

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และการย้ายถิ่นของคนชนบทเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ ทำให้มีการขยายที่อยู่อาศัยในเขตตัวเมืองหลวงออกมารอบนอก ซึ่งส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในเขตปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตจังหวัดนนทบุรีซึ่งมีพื้นที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ ทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกทำให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรีกลายเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของเมืองหลวงในทุกด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านที่อยู่อาศัย

จังหวัดนนทบุรีนับได้ว่าเป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑลที่มีศักยภาพเหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีที่ได้มีแนวทางการพัฒนาให้จังหวัดนนทบุรี “เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ” โดยภายในจังหวัดมีการพัฒนาทางด้านสิ่งแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง มีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงสู่ใจกลางเมืองหลวงทั้งทางบกโดยถนนสายหลักและทางด่วน มีแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมโยงการคมนาคมทางน้ำจากกรุงเทพมหานครถึงจังหวัดนนทบุรี แล้วต่อไปยังจังหวัดปทุมธานี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วงเส้นทางบางซื่อ (กรุงเทพฯ) ถึงบางใหญ่ (นนทบุรี) เกิดขึ้นซึ่งจะทำให้การคมนาคมจากจังหวัดนนทบุรีไปยังกรุงเทพมหานครสะดวกมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ภายในจังหวัดนนทบุรีก็เพียบพร้อมไปด้วยสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัย การลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์จากโครงการของรัฐ เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางกรวย-ไทรน้อย และโครงการบ้านเอื้ออาทรติวานนท์-ปากเกร็ดซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ทางด้านเอกชนก็มีการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก มีโครงการให้เลือกในหลากหลายทั้งด้านรูปแบบและราคา นอกจากนี้ทางจังหวัดได้มีการแบ่งผังเมืองเป็นเขตที่อยู่อาศัยเขตธุรกิจอุตสาหกรรมและเขตพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้จังหวัดนนทบุรีเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เขตเศรษฐกิจ พร้อมทั้งยังคงสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติอยู่ได้อย่างลงตัว จะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของบ้านที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ.2536 ถึง 2547 ซึ่งเพิ่มขึ้นสูงจาก 244,651 ครัวเรือน ในปี

พ.ศ. 2536 เป็น 404,431 ครัวเรือนในปีพ.ศ. 2547 หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ปีละ 14,982 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 5.12 ต่อปี

ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรและจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรีที่จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทยระหว่างปี พ.ศ.2536 ถึงปี พ.ศ. 2547

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลัง)
2536	714,405	224,651
2537	740,565	253,921
2538	754,627	284,207
2539	783,584	320,003
2540	800,741	341,784
2541	826,464	352,265
2542	839,029	359,035
2543	859,607	363,786
2544	884,077	369,061
2545	905,197	377,222
2546	924,890	388,552
2547	942,292	404,431

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากศักยภาพต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ทำให้จังหวัดนนทบุรีเป็นหนึ่งในทำเลที่ได้เปรียบในการสร้างที่อยู่อาศัย ทำให้มีการลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งจากทางภาครัฐและเอกชนในจังหวัดนนทบุรีค่อนข้างมาก เนื่องจากเพียบพร้อมด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคมที่สะดวก สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ นอกจากนี้ในด้านผังเมือง จังหวัดนนทบุรียังถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวซึ่งเหมาะแก่การอยู่อาศัย จึงถือเป็นทำเลที่น่าสนใจแห่งหนึ่งในการเลือกเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตปริมณฑล

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะหรือปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
3. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ซื้อที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาสถานการณ์และแนวโน้มด้านที่อยู่อาศัยในภาพรวมของจังหวัดนนทบุรี
2. ศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่จะซื้อบ้านใหม่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีของประชาชนในจังหวัดนนทบุรี

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. แนวทางการตัดสินใจในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีของภาครัฐและเอกชนที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน
2. แนวทางในการพัฒนาและส่งเสริมให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรีให้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของประชาชน