บทที่ 5
บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ข้อจำกัดในการศึกษาวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่องอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้พบกับอุปสรรคสำคัญที่เป็นข้อจำกัดที่มีผลต่อการวิจัยครั้งนี้ สรุปได้ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ใหม่มาก ยังไม่มีโครงการใดที่สร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ จึงยังไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุดแนวราบ ยกเว้น อาคารชุดที่เป็นอาคารชุดตัวอย่างของโครงการ "รินเบิล บาร์ค" ดังนั้น จึงไม่สามารถวิจัยในส่วนของผู้บริโภคที่แท้จริงของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบได้

2. ข้อมูลในส่วนของผู้บริโภคที่ได้ซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่มีอยู่ในขณะนี้ หรือแม้แต่โครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ แต่ละโครงการถือเป็นความลับของบริษัท ซึ่งไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลในส่วนนี้ได้

3. ข้อมูลทุติยภูมิที่มีอยู่ในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ปรากฏว่า ข้อมูลที่กรมที่ดินบันทึกไว้จะไม่ได้ระบุขนาดและจำนวนชั้นของอาคารชุด จะมีระบุแต่เพียงจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารชุดเท่านั้น แสดงให้เห็นว่าทางหน่วยงานที่ควบคุมดูแลการจดทะเบียนอาคารชุด ไม่ได้เน้นความสำคัญของอาคารชุดว่าจะมีรูปแบบของอาคารเป็นเช่นไร หรืออาคารจะมีความสูงกี่ชั้น

สรุปผลการวิจัย

1. ประโยชน์ของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ สรุปได้ดังนี้

1.1 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สามารถใช้พื้นที่ดินที่มีราคาแพงให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในขณะที่ไม่ทำให้เกิดความแออัดหรือความหนาแน่นจนเกินไปซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาอื่นตามมา เช่น มลภาวะทางอากาศเพราะอากาศถ่ายเทไม่สะดวก อันตรายหากเกิดเพลิงไหม้ เป็นต้น

1.2 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดของโครงการ

1.3 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเปรียบเสมือนตัวแทนของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มีกฎระเบียบที่สามารถป้องกันการไม่ชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางรวมทั้งค่าบริการต่าง ๆ

1.4 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับโฉนดที่ดิน ใช้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระติดพันใด ๆ ก็ได้ เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

1.5 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเอื้ออำนวยให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมการลงทุนของคนต่างชาติ

1.6 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้นกว่า และเสียพื้นที่สำหรับใช้เป็นทางสัญจรภายในอาคารน้อยกว่า ฉะนั้น ต้นทุนในการก่อสร้างอาคารชุดแนวราบจึงถูกกว่าอาคารชุดแนวสูง

1.7 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบไม่ถูกจำกัดในการออกแบบโดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้กำหนดให้ต้องมีมาตรฐานของสาธารณูปโภคในระดับที่สูงเกินความจำเป็นในบางเรื่อง ดังนั้น จึงสามารถออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้มีต้นทุนการก่อสร้างที่ลดลง เพื่อทำให้มีราคาที่เหมาะสมกับผู้บริโภคที่มีรายได้ปานกลาง เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2. <u>ปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ</u> จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมด สรุปปัญหาหลัก ๆของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบได้ดังนี้

2.1 ปัญหาทางด้านรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ซึ่งกฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารชุดคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522 และ(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มิได้ระบุรูปแบบของอาคารชุดว่าต้องมีความสูงไม่ต่ำกว่ากี่ชั้น หรือมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่ากี่ตารางเมตร หรือต้องมีจำนวนห้องชุดเท่าใด หากแต่ให้คำจำกัดความของคำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง สำหรับโครงการที่มีปัญหาทางด้านรูปแบบ ได้แก่ โครงการ"บ้านทรงอิสระ" ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด ที่มีลักษณะรูปแบบเป็นบ้านเดี่ยว แต่ละยูนิตแยกจากกันจึงไม่เข้ากับคำจำกัดความของอาคารชุด ซึ่งในเรื่องรูปแบบของอาคารชุด ทางกรมที่ดินได้พิจารณา พร้อมทั้งส่งหนังสือเวียน ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535 สรุปความได้ ดังนี้

2.1.1 การที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารเดียวกันนั้น สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารออกได้เป็นส่วน ๆ โดยผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้นั้น อีกทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้และจะต้องเป็นอาคารเดียวกัน กรณีจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาขอจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

2.1.2 สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลังมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารที่ผู้ประกอบการนำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเห็นว่าครบองค์ประกอบของความหมายของคำว่า "อาคารชุด" และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิธีการในการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

2.1.3 การที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด โดยมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกันเพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป จะเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

2.1.4 ผู้ประกอบการบางรายมีความประสงค์ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไป ซึ่งอาจจะเป็นปัญหาในข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยตรงหรืออาจเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น และหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดไปตามคำขอแล้ว อาจจะทำให้เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคหรือมีผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภคของผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดหรือชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงได้ ดังนั้น เพื่อป้องกันการผิดพลาดในการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาคารที่ผู้ขอนำมาขอจดทะเบียนรายใดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดโดยทั่ว ๆไป ก็ให้ส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อน

2.2 ปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคของอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายที่ควบคุมคือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่มุ่งเน้นเพียงเรื่องของการจัดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงการกำหนดระเบียบการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางว่าเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด จะมีการออกค่าใช้จ่ายเป็นค่าบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางกันอย่างไร แต่กฎหมายดังกล่าวไม่มีการกล่าวถึงสาธารณูปโภคว่าภายในโครงการอาคารชุดจะต้องจัดเตรียมสาธารณูปโภคอะไรบ้าง และในปริมาณเท่าใด ซึ่งมีความแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิงกับกฎหมายที่ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่มีการกำหนดอย่างชัดเจนถึงระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการว่าต้องจัดเตรียมไว้เท่าใด มีการกำหนดทั้งขนาดและเนื้อที่ที่ดิน, กำหนดระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า, ระบบการบำบัดน้ำเสีย, ระบบการระบายน้ำ, กำหนดระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนั้น อาคารชุดพักอาศัยแนวราบจึงเป็นช่องทางที่ผู้ประกอบการสามารถเอาเปรียบผู้บริโภคได้ และอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยส่วนรวม

จากการศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่มีอยู่ในเวลานี้ พบว่าโครงการทั้งระดับราคาสูง คือ โครงการ BELLA CASA (ซอยรามคำแหง 46) และโครงการระดับราคาปานกลาง คือ โครงการ NOBLE PARK (บางนา-ตราด กม.12) ต่างเป็นโครงการที่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคภายในโครงการที่ได้มาตรฐาน แม้ว่าจะยังไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานของสาธารณูปโภคของโครงการอาคารชุด

2.3 ปัญหาทางด้านเจตนาของผู้ประกอบการ เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยแนวราบสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (หากไม่มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป) อีกทั้งอาคารชุดพักอาศัยแนวราบไม่มีการควบคุมและไม่มีกำหนดมาตรฐานสาธารณูปโภคของโครงการ รวมถึงการที่อาคารชุดสามารถให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รวมกันไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่รูปแบบภายนอกคล้ายกับที่อยู่อาศัยในลักษณะแบบบ้าน ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้บริโภคคุ้นเคยมากกว่า ข้อได้เปรียบดังกล่าวเป็นการช่วยลดต้นทุนในการผลิตลงได้ ทั้งยังลดเวลาที่จะต้องใช้ในการยื่นขออนุญาตจากทางราชการลงได้เป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงอาจจะมีผู้ประกอบการบางรายที่มีเจตนาอาศัยช่องว่างของกฎหมายที่ควบคุมอาคารชุด มาใช้หลบเลี่ยงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อผลประโยชน์ในทางธุรกิจเป็นหลัก จนมองข้ามความสำคัญของสภาพแวดล้อมชุมชนที่จะสร้างขึ้นมา ผู้ประกอบการต้องมีเจตนาที่บริสุทธิ์ในการสร้างสรรค์รูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีราคาที่ลดต่ำลงเพื่อที่จะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อในอีกระดับหนึ่งของสังคมเมือง

จากการศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่มีอยู่ในเวลานี้ พบว่าต่างก็เป็นโครงการที่มุ่งสร้างสรรค์ให้เกิดรูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ขึ้นมาแข่งขันกันทางการตลาด เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้มีทางเลือกมากขึ้น โดยมิได้มีเจตนาที่จะหลบเลี่ยงข้อกำหนดของกฎหมาย โดยเฉพาะโครงการ NOBLE PARK เป็นโครงการที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินภายในโครงการทั้งหมด

3. <u>ทัศนคติและความต้องการของผู้บริโภค</u> จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ทำการวิจัย ผลการวิจัยที่น่าสนใจสรุปได้ดังนี้

3.1 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 87.1 % ที่มีความเห็นว่าอาคารชุดพักอาศัยมีความเหมาะสมกับสังคมของคนกรุงเทพฯ

3.2 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 59.5 % ที่พอทราบบ้างเกี่ยวกับสาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด และที่ไม่ทราบเลยมีจำนวน 32.0 %

3.3 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 62.0 % ที่รู้จักอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

3.4 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 56.7 % ที่มีความเห็นว่าอาคารชุดแนวราบมีความเหมาะสมกับสังคมของคนกรุงเทพฯ มากกว่าอาคารชุดแนวสูง

3.5 เปรียบเทียบข้อดีของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบกับอาคารชุดแนวสูง

มีจำนวน 36.1 % ที่มีความเห็นว่าดีกว่าเพราะมีความแออัดน้อยกว่า

มีจำนวน 33.9 % ที่มีความเห็นว่าดีกว่าเพราะมีความปลอดภัยมากกว่า

มีจำนวน 12.7 % ที่มีความเห็นว่าดีกว่าเพราะมีความเป็นอยู่เหมือนบ้าน

3.6 เปรียบเทียบข้อเสียของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบกับอาคารชุดแนวสูง

มีจำนวน 57.3 % ที่มีความเห็นว่าไม่ดีเพราะใช้ที่ดินมากกว่า

มีจำนวน 25.3 % ที่มีความเห็นว่าไม่ดีเพราะไม่ได้วิว

3.7 เปรียบเทียบข้อดีของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบกับทาวน์เฮ้าส์

มีจำนวน 32.5 % ที่มีความเห็นว่าดีกว่าเพราะมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

มีจำนวน 31.7 % ที่มีความเห็นว่าดีกว่าเพราะมีนิติบุคคลอาคารชุดคอยจัดการและดูแลทรัพย์สินและบริการส่วนกลาง

มีจำนวน 20.4 % ที่มีความเห็นว่าดีกว่าเพราะมีโอกาสได้สังคมกับผู้อื่นในภายในอาคารชุดเดียวกัน

3.8 เปรียบเทียบข้อเสียของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบกับทาวน์เฮ้าส์

มีจำนวน 52.6 % ที่มีความเห็นว่าไม่ดีเพราะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในรูปโฉนดที่ดิน ได้เพียงหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มีจำนวน 23.7 % ที่มีความเห็นว่าไม่ดีเพราะไม่สามารถต่อเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงห้องชุดที่มีผลกระทบต่อโครงสร้างอาคาร

มีจำนวน 14.9 % ที่มีความเห็นว่าไม่ดีเพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่สูงกว่า

3.9 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 70.5 % ที่จะเลือกอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในขณะที่มีผู้บริโภคจำนวน 29.5 % ที่จะเลือกอาคารชุดแนวสูง

3.10 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 17.6 % ที่จะเลือกอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในขณะที่มีผู้บริโภคจำนวน 82.4 % ที่จะเลือกทาวน์เฮ้าส์

3.11 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 40.8 % ที่มีความเห็นว่าขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมของห้องชุดคือขนาดพื้นที่ 60 ตารางเมตร (2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) และมีจำนวน 31.4 % ที่มีความเห็นว่าขนาดที่เหมาะสมของห้องชุดคือขนาดพื้นที่ 48 ตารางเมตร (2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ)

3.12 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 40.2 % ที่มีความเห็นว่าระดับราคาที่ต้องการซื้อของห้องชุดคือ ระดับราคา 15,000 - 17,500 บาท

3.13 กลุ่มผู้บริโภคได้ให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เรียงลำดับดังนี้

1.) สวนสาธารณะ

2.) สระว่ายน้ำ

3.) ห้องกีฬาในร่ม

3.14 กลุ่มผู้บริโภคได้ให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เรียงลำดับดังนี้

1.) บริการจัดเก็บขยะ

2.) บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด

3.) บริการซัก อบ รีด

3.15 กลุ่มผู้บริโภคได้ให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เรียงลำดับดังนี้

1.) สถานพยาบาล

2.) ร้านค้าย่อยและซุปเปอร์มาร์เก็ต

3.) ศูนย์สุขภาพ

3.16 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 48.2 % ที่มีความเห็นว่าการโฆษณาเป็นวิธีการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ และมีจำนวน 26.4 % ที่มีความเห็นว่าการจัดรายการแนะนำโครงการเป็นวิธีการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ

3.17 กลุ่มผู้บริโภคมีจำนวน 35.6 % ที่มีความเห็นว่าจะพบเห็นสื่อโฆษณาจากทางหนังสือพิมพ์ และมีจำนวน 23.4 % ที่มีความเห็นว่าจะพบเห็นสื่อโฆษณาจากทางทีวี และมีจำนวน 19.5 % ที่มีความเห็นว่าจะพบเห็นสื่อโฆษณาจากทางป้ายโฆษณา

3.18 กลุ่มผู้บริโภคมีความเห็นว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยเรียงลำดับความสำคัญ ดังนี้

1.) ทำเลที่ตั้งที่เดินทางสะดวก

2.) สภาพแวดล้อมของโครงการ

3.) ประเภทที่อยู่อาศัย

จากผลการวิจัยนี้พบว่า กลุ่มผู้บริโภคที่เป็นคนรุ่นใหม่ กล่าวคือเป็นผู้ที่อยู่ในวัย25-34ปี เป็นผู้ที่มีการศึกษาสูงและเป็นพนักงานในภาคเอกชน จะเป็นกลุ่มที่ให้ความสนใจต่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดแนวราบ และมีความเห็นว่าที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดแนวราบมีความเหมาะสมกับสังคมคนกรุงเทพฯ โดยมีความต้องการห้องชุดขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 60 ตารางเมตร ในระดับราคา 15,000-17,500 บาท/ตารางเมตร ซึ่งเทียบเท่ากับราคาห้องชุดละ 900,000-1,050,000 บาท โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ คือ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำและกีฬาในร่ม เป็นลำดับ ภายในโครงการควรให้บริการ จัดเก็บขยะและทำความสะอาดภายในห้องชุด รวมทั้งมีบริการซักอบรีด ควรจะมีสถานพยาบาล ร้านค้าย่อยหรือซุปเปอร์มาร์เก็ต ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญต่อการโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ ว่าเป็นกลยุทธทางการตลาดที่มีผลในการตัดสินใจซื้อ ส่วนปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโครงการ และรูปแบบที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

4. <u>แนวโน้มของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในอนาคต</u> สรุปได้ดังนี้

4.1 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบจะเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่จะถูกพัฒนาต่อไปให้สอดคล้องกับภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมของคนในเมือง ที่มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยสูง ในขณะที่ที่ดินมีราคาแพงขึ้นมาก ดังนั้นประโยชน์ของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางและมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนคอยดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบกับการอยู่ในแนวราบที่อยู่ใกล้ชิดกับพื้นดินอย่างที่คุ้นเคยและการอยู่ร่วมกันที่ไม่แออัดจนเกินไป เป็นอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ซึ่งหน่วยงานที่ควบคุมดูแลให้การยอมรับในความตั้งใจจริงของผู้ประกอบการที่จะสร้างสรรค์รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ได้ออกแบบให้ครบถ้วนทั้งประโยชน์ใช้สอยภายใน พร้อม

ระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสม และการจัดการดูแลชุมชนอย่างมีระเบียบกฎเกณฑ์ โดยไม่คำนึงถึงแต่เพียงผลประโยชน์ที่พึงได้รับสูงสุดเท่านั้น หากแต่เป็นการเสริมสร้างให้เกิดคุณค่าต่อสภาพแวดล้อมของเมือง และคุณค่าชีวิตที่ดีของประชาชนในเมืองเป็นส่วนรวม

4.2 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบใจกลางเมืองย่านธุรกิจ โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถสร้างอาคารสูงได้ จะถูกพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง ซึ่งจะเน้นสภาพความเป็นอยู่ในรูปแบบของความเป็นบ้านพัก ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสบายอย่างพร้อมมูล จะเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่จะมาแทนอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง หรือทาวน์เฮ้าส์ หรูหรา

4.3 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบย่านชุมชนชานเมือง จะเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่จะมาแทนที่ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีรายได้ระดับปานกลางที่ต้องการความสะดวกสบาย และอยู่ร่วมกันในชุมชนที่มีบรรยากาศดีและทันสมัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อคิดเห็นและเสนอแนะ

จากผลการศึกษาและวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้พบว่ามีสิ่งที่ควรจะได้รับการพิจารณา เพื่อปรับปรุงแก้ไขในส่วนต่าง ๆ จึงขอนำเสนอข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. การที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัย ให้มีความหลายหลากและแปลกใหม่ขึ้นเพื่อผลทางการตลาด ผู้ประกอบการนั้นควรจะมีความคิดที่เป็นการสร้างสรรค์สิ่งที่ดีเพื่อสังคมโดยส่วนรวม และต้องเป็นความคิดที่บริสุทธิ์ที่ไม่ต้องหาช่องเลี่ยงหรือช่องว่างของกฎหมายมาตีความกัน เพียงเพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับตอบแทนสูงสุดเท่านั้น ในขณะเดียวกัน หน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลควรมองการกระทำของผู้ประกอบการด้วยใจที่เป็นธรรม

2. ควรมีการกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคในอาคารชุดว่าควรจะมีเท่าใด ทั้งนี้มิได้เฉพาะเพียงอาคารชุดแนวราบเท่านั้น แต่รวมถึงอาคารชุดแนวสูงและรวมไปถึงอาคารชุดทุกประเภทไม่ว่าจะเป็น อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดสำนักงาน หรืออาคารชุดอุตสาหกรรม เนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่เดิม ไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับสาธารณูปโภคภายในโครงการเลย ดังนั้นเพื่อเป็นการควบคุมและป้องกันผู้ประกอบการบางรายที่อาจจะอาศัยช่องว่างของกฎหมายกระทำการหาผลประโยชน์โดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมส่วนรวม ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆตามมาในภายหลัง

3. ในการกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภค ควรกำหนดเป็นมาตรฐานเบื้องต้นของการดำรงชีวิต เพื่อความปลอดภัยในชีวิต สิ่งแวดล้อม สังคม อนามัยและสาธารณสุข จะไม่ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินกำลังความสามารถของผู้บริโภค ซึ่งหากโครงการใดจะจัดให้มีมาตรฐานที่สูงขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายก็ย่อมกระทำได้

4. ควรกำหนดให้ผู้ประกอบการอาคารชุดต้องยื่นขออนุญาตโครงการอาคารชุดก่อนที่จะเปิดจำหน่ายแก่ประชาชน เพื่อให้หน่วยงานรัฐได้มีโอกาสตรวจสอบรูปแบบของโครงการก่อนเป็นการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้บริโภค แต่ต้องมีการป้องกันการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานในทางมิชอบ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุน และผลลัพธ์ก็จะตกอยู่กับประชาชนผู้บริโภค

5. สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก อาชีพหนึ่ง คือ สถาปนิก ต้องเป็นผู้ที่มีจิตสำนึกในวิชาชีพที่จะสร้างสรรค์ผลงานให้เกิดประโยชน์แก่ทุก ๆ ฝ่าย รวมทั้งประโยชน์ต่อสภาพแวดล้อมของสังคมส่วนรวม

6. ในกรณีที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน พยายามที่จะผลักดันให้มีนิติบุคคลบ้านจัดสรร เพื่อให้เป็นผู้ดูแลทรัพย์ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความซ้ำซ้อนกันระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับนิติบุคคลอาคารชุด หากมีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างเป็นอาคารชุด ดังนั้น ผู้วิจัยจึงใคร่เสนอแนะว่า หากทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารชุดแล้ว ก็ไม่จำเป็นที่จะต้องมีนิติบุคคลบ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นการจัดสรรอาคารชุด ซึ่งจะต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้ว ทรัพย์ส่วนกลางที่ร่วมกันระหว่างอาคารชุดแต่ละอาคารชุด ก็ให้มีการร่วมกันดูแล ในช่วงที่โครงการยังไม่แล้วเสร็จทั้งหมด ผู้ประกอบการจะต้องดูแลทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด

7. ผู้วิจัยได้อาศัยข้อมูลที่ได้ศึกษาและวิจัยมาทั้งหมด ประกอบกับประสพการณ์ทางด้านวิชาชีพสถาปนิก ทำการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่มีความเป็นไปได้ ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค โดยมีรายละเอียด(ดูรูปที่ 6,7,8) ดังนี้

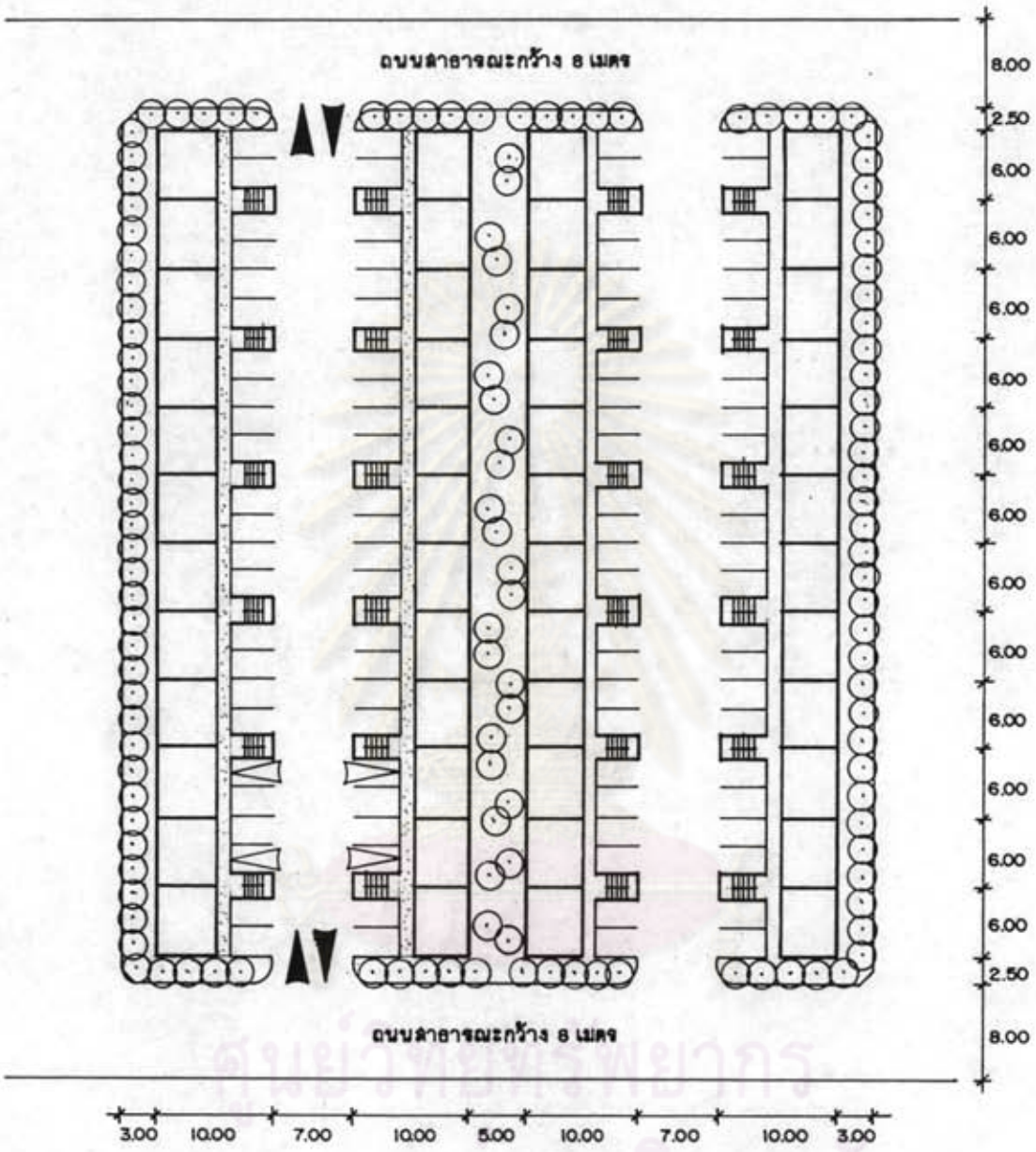
7.1 ลักษณะรูปแบบเป็นอาคารสูง 3 ชั้น เน้นสภาพความเป็นอยู่ที่ร่มรื่น แต่ได้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยอย่างครบถ้วน มีที่จอดรถที่เป็นส่วนตัวทุกห้องชุด และมีสวนพักผ่อนที่กว้างขวางเพื่อใช้เป็นที่พบปะในหมู่สมาชิกของอาคารชุดอยู่บนชั้นที่ 2 เหนือบริเวณที่จอดรถ

7.2 ในแต่ละอาคารชุดจะประกอบด้วย

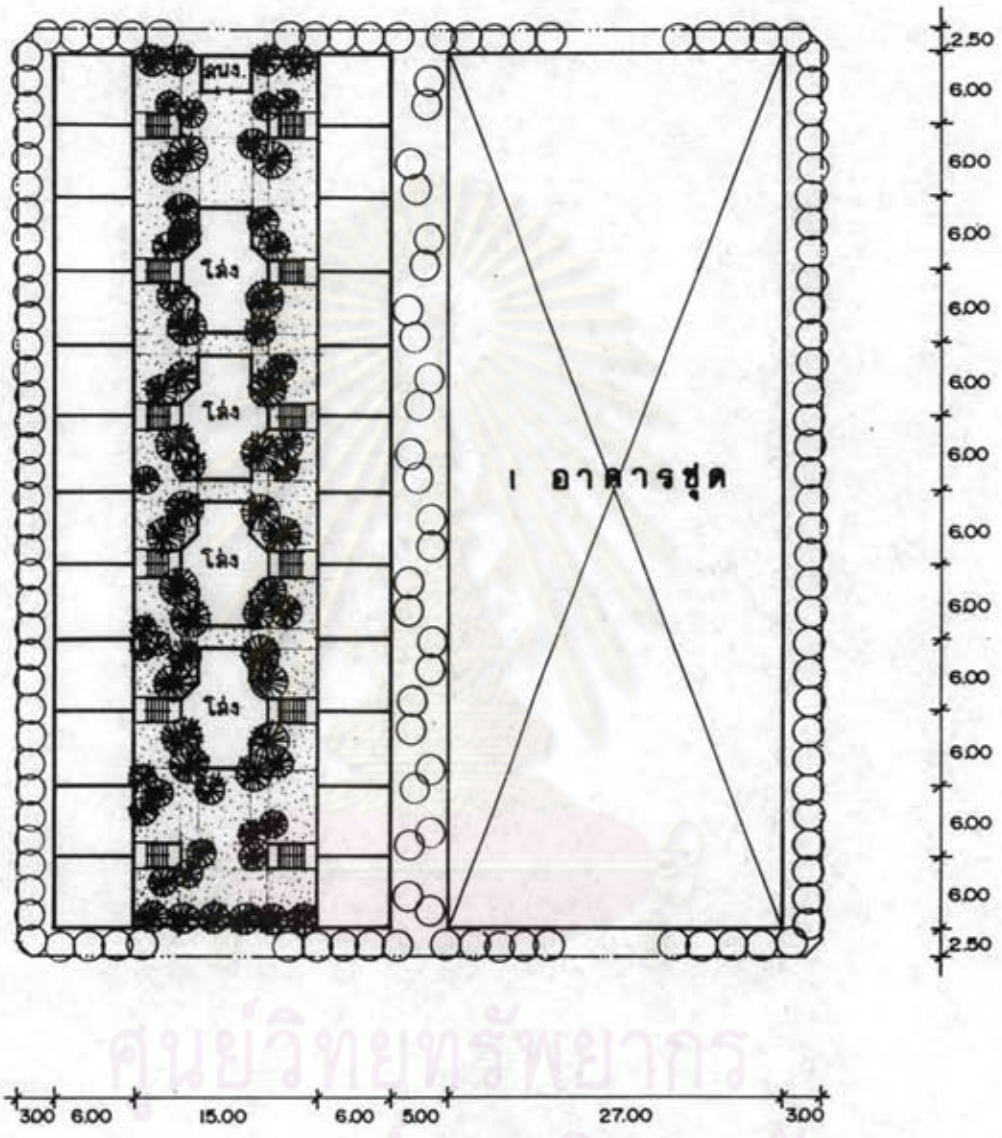
ก. ห้องชุดขนาดพื้นที่ 66 ตารางเมตร(2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) จำนวน 24 ห้องชุด

ข. ห้องชุดขนาดพื้นที่ 48 ตารางเมตร(2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) จำนวน 24 ห้องชุด

7.3 ในแต่ละอาคารชุดจะมีจำนวนห้องชุดรวมเพียง 48 ห้องชุด ซึ่งเป็นขนาดชุมชนที่เหมาะสมต่อการดูแลและบริหารชุมชน

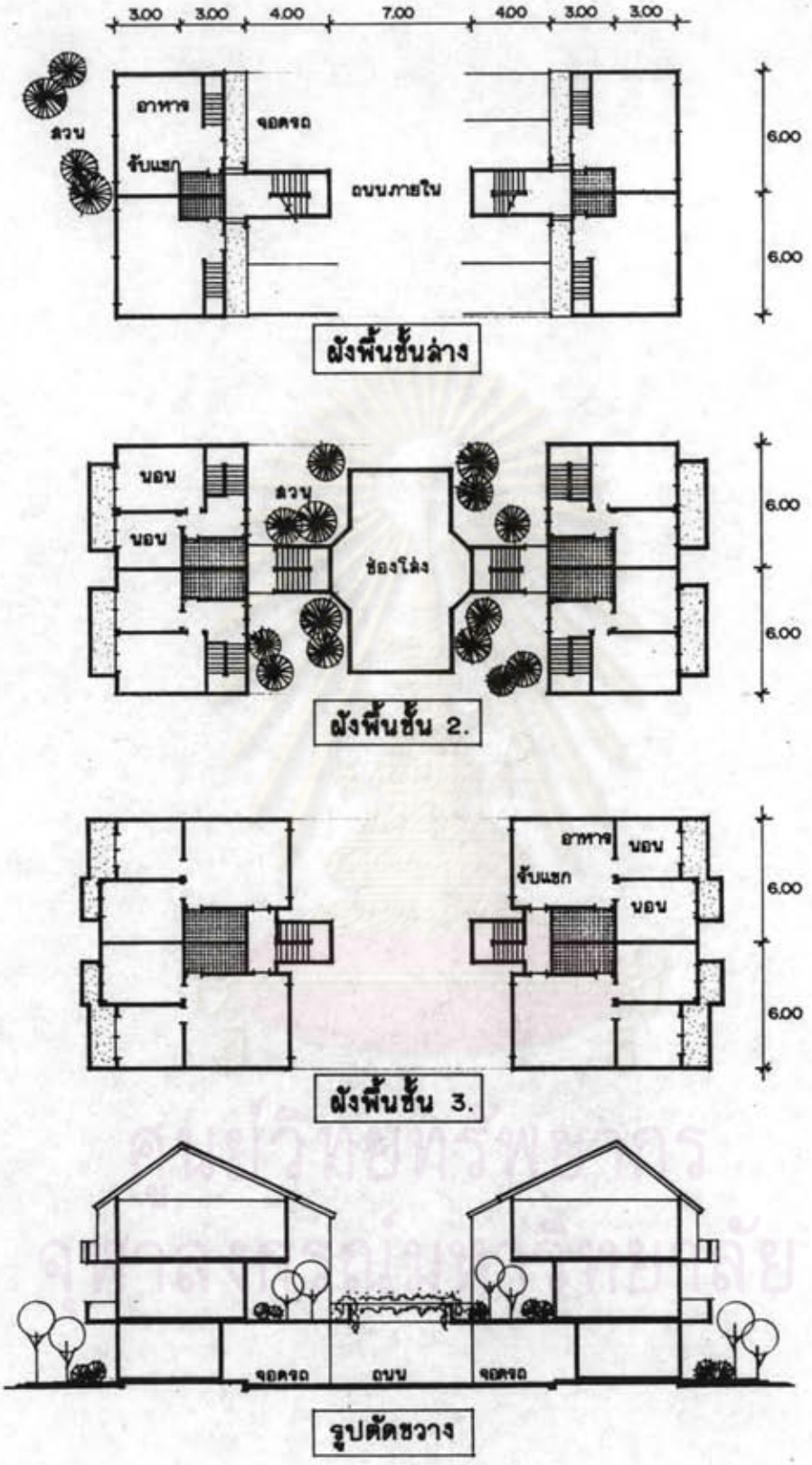


รูปที่ 6. แสดงแบบตัวอย่างผังบริเวณชั้นล่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ



ผังบริเวณชั้น 2.

รูปที่ 7. แสดงแบบตัวอย่างผังบริเวณชั้นที่ 2. โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ



รูปที่ 8. แสดงแบบตัวอย่างผังพื้นชั้นที่ 1,2,3 และรูปตัด อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ