีเจริญ	212	-	41	29	3,422	3,704	140	-	112	8	2,419	2,679
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	1,759	34	1,014	409	1,507	4,723	1,545	33	1,264	222	1,771	4,835
เขตทุ่งครุ	395	-	256	121	-	772	242	-	685	2	-	929
เขตบางบอน	261	13	-	102	-	376	343	18	-	49	-	410
เขตบางขุนเทียน	708	1	477	186	1,048	2,420	620	15	579	148	158	1,520
เขตจอมทอง	329	-	-	-	322	651	276	-	-	-	913	1,189
เขตราษฎร์บูรณะ	66	20	281	-	137	504	64	-	-	23	700	787

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2562					รวม
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>14,526</b>	<b>1,032</b>	<b>10,971</b>	<b>1,790</b>	<b>42,050</b>	<b>70,369</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>357</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>5,087</b>	<b>5,504</b>
เขตพระนคร	2	-	-	2	-	4
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	-	16	4	-	24
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	-	-	-
เขตคูสิต	25	-	1	2	77	105
เขตธนบุรี	61	-	-	-	93	154
เขตบางกอกน้อย	132	-	-	6	307	445
เขตบางกอกใหญ่	49	-	-	-	795	844
เขตบางพลัด	67	2	10	15	3,305	3,399
เขตคลองสาน	17	-	-	2	510	529
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	<b>660</b>	<b>10</b>	<b>211</b>	<b>184</b>	<b>14,001</b>	<b>15,066</b>
เขตบางซื่อ	73	-	24	9	-	106
เขตจตุจักร	168	4	165	53	3,175	3,565
เขตพญาไท	41	3	-	3	1,371	1,418
เขตราชเทวี	11	-	-	6	366	383
เขตดินแดง	62	-	13	4	226	305
เขตห้วยขวาง	58	-	1	62	1,964	2,085
เขตปทุมวัน	3	-	-	2	1,771	1,776
เขตบางรัก	7	-	-	6	545	558
เขตสาทร	41	-	-	-	764	805
เขตวัฒนา	55	-	-	26	1,898	1,979
เขตคลองเตย	16	-	-	4	1,742	1,762
เขตยานนาวา	82	3	7	8	-	100
เขตบางคอแหลม	43	-	1	1	179	224
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>4,909</b>	<b>727</b>	<b>5,524</b>	<b>1,027</b>	<b>16,249</b>	<b>28,436</b>
เขตหลักสี่	184	22	33	15	1,241	1,495
เขตดอนเมือง	528	46	432	79	-	1,085
เขตสายไหม	618	111	877	58	62	1,726
เขตบางเขน	403	5	1,319	162	1,689	3,578
เขตลาดพร้าว	190	12	100	39	961	1,302
เขตปทุม	152	59	400	71	1,393	2,075
เขตบางกะปิ	174	38	106	42	2,861	3,221
เขตวังทองหลาง	167	2	17	42	79	307
เขตคันนายาว	385	-	-	-	-	385
เขตสะพานสูง	570	221	944	225	-	1,960
เขตสวนหลวง	218	55	769	67	2,757	3,866
เขตประเวศ	1,104	134	527	102	-	1,867
เขตพระโขนง	89	21	-	86	5,206	5,402
เขตบางนา	127	1	-	39	-	167
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันออก</b>	<b>4,433</b>	<b>239</b>	<b>2,194</b>	<b>375</b>	<b>1,390</b>	<b>8,631</b>
เขตคลองสามวา	1,284	100	760	21	-	2,165
เขตหนองจอก	1,237	114	398	5	-	1,754
เขตมีนบุรี	925	25	200	-	275	1,425
เขตลาดกระบัง	987	-	836	349	1,115	3,287
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,646</b>	<b>5</b>	<b>1,393</b>	<b>86</b>	<b>640</b>	<b>3,770</b>
เขตตลิ่งชัน	512	-	-	-	-	512
เขตทวีวัฒนา	310	-	45	26	-	381
เขตบางแค	499	1	170	-	-	670
เขตหนองแขม	145	-	1,091	45	-	1,281
เขตภาษีเจริญ	180	4	87	15	640	926
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>2,521</b>	<b>49</b>	<b>1,622</b>	<b>87</b>	<b>4,683</b>	<b>8,962</b>
เขตทุ่งครุ	324	-	1,017	17	-	1,358
เขตบางบอน	333	47	-	8	-	388
เขตบางขุนเทียน	878	-	221	38	4,304	5,441
เขตจอมทอง	922	-	51	13	379	1,365
เขตราษฎร์บูรณะ	64	2	333	11	-	410

**ภาคผนวก ข**

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2542	พ.ศ.2543	พ.ศ.2544	พ.ศ.2545	พ.ศ.2546	พ.ศ.2547	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549	พ.ศ.2550	พ.ศ.2551
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>8,049</b>	<b>18,907</b>	<b>32,453</b>	<b>47,747</b>	<b>67,357</b>	<b>94,611</b>	<b>118,064</b>	<b>139,926</b>	<b>158,633</b>	<b>175,480</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริม การท่องเที่ยว</b>	<b>561</b>	<b>1,197</b>	<b>1,909</b>	<b>3,001</b>	<b>4,089</b>	<b>5,505</b>	<b>6,227</b>	<b>6,719</b>	<b>7,240</b>	<b>7,650</b>
เขตพระนคร	12	71	183	268	323	333	363	371	383	391
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	40	70	104	177	231	236	240	258	260
เขตสัมพันธวงศ์	3	72	73	139	328	448	487	498	499	519
เขตดุสิต	51	99	215	371	476	562	607	641	668	690
เขตธนบุรี	107	163	252	394	568	665	760	818	878	920
เขตบางกอกน้อย	153	245	351	493	635	792	931	1,082	1,230	1,350
เขตบางกอกใหญ่	42	98	179	279	401	479	553	604	697	759
เขตบางพลัด	137	306	446	701	818	923	1,186	1,309	1,428	1,523
เขตคลองสาน	53	103	140	252	363	1,072	1,104	1,156	1,199	1,238
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม</b>	<b>904</b>	<b>2,476</b>	<b>4,313</b>	<b>5,988</b>	<b>8,275</b>	<b>10,417</b>	<b>13,178</b>	<b>15,284</b>	<b>17,047</b>	<b>17,959</b>
เขตบางซื่อ	139	287	518	785	1,012	1,337	1,635	1,861	1,975	2,087
เขตจตุจักร	176	481	732	1,073	1,357	1,717	2,131	2,495	2,865	3,072
เขตพญาไท	164	312	560	696	824	915	1,198	1,474	1,667	1,760
เขตราชเทวี	13	41	97	162	232	290	321	355	375	386
เขตดินแดง	55	128	235	322	426	528	661	758	834	882
เขตห้วยขวาง	73	184	299	428	583	727	911	1,125	1,250	1,341
เขตปทุมวัน	20	60	130	189	371	692	745	853	988	1,023
เขตบางรัก	11	74	268	358	416	645	820	846	987	993
เขตสาทร	24	156	300	404	569	638	682	743	846	907
เขตวัฒนา	49	244	331	438	602	705	958	1,079	1,168	1,242
เขตคลองเตย	92	244	329	458	585	655	1,321	1,743	1,792	1,851
เขตยานนาวา	33	149	320	444	805	962	1,110	1,211	1,509	1,574
เขตบางคอแหลม	55	116	194	231	493	606	685	741	791	841
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>2,386</b>	<b>5,487</b>	<b>10,101</b>	<b>14,538</b>	<b>20,037</b>	<b>28,297</b>	<b>36,938</b>	<b>45,527</b>	<b>51,821</b>	<b>58,336</b>
เขตหลักสี่	185	401	664	848	1,078	1,382	1,581	2,238	2,438	2,597
เขตดอนเมือง	184	412	782	1,335	1,810	2,374	2,816	3,186	3,502	3,948
เขตสายไหม	199	595	1,025	1,284	1,844	2,453	3,093	4,432	5,896	7,179
เขตบางเขน	308	664	995	1,644	2,694	3,979	4,943	5,991	6,489	7,211
เขตลาดพร้าว	129	366	680	839	1,263	1,949	3,172	3,760	4,237	4,647
เขตบึงกุ่ม	155	360	661	1,203	1,368	1,913	2,804	3,504	4,153	4,600
เขตบางกะปิ	170	463	1,054	1,667	2,118	2,832	3,917	4,340	4,793	5,023
เขตวังทองหลาง	191	410	840	1,012	1,155	1,660	2,037	2,350	2,565	2,806
เขตคันนายาว	94	245	520	740	981	1,341	1,624	2,023	2,202	2,965
เขตสะพานสูง	149	263	586	803	965	1,513	2,014	2,449	2,734	3,214
เขตสวนหลวง	102	207	394	530	752	856	1,086	1,358	1,546	1,769
เขตประเวศ	322	646	1,094	1,490	2,473	3,841	5,292	6,876	7,938	8,650
เขตพระโขนง	109	239	485	667	853	1,357	1,519	1,759	1,946	2,177
เขตบางนา	89	216	321	476	683	847	1,040	1,261	1,382	1,550
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก</b>	<b>1,717</b>	<b>4,038</b>	<b>7,036</b>	<b>11,088</b>	<b>16,593</b>	<b>24,618</b>	<b>30,177</b>	<b>34,990</b>	<b>39,033</b>	<b>42,765</b>
เขตคลองสามวา	417	918	1,732	2,948	4,283	6,313	7,566	8,801	9,767	10,941
เขตหนองจอก	767	2,234	3,817	5,878	8,743	12,987	15,129	16,662	18,129	18,945
เขตมีนบุรี	214	434	722	955	1,811	2,888	3,998	4,741	5,544	6,435
เขตลาดกระบัง	319	452	765	1,307	1,756	2,430	3,484	4,786	5,593	6,444
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,429</b>	<b>3,083</b>	<b>4,781</b>	<b>6,974</b>	<b>9,710</b>	<b>13,452</b>	<b>16,803</b>	<b>20,449</b>	<b>23,832</b>	<b>27,079</b>
เขตคลองซัน	380	705	1,188	1,482	1,924	2,500	3,019	3,541	3,921	4,317
เขตทวีวัฒนา	339	702	1,044	1,980	3,001	4,178	4,729	5,315	5,850	6,438
เขตบางแค	291	553	915	1,132	1,506	2,138	2,865	3,470	3,990	4,442
เขตหนองแขม	245	783	1,058	1,535	2,247	3,268	4,221	5,579	7,036	8,554
เขตภาษีเจริญ	174	340	576	845	1,032	1,368	1,969	2,544	3,035	3,328
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>1,052</b>	<b>2,626</b>	<b>4,313</b>	<b>6,158</b>	<b>8,653</b>	<b>12,322</b>	<b>14,741</b>	<b>16,957</b>	<b>19,660</b>	<b>21,691</b>
เขตทุ่งครุ	268	677	1,229	1,691	2,080	2,896	3,311	3,708	4,349	5,095
เขตบางบอน	354	740	997	1,269	1,834	3,072	3,489	4,003	4,506	4,707
เขตบางขุนเทียน	215	622	1,178	1,972	2,913	3,969	5,145	6,033	7,099	7,796
เขตจอมทอง	148	414	642	841	1,245	1,664	1,849	2,147	2,522	2,810
เขตราษฎร์บูรณะ	67	173	267	385	581	721	947	1,066	1,184	1,283

พ.ศ.2552	พ.ศ.2553	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557	พ.ศ.2558	พ.ศ.2559	พ.ศ.2560	พ.ศ.2561	พ.ศ.2562
188,934	203,367	218,229	232,715	246,382	259,965	273,479	286,367	299,002	313,254	327,780
8,032	8,442	8,826	9,161	9,396	9,679	10,275	10,569	10,846	11,115	11,472
395	405	407	407	409	417	425	437	442	448	450
260	263	266	268	269	272	272	273	273	275	279
519	520	530	531	531	531	531	531	531	533	533
703	726	757	779	795	808	820	845	861	889	914
945	993	1,059	1,102	1,138	1,167	1,209	1,250	1,302	1,345	1,406
1,479	1,625	1,757	1,864	1,927	2,015	2,408	2,492	2,562	2,631	2,763
827	886	926	978	1,031	1,077	1,127	1,179	1,213	1,249	1,298
1,615	1,692	1,761	1,835	1,867	1,937	1,994	2,053	2,127	2,182	2,249
1,289	1,332	1,363	1,397	1,429	1,455	1,489	1,509	1,535	1,563	1,580
18,806	19,728	20,500	21,258	21,786	22,645	23,366	24,227	25,022	25,667	26,327
2,190	2,322	2,444	2,528	2,613	2,700	2,760	2,844	2,904	2,970	3,043
3,317	3,590	3,790	3,943	4,031	4,250	4,436	4,666	4,873	5,070	5,238
1,844	1,893	1,933	1,999	2,045	2,201	2,283	2,341	2,399	2,450	2,491
397	408	426	440	447	461	484	504	515	519	530
926	993	1,041	1,092	1,157	1,210	1,271	1,333	1,395	1,446	1,508
1,410	1,509	1,593	1,672	1,724	1,791	1,886	2,030	2,168	2,244	2,302
1,023	1,030	1,032	1,034	1,040	1,043	1,049	1,049	1,052	1,055	1,058
1,007	1,011	1,033	1,038	1,043	1,053	1,058	1,059	1,068	1,077	1,084
964	990	1,020	1,061	1,066	1,066	1,082	1,116	1,158	1,188	1,229
1,312	1,377	1,488	1,592	1,667	1,771	1,838	1,929	2,039	2,110	2,165
1,880	1,920	1,944	1,974	1,999	2,037	2,073	2,107	2,127	2,142	2,158
1,635	1,703	1,738	1,823	1,872	1,929	1,984	2,044	2,083	2,109	2,191
901	982	1,018	1,062	1,082	1,133	1,162	1,205	1,241	1,287	1,330
64,059	69,554	75,465	80,142	85,272	89,681	93,996	97,761	102,496	108,900	113,809
2,744	2,962	3,065	3,178	3,309	3,444	3,581	3,713	3,853	4,008	4,192
4,257	4,861	5,198	5,529	5,739	6,138	6,589	6,852	7,179	7,601	8,129
8,513	9,208	10,220	11,132	11,987	12,691	13,691	14,255	15,176	17,989	18,607
7,626	8,227	8,681	8,982	9,363	9,692	10,077	10,548	11,014	11,501	11,904
5,101	5,343	5,371	5,533	5,866	6,073	6,257	6,478	6,670	6,824	7,014
4,862	5,309	5,656	5,923	6,063	6,247	6,434	6,588	6,703	6,947	7,099
5,252	5,607	6,051	6,249	6,464	6,960	7,104	7,272	7,443	7,669	7,843
2,982	3,248	3,446	3,613	3,781	3,881	4,015	4,142	4,329	4,465	4,632
3,578	4,117	4,865	5,231	6,209	6,377	6,681	6,846	7,573	7,928	8,313
3,656	4,051	4,724	5,135	5,540	6,094	6,487	6,807	7,083	7,349	7,919
2,030	2,207	2,346	2,728	3,051	3,120	3,293	3,557	3,904	4,006	4,224
9,495	10,103	11,215	11,953	12,677	13,573	14,223	14,875	15,557	16,406	17,510
2,289	2,451	2,614	2,764	2,852	2,935	3,018	3,161	3,234	3,325	3,414
1,674	1,860	2,013	2,192	2,371	2,456	2,546	2,667	2,778	2,882	3,009
45,907	49,128	52,700	56,293	60,079	63,515	67,866	71,463	74,565	78,335	82,768
12,068	13,137	14,225	15,518	16,928	18,102	19,466	20,520	21,371	22,588	23,872
19,803	20,852	22,238	23,035	24,120	25,036	26,874	28,246	29,143	30,426	31,663
6,890	7,405	7,995	8,886	9,686	10,258	10,810	11,272	11,885	12,526	13,451
7,146	7,734	8,242	8,854	9,345	10,119	10,716	11,425	12,166	12,795	13,782
28,820	31,386	33,445	36,124	38,479	40,806	42,689	45,242	47,209	48,828	50,474
4,684	5,078	5,575	6,160	6,922	7,464	8,062	8,831	9,238	9,643	10,155
6,808	7,110	7,420	7,797	8,148	8,629	9,010	9,545	10,070	10,492	10,802
4,779	5,089	5,449	5,945	6,488	7,054	7,488	7,854	8,159	8,585	9,084
9,002	10,323	10,869	11,659	12,072	12,585	12,833	13,498	14,016	14,242	14,387
3,547	3,786	4,132	4,563	4,849	5,074	5,296	5,514	5,726	5,866	6,046
23,310	25,129	27,293	29,737	31,370	33,639	35,287	37,105	38,864	40,409	42,930
5,332	5,778	6,562	6,960	7,241	7,503	7,674	8,257	8,652	8,894	9,218
4,968	5,375	5,613	6,109	6,222	6,523	6,756	7,011	7,272	7,615	7,948
8,584	9,222	9,908	10,941	11,996	13,272	14,242	15,003	15,711	16,331	17,209
3,014	3,228	3,454	3,656	3,789	4,019	4,187	4,331	4,660	4,936	5,858
1,412	1,526	1,756	2,071	2,122	2,322	2,428	2,503	2,569	2,633	2,697

ภาคผนวก ค

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านแฝด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2542	พ.ศ.2543	พ.ศ.2544	พ.ศ.2545	พ.ศ.2546	พ.ศ.2547	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549	พ.ศ.2550	พ.ศ.2551
กรุงเทพมหานคร	40	267	365	431	556	1,240	1,355	1,940	2,748	4,293
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	-	23	35	35	43	47	66	66	68	69
เขตพระนคร	-	5	5	5	5	5	5	5	5	6
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
เขตดุสิต	-	-	6	6	6	6	6	6	6	6
เขตธนบุรี	-	1	1	1	2	2	2	2	2	2
เขตบางกอกน้อย	-	15	21	21	21	23	42	42	44	44
เขตบางกอกใหญ่	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
เขตบางพลัด	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
เขตคลองสาน	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม	7	68	80	85	99	118	136	139	150	173
เขตบางซื่อ	5	5	7	10	14	19	19	19	19	21
เขตจตุจักร	-	9	9	9	9	13	29	29	31	35
เขตพญาไท	-	10	10	10	10	17	17	17	23	23
เขตราชเทวี	-	-	2	2	7	7	7	7	7	7
เขตดินแดง	-	2	3	3	3	3	3	3	3	3
เขตห้วยขวาง	-	10	16	16	19	19	19	19	19	19
เขตปทุมวัน	2	5	5	5	5	5	7	7	7	7
เขตบางรัก	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
เขตสาทร	-	5	6	6	7	7	7	7	7	7
เขตวัฒนา	-	1	1	1	2	2	2	4	6	7
เขตคลองเตย	-	6	6	8	8	11	11	12	13	14
เขตยานนาวา	-	12	12	12	12	12	12	12	12	23
เขตบางคอแหลม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> พื้นที่อยู่อาศัย	18	106	117	151	186	356	371	416	465	700
เขตหลักสี่	17	19	19	21	25	25	26	39	57	59
เขตดอนเมือง	-	4	5	7	9	11	13	13	22	27
เขตสายไหม	-	65	65	65	65	69	69	69	69	83
เขตบางเขน	-	1	2	2	18	94	94	114	126	188
เขตลาดพร้าว	-	1	8	8	8	8	8	9	11	14
เขตบึงกุ่ม	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2
เขตบางกะปิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตวังทองหลาง	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11
เขตคันนายาว	-	2	4	24	29	29	29	29	29	31
เขตสะพานสูง	1	4	4	4	10	10	10	10	18	18
เขตสวนหลวง	-	2	2	2	2	4	5	5	5	8
เขตประเวศ	-	-	-	10	10	94	94	100	100	244
เขตพระโขนง	-	8	8	8	9	9	9	9	9	9
เขตบางนา	-	-	-	-	1	3	3	6	6	6
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก	-	-	3	4	16	431	434	684	1,090	1,192
เขตคลองสามวา	-	-	-	-	11	422	422	636	1,001	1,075
เขตหนองจอก	-	-	-	-	1	1	2	13	14	28
เขตมีนบุรี	-	-	3	4	4	8	8	14	53	67
เขตลาดกระบัง	-	-	-	-	-	-	2	21	22	22
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน	13	44	80	95	123	124	124	287	542	1,689
เขตคลองจั่น	11	41	77	77	78	79	79	79	79	79
เขตทวีวัฒนา	2	2	2	2	23	23	23	186	352	400
เขตบางแค	-	1	1	1	2	2	2	2	21	26
เขตหนองแขม	-	-	-	-	2	2	2	2	2	1,096
เขตภาษีเจริญ	-	-	-	15	18	18	18	18	88	88
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง	2	26	50	61	89	164	224	348	433	470
เขตทุ่งครุ	-	19	19	27	29	33	33	35	35	35
เขตบางบอน	-	1	3	3	24	27	29	31	113	113
เขตบางขุนเทียน	-	-	22	23	26	92	150	264	266	303
เขตจอมทอง	2	5	5	5	7	9	9	15	16	16
เขตราษฎร์บูรณะ	-	1	1	3	3	3	3	3	3	3

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2552	พ.ศ.2553	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557	พ.ศ.2558	พ.ศ.2559	พ.ศ.2560	พ.ศ.2561	พ.ศ.2562
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>4,748</b>	<b>5,560</b>	<b>6,445</b>	<b>7,113</b>	<b>8,081</b>	<b>9,599</b>	<b>11,152</b>	<b>12,234</b>	<b>13,247</b>	<b>14,387</b>	<b>15,419</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>69</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>81</b>
เขตพระนคร	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
เขตสัมพันธวงศ์	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
เขตดุสิต	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7
เขตธนบุรี	2	3	3	5	5	5	5	5	5	5	5
เขตบางกอกน้อย	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45
เขตบางกอกใหญ่	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
เขตบางพลัด	2	2	4	6	6	6	6	6	6	6	8
เขตคลองสาน	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม</b>	<b>186</b>	<b>193</b>	<b>208</b>	<b>249</b>	<b>288</b>	<b>304</b>	<b>319</b>	<b>325</b>	<b>341</b>	<b>356</b>	<b>366</b>
เขตบางซื่อ	21	21	21	26	38	44	44	44	44	44	44
เขตจตุจักร	43	47	57	57	61	65	69	73	81	83	87
เขตพญาไท	23	23	23	27	30	30	30	30	32	32	35
เขตราชเทวี	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
เขตดินแดง	3	3	3	3	3	5	7	8	12	12	12
เขตห้วยขวาง	20	20	20	23	37	37	40	40	42	52	52
เขตปทุมวัน	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
เขตบางรัก	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
เขตสาทร	8	8	8	8	8	8	8	8	8	10	10
เขตวัฒนา	7	7	12	17	17	17	17	17	17	17	17
เขตคลองเตย	14	14	14	14	15	17	17	17	17	17	17
เขตยานนาวา	26	29	29	52	57	59	65	66	66	67	70
เขตบางคอแหลม	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>841</b>	<b>1,188</b>	<b>1,449</b>	<b>1,701</b>	<b>2,135</b>	<b>2,834</b>	<b>3,644</b>	<b>4,215</b>	<b>4,827</b>	<b>5,671</b>	<b>6,398</b>
เขตหลักสี่	63	63	63	70	70	70	73	76	86	178	200
เขตดอนเมือง	118	179	242	339	409	608	765	798	920	1,008	1,054
เขตสายไหม	83	83	85	102	169	377	518	518	526	530	641
เขตบางเขน	198	241	330	358	398	436	444	463	541	545	550
เขตลาดพร้าว	20	37	37	41	55	55	71	81	179	225	237
เขตบึงกุ่ม	2	2	2	2	39	71	85	117	191	262	321
เขตบางกะปิ	-	-	-	2	4	19	19	63	65	125	163
เขตวังทองหลาง	11	11	11	13	15	49	89	97	133	153	155
เขตคันนายาว	31	93	108	178	180	182	182	243	243	243	243
เขตสะพานสูง	28	34	37	40	98	118	155	169	171	447	668
เขตสวนหลวง	12	13	13	13	67	156	327	430	455	469	524
เขตประเวศ	260	417	506	528	616	676	898	1,137	1,293	1,456	1,590
เขตพระโขนง	9	9	9	9	9	11	12	17	18	24	45
เขตบางนา	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันออก</b>	<b>1,429</b>	<b>1,807</b>	<b>2,318</b>	<b>2,611</b>	<b>3,033</b>	<b>3,726</b>	<b>4,301</b>	<b>4,623</b>	<b>4,895</b>	<b>5,066</b>	<b>5,305</b>
เขตคลองสามวา	1,218	1,513	1,917	2,150	2,347	2,700	2,987	3,114	3,320	3,462	3,562
เขตหนองจอก	86	167	270	304	482	818	1,104	1,265	1,315	1,318	1,432
เขตมีนบุรี	88	88	88	88	89	91	91	91	107	133	158
เขตลาดกระบัง	37	39	43	69	115	117	119	153	153	153	153
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,743</b>	<b>1,783</b>	<b>1,800</b>	<b>1,831</b>	<b>1,853</b>	<b>1,866</b>	<b>1,892</b>	<b>1,903</b>	<b>1,981</b>	<b>2,058</b>	<b>2,063</b>
เขตคลองจั่น	79	79	79	79	79	79	81	81	81	81	81
เขตทวีวัฒนา	424	424	430	430	430	436	436	442	442	442	442
เขตบางแค	27	67	72	103	125	132	156	161	188	265	266
เขตหนองแขม	1,097	1,097	1,103	1,103	1,103	1,103	1,103	1,103	1,154	1,154	1,154
เขตภาษีเจริญ	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	120
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>480</b>	<b>519</b>	<b>598</b>	<b>645</b>	<b>696</b>	<b>793</b>	<b>919</b>	<b>1,090</b>	<b>1,124</b>	<b>1,157</b>	<b>1,206</b>
เขตทุ่งครุ	35	41	120	127	128	130	130	130	130	130	130
เขตบางบอน	113	113	113	113	119	188	188	200	213	231	278
เขตบางขุนเทียน	310	333	333	347	391	417	511	626	627	642	642
เขตจอมทอง	19	29	29	29	29	29	29	33	33	33	33
เขตราษฎร์บูรณะ	3	3	3	29	29	29	61	101	121	121	123



ภาคผนวก ง

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2542	พ.ศ.2543	พ.ศ.2544	พ.ศ.2545	พ.ศ.2546	พ.ศ.2547	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549	พ.ศ.2550	พ.ศ.2551
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>8,049</b>	<b>18,907</b>	<b>32,453</b>	<b>47,747</b>	<b>67,357</b>	<b>94,611</b>	<b>118,064</b>	<b>139,926</b>	<b>158,633</b>	<b>175,480</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริม การท่องเที่ยว</b>	<b>561</b>	<b>1,197</b>	<b>1,909</b>	<b>3,001</b>	<b>4,089</b>	<b>5,505</b>	<b>6,227</b>	<b>6,719</b>	<b>7,240</b>	<b>7,650</b>
เขตพระนคร	12	71	183	268	323	333	363	371	383	391
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	40	70	104	177	231	236	240	258	260
เขตสัมพันธวงศ์	3	72	73	139	328	448	487	498	499	519
เขตดุสิต	51	99	215	371	476	562	607	641	668	690
เขตธนบุรี	107	163	252	394	568	665	760	818	878	920
เขตบางกอกน้อย	153	245	351	493	635	792	931	1,082	1,230	1,350
เขตบางกอกใหญ่	42	98	179	279	401	479	553	604	697	759
เขตบางพลัด	137	306	446	701	818	923	1,186	1,309	1,428	1,523
เขตคลองสาน	53	103	140	252	363	1,072	1,104	1,156	1,199	1,238
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม</b>	<b>904</b>	<b>2,476</b>	<b>4,313</b>	<b>5,988</b>	<b>8,275</b>	<b>10,417</b>	<b>13,178</b>	<b>15,284</b>	<b>17,047</b>	<b>17,959</b>
เขตบางซื่อ	139	287	518	785	1,012	1,337	1,635	1,861	1,975	2,087
เขตจตุจักร	176	481	732	1,073	1,357	1,717	2,131	2,495	2,865	3,072
เขตพญาไท	164	312	560	696	824	915	1,198	1,474	1,667	1,760
เขตราชเทวี	13	41	97	162	232	290	321	355	375	386
เขตดินแดง	55	128	235	322	426	528	661	758	834	882
เขตห้วยขวาง	73	184	299	428	583	727	911	1,125	1,250	1,341
เขตปทุมวัน	20	60	130	189	371	692	745	853	988	1,023
เขตบางรัก	11	74	268	358	416	645	820	846	987	993
เขตสาทร	24	156	300	404	569	638	682	743	846	907
เขตวัฒนา	49	244	331	438	602	705	958	1,079	1,168	1,242
เขตคลองเตย	92	244	329	458	585	655	1,321	1,743	1,792	1,851
เขตยานนาวา	33	149	320	444	805	962	1,110	1,211	1,509	1,574
เขตบางคอแหลม	55	116	194	231	493	606	685	741	791	841
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>2,386</b>	<b>5,487</b>	<b>10,101</b>	<b>14,538</b>	<b>20,037</b>	<b>28,297</b>	<b>36,938</b>	<b>45,527</b>	<b>51,821</b>	<b>58,336</b>
เขตหลักสี่	185	401	664	848	1,078	1,382	1,581	2,238	2,438	2,597
เขตดอนเมือง	184	412	782	1,335	1,810	2,374	2,816	3,186	3,502	3,948
เขตสายไหม	199	595	1,025	1,284	1,844	2,453	3,093	4,432	5,896	7,179
เขตบางเขน	308	664	995	1,644	2,694	3,979	4,943	5,991	6,489	7,211
เขตลาดพร้าว	129	366	680	839	1,263	1,949	3,172	3,760	4,237	4,647
เขตบึงกุ่ม	155	360	661	1,203	1,368	1,913	2,804	3,504	4,153	4,600
เขตบางกะปิ	170	463	1,054	1,667	2,118	2,832	3,917	4,340	4,793	5,023
เขตวังทองหลาง	191	410	840	1,012	1,155	1,660	2,037	2,350	2,565	2,806
เขตคันนายาว	94	245	520	740	981	1,341	1,624	2,023	2,202	2,965
เขตสะพานสูง	149	263	586	803	965	1,513	2,014	2,449	2,734	3,214
เขตสวนหลวง	102	207	394	530	752	856	1,086	1,358	1,546	1,769
เขตประเวศ	322	646	1,094	1,490	2,473	3,841	5,292	6,876	7,938	8,650
เขตพระโขนง	109	239	485	667	853	1,357	1,519	1,759	1,946	2,177
เขตบางนา	89	216	321	476	683	847	1,040	1,261	1,382	1,550
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก</b>	<b>1,717</b>	<b>4,038</b>	<b>7,036</b>	<b>11,088</b>	<b>16,593</b>	<b>24,618</b>	<b>30,177</b>	<b>34,990</b>	<b>39,033</b>	<b>42,765</b>
เขตคลองสามวา	417	918	1,732	2,948	4,283	6,313	7,566	8,801	9,767	10,941
เขตหนองจอก	767	2,234	3,817	5,878	8,743	12,987	15,129	16,662	18,129	18,945
เขตมีนบุรี	214	434	722	955	1,811	2,888	3,998	4,741	5,544	6,435
เขตลาดกระบัง	319	452	765	1,307	1,756	2,430	3,484	4,786	5,593	6,444
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,429</b>	<b>3,083</b>	<b>4,781</b>	<b>6,974</b>	<b>9,710</b>	<b>13,452</b>	<b>16,803</b>	<b>20,449</b>	<b>23,832</b>	<b>27,079</b>
เขตคลองซัน	380	705	1,188	1,482	1,924	2,500	3,019	3,541	3,921	4,317
เขตทวีวัฒนา	339	702	1,044	1,980	3,001	4,178	4,729	5,315	5,850	6,438
เขตบางแค	291	553	915	1,132	1,506	2,138	2,865	3,470	3,990	4,442
เขตหนองแขม	245	783	1,058	1,535	2,247	3,268	4,221	5,579	7,036	8,554
เขตภาษีเจริญ	174	340	576	845	1,032	1,368	1,969	2,544	3,035	3,328
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>1,052</b>	<b>2,626</b>	<b>4,313</b>	<b>6,158</b>	<b>8,653</b>	<b>12,322</b>	<b>14,741</b>	<b>16,957</b>	<b>19,660</b>	<b>21,691</b>
เขตทุ่งครุ	268	677	1,229	1,691	2,080	2,896	3,311	3,708	4,349	5,095
เขตบางบอน	354	740	997	1,269	1,834	3,072	3,489	4,003	4,506	4,707
เขตบางขุนเทียน	215	622	1,178	1,972	2,913	3,969	5,145	6,033	7,099	7,796
เขตจอมทอง	148	414	642	841	1,245	1,664	1,849	2,147	2,522	2,810
เขตราษฎร์บูรณะ	67	173	267	385	581	721	947	1,066	1,184	1,283

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2552	พ.ศ.2553	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557	พ.ศ.2558	พ.ศ.2559	พ.ศ.2560	พ.ศ.2561	พ.ศ.2562
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>188,934</b>	<b>203,367</b>	<b>218,229</b>	<b>232,715</b>	<b>246,382</b>	<b>259,965</b>	<b>273,479</b>	<b>286,367</b>	<b>299,002</b>	<b>313,254</b>	<b>327,780</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>8,032</b>	<b>8,442</b>	<b>8,826</b>	<b>9,161</b>	<b>9,396</b>	<b>9,679</b>	<b>10,275</b>	<b>10,569</b>	<b>10,846</b>	<b>11,115</b>	<b>11,472</b>
เขตพระนคร	395	405	407	407	409	417	425	437	442	448	450
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	260	263	266	268	269	272	272	273	273	275	279
เขตสัมพันธวงศ์	519	520	530	531	531	531	531	531	531	533	533
เขตดุสิต	703	726	757	779	795	808	820	845	861	889	914
เขตธนบุรี	945	993	1,059	1,102	1,138	1,167	1,209	1,250	1,302	1,345	1,406
เขตบางกอกน้อย	1,479	1,625	1,757	1,864	1,927	2,015	2,408	2,492	2,562	2,631	2,763
เขตบางกอกใหญ่	827	886	926	978	1,031	1,077	1,127	1,179	1,213	1,249	1,298
เขตบางพลัด	1,615	1,692	1,761	1,835	1,867	1,937	1,994	2,053	2,127	2,182	2,249
เขตคลองสาน	1,289	1,332	1,363	1,397	1,429	1,455	1,489	1,509	1,535	1,563	1,580
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม</b>	<b>18,806</b>	<b>19,728</b>	<b>20,500</b>	<b>21,258</b>	<b>21,786</b>	<b>22,645</b>	<b>23,366</b>	<b>24,227</b>	<b>25,022</b>	<b>25,667</b>	<b>26,327</b>
เขตบางซื่อ	2,190	2,322	2,444	2,528	2,613	2,700	2,760	2,844	2,904	2,970	3,043
เขตดุสิต	3,317	3,590	3,790	3,943	4,031	4,250	4,436	4,666	4,873	5,070	5,238
เขตพญาไท	1,844	1,893	1,933	1,999	2,045	2,201	2,283	2,341	2,399	2,450	2,491
เขตราชเทวี	397	408	426	440	447	461	484	504	515	519	530
เขตดินแดง	926	993	1,041	1,092	1,157	1,210	1,271	1,333	1,395	1,446	1,508
เขตห้วยขวาง	1,410	1,509	1,593	1,672	1,724	1,791	1,886	2,030	2,168	2,244	2,302
เขตปทุมวัน	1,023	1,030	1,032	1,034	1,040	1,043	1,049	1,049	1,052	1,055	1,058
เขตบางรัก	1,007	1,011	1,033	1,038	1,043	1,053	1,058	1,059	1,068	1,077	1,084
เขตสาทร	964	990	1,020	1,061	1,066	1,066	1,082	1,116	1,158	1,188	1,229
เขตวัฒนา	1,312	1,377	1,488	1,592	1,667	1,771	1,838	1,929	2,039	2,110	2,165
เขตคลองเตย	1,880	1,920	1,944	1,974	1,999	2,037	2,073	2,107	2,127	2,142	2,158
เขตยานนาวา	1,635	1,703	1,738	1,823	1,872	1,929	1,984	2,044	2,083	2,109	2,191
เขตบางคอแหลม	901	982	1,018	1,062	1,082	1,133	1,162	1,205	1,241	1,287	1,330
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>64,059</b>	<b>69,554</b>	<b>75,465</b>	<b>80,142</b>	<b>85,272</b>	<b>89,681</b>	<b>93,996</b>	<b>97,761</b>	<b>102,496</b>	<b>108,900</b>	<b>113,809</b>
เขตหลักสี่	2,744	2,962	3,065	3,178	3,309	3,444	3,581	3,713	3,853	4,008	4,192
เขตดอนเมือง	4,257	4,861	5,198	5,529	5,739	6,138	6,589	6,852	7,179	7,601	8,129
เขตสายไหม	8,513	9,208	10,220	11,132	11,987	12,691	13,691	14,255	15,176	17,989	18,607
เขตบางเขน	7,626	8,227	8,681	8,982	9,363	9,692	10,077	10,548	11,014	11,501	11,904
เขตลาดพร้าว	5,101	5,343	5,371	5,533	5,866	6,073	6,257	6,478	6,670	6,824	7,014
เขตบึงกุ่ม	4,862	5,309	5,656	5,923	6,063	6,247	6,434	6,588	6,703	6,947	7,099
เขตบางกะปิ	5,252	5,607	6,051	6,249	6,464	6,960	7,104	7,272	7,443	7,669	7,843
เขตวังทองหลาง	2,982	3,248	3,446	3,613	3,781	3,881	4,015	4,142	4,329	4,465	4,632
เขตคันนายาว	3,578	4,117	4,865	5,231	6,209	6,377	6,681	6,846	7,573	7,928	8,313
เขตสะพานสูง	3,656	4,051	4,724	5,135	5,540	6,094	6,487	6,807	7,083	7,349	7,919
เขตสวนหลวง	2,030	2,207	2,346	2,728	3,051	3,120	3,293	3,557	3,904	4,006	4,224
เขตประเวศ	9,495	10,103	11,215	11,953	12,677	13,573	14,223	14,875	15,557	16,406	17,510
เขตพระโขนง	2,289	2,451	2,614	2,764	2,852	2,935	3,018	3,161	3,234	3,325	3,414
เขตบางนา	1,674	1,860	2,013	2,192	2,371	2,456	2,546	2,667	2,778	2,882	3,009
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันออก</b>	<b>45,907</b>	<b>49,128</b>	<b>52,700</b>	<b>56,293</b>	<b>60,079</b>	<b>63,515</b>	<b>67,866</b>	<b>71,463</b>	<b>74,565</b>	<b>78,335</b>	<b>82,768</b>
เขตคลองสามวา	12,068	13,137	14,225	15,518	16,928	18,102	19,466	20,520	21,371	22,588	23,872
เขตหนองจอก	19,803	20,852	22,238	23,035	24,120	25,036	26,874	28,246	29,143	30,426	31,663
เขตมีนบุรี	6,890	7,405	7,995	8,886	9,686	10,258	10,810	11,272	11,885	12,526	13,451
เขตลาดกระบัง	7,146	7,734	8,242	8,854	9,345	10,119	10,716	11,425	12,166	12,795	13,782
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>28,820</b>	<b>31,386</b>	<b>33,445</b>	<b>36,124</b>	<b>38,479</b>	<b>40,806</b>	<b>42,689</b>	<b>45,242</b>	<b>47,209</b>	<b>48,828</b>	<b>50,474</b>
เขตคลองจั่น	4,684	5,078	5,575	6,160	6,922	7,464	8,062	8,831	9,238	9,643	10,155
เขตทวีวัฒนา	6,808	7,110	7,420	7,797	8,148	8,629	9,010	9,545	10,070	10,492	10,802
เขตบางแค	4,779	5,089	5,449	5,945	6,488	7,054	7,488	7,854	8,159	8,585	9,084
เขตหนองแขม	9,002	10,323	10,869	11,659	12,072	12,585	12,833	13,498	14,016	14,242	14,387
เขตภาษีเจริญ	3,547	3,786	4,132	4,563	4,849	5,074	5,296	5,514	5,726	5,866	6,046
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>23,310</b>	<b>25,129</b>	<b>27,293</b>	<b>29,737</b>	<b>31,370</b>	<b>33,639</b>	<b>35,287</b>	<b>37,105</b>	<b>38,864</b>	<b>40,409</b>	<b>42,930</b>
เขตทุ่งครุ	5,332	5,778	6,562	6,960	7,241	7,503	7,674	8,257	8,652	8,894	9,218
เขตบางบอน	4,968	5,375	5,613	6,109	6,222	6,523	6,756	7,011	7,272	7,615	7,948
เขตบางขุนเทียน	8,584	9,222	9,908	10,941	11,996	13,272	14,242	15,003	15,711	16,331	17,209
เขตจอมทอง	3,014	3,228	3,454	3,656	3,789	4,019	4,187	4,331	4,660	4,936	5,858
เขตราษฎร์บูรณะ	1,412	1,526	1,756	2,071	2,122	2,322	2,428	2,503	2,569	2,633	2,697

ภาคผนวก จ

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2551	พ.ศ.2552	พ.ศ.2553	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557	พ.ศ.2558	พ.ศ.2559
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>2,517</b>	<b>3,641</b>	<b>4,878</b>	<b>6,644</b>	<b>9,598</b>	<b>14,535</b>	<b>19,183</b>	<b>20,976</b>	<b>22,664</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1</b> <b>พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>16</b>	<b>151</b>	<b>215</b>	<b>302</b>	<b>383</b>	<b>621</b>	<b>699</b>	<b>737</b>	<b>769</b>
เขตพระนคร	-	-	1	1	3	7	7	11	11
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	2	2	2	4	16	18	22	23
เขตสัมพันธวงศ์	-	10	13	16	17	20	28	30	30
เขตดุสิต	1	5	14	14	17	39	41	56	66
เขตธนบุรี	1	2	32	74	79	82	112	120	125
เขตบางกอกน้อย	4	19	25	66	90	142	144	149	151
เขตบางกอกใหญ่	-	-	-	-	28	28	29	29	33
เขตบางพลัด	-	5	20	20	35	91	91	91	96
เขตคลองสาน	10	108	108	109	110	196	229	229	234
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2</b> <b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม</b>	<b>202</b>	<b>257</b>	<b>470</b>	<b>658</b>	<b>1,015</b>	<b>1,475</b>	<b>1,821</b>	<b>2,044</b>	<b>2,155</b>
เขตบางซื่อ	-	1	1	1	11	52	52	60	62
เขตจตุจักร	155	162	162	226	289	422	508	542	554
เขตพญาไท	2	3	4	4	10	29	59	59	62
เขตราชเทวี	-	4	6	15	20	47	51	51	52
เขตดินแดง	6	6	6	6	24	37	69	70	84
เขตห้วยขวาง	7	8	13	36	53	94	131	143	168
เขตปทุมวัน	3	6	8	8	8	11	14	95	96
เขตบางรัก	2	3	5	12	19	26	30	31	31
เขตสาทร	10	12	43	43	68	84	119	153	155
เขตวัฒนา	-	-	4	59	65	121	121	121	145
เขตคลองเตย	5	14	20	20	30	44	57	57	60
เขตยานนาวา	-	-	159	159	332	372	474	526	547
เขตบางคอแหลม	12	38	39	69	86	136	136	136	139
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>1,025</b>	<b>1,401</b>	<b>1,844</b>	<b>2,510</b>	<b>3,996</b>	<b>6,100</b>	<b>8,162</b>	<b>8,972</b>	<b>9,864</b>
เขตหลักสี่	70	94	104	182	213	346	346	355	448
เขตดอนเมือง	11	18	60	98	142	355	450	518	522
เขตสายไหม	243	243	243	243	747	860	1,199	1,251	1,295
เขตบางเขน	144	216	266	380	434	479	740	763	851
เขตลาดพร้าว	131	192	255	255	266	420	596	708	733
เขตบึงกุ่ม	-	36	61	71	133	237	333	508	572
เขตบางกะปิ	4	36	110	243	429	593	621	635	760
เขตวังทองหลาง	-	-	2	2	25	73	299	397	433
เขตคันนายาว	-	4	57	69	132	137	233	237	274
เขตสะพานสูง	41	62	89	95	295	492	528	567	633
เขตสวนหลวง	5	6	28	250	409	865	1,229	1,360	1,381
เขตประเวศ	369	485	560	610	757	1,163	1,470	1,528	1,803
เขตพระโขนง	7	8	8	8	10	76	91	114	128
เขตบางนา	-	1	1	4	4	4	27	31	31
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันออก</b>	<b>416</b>	<b>464</b>	<b>582</b>	<b>829</b>	<b>1,113</b>	<b>1,630</b>	<b>2,184</b>	<b>2,446</b>	<b>2,608</b>
เขตคลองสามวา	360	373	400	526	642	746	1,067	1,134	1,190
เขตหนองจอก	23	27	55	80	92	275	402	433	475
เขตมีนบุรี	22	46	65	82	130	180	200	217	223
เขตลาดกระบัง	11	18	62	141	249	429	515	662	720
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>28</b>	<b>111</b>	<b>131</b>	<b>166</b>	<b>308</b>	<b>1,272</b>	<b>1,845</b>	<b>1,974</b>	<b>2,010</b>
เขตคลองจั่น	1	1	2	4	28	40	42	81	83
เขตทวีวัฒนา	-	14	14	14	64	147	153	153	154
เขตบางแค	27	32	34	54	102	420	442	459	466
เขตหนองแขม	-	17	34	34	41	550	910	983	987
เขตภาษีเจริญ	-	47	47	60	73	115	298	298	320
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6</b> <b>พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม</b> <b>ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>830</b>	<b>1,257</b>	<b>1,636</b>	<b>2,179</b>	<b>2,783</b>	<b>3,437</b>	<b>4,472</b>	<b>4,803</b>	<b>5,258</b>
เขตทุ่งครุ	152	196	217	331	391	434	523	586	621
เขตบางบอน	10	10	115	379	600	696	1,136	1,140	1,196
เขตบางขุนเทียน	326	685	870	1,018	1,300	1,540	1,902	2,165	2,511
เขตจอมทอง	283	300	350	365	389	477	610	610	627
เขตราษฎร์บูรณะ	59	66	84	86	103	290	301	302	303

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2560	พ.ศ.2561	พ.ศ.2562
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>24,646</b>	<b>27,078</b>	<b>28,868</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริม การท่องเที่ยว</b>	<b>808</b>	<b>816</b>	<b>847</b>
เขตพระนคร	12	12	14
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	25	27	31
เขตสัมพันธวงศ์	31	31	31
เขตดุสิต	66	66	68
เขตธนบุรี	148	148	148
เขตบางกอกน้อย	157	162	168
เขตบางกอกใหญ่	35	35	35
เขตบางพลัด	96	97	112
เขตคลองสาน	238	238	240
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชย์กรรม</b>	<b>2,300</b>	<b>2,632</b>	<b>2,816</b>
เขตบางซื่อ	62	62	71
เขตจตุจักร	648	781	834
เขตพญาไท	63	69	72
เขตราชเทวี	52	54	60
เขตดินแดง	84	107	111
เขตห้วยขวาง	175	194	256
เขตปทุมวัน	105	124	126
เขตบางรัก	31	31	37
เขตสาทร	168	174	174
เขตวัฒนา	145	157	183
เขตคลองเตย	66	116	120
เขตยานนาวา	562	624	632
เขตบางคอแหลม	139	139	140
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>10,831</b>	<b>12,400</b>	<b>13,427</b>
เขตหลักสี่	497	727	742
เขตดอนเมือง	631	694	773
เขตสายไหม	1,598	1,654	1,712
เขตบางเขน	902	981	1,143
เขตลาดพร้าว	765	859	898
เขตบึงกุ่ม	711	919	990
เขตบางกะปิ	816	867	909
เขตวังทองหลาง	443	506	548
เขตคันนายาว	274	274	274
เขตสะพานสูง	658	841	1,066
เขตสวนหลวง	1,443	1,603	1,670
เขตประเวศ	1,910	2,278	2,380
เขตพระโขนง	150	162	248
เขตบางนา	33	35	74
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก</b>	<b>2,985</b>	<b>3,258</b>	<b>3,633</b>
เขตคลองสามวา	1,216	1,253	1,274
เขตหนองจอก	521	524	529
เขตมีนบุรี	229	234	234
เขตลาดกระบัง	1,019	1,247	1,596
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>2,055</b>	<b>2,083</b>	<b>2,169</b>
เขตดลิ่งชัน	87	87	87
เขตทวีวัฒนา	154	154	180
เขตบางแค	475	495	495
เขตหนองแขม	990	990	1,035
เขตภาษีเจริญ	349	357	372
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>5,667</b>	<b>5,889</b>	<b>5,976</b>
เขตทุ่งครุ	742	744	761
เขตบางบอน	1,298	1,347	1,355
เขตบางขุนเทียน	2,697	2,845	2,883
เขตจอมทอง	627	627	640
เขตราชบุรีบูรณะ	303	326	337

ภาคผนวก ฉ

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 - 2562 (สะสม)

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2542	พ.ศ.2543	พ.ศ.2544	พ.ศ.2545	พ.ศ.2546	พ.ศ.2547	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549	พ.ศ.2550	พ.ศ.2551
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>10,554</b>	<b>21,812</b>	<b>24,428</b>	<b>29,844</b>	<b>36,261</b>	<b>43,919</b>	<b>52,831</b>	<b>64,861</b>	<b>80,324</b>	<b>105,355</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริม การท่องเที่ยว</b>	<b>997</b>	<b>1,149</b>	<b>1,276</b>	<b>1,372</b>	<b>1,476</b>	<b>2,855</b>	<b>3,523</b>	<b>4,302</b>	<b>4,951</b>	<b>7,837</b>
เขตพระนคร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	-	-	-	1,187	1,187	1,187	1,187	1,187
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตดุสิต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตธนบุรี	-	-	-	-	-	-	210	210	210	2,244
เขตบางกอกน้อย	721	721	848	944	944	1,136	1,136	1,716	2,297	2,540
เขตบางกอกใหญ่	257	257	257	257	257	257	257	257	257	311
เขตบางพลัด	-	152	152	152	256	256	256	256	324	324
เขตคลองสาน	19	19	19	19	19	19	477	676	676	1,231
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชย์กรรม</b>	<b>2,832</b>	<b>4,334</b>	<b>4,846</b>	<b>6,156</b>	<b>7,572</b>	<b>10,668</b>	<b>14,179</b>	<b>20,371</b>	<b>29,896</b>	<b>34,221</b>
เขตบางซื่อ	511	511	511	511	511	511	617	617	1,005	1,005
เขตจตุจักร	1,846	3,045	3,207	3,339	3,779	3,779	3,779	3,834	4,106	5,058
เขตพญาไท	160	319	319	319	415	611	773	925	2,486	2,755
เขตราชเทวี	-	-	-	-	-	-	-	1,845	2,615	2,840
เขตดินแดง	-	127	127	127	127	127	127	492	896	896
เขตห้วยขวาง	49	66	66	317	317	842	1,491	3,798	5,582	7,035
เขตปทุมวัน	245	245	384	384	384	452	506	506	804	804
เขตบางรัก	21	21	232	387	387	542	985	1,277	1,485	1,608
เขตสาทร	-	-	-	317	612	767	941	941	941	941
เขตวัฒนา	-	-	-	-	-	73	681	1,002	1,540	2,172
เขตคลองเตย	-	-	-	-	12	362	699	1,239	1,909	2,149
เขตยานนาวา	-	-	-	455	1,028	2,080	2,561	2,876	4,393	4,824
เขตบางคอแหลม	-	-	-	-	-	522	1,019	1,019	2,134	2,134
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>4,138</b>	<b>11,318</b>	<b>12,764</b>	<b>15,773</b>	<b>18,043</b>	<b>20,431</b>	<b>24,232</b>	<b>29,291</b>	<b>32,336</b>	<b>45,732</b>
เขตหลักสี่	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตดอนเมือง	486	972	1,229	1,955	2,000	2,100	2,100	2,456	2,546	2,685
เขตสายไหม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตบางเขน	3,652	3,652	3,652	3,941	4,334	4,440	4,440	4,594	5,399	9,313
เขตลาดพร้าว	-	259	259	259	590	746	746	960	1,241	1,286
เขตบึงกุ่ม	-	-	-	84	168	168	247	309	309	309
เขตบางกะปิ	-	6,377	7,381	8,830	10,020	11,234	12,977	15,459	15,560	21,028
เขตวังทองหลาง	-	-	-	-	-	-	240	240	314	314
เขตคันนายาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตสะพานสูง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตสวนหลวง	-	-	-	-	-	-	872	1,859	1,859	2,656
เขตประเวศ	-	-	-	-	-	-	123	123	123	481
เขตพระโขนง	-	58	243	704	931	1,743	2,487	2,939	4,633	6,932
เขตบางนา	-	-	-	-	-	-	-	352	352	728
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก</b>	<b>1,625</b>	<b>1,879</b>	<b>1,879</b>	<b>1,879</b>	<b>4,209</b>	<b>4,209</b>	<b>4,433</b>	<b>4,433</b>	<b>4,484</b>	<b>7,464</b>
เขตคลองสามวา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตหนองจอก	-	-	-	-	-	-	224	224	275	275
เขตมีนบุรี	-	254	254	254	254	254	254	254	254	3,234
เขตลาดกระบัง	1,625	1,625	1,625	1,625	3,955	3,955	3,955	3,955	3,955	3,955
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>187</b>	<b>938</b>	<b>1,469</b>	<b>1,772</b>	<b>2,069</b>	<b>2,864</b>	<b>3,076</b>	<b>3,076</b>	<b>5,269</b>	<b>6,488</b>
เขตดลิ่งชัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79
เขตทวีวัฒนา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตบางแค	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตหนองแขม	187	187	187	187	187	388	388	388	388	388
เขตภาษีเจริญ	-	751	1,282	1,585	1,882	2,476	2,688	2,688	4,881	6,021
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>775</b>	<b>2,194</b>	<b>2,194</b>	<b>2,892</b>	<b>2,892</b>	<b>2,892</b>	<b>3,388</b>	<b>3,388</b>	<b>3,388</b>	<b>3,613</b>
เขตทุ่งครุ	-	-	-	-	-	-	298	298	298	298
เขตบางบอน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตบางขุนเทียน	606	1,918	1,918	2,616	2,616	2,616	2,616	2,616	2,616	2,678
เขตจอมทอง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตราษฎร์บูรณะ	169	276	276	276	276	276	474	474	474	637



จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	พ.ศ.2552	พ.ศ.2553	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557	พ.ศ.2558	พ.ศ.2559	พ.ศ.2560	พ.ศ.2561	พ.ศ.2562
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>142,182</b>	<b>187,920</b>	<b>214,000</b>	<b>253,466</b>	<b>304,318</b>	<b>345,614</b>	<b>386,107</b>	<b>428,403</b>	<b>470,197</b>	<b>520,933</b>	<b>562,983</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริม การท่องเที่ยว</b>	<b>13,829</b>	<b>18,925</b>	<b>23,042</b>	<b>27,528</b>	<b>31,082</b>	<b>34,800</b>	<b>37,813</b>	<b>44,128</b>	<b>48,494</b>	<b>53,759</b>	<b>58,846</b>
เขตพระนคร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	1,187	1,187	1,187	1,187	1,187	1,187	1,187	1,340	1,340	1,340	1,340
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตดุสิต	51	51	218	218	2,153	2,153	2,153	2,153	2,153	2,232	2,309
เขตธนบุรี	2,706	3,801	4,537	5,514	5,514	8,425	9,522	12,646	12,646	14,697	14,790
เขตบางกอกน้อย	3,209	3,209	3,209	5,126	5,126	5,542	6,743	6,830	6,830	6,830	7,137
เขตบางกอกใหญ่	389	1,009	1,156	1,156	1,341	1,341	1,341	4,092	5,139	5,139	5,934
เขตบางพลัด	3,549	4,677	7,379	7,565	7,876	7,940	7,940	7,940	10,750	13,514	16,819
เขตคลองสาน	2,738	4,991	5,356	6,762	7,885	8,212	8,927	9,127	9,636	10,007	10,517
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชย์กรรม</b>	<b>47,152</b>	<b>62,870</b>	<b>75,811</b>	<b>94,835</b>	<b>112,716</b>	<b>122,689</b>	<b>139,246</b>	<b>160,174</b>	<b>177,852</b>	<b>199,963</b>	<b>213,964</b>
เขตบางซื่อ	1,853	2,757	4,584	6,033	6,778	10,339	13,632	16,751	21,425	27,155	27,155
เขตจตุจักร	6,967	9,911	11,124	14,754	16,062	18,241	20,464	24,736	27,771	31,948	35,123
เขตพญาไท	2,854	4,086	4,962	6,286	7,677	8,065	8,789	9,990	10,607	11,392	12,763
เขตราชเทวี	3,551	5,060	5,537	8,034	8,351	8,871	8,996	9,706	10,574	12,772	13,138
เขตดินแดง	2,724	3,164	3,885	4,509	5,242	5,242	6,045	6,952	7,487	7,960	8,186
เขตห้วยขวาง	9,166	13,159	16,721	20,068	25,081	27,416	31,126	31,669	34,765	37,512	39,476
เขตปทุมวัน	1,449	1,828	2,235	2,235	2,565	2,565	3,124	4,767	4,876	5,040	6,811
เขตบางรัก	2,216	2,689	3,540	3,635	3,942	4,104	5,458	9,348	9,667	11,624	12,169
เขตสาทร	1,985	1,985	1,985	2,798	3,329	3,997	6,177	7,562	8,439	8,528	9,292
เขตวัฒนา	3,160	4,295	5,336	8,833	10,247	10,407	10,407	11,503	11,999	14,264	16,162
เขตคลองเตย	3,204	5,019	6,985	8,715	11,829	11,829	11,829	12,326	14,361	15,314	17,056
เขตยานนาวา	5,665	6,559	6,559	6,577	9,255	9,255	9,814	11,117	11,117	11,690	11,690
เขตบางคอแหลม	2,358	2,358	2,358	2,358	2,358	2,358	3,385	3,747	4,764	4,764	4,943
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>58,849</b>	<b>78,341</b>	<b>86,369</b>	<b>98,215</b>	<b>124,080</b>	<b>132,864</b>	<b>142,582</b>	<b>151,807</b>	<b>165,556</b>	<b>181,523</b>	<b>197,772</b>
เขตหลักสี่	-	131	166	527	527	527	606	1,318	3,297	4,784	6,025
เขตดอนเมือง	3,433	3,433	3,433	4,138	5,058	5,058	5,058	5,058	6,802	7,370	7,370
เขตสายไหม	-	2,324	2,324	2,324	6,233	6,233	6,233	6,310	6,663	6,663	6,725
เขตบางเขน	10,797	11,163	12,784	14,270	19,435	20,176	23,853	26,084	27,740	28,377	30,066
เขตลาดพร้าว	1,850	1,850	2,298	2,476	3,169	3,250	3,956	4,333	4,576	5,072	6,033
เขตบึงกุ่ม	309	7,249	7,847	8,141	9,527	9,527	9,527	11,363	11,363	12,943	14,336
เขตบางกะปิ	23,906	25,355	28,039	29,667	31,882	34,535	35,137	35,977	36,632	39,275	42,136
เขตวังทองหลาง	314	1,712	1,756	1,835	2,489	2,654	2,654	2,654	2,704	3,125	3,204
เขตคันนายาว	-	1,938	2,647	2,647	3,879	4,031	4,031	4,486	5,064	5,951	5,951
เขตสะพานสูง	-	-	-	479	479	479	479	479	479	479	479
เขตสวนหลวง	4,291	4,411	4,411	7,115	9,553	11,305	13,755	14,657	14,657	17,466	20,223
เขตประเวศ	608	687	727	1,176	1,609	3,594	5,798	6,262	6,341	6,341	6,341
เขตพระโขนง	12,613	16,471	18,218	19,146	23,035	23,997	23,997	24,686	28,554	32,202	37,408
เขตบางนา	728	1,617	1,719	4,274	7,205	7,498	7,498	8,140	10,684	11,475	11,475
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก</b>	<b>9,048</b>	<b>9,048</b>	<b>10,042</b>	<b>12,264</b>	<b>14,113</b>	<b>27,979</b>	<b>29,460</b>	<b>32,088</b>	<b>33,160</b>	<b>33,566</b>	<b>34,956</b>
เขตคลองสามวา	-	-	-	1,753	1,753	3,144	4,040	4,040	4,040	4,040	4,040
เขตหนองจอก	499	499	499	499	499	864	864	943	943	943	943
เขตมีนบุรี	3,234	3,234	3,234	3,234	3,360	3,360	3,360	3,360	3,892	4,298	4,573
เขตลาดกระบัง	5,315	5,315	6,309	6,778	8,501	20,611	21,196	23,745	24,285	24,285	25,400
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>8,354</b>	<b>10,696</b>	<b>10,696</b>	<b>12,096</b>	<b>13,799</b>	<b>15,350</b>	<b>19,302</b>	<b>20,540</b>	<b>23,962</b>	<b>29,178</b>	<b>29,818</b>
เขตดลิ่งชัน	79	196	196	196	239	239	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235
เขตทวีวัฒนา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เขตบางแค	-	271	271	271	645	931	3,298	3,298	3,298	6,095	6,095
เขตหนองแขม	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254	2,254
เขตภาษีเจริญ	6,021	7,975	7,975	9,375	10,661	11,926	12,515	13,753	17,175	19,594	20,234
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>4,950</b>	<b>8,040</b>	<b>8,040</b>	<b>8,528</b>	<b>8,528</b>	<b>11,932</b>	<b>17,704</b>	<b>19,666</b>	<b>21,173</b>	<b>22,944</b>	<b>27,627</b>
เขตทุ่งครุ	298	298	298	298	298	298	625	994	994	994	994
เขตบางบอน	-	-	-	-	-	-	-	156	156	156	156
เขตบางขุนเทียน	2,743	4,805	4,805	5,293	5,293	5,293	6,232	6,232	7,280	7,438	11,742
เขตจอมทอง	-	-	-	-	-	1,450	4,904	6,203	6,525	7,438	7,817
เขตราชพฤกษ์	1,909	2,937	2,937	2,937	2,937	4,891	5,943	6,081	6,218	6,918	6,918

ภาคผนวก ช

ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี พ.ศ. 2558 - 2562 แสดงจำนวนหน่วย และแยกพื้นที่

จังหวัด/เขต	2558						2559					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>13,514</b>	<b>1,553</b>	<b>11,255</b>	<b>1,793</b>	<b>40,493</b>	<b>68,608</b>	<b>12,888</b>	<b>1,082</b>	<b>7,266</b>	<b>1,688</b>	<b>42,296</b>	<b>65,220</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและ ส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>596</b>	<b>1</b>	<b>127</b>	<b>38</b>	<b>3,013</b>	<b>3,775</b>	<b>294</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>6,315</b>	<b>6,642</b>
เขตพระนคร	8	-	-	4	-	12	12	-	-	-	-	12
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	-	4	-	4	1	-	-	1	153	155
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
เขตดุสิต	12	-	79	15	-	106	25	-	-	10	-	35
เขตธนบุรี	42	-	-	8	1,097	1,147	41	-	-	5	3,124	3,170
เขตบางกอกน้อย	393	-	5	5	1,201	1,604	84	1	-	2	87	174
เขตบางกอกใหญ่	50	-	43	-	-	93	52	-	-	4	2,751	2,807
เขตบางพลัด	57	-	-	-	-	57	59	-	-	5	-	64
เขตคลองสาน	34	1	-	-	715	750	20	-	-	5	200	225
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชย์กรรม</b>	<b>721</b>	<b>15</b>	<b>134</b>	<b>223</b>	<b>16,557</b>	<b>17,650</b>	<b>861</b>	<b>6</b>	<b>64</b>	<b>111</b>	<b>20,928</b>	<b>21,970</b>
เขตบางซื่อ	60	-	-	8	3,293	3,361	84	-	33	2	3,119	3,238
เขตจตุจักร	186	4	17	34	2,223	2,464	230	4	25	12	4,272	4,543
เขตพญาไท	82	-	-	-	724	806	58	-	-	3	1,201	1,262
เขตราชเทวี	23	-	-	-	125	148	20	-	-	1	710	731
เขตดินแดง	61	2	-	1	803	867	62	1	6	14	907	990
เขตห้วยขวาง	95	3	6	12	3,710	3,826	144	-	-	25	543	712
เขตปทุมวัน	6	-	-	81	559	646	-	-	-	1	1,643	1,644
เขตบางรัก	5	-	-	1	1,354	1,360	1	-	-	-	3,890	3,891
เขตสาทร	16	-	-	34	2,180	2,230	34	-	-	2	1,385	1,421
เขตวัฒนา	67	-	-	-	-	67	91	-	-	24	1,096	1,211
เขตคลองเตย	36	-	-	-	-	36	34	-	-	3	497	534
เขตยานนาวา	55	6	107	52	559	779	60	1	-	21	1,303	1,385
เขตบางคอแหลม	29	-	4	-	1,027	1,060	43	-	-	3	362	408
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>4,315</b>	<b>810</b>	<b>6,057</b>	<b>810</b>	<b>9,718</b>	<b>21,710</b>	<b>3,765</b>	<b>571</b>	<b>3,645</b>	<b>892</b>	<b>9,225</b>	<b>18,098</b>
เขตหลักสี่	137	3	34	9	79	262	132	3	1	93	712	941
เขตดอนเมือง	451	157	1,036	68	-	1,712	263	33	762	4	-	1,062
เขตสายไหม	1,000	141	943	52	-	2,136	564	-	347	44	77	1,032
เขตบางเขน	385	8	321	23	3,677	4,414	471	19	958	88	2,231	3,767
เขตลาดพร้าว	184	16	248	112	706	1,266	221	10	88	25	377	721
เขตปทุม	187	14	461	175	-	837	154	32	207	64	1,836	2,293
เขตบางกะปิ	144	-	201	14	602	961	168	44	34	125	840	1,211
เขตวังทองหลาง	134	40	125	98	-	397	127	8	59	36	-	230
เขตคันนายาว	304	-	132	4	-	440	165	61	61	37	455	779
เขตสะพานสูง	393	37	281	39	-	750	320	14	389	66	-	789
เขตสวนหลวง	173	171	653	131	2,450	3,578	264	103	347	21	902	1,637
เขตประเวศ	650	222	1,578	58	2,204	4,712	652	239	383	275	464	2,013
เขตพระโขนง	83	1	44	23	-	151	143	5	9	14	689	860
เขตบางนา	90	-	-	4	-	94	121	-	-	-	642	763
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	<b>4,351</b>	<b>575</b>	<b>1,948</b>	<b>262</b>	<b>1,481</b>	<b>8,617</b>	<b>3,597</b>	<b>322</b>	<b>1,319</b>	<b>162</b>	<b>2,628</b>	<b>8,028</b>
เขตคลองสามวา	1,364	287	1,498	67	896	4,112	1,054	127	864	56	-	2,101
เขตหนองจอก	1,838	286	105	31	-	2,260	1,372	161	366	42	79	2,020
เขตมีนบุรี	552	-	227	17	-	796	462	-	42	6	-	510
เขตลาดกระบัง	597	2	118	147	585	1,449	709	34	47	58	2,549	3,397
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,883</b>	<b>26</b>	<b>1,392</b>	<b>129</b>	<b>3,952</b>	<b>7,382</b>	<b>2,553</b>	<b>11</b>	<b>690</b>	<b>35</b>	<b>1,238</b>	<b>4,528</b>
เขตคันนายาว	598	2	-	39	996	1,635	769	-	70	2	-	841
เขตทวีวัฒนา	381	-	-	-	-	381	535	6	72	-	-	614
เขตบางแค	434	24	808	17	2,367	3,650	366	5	275	7	-	653
เขตหนองแขม	248	-	472	73	-	793	665	-	-	4	-	669
เขตภาษีเจริญ	222	-	112	-	589	923	218	-	273	22	1,238	1,751
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>1,648</b>	<b>126</b>	<b>1,597</b>	<b>331</b>	<b>5,772</b>	<b>9,474</b>	<b>1,818</b>	<b>171</b>	<b>1,548</b>	<b>455</b>	<b>1,962</b>	<b>5,954</b>
เขตทุ่งครุ	171	-	417	63	327	978	583	-	590	35	369	1,577
เขตบางบอน	233	-	41	4	-	278	255	12	-	56	156	479
เขตบางขุนเทียน	970	94	817	263	939	3,083	761	115	618	346	-	1,840
เขตจอมทอง	168	-	176	-	3,454	3,798	144	4	247	17	1,299	1,711
เขตราษฎร์บูรณะ	106	32	146	1	1,052	1,337	75	40	93	1	138	347

## ข้อมูลที่อยู่อาศัยเสร็จจัดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2560						2561					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
กรุงเทพมหานคร	12,635	1,013	6,201	1,982	41,794	63,625	14,252	1,140	7,050	2,432	50,736	75,610
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและ ส่งเสริมการท่องเที่ยว	277	1	6	39	4,366	4,689	269	-	1	8	5,265	5,543
เขตพระนคร	5	-	-	1	-	6	6	-	-	-	-	6
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	-	-	-	2	-	2	2	-	-	2	-	4
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	1	-	1	2	-	-	-	-	2
เขตดุสิต	16	1	6	-	-	23	28	-	-	-	79	107
เขตธนบุรี	52	-	-	23	-	75	43	-	-	-	2,051	2,094
เขตบางกอกน้อย	70	-	-	6	-	76	69	-	1	5	-	75
เขตบางกอกใหญ่	34	-	-	2	1,047	1,083	36	-	-	-	-	36
เขตบางพลัด	74	-	-	-	2,810	2,884	55	-	-	1	2,764	2,820
เขตคลองสาน	26	-	-	4	509	539	28	-	-	-	371	399
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชย์กรรม	795	16	151	145	17,678	18,785	645	15	30	332	22,111	23,133
เขตบางซื่อ	60	-	109	-	4,674	4,843	66	-	-	-	5,730	5,796
เขตจตุจักร	207	8	10	94	3,035	3,354	197	2	2	133	4,177	4,511
เขตพญาไท	58	2	-	1	617	678	51	-	-	6	785	842
เขตราชเทวี	11	-	-	-	868	879	4	-	-	2	2,198	2,204
เขตดินแดง	62	4	-	-	535	601	51	-	-	23	473	547
เขตห้วยขวาง	138	2	1	7	3,096	3,244	76	10	28	19	2,747	2,880
เขตปทุมวัน	3	-	-	9	109	121	3	-	-	19	164	186
เขตบางรัก	9	-	-	-	319	328	9	-	-	-	1,957	1,966
เขตสาทร	42	-	5	13	877	937	30	2	-	6	89	127
เขตวัฒนา	110	-	-	-	496	606	71	-	-	12	2,265	2,348
เขตคลองเตย	20	-	-	6	2,035	2,061	15	-	-	50	953	1,018
เขตยานนาวา	39	-	-	15	-	54	26	1	-	62	573	662
เขตบางคอแหลม	36	-	26	-	1,017	1,079	46	-	-	-	-	46
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	4,735	612	2,585	967	13,749	22,648	6,404	844	2,871	1,569	15,967	27,655
เขตหลักสี่	140	10	32	49	1,979	2,210	155	92	104	230	1,487	2,068
เขตดอนเมือง	327	122	434	109	1,744	2,736	422	88	297	63	568	1,438
เขตสายไหม	921	8	33	303	353	1,618	2,813	4	632	56	-	3,505
เขตบางเขน	466	78	842	51	1,656	3,093	487	4	282	79	637	1,489
เขตลาดพร้าว	192	98	48	32	243	613	154	46	45	94	496	835
เขตปทุม	115	74	248	139	-	576	244	71	136	208	1,580	2,239
เขตบางกะปิ	171	2	93	56	655	977	226	60	81	51	2,643	3,061
เขตวังทองหลาง	187	36	-	10	50	283	136	20	3	63	421	643
เขตคันนายาว	727	-	30	-	578	1,335	355	-	-	-	887	1,242
เขตสะพานสูง	276	2	143	25	-	446	266	276	848	183	-	1,573
เขตสวนหลวง	347	25	21	62	-	455	102	14	29	160	2,809	3,114
เขตประเวศ	682	156	661	107	79	1,685	849	163	414	368	-	1,794
เขตพระโขนง	73	1	-	22	3,868	3,964	91	6	-	12	3,648	3,757
เขตบางนา	111	-	-	2	2,544	2,657	104	-	-	2	791	897
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันออก	3,102	272	1,610	377	1,072	6,433	3,770	171	1,553	273	406	6,173
เขตคลองสามวา	851	206	726	26	-	1,809	1,217	142	598	37	-	1,994
เขตหนองจอก	897	50	144	46	-	1,137	1,283	3	159	3	-	1,448
เขตมีนบุรี	613	16	186	6	532	1,353	641	26	243	5	406	1,321
เขตลาดกระบัง	741	-	554	299	540	2,134	629	-	553	228	-	1,410
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน	1,967	78	835	45	3,422	6,347	1,619	77	1,331	28	5,216	8,271
เขตคลองจั่น	407	-	-	4	-	411	405	-	-	-	-	405
เขตทวีวัฒนา	525	-	122	-	-	647	422	-	61	-	-	483
เขตบางแค	305	27	562	9	-	903	426	77	203	20	2,797	3,523
เขตหนองแขม	518	51	110	3	-	682	226	-	955	-	-	1,181
เขตภาษีเจริญ	212	-	41	29	3,422	3,704	140	-	112	8	2,419	2,679
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง	1,759	34	1,014	409	1,507	4,723	1,545	33	1,264	222	1,771	4,835
เขตทุ่งครุ	395	-	256	121	-	772	242	-	685	2	-	929
เขตบางบอน	261	13	-	102	-	376	343	18	-	49	-	410
เขตบางขุนเทียน	708	1	477	186	1,048	2,420	620	15	579	148	158	1,520
เขตจอมทอง	329	-	-	-	322	651	276	-	-	-	913	1,189
เขตราชบุรีบูรณะ	66	20	281	-	137	504	64	-	-	23	700	787

## ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

จังหวัด/เขต	2562					รวม
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	
<b>กรุงเทพมหานคร</b>	<b>14,526</b>	<b>1,032</b>	<b>10,971</b>	<b>1,790</b>	<b>42,050</b>	<b>70,369</b>
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและ ส่งเสริมการท่องเที่ยว</b>	<b>357</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>5,087</b>	<b>5,504</b>
เขตพระนคร	2	-	-	2	-	4
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	-	16	4	-	24
เขตสัมพันธวงศ์	-	-	-	-	-	-
เขตดุสิต	25	-	1	2	77	105
เขตธนบุรี	61	-	-	-	93	154
เขตบางกอกน้อย	132	-	-	6	307	445
เขตบางกอกใหญ่	49	-	-	-	795	844
เขตบางพลัด	67	2	10	15	3,305	3,399
เขตคลองสาน	17	-	-	2	510	529
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชย์กรรม</b>	<b>660</b>	<b>10</b>	<b>211</b>	<b>184</b>	<b>14,001</b>	<b>15,066</b>
เขตบางซื่อ	73	-	24	9	-	106
เขตจตุจักร	168	4	165	53	3,175	3,565
เขตญาไท	41	3	-	3	1,371	1,418
เขตราชเทวี	11	-	-	6	366	383
เขตดินแดง	62	-	13	4	226	305
เขตห้วยขวาง	58	-	1	62	1,964	2,085
เขตปทุมวัน	3	-	-	2	1,771	1,776
เขตบางรัก	7	-	-	6	545	558
เขตสาทร	41	-	-	-	764	805
เขตวัฒนา	55	-	-	26	1,898	1,979
เขตคลองเตย	16	-	-	4	1,742	1,762
เขตยานนาวา	82	3	7	8	-	100
เขตบางคอแหลม	43	-	1	1	179	224
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย</b>	<b>4,909</b>	<b>727</b>	<b>5,524</b>	<b>1,027</b>	<b>16,249</b>	<b>28,436</b>
เขตหลักสี่	184	22	33	15	1,241	1,495
เขตดอนเมือง	528	46	432	79	-	1,085
เขตสายไหม	618	111	877	58	62	1,726
เขตบางเขน	403	5	1,319	162	1,689	3,578
เขตลาดพร้าว	190	12	100	39	961	1,302
เขตปทุม	152	59	400	71	1,393	2,075
เขตบางกะปิ	174	38	106	42	2,861	3,221
เขตวังทองหลาง	167	2	17	42	79	307
เขตคันนายาว	385	-	-	-	-	385
เขตสะพานสูง	570	221	944	225	-	1,960
เขตสวนหลวง	218	55	769	67	2,757	3,866
เขตประเวศ	1,104	134	527	102	-	1,867
เขตพระโขนง	89	21	-	86	5,206	5,402
เขตบางนา	127	1	-	39	-	167
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันออก</b>	<b>4,433</b>	<b>239</b>	<b>2,194</b>	<b>375</b>	<b>1,390</b>	<b>8,631</b>
เขตคลองสามวา	1,284	100	760	21	-	2,165
เขตหนองจอก	1,237	114	398	5	-	1,754
เขตมีนบุรี	925	25	200	-	275	1,425
เขตลาดกระบัง	987	-	836	349	1,115	3,287
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน</b>	<b>1,646</b>	<b>5</b>	<b>1,393</b>	<b>86</b>	<b>640</b>	<b>3,770</b>
เขตดิ่งชัน	512	-	-	-	-	512
เขตทวีวัฒนา	310	-	45	26	-	381
เขตบางแค	499	1	170	-	-	670
เขตหนองแขม	145	-	1,091	45	-	1,281
เขตภาษีเจริญ	180	4	87	15	640	926
<b>กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและ เกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง</b>	<b>2,521</b>	<b>49</b>	<b>1,622</b>	<b>87</b>	<b>4,683</b>	<b>8,962</b>
เขตทุ่งครุ	324	-	1,017	17	-	1,358
เขตบางบอน	333	47	-	8	-	388
เขตบางขุนเทียน	878	-	221	38	4,304	5,441
เขตจอมทอง	922	-	51	13	379	1,365
เขตราชบุรีบูรณะ	64	2	333	11	-	410