

บทที่ 3  
อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

นิยามอาคารแนวราบ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้ให้คำจำกัดความว่า

"อาคารพิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15.00 เมตร หรือสะพาน หรืออาคาร หรือ โครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10.00 เมตร หรือมีโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อสาธารณชน ได้

กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้ให้คำจำกัดความว่า

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาน้ำ สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคาน้ำของชั้นสูงสุด

อาคารแนวราบ จึงอาจหมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างไปตามแนวราบของพื้นดินซึ่งมีความสูงไม่ถึง 15.00 เมตร หรือเทียบเท่ากับสูงไม่เกิน 5 ชั้น



ข้อเปรียบเทียบลักษณะทั่วไปของอาคารแนวราบและอาคารแนวสูง

อาคารแนวราบ	อาคารแนวสูง
1.สนองตอบในด้านสังคมที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจขั้นพื้นฐานมากกว่า	1.สนองตอบทางด้านเศรษฐกิจหรือการแข่งขันธุรกิจมากกว่า
2.ทำเลที่ตั้งอยู่กระจายไปทั่ว	2.ทำเลมักอยู่ใจกลางเมืองหรือที่มีราคาที่ดินสูง
3.การราชที่ดินไม่เต็มทีหรือF.A.R.ต่ำ	3.การราชที่ดินมีประสิทธิภาพ มีF.A.R.สูง
4.ขั้นตอนและกรรมวิธีการก่อสร้างค่อนข้างง่าย ไม่ต้องงใช้เทคโนโลยีที่สูงนัก ส่วนใหญ่ใช้แรงงานคนได้	4.ขั้นตอนและกรรมวิธีการก่อสร้างยาก ต้องมีการวางแผนงานอย่างมีระบบ และต้องงใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาช่วย
5.การก่อสร้างเป็นไปบนแนวราบสามารถเร่งงานก่อสร้างได้	5.จำเป็นต้องสร้างไล่จากชั้นล่างขึ้นสู่ชั้นบน อัตราเร่งงานก่อสร้างมีขีดจำกัด
6.งานระบบภายในอาคารค่อนข้างง่าย	6.งานระบบภายในอาคารค่อนข้างยุ่งยาก
7.ระบบป้องกันความปลอดภัยมีไม่มาก	7.ระบบป้องกันความปลอดภัยมีมาก
8.ระยะเวลาในการก่อสร้างสั้นกว่า	8.ระยะเวลาในการก่อสร้างยาวกว่า
9.อัตราเสี่ยงในการลงทุนต่ำกว่า	9.อัตราเสี่ยงในการลงทุนสูงกว่า
10.ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยกว่า	10.ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมากกว่า

## วิวัฒนาการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของไทยก่อให้เกิดการพัฒนาทางกายภาพโดยเฉพาะในเมืองหลวงอย่างกรุงเทพมหานคร ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยขาดการวางแผนที่ดี ไม่มีการกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้สอดคล้องกับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากการอพยพย้ายของประชากรจากชนบทเข้าสู่แหล่งงานในเมือง ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว ธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นมาเพื่อสนองความต้องการของประชาชนในรูปแบบต่าง ๆ และในทำเลที่ตั้งแตกต่างกันไปอย่างไร้ระเบียบ รูปแบบของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้มีการพัฒนามาเป็นลำดับนับตั้งแต่ เรือนแพ เรือนแถวไม้ ดึกแถว บ้านบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ จนถึงอาคารชุด

อาคารชุดสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ตามลักษณะของการใช้สอยได้ดังนี้ คือ

1. อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม อาคารชุดประเภทนี้มีจำนวนไม่มากและไม่เป็นที่นิยมเท่าใดนักในประเทศไทย เนื่องจากที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมยังมีอีกมากในลักษณะโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดีกว่า อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรมนี้ จะเหมาะสมสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ และมีขนาดย่อมเท่านั้น
2. อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า อาคารชุดประเภทนี้ ได้แก่ อาคารชุดสำนักงาน (OFFICE CONDOMINIUM) และอาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ เช่น ศูนย์การค้า เป็นต้น
3. อาคารชุดพักอาศัย เป็นอาคารชุดที่แพร่หลายและเป็นที่รู้จักมากที่สุด ในประเทศไทยมีอาคารชุดพักอาศัยทั้งแบบ อาคารชุดพักอาศัยในเมืองและอาคารชุดพักอาศัยตากอากาศ



อาคารชุดในประเทศไทยได้มีการนำแนวความคิดมาจากต่างประเทศ ทั้งยุโรปและอเมริกา ตั้งแต่ประมาณปีพ.ศ.2513 ซึ่งไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร เพราะสภาพของกรุงเทพฯ ยังมีจำนวนประชากรไม่มากนัก และราคาที่ดินยังไม่แพงเหมือนปัจจุบัน อาคารชุดจึงเป็นของใหม่สำหรับสังคมไทย แม้ในช่วงปีพ.ศ.2516 จะมีแรงกดดันจากสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ อาทิ เช่น ราคาที่ดิน และราคาน้ำมันสูงขึ้น บัญชีการจราจรติดขัด เป็นเหตุให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้นตาม แต่ก็ยังไม่สามารถผลักดันให้อาคารชุดเป็นที่ต้องการในสังคมกรุงเทพฯ แต่ในทางกลับกันกลับส่งผลให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในเขตพื้นที่ชั้นกลางและย่านชานเมืองที่ยังมีราคาที่ดินไม่แพงนัก

ปัญหาในระยะเริ่มแรกของอาคารชุด มาจาก 2 ฝ่ายคือ ฝ่ายผู้ลงทุน ที่ยังไม่เข้าใจอย่างถ่องแท้ การลงทุนอยู่ในลักษณะที่ตามคนอื่น อีกฝ่ายคือผู้ซื้อ ที่ไม่มีความต้องการแท้จริง จะซื้อไว้เพื่อเก็งกำไรเป็นส่วนมาก อีกทั้งก่อนหน้าปีพ.ศ.2522 ยังไม่มีกฎหมายรองรับธุรกิจอาคารชุดอย่างเป็นทางการ ทำให้ผู้ซื้อบางส่วนไม่มีความเชื่อมั่นในโครงการ ด้วยการผลักดันจากหลาย ๆ ฝ่ายทำให้ "พระราชบัญญัติอาคารชุด" ได้ประกาศใช้เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2522

ธุรกิจอาคารชุดได้เป็นที่สนใจอีกครั้งนับจากปีพ.ศ.2524 เป็นต้นมา โดยมีการพัฒนารูปแบบไปต่างๆ ทั้ง อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดสำนักงาน เป็นต้น สืบเนื่องมาจากปัญหาการจราจรติดขัดและราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้คนหันมาให้ความสนใจในอาคารชุด ในขณะที่ผู้ประกอบการได้พยายามโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ให้อาคารชุดเป็นที่รู้จัก ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจภายในมีอัตราการขยายตัวสูง สถาบันการเงินมีสภาพคล่องทางการเงินมาก จึงหันมาให้ความสนใจปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อรายย่อยเพิ่มมากขึ้น อาคารชุดในยุคแรกนี้มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง (MIDDLE CLASS) และรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (LOWER-MIDDLE CLASS) เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม โครงการส่วนใหญ่ไม่ประสบความสำเร็จมีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า อีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการ และฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่ตีพอกเกี่ยวกับอาคารชุด อีกทั้งการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ นับเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ไม่สู้ดีนัก

ในช่วงปี พ.ศ. 2526 การขยายตัวของธุรกิจทุกประเภทได้ชะลอตัวลงอย่างมากเนื่องจากประเทศขาดดุลการค้าและดุลการชำระเงิน ทำให้รัฐบาลต้องเข้ามาตรการทางการเงินเข้ามาควบคุมโดยการจำกัดสินเชื่อ 18 % และมีการประกาศลดค่าเงินบาท ซึ่งเป็นผลกระทบต่อธุรกิจอาคารชุดซึ่งถือว่าเพิ่งจะคลอมาได้ไม่นานนัก

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ตามภาวะทางเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวย และการสนับสนุนของรัฐที่ให้นำดอกเบียเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจการลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี พ.ศ. 2530 ประเทศไทยมีการขยายตัวทางการลงทุนมากที่สุดช่วงหนึ่ง โดยการเข้ามาอย่างมากมายของนักลงทุนต่างประเทศก่อให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น

จนถึงปี พ.ศ. 2531 เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก จากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ธุรกิจการส่งออก ธุรกิจท่องเที่ยว และความเฟื่องฟูของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งสภาวะทางการเงินที่มีสภาพคล่องส่วนเกินจำนวนมาก ประชาชนมีอำนาจการซื้อสูง การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มมากขึ้น สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด และราคาที่ดินขยับตัวสูงมาก ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่ในเมืองจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องขยายตัวขึ้นในแนวตั้ง มีการสร้างอาคารสูงขึ้นจำนวนมาก ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเริ่มเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางอีกครั้งหนึ่ง เนื่องจากอัตราการผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์

ลักษณะการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดในช่วงนี้ สามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 ประเภทคือ

#### 1. อาคารชุดราคาแพง

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงนี้ เริ่มต้นจากของโครงการขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูง และปานกลางค่อนข้างสูง (HIGH & HIGHER MIDDLE CLASS) รูปแบบเป็น



อาคารชุดพักอาศัยแนวสูง (HIGH RISE) ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อให้ได้ทัศนียภาพ บรรยากาศและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่แตกต่างจากบ้านเดี่ยว เพื่อเป็นจุดขาย หรืออยู่ภายในใจกลางเมืองย่านธุรกิจเพื่อสะดวกต่อการเดินทางระหว่างที่พักและที่ทำงาน ธุรกิจอาคารชุดได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วมากในช่วงเวลา 2-3 ปีนี้

## 2. อาคารชุดราคาถูก

ช่วงกลางปีพ.ศ. 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพงได้ส่งผลกระทบต่อประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น กอปรกับภาวะต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก เป็นสาเหตุให้ราคาบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์เพิ่มสูงขึ้น อันหาเงินการซื้อที่ลดลงของประชากรผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ซึ่งเป็นผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ของสังคมไม่อาจซื้อบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ในย่านที่ไม่ไกลจากแหล่งงานได้ ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็ก ในทำเลที่ไม่ไกลจากแหล่งงาน ดังนั้น โครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ที่เคยอยู่แฟลต หอพักหรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม หรือลูกจ้างทั่วไป จึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ต่อไป โดยมีพื้นที่ใช้สอยราว 24-36 ตารางเมตรต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชุมชนย่านชานเมืองหรือในเขตย่านอุตสาหกรรม

ในช่วงที่ธุรกิจอาคารชุดได้รับความสนใจจากประชาชนอย่างมากรุนแรงนั้น ส่วนหนึ่งของผู้ซื้ออาคารชุดเหล่านี้ มีผู้ซื้อเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง หากแต่เป็นการซื้อเก็บไว้เพื่อการเก็งกำไร ซึ่งในหมู่ผู้ซื้อเก็งกำไรจำนวนมากที่ซื้อห้องชุดไว้โครงการละหลาย ๆ ห้อง และได้ซื้อไว้คราวละหลายโครงการ ส่งผลให้การมอมชอมระงับเงินคาวนของลูกค้านั้นเริ่มขาดช่วงเป็นระยะ ๆ และเป็นผลกระทบต่อแผนการเงินของโครงการโดยเฉพาะโครงการที่ดำเนินการโดยผู้ที่ไม่ม่มีประสบการณ์ทางด้านนี้ หลังจากที่ถูกกลุ่มผู้ซื้อเก็งกำไรลดจำนวนลง ทำให้โครงการที่เกิดขึ้นทีหลัง เริ่มมีปัญหาด้านการขายที่ไม่สามารถขายให้เป็นไปตามแผนงานที่ตั้งไว้ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดราคาแพง ผลที่ตามมาอีกประการอันเนื่องมาจากการเข้ามาลงทุนในโครงการอาคารชุดอย่างมากมาย คือ ปัญหาคารขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและ

การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลให้ต้นทุนประกอบการของโครงการสูงกว่าที่ประมาณการไว้แต่ต้น ในขณะที่เดียวกับมาตรการทางการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ให้สถาบันการเงินจำกัดการให้สินเชื่อในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการประเภทหมู่เพื่อ เช่น โครงการสนามกอล์ฟ และโครงการอาคารชุดราคาแพง

นอกเหนือจากปัจจัยภายในประเทศดังกล่าว ที่ส่งผลให้การลงทุนในโครงการอาคารชุดต้องชะลอตัวลงแล้ว ในเดือน สิงหาคม 2533 ได้เกิดวิกฤตการณ์สงครามตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาวะทางเศรษฐกิจทั่วโลก ราคาน้ำมันที่สูงขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่ลดลง ยอดการสั่งซื้อสินค้าส่งออกที่ลดจำนวนลง ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภายในประเทศ หลังจากที่เกิดสงครามอ่าวเปอร์เซียยุติลงได้ไม่นาน เศรษฐกิจของประเทศยังไม่ทันได้ฟื้นตัว กลับต้องทรุดหนักลงไปอีกครั้ง เมื่อวันที่ 23 ก.พ. 2534 เมื่อคณะรช. ได้เข้ามาทำการยึดอำนาจการปกครองประเทศจากรัฐบาลที่มาจากการเลือกตั้ง และจัดตั้งรัฐบาลใหม่ขึ้นมาปกครองประเทศ จัดตั้งสภารช. ขึ้นมาเพื่อร่างรัฐธรรมนูญใหม่ จัดเตรียมการเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในเดือนมีนาคม 2535 หลังจากที่มีการเลือกตั้งทั่วไปผ่านพ้นไป และได้มีการจัดตั้งรัฐบาลชุดใหม่เข้าบริหารประเทศได้ไม่นานนัก ประเทศไทยก็ต้องพบกับเหตุการณ์วิปริตอีกครั้ง เมื่อประชาชนส่วนใหญ่ไม่พอใจต่อหัวหน้ารัฐบาล ซึ่งขึ้นมาดำรงตำแหน่งโดยไม่ได้มาจากการเลือกตั้ง โดยการนำของฝ่ายค้านและประชาชนกลุ่มหนึ่ง จัดให้มีการประท้วงให้นายกรัฐมนตรีลาออกจากตำแหน่ง การประท้วงได้ขยายวงกว้างขึ้นและรุนแรงขึ้นเป็นลำดับ จนถึงขั้นปะทะกันระหว่างประชาชนและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เมื่อมีคำสั่งให้ดำเนินการกวาดล้างผู้ชุมนุมประท้วง ในคืนวันที่ 17 พฤษภาคม 2535 เหตุการณ์ครั้งนี้ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมภายในประเทศอย่างรุนแรง ภาพพจน์ของประเทศในสายตาของนักลงทุนชาวต่างประเทศต้องเสียหายอย่างมาก การลงทุนของชาวต่างประเทศแทบหยุดชะงักลง นักท่องเที่ยวต่างชาติดกเลิกการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย

จากปีพ.ศ. 2533-2535 นับตั้งแต่เหตุการณ์สงครามอ่าวเปอร์เซีย จนกระทั่งการเข้ายึดอำนาจของ รช. และการชุมนุมประท้วงนายกรัฐมนตรีที่ไม่ได้มาจากการเลือกตั้ง ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศจากเดิมที่มีการขยายตัวในอัตราที่สูง ต้องมาหยุดชะงักลงอย่างทันที ประชาชนส่วนใหญ่หยุดการซื้อสินค้ามูลค่าสูง โดยเฉพาะสินค้าประเภทอาคารชุดราคาแพง เพื่อ



รอดูสถานการณ์ อากาศที่ปรากฏกับธุรกิจอาคารชุดอย่างฉับพลัน คือ กำลังซื้อหายหด ตลาด  
 นี้ถึงขั้นเกือบตันที่ทันใด โครงการอาคารชุดจำนวนไม่น้อยที่ต้องล้มเลิกโครงการไป บาง  
 โครงการถึงกับต้องคืนเงินค่างวดพร้อมดอกเบี้ยให้กับลูกค้าเพื่อลดความเสียหาย คงเหลือแต่  
 โครงการที่ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของผู้บริโภคเท่านั้นที่สามารถยืนหยัดอยู่ได้ใน  
 ช่วงเวลานี้จะสังเกตเห็นได้ว่าสินค้าราคาระดับปานกลางเป็นตลาดที่ยังมีกำลังซื้ออยู่อีกมาก ถ้า  
 หากมีทำเลที่ดีและรูปแบบสินค้าที่เหมาะสม ความต้องการที่อยู่อาศัยระดับนี้จะไม่ลดลงมากนักเมื่อ  
 เทียบกับระดับราคาสูง ส่วนที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำยังมีความต้องการอยู่อีกจำนวนมาก  
 แต่ปัญหาอยู่ที่ต้นทุนประกอบการ ซึ่งได้แก่ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างที่มีราคาสูงขึ้นจนไม่สามารถตอบ  
 สนองความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มนี้ได้ หากไม่ได้รับความช่วยเหลือจากภาครัฐในรูปแบบต่างๆ  
 เช่น การยกเว้นภาษี ตลอดจนการกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยที่เหมาะสม ซึ่งจะเป็นการลด  
 ราคาค่าก่อสร้างลงได้อย่างมาก

ในช่วงเวลาที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะงักงัน อาคารชุดเป็นทางเลือกอันดับสุดท้ายที่ผู้  
 บริโภคจะเลือกซื้อ กลยุทธ์ทางการตลาดได้ถูกนำมาใช้อย่างเต็มที่ทุกรูปแบบ มีการคิดค้นหา  
 สินค้าในรูปแบบใหม่ ๆ ออกมาเสนอขาย ในช่วงกลางปีพ.ศ. 2534 ได้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัย  
 แบบใหม่ขึ้น ในรูปแบบของอาคารชุดที่ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเพื่อให้เข้ากับสภาพความเป็นอยู่  
 ของสังคมไทยในปัจจุบัน ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดที่มีความสูงปานกลาง (MIDDLE RISE  
 CONDOMINIUM) คือมีความสูงเพียง 6 ชั้น ในแต่ละอาคารชุดมีห้องชุดเพียง 24 ห้องชุด หรือใน  
 แต่ละชั้นจะมีห้องชุดเพียง 4 ห้องชุดเท่านั้น ทำให้มีความรู้สึกเป็นส่วนตัว ไม่พลุกพล่าน เป็น  
 การเน้นความเป็นอยู่ที่ไม่แออัด ในสิ่งแวดล้อมที่ดีและไม่ไกลจากใจกลางเมือง โดยเน้นกลุ่มผู้  
 บริโภคระดับปานกลางและเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ปรากฏว่าได้รับความสนใจจากผู้บริโภคอย่างรวดเร็ว  
 อาคารชุดในรูปแบบนี้เป็นที่รู้จักกันในชื่อที่เรียกว่า "บ้านสวน" โครงการอาคารชุดในรูปแบบนี้  
 แบบนี้ได้เปิดตัวโครงการออกมาอย่างต่อเนื่องหลายโครงการ เช่น บ้านสวนธน บ้านสวนลลนา  
 รมเดอรั่มเพลส เป็นต้น

แนวความคิดของอาคารชุดที่มีความสูงไม่มาก และมีจำนวนห้องชุดรวมในแต่ละอาคาร  
 ไม่มากนักก็จะเป็นที่นิยมของนักลงทุนหลายต่อหลายรายก็ตาม และเรียกสินค้านี้ว่า  
 "บ้านกึ่งคอนโด" แต่ความรู้สึกของผู้ซื้อส่วนใหญ่ก็ยังมีความรู้สึกของการอยู่อาศัยมากกว่าอยู่



บ้าน ซึ่งแตกต่างกับโครงการอีกรูปแบบหนึ่ง ที่มีรูปแบบเป็นอาคารชุดแนวราบอย่างแท้จริง และให้ความรู้สึกของความเป็นบ้านมากกว่า แม้ว่าช่วงก่อนหน้านี้อาจมีหลายโครงการที่พยายามจะทำโครงการในลักษณะนี้ออกมา แต่ยังไม่ได้ทำในรูปแบบของอาคารชุดโดยตรง เพียงแต่ทำในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่ขายขาดได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่มีพื้นที่ส่วนกลางที่จะใช้ร่วมกัน เช่นเดียวกับอาคารชุดทั่วไป โครงการในรูปแบบลักษณะนี้ เช่น โครงการ "FRENCH QUARTER" ที่รวมคำแหง 24, โครงการ "บ้านพัชร" ที่ถนนประชาชื่น, โครงการ "บ้านกลางบุรี" ที่สุขุมวิท 49, โครงการ "JIN'S HOUSE" ที่แจ้งวัฒนะ 1 เป็นต้น จนกระทั่งเมื่อต้นปีพ.ศ. 2535 มีโครงการอาคารชุดในรูปแบบ "คอนโดเฮ้าส์" คือ มีลักษณะเป็นอาคารชุดแนวราบในรูปแบบที่จัดเป็นกลุ่มบ้าน (CLUSTER HOUSE) ออกแบบเป็นอาคารที่มีรูปแบบคล้ายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ห้องชุดมีขนาดพื้นที่ 124 ตารางเมตร เน้นกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป ซึ่งปรากฏว่าได้รับความนิยมจากผู้บริโภคอย่างมาก นับเป็นโครงการอาคารชุดแนวราบที่ประสบความสำเร็จอย่างยิ่งทางการตลาดในช่วงที่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังซบเซา หลังจากนั้นไม่กี่เดือน วงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องตื่นตะลึงกับรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่บริษัทผู้ประกอบการรายใหญ่รายหนึ่ง یشชื่อเรียกว่า "บ้านทรงอิสระ" โดยมีรูปลักษณ์เหมือนบ้านเดี่ยว 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 135 ตารางเมตร แต่สร้างบนพื้นที่ดินเพียง 16 ตารางวาเท่านั้น ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ที่กำหนดไว้ว่า " บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา " แต่ผู้ประกอบการได้เสนอขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งเมื่อพิจารณารูปแบบของตัวอาคารแล้ว ทางราชการไม่สามารถจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดได้เนื่องจากลักษณะตัวอาคารไม่สามารถแบ่งแยกทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคลได้อย่างชัดเจน เป็นการอาศัยช่องว่างของกฎหมายมาใช้ให้เกิดประโยชน์เท่านั้น ดังนั้นโครงการ "บ้านทรงอิสระ" จึงต้องเปลี่ยนรูปแบบจากเดิมที่จะเป็นบ้านเดี่ยวบนเนื้อที่ 16 ตารางวา แล้วนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด มาเป็นรูปแบบทาวน์เฮ้าส์บนเนื้อที่ 24 ตารางวาแทน

ในช่วงปีพ.ศ. 2534-2535 นี้ เป็นช่วงเวลาที่กฎหมายใหม่หลายฉบับประกาศออกมาบังคับใช้ ซึ่งมีผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ดังจะได้กล่าวถึงต่อไป กฎหมายต่างๆนี้ ได้แก่

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 สาระสำคัญ คือ การแก้ไข " มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดได้ ..." และ "มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติ บุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ สี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6" และ มาตรา 5 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา 55 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 " คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน โฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่งต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะ ส่วนของตนภายในกำหนดเวลายี่สิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่าย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าให้ความยินยอมมาตรา 19 แห่ง วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม "

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ.2522 สาระสำคัญ คือ เป็นกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงและอาคาร ใหญ่ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด เพื่อให้มีมาตรฐานความปลอดภัย การ ป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม ให้ มีคุณภาพที่ดีขึ้น

3. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ออกตามความในประกาศของคณะ ฎีวัฒน์ฉบับที่ 286 สาระสำคัญ คือ กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานในการจัดสรรที่ดิน

4. พระราชกำหนด ฉบับที่ 16 พ.ศ.2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง สาระสำคัญ คือ กำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร



### ประโยชน์ของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

ในปัจจุบันนี้ ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้เริ่มเปลี่ยนไปจากเดิมที่บ้านเดี่ยว เคยได้รับความนิยมนสูงสุดติดต่อกันเป็นเวลานานเริ่มลดลง เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว นับตั้งแต่ปีพ.ศ.2531 เป็นต้นมา ทำให้ประชาชนผู้บริโภคที่จำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต ต้องลดความฝันของตนเองลง ครอบครัวยุคใหม่จำนวนมากได้เปลี่ยนใจเลือกบ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์แทนการเลือกบ้านเดี่ยว ซึ่งใช้ที่ดินไม่ถึงครึ่งของแปลงที่ดินที่ใช้สร้างบ้านเดี่ยว และมีครอบครัวอีกส่วนหนึ่งได้เล็งเห็นการเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคมไทย และปัญหาการจราจรที่นับวันมีแต่จะต้องใช้เวลาในการเดินทางระหว่างบ้านและที่ทำงานมากขึ้น จึงได้เริ่มเปลี่ยนแปลงแนวทางการใช้ชีวิตโดยย้ายจากบ้านติดดินตามชานเมืองมาอยู่อาคารชุดในเมือง เพื่อในเวลาที่ต้องสูญเสียไปกับการเดินทาง มาเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับตนเองและครอบครัว ดังนั้น เพียงช่วงเวลาไม่นานนัก ที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดได้เป็นที่รู้จักและแพร่หลายโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร ซึ่งการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในเขตตัวเมืองขยายออกไปอย่างไม่มีระเบียบแบบแผน อีกทั้งการพัฒนาเมืองที่เอื้อเข้าเป็นเหตุทำให้ไม่สามารถรับภาระการขยายตัวของประชากรซึ่งรวมถึงการอพยพย้ายถิ่นฐานของชาวชนบท เข้าสู่ตัวเมืองได้อย่างทันที่ การปล่อยให้การพัฒนาเมืองเป็นไปตามยถากรรม เนื่องจากการขาดการวางแผนที่ดี ไม่มีการกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินให้สอดคล้องกับช่างานการคมนาคมของประชากรในเมือง ได้พบว่าอัตราความเจริญเติบโตของจำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้น 6.5 % ต่อปี ในขณะที่การพัฒนาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับได้เพียง 3.2 % เท่านั้น การอพยพย้ายของประชากรเข้าสู่เมืองเช่นนี้ ก่อให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก จากลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรในชนบทมีการขยายตัวไปในทางราบ เพราะความเคยชินกับการอยู่อาศัยติดพื้นดิน การขยายตัวของเมืองในระยะเริ่มแรกที่ยังมีที่ดินเพียงพอ การขยายตัวจึงเป็นไปในแนวราบและกระจายไปในวงกว้างตามชานเมือง ซึ่งภาครัฐจำเป็นต้องสร้างระบบการคมนาคมเข้าไปรองรับการเดินทางไป-กลับ ระหว่างที่ทำงานในเมืองกับบ้านพักอาศัยชานเมืองของบุคคลเหล่านั้น ผลที่ต่อเนื่องตามมาคือ ปัญหาด้านการจราจรแออัดและการขาดแคลนยานพาหนะในลักษณะการขนส่งมวลชน(Mass Transportation) อาคารชุดพักอาศัยภายในเมืองใกล้ที่ทำงาน จึงเป็นทางออกที่ช่วยแก้ปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าว เนื่องจากที่ดินใน

เมืองมักจะมีราคาแพง และจำนวนงานในเมืองมีจำนวนมาก จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากบนพื้นที่ดินน้อย ๆ เกิดเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูง อาคารต้องขยายตัวขึ้นทางแนวดิ่ง

อาคารชุดพักอาศัยแนวสูงในเมืองที่เกิดขึ้นจำนวนมากนี้ ได้ส่งผลกระทบต่อต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมของเมือง ผลกระทบดังกล่าวมีทั้งที่เป็นผลกระทบทางด้านบวก และผลกระทบทางด้านลบ พอสรุปได้ดังนี้

#### ผลดีของอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง

1. ลดปัญหาการเดินทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยลงได้ส่วนหนึ่ง เป็นการลดปัญหาการจราจร เนื่องจากการเดินทางที่น้อยลงหรืออาจเปลี่ยนแปลงวิธีการเดินทางจากเดิมที่ต้องใช้รถยนต์ส่วนตัวมาเป็นการเดินเท้า
2. เป็นการใช้ที่ดินในเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนของค่าที่ดินต่อพื้นที่ของอาคารที่สร้างขึ้นถูกลง
3. การจ่ายระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในเมือง เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ จะมีค่าใช้จ่ายที่ถูกลงเนื่องจากเป็นลระยะทางในการเดินท่อและเดินสาย อีกทั้งการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่า
4. อาคารสูงให้บรรยากาศและทัศนียภาพที่แปลกใหม่มุมมองที่กว้างไกล

#### ผลเสียของอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง

1. เนื่องจากที่ดินภายในเมืองมีราคาแพงมาก ดังนั้นจึงเกิดอาคารชุดพักอาศัยขึ้นตามชอกตามซอยต่าง ๆ ทั่วไปในเมือง อีกทั้งบางอาคารได้จัดที่จอดรถยนต์ไว้ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอาคารนั้น ๆ ทำให้ต้องใช้พื้นที่ผิวการจราจรมาเป็นที่จอดรถ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในซอยที่มีอาคารสูง
2. การสร้างอาคารให้มีพื้นที่มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุนของค่าที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการบางรายที่ขาดความรับผิดชอบต่อสังคม ทำให้พื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง พื้นที่เป็คร่องไม่เพียงพอต่อการถ่ายเทของอากาศ ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ



3. การสร้างอาคารสูง มีความหนาแน่นมาก ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีขนาดของระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอในการรองรับปริมาณความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วได้ ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ตัวอย่างเช่น ขนาดท่อระบายน้ำที่มีขนาดเล็กเกินไปกว่าที่จะรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสูง ส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำท่วม หรือขนาดท่อเมนประปาที่มีอยู่เดิมมีขนาดเล็ก ทำให้ปริมาณน้ำที่ต้องการใช้ไม่เพียงพอ ชุมชนใกล้เคียงที่เป็นอาคารเล็กหรือบ้านพักก็จะได้รับผลกระทบด้วย

4. การสร้างอาคารชุดพักอาศัยในเมืองบางอาคาร ซึ่งต้องการขายให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยปานกลาง ผู้ประกอบการได้พยายามลดมาตรฐานการก่อสร้างลง เพื่อลดต้นทุนค่าก่อสร้าง อาจทำให้มาตรฐานของการป้องกันความปลอดภัยของอาคารลดต่ำลง เพราะกฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้ควบคุมในด้านความปลอดภัยของอาคารสูงที่รัดกุมพอ โดยเฉพาะการป้องกันเพลิงไหม้

5. ลักษณะภูมิประเทศและคุณสมบัติทางด้านธรณีวิทยาของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นที่ราบลุ่มเป็นดินอ่อนที่มีการทรุดตัวของชั้นดินในอัตราสูง การก่อสร้างอาคารสูง ๆ จึงต้องใช้เสาเข็มที่มีขนาดยาวมากเพื่อรับน้ำหนักของอาคาร ต้นทุนในการก่อสร้างจะสูงมาก

6. การก่อสร้างอาคารสูงเป็นงานที่ต้องดำเนินการโดยผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์อย่างดียิ่งตั้งแต่เริ่มโครงการจนแล้วเสร็จ อีกทั้งต้องใช้เครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้างที่ทันสมัย ดังนั้น ค่าดำเนินการก่อสร้างและค่าก่อสร้างจะมีราคาที่สูงมากเมื่อเทียบกับอาคารแนวราบ

7. การก่อสร้างอาคารสูงต้องใช้เวลาในการก่อสร้างนาน ส่งผลกระทบต่ออาคารข้างเคียงให้ได้รับความเสี่ยงต่ออันตรายและความรบกวนจากการก่อสร้าง

ในปีพ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 32 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขึ้นมาควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ทั่วประเทศ โดยการกำหนดให้อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ขออนุญาตก่อสร้าง จะต้องมียกของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร และแนวอาคาร , ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ , ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง , ระบบประปา , ระบบกำจัดขยะมูลฝอย , ระบบลิฟท์ ให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายฉบับนี้ เนื่องจากได้มีการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นจำนวนมาก ในช่วงเวลาที่ผ่านมา ประกอบกับกฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคาร

ที่มีอยู่เดิม ไม่ได้กำหนดมาตรฐานความปลอดภัยของอาคาร การผังเมือง และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมไว้ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นแนวทางให้ยึดถือปฏิบัติต่อไป

หลังจากที่กฎกระทรวงฉบับนี้มีผลบังคับใช้เป็นต้นมา ทำให้อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษถูกคุมกำเนิด และมีต้นทุนการลงทุนที่สูงขึ้น เนื่องมาจากข้อกำหนดสำคัญที่มีผลต่อลักษณะของอาคารและพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ดังนี้ คือ

1. อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่สามารถสร้างในที่ดินที่ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ดังนั้น ที่ดินในซอยต่างๆในเมืองจะไม่สามารถสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้อีกเลย เป็นเหตุให้ต้นทุนราคาที่ดินที่สร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้สูงมากยิ่งขึ้น เพราะจะต้องเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับถนนที่มีความกว้างมาก

2. อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทำให้ที่ดินที่จะสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษจะต้องมีขนาดที่ดินกว้างใหญ่มากขึ้น

3. อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1 ทำให้การใช้ที่ดินมีขีดจำกัด ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารถูกจำกัดจำนวน ต้นทุนค่าที่ดินต่อพื้นที่อาคารจึงมีราคาสูงขึ้น

จากเหตุผลหลักทั้ง 3 ประการดังกล่าว ทำให้ที่อยู่อาศัยในเมืองมีราคาที่สูงขึ้น เนื่องมาจากต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ที่ดินในเมืองที่อยู่บริเวณที่สร้างอาคารสูงไม่ได้ จะถูกพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทความสูงปานกลาง กล่าวคือ อาคารจะสร้างสูงไม่เกิน 23.00 เมตรเท่านั้น หรือเทียบเท่ากับอาคารที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น ซึ่งจะมีราคาขายสูงขึ้นจนเกินความสามารถในการซื้อของประชาชนผู้มีรายได้ปานกลาง



อาคารชุดแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ได้ออกพัฒนาขึ้นมา เนื่องจากต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ได้สูงสุด เพราะที่ดินมีราคาแพง แต่การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยแนวสูงนั้น ทำให้ผู้คนไม่ได้อยู่อาศัยติดกับธรรมชาติ อาคารชุดพักอาศัยแนวราบจึงเป็นทางเลือกใหม่ของรูปแบบที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีลักษณะรูปแบบทางกายภาพที่คล้ายกับที่อยู่อาศัยแนวราบอื่น ๆ ที่ผู้บริโภคล้วนใหญ่ยังมีความคุ้นเคย และเป็นที่ยอมรับมากกว่าอาคารชุด เช่น ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านจัดสรร

หากเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียระหว่างอาคารชุดพักอาศัยแนวราบกับที่อยู่อาศัยแนวราบอื่น เช่น ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านจัดสรร พอสรุปข้อแตกต่างที่สำคัญได้ดังนี้ คือ

1. ผู้ซื้ออาคารชุดแต่ละรายได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ของโครงการทั้งหมด เช่น ถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น

ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการบ้านจัดสรรยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการจัดสรรนั้น ๆ ซึ่งในภายหลังเจ้าของโครงการอาจจะนำเอาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้แต่เริ่มโครงการไปทำประโยชน์อย่างอื่นได้ เช่น นักที่บริเวณสนามเทนนิสไปสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อขาย เนื่องจากสนามเทนนิสเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีข้อกำหนดให้จัดสร้าง

2. ใบแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เรียกว่า "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" ซึ่งจะแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในอาคารชุด "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" นี้สามารถทำนิติกรรมต่าง ๆ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ จำนอง ขายฝาก ฯลฯ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินทั่วไป

3. ตามมาตรา 19 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 2)พ.ศ.2534 ได้ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

แต่คนต่างด้าวไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้น คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะมีกรรมสิทธิ์ในบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ได้

4. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้อยู่ในอาคารชุดนั้น โฉนดที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยได้

5. อาคารชุดไม่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังนั้น อาคารชุดจึงไม่ต้องถูกจำกัดภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ช่วยทำให้ไม่จำเป็นต้องรอใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งใช้เวลานานไม่น้อยกว่า 6 เดือน อีกทั้งยังไม่ต้องให้สถาบันการเงินค้ำประกันระบบสาธารณสุขภาคในมาตรฐานและวงเงินที่รัฐกำหนด เป็นการลดต้นทุนดอกเบี้ยที่จะต้องเสียไปได้อย่างมาก

ยกเว้นผู้ประกอบการที่มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งแยกนั้นมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทุกประการ

6. อาคารชุดจะต้องก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเสร็จก่อน จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

ส่วนบ้านจัดสรรจะต้องได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้

7. ในพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของร่วมจะจัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการส่งเสริมการปกครองในระบอบประชาธิปไตย

ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ไม่ได้มีการกำหนดเรื่องการปกครองในส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวมภายในหมู่บ้านจัดสรรเลย เกิดปัญหาต่อชุมชนในระยะยาว เนื่องจากขาดผู้ที่คอยดูแลหรือปกป้องผลประโยชน์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

8. นิติบุคคลอาคารชุดสามารถออกกฎระเบียบ และมาตรการป้องกันการไม่ชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและค่าบริการต่าง ๆ ได้

ในขณะที่หมู่บ้านจัดสรรไม่มีวิธีป้องกันคนที่ไม่ชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นในสังคมที่อยู่ร่วมกัน เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ



สรุปได้ว่า อาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเปรียบเทียบกับอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง หรือเปรียบเทียบกับบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยแนวราบเป็นการรวมข้อดีของรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท คือ อาคารชุด และบ้านจัดสรร เข้าด้วยกัน ขอยกกรณีศึกษาเปรียบเทียบ เพื่อให้เห็นอย่างชัดเจน ดังนี้ คือ

สมมติว่ามีที่ดินขนาดเนื้อที่ 1 ไร่ (400 ตารางวา) ขนาดที่ดิน 40 x 40 ม. ตั้งอยู่ในซอยสาธารณะกว้าง 8 เมตร ในย่านชุมชนแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร ราคาที่ดินตารางวาละ 35,000 บาท หากมีความต้องการที่ดินแปลงนี้มาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย มีรูปแบบที่อยู่อาศัย 3 ทางเลือก คือ

- 1.) ทาวน์โครงการทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น
- 2.) ทาวน์โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง
- 3.) ทาวน์โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

เมื่อศึกษาข้อจำกัดและข้อกำหนดของกฎหมายแล้วจะสรุปได้ว่า

1. หากเลือกทาวน์โครงการทาวน์เฮ้าส์ จะต้องดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพราะมีการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายเกินกว่า 10 แปลง รูปแบบที่ออกแบบจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 กล่าวคือ

1.1 ที่ดินแปลงย่อยต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร มีผลให้ตัวอาคารมีพื้นที่ใช้สอยน้อยลง

1.2 ถนนต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร มีผลให้ต้นทุนค่าที่ดินสูงขึ้น

1.3 ต้องกันพื้นที่สำหรับจัดทำสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจจำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย มีผลให้ต้นทุนค่าที่ดินสูงขึ้น อีกทั้งยังเป็นปัญหาในการดูแลรักษาในระยะยาว ซึ่งหากไม่มีผู้ดูแลก็จะถูกปล่อยทิ้งไว้จนรกร้าง อาจเป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์เลื้อยคลานเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย

โครงการทาว์นเฮ้าส์ เมื่อออกแบบแล้ว (ดูรูปที่ 1.) มีรายละเอียด

- 1.) ทาว์นเฮ้าส์ 3 ชั้น ขนาดเนื้อที่ดิน 20.0 ตารางวา จำนวน 11 ยูนิต
- 2.) ทาว์นเฮ้าส์ 3 ชั้น ขนาดเนื้อที่ดิน 22.5 ตารางวา จำนวน 1 ยูนิต
- 3.) ทาว์นเฮ้าส์ 3 ชั้น ขนาดเนื้อที่ดิน 30.0 ตารางวา จำนวน 2 ยูนิต
- 4.) สวนสาธารณะ ขนาดเนื้อที่ 16 ตารางวา (5.29% ของพื้นที่ขาย)
- 5.) ถนนภายในโครงการกว้าง 8.00 เมตร
- 6.) พื้นที่ใช้สอยภายในของทาว์นเฮ้าส์แต่ละยูนิต เท่ากับ 165 ตารางเมตร

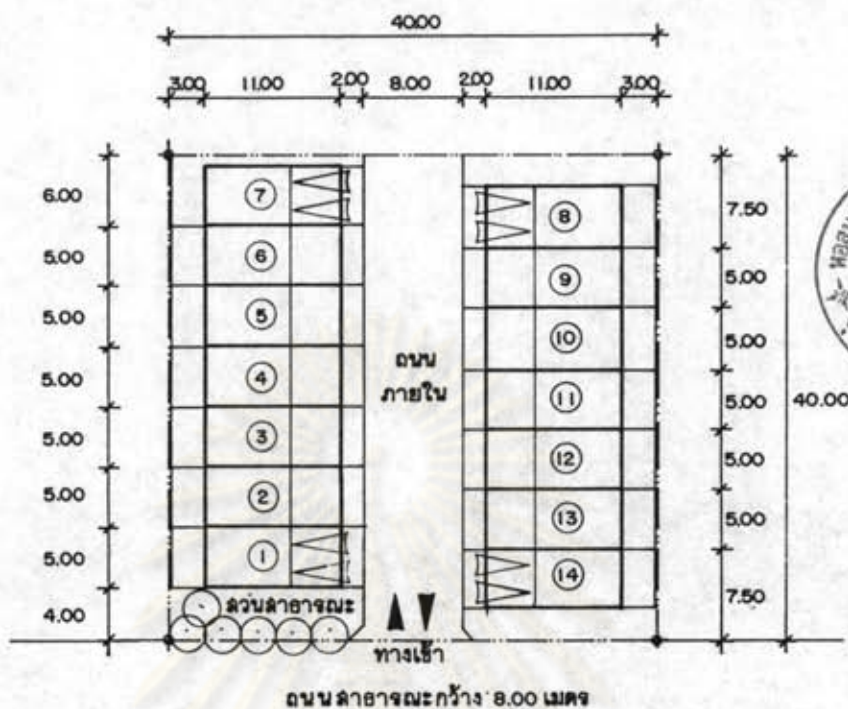
2. หากเลือกทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง จะสามารถสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 23.00 เมตร เนื่องจากที่ดินติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างเพียง 8.00 เมตร จะสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ได้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังนั้น รูปแบบที่ออกแบบจึงเป็นอาคารที่มีความสูงเพียง 7 ชั้น เท่านั้น

โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูงเมื่อออกแบบแล้ว(ดูรูปที่ 2,3) มีรายละเอียด

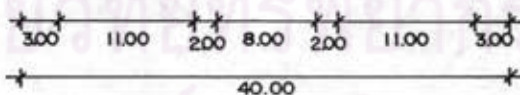
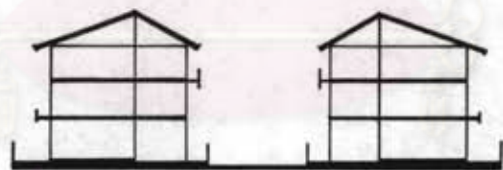
- 1.) ชั้นพื้นดิน เป็นที่จอดรถ จำนวน 45 คัน และโรงทางเข้า
- 2.) ชั้นที่ 1. เป็นห้องชุด จำนวน 8 ยูนิต และมีสวนพักผ่อนตรงกลางอาคาร
- 3.) ชั้นที่ 2.-6. เป็นห้องชุด จำนวน 8 ยูนิต / ชั้น ตรงกลางเปิดโล่ง
- 4.) ห้องชุดในแต่ละชั้น มีขนาดพื้นที่ 96 ตารางเมตร จำนวน 6 ยูนิต และขนาดพื้นที่ 136 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต

3. หากเลือกอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เนื่องจากไม่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังนั้นจึงไม่ถูกจำกัดด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ทำให้สามารถสร้างอาคารได้พื้นที่ใช้สอยมากกว่าทาว์นเฮ้าส์ เนื่องจากไม่ต้องเสียพื้นที่ถอยร่นด้านหน้า 2 เมตร และถนนภายในโครงการไม่จำเป็นต้องกว้างถึง 8.00 เมตร ถนนภายในมีความกว้าง 6.00 เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ มีครบครันเท่ากับอาคารชุด มีที่จอดรถเฉพาะที่เป็นส่วนตัวยูนิตละ 2 คัน การเข้าถึงและความเป็นส่วนตัวมีมากกว่าอาคารชุดแนวสูง





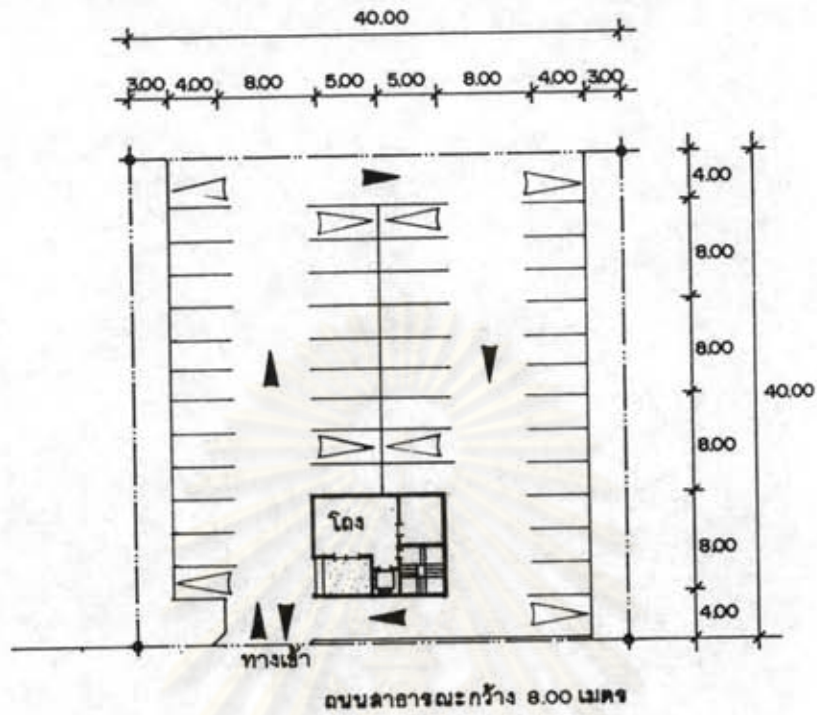
**ผังบริเวณ**



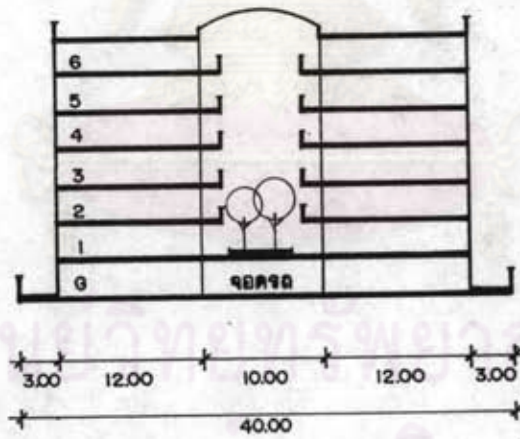
**รูปตัดขวาง**

**แบบ ทาวน์เฮ้าส์**

รูปที่ 1. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์



**ผังบริเวณ**

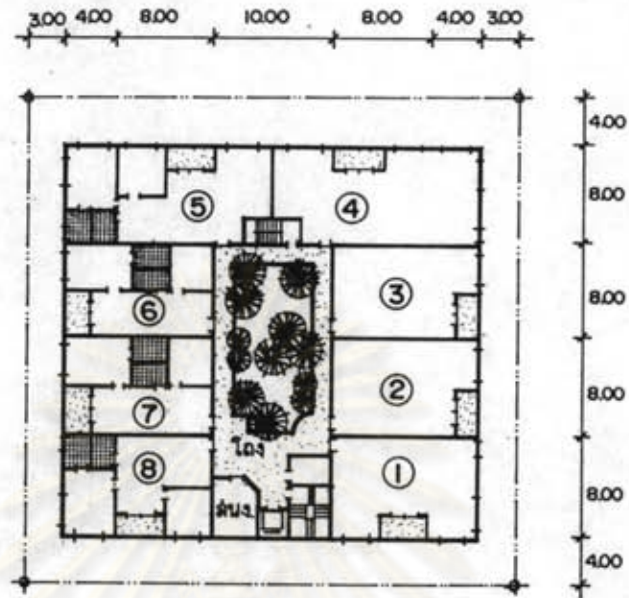


**รูปตัดขวาง**

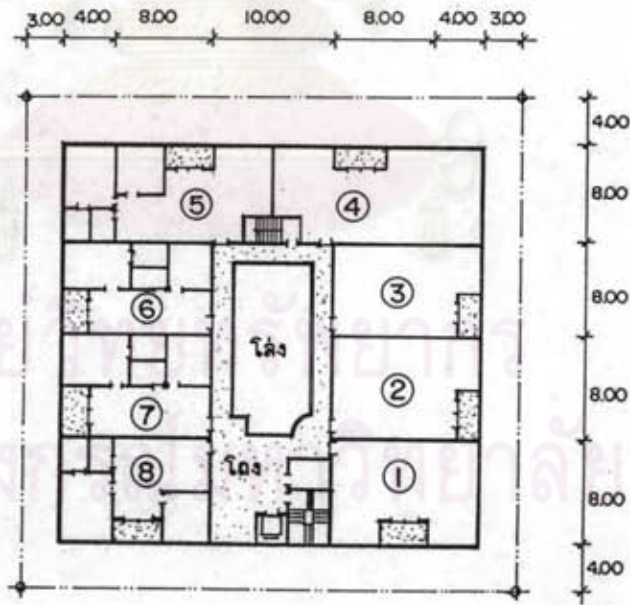
**แบบ อาคารชุดพักอาศัยแนวสูง**

รูปที่ 2. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง



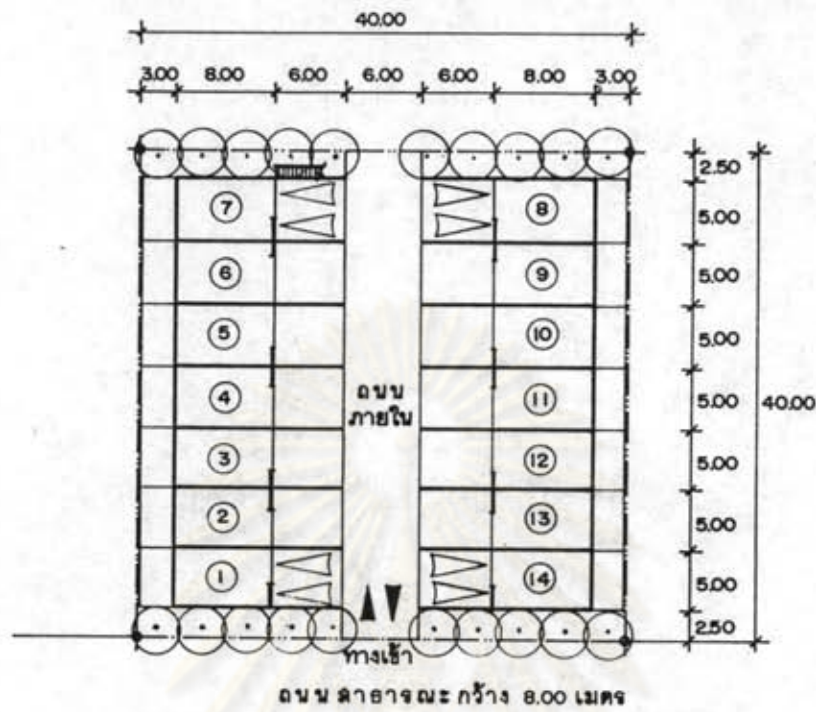


ผังพื้นที่ชั้นที่ 1.

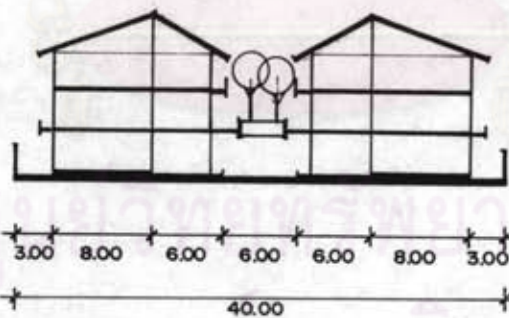


ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 - 6

รูปที่ 3. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง



**ผังบริเวณ**

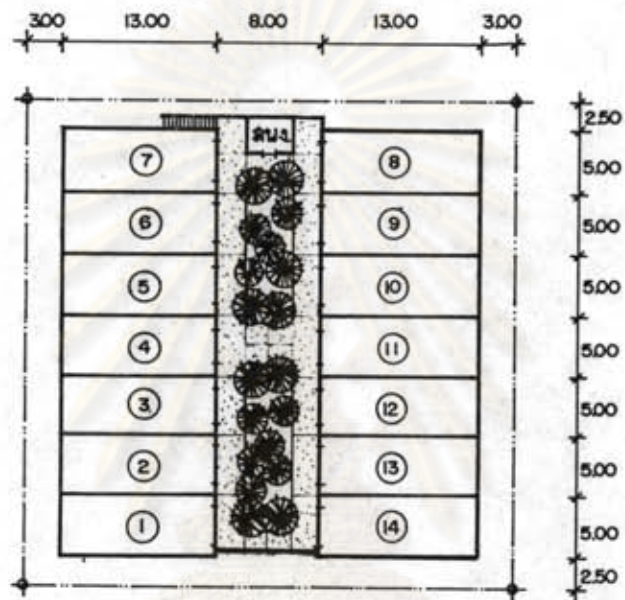


**รูปตัดขวาง**

**แบบ อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ**

รูปที่ 4. แสดงแบบกรณีที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ





ผังพื้นที่ 2.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 5. แสดงแบบกรรมสิทธิ์เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

	ทวงหนี้	อาคารชุดแนวสูง	อาคารชุดแนวราบ
<u>รายละเอียดโครงการ</u>			
1. ลักษณะอาคาร	3 ชั้น	7 ชั้น	3 ชั้น
2. จำนวนหน่วย	14	48	14
3. ขนาดพื้นที่ / หน่วย	165 ตรม.	96 - 136 ตรม.	210 ตรม.
4. จำนวนที่จอดรถ	28 คัน	45 คัน	28 คัน
5. พื้นที่ถนนภายใน	320 ตรม.	1,360 ตรม.	240 ตรม.
6. พื้นที่ส่วนกลาง ( ลานลาดาจาณะ )	64 ตรม.	261 ตรม.	380 ตรม.
7. พื้นที่อาคารรวม	2,310 ตรม.	6,140 ตรม.	3,150 ตรม.
8. พื้นที่ชาย	2,310 ตรม.	5,088 ตรม.	2,940 ตรม.
<u>งบลงทุนก่อสร้าง ( บาท )</u>			
1. ค่าที่ดิน	14,000,000	14,000,000	14,000,000
2. ค่าก่อสร้าง ถนนภายใน	320,000	1,360,000	240,000
อาคาร	11,550,000	42,980,000	15,330,000
รวม	25,870,000	58,340,000	29,570,000
เฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน / พื้นที่ขาย	11,199	11,466	10,058

ตารางที่ 1. แสดงเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการทั้ง 3 รูปแบบ



- โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบเมื่อออกแบบแล้ว (ดูรูปที่ 4,5) มีรายละเอียด
- 1.) ห้องชุดต่างระดับ 3 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต ขนาดพื้นที่ 210 ตารางเมตร
  - 2.) ชั้นที่ 2. บริเวณกลางอาคารจัดเป็นส่วนสาธารณะและเฉลียงหน้าห้องชุด

เมื่อพิจารณาทั้ง 3 ทางเลือกแล้ว จะเห็นว่าอาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่มีการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุด หากแต่ถ้าอาคารชุดพักอาศัยแนวราบจะให้ความรู้สึกที่เป็นส่วนตัวมากกว่า มีความหนาแน่นน้อยกว่า ห้องชุดทุกยูนิตสามารถเชื่อมต่อกันด้วยส่วนกลาง เป็นการเน้นการอยู่ร่วมกันของชุมชนเดียวกัน อีกทั้งต้นทุนในการก่อสร้างที่ต่ำกว่า แม้ว่าจะมีต้นทุนค่าที่ดินต่อพื้นที่ใช้สอยที่สูงกว่าก็ตาม ต้นทุนรวมต่อพื้นที่ของอาคารชุดแนวราบจะมีราคาต่ำกว่าอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง สรุปได้ว่า อาคารชุดพักอาศัยแนวราบจะให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าไม่ว่าจะเป็นผลตอบแทนทางการลงทุน หรือผลตอบแทนต่อสังคม

#### ปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันมาก เพราะเป็นตลาดเสรี ไม่ว่าใครก็ตามก็สามารถเข้าสู่การธุรกิจนี้ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาที่ผ่านมานี้ คือตั้งแต่ปีพ.ศ.2531 เป็นต้นมา ซึ่งแน่นอนที่จะต้องมีการประกอบการบางรายที่อาศัยช่วงเวลาทอง เข้ามากอบกู้ผลประโยชน์ในระยะสั้น ได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อถือของผู้บริโภคที่มีต่อผู้ประกอบการลดลง ขณะเดียวกัน ความเชื่อถือจากภาครัฐที่มีหน้าที่คอยกำกับดูแลและควบคุมธุรกิจด้านนี้ มักจะมีผลในด้านลบอยู่เสมอ จะมองภาพของผู้ประกอบการว่าจะมีเล่ห์เหลี่ยมเช่นใด ที่เป็นเช่นนี้เพราะสินค้าของธุรกิจประเภทนี้มีราคาแพง ชั่วชีวิตหนึ่งอาจจะมิบัญญัติซื้อได้เพียงครั้งเดียวเท่านั้น จึงจำเป็นต้องให้การคุ้มครองต่อผู้บริโภค

ในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในสภาพขบเซา ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเช่นนี้ ผู้ประกอบการประเภทอสังหาริมทรัพย์ ๗ หดหายไปตามสภาพเศรษฐกิจ การแข่งขันกันระหว่าง

มีอาชีพเริ่มรุนแรงขึ้น ต่างต้องใช้กลยุทธ์ทางการตลาดมาช่วงชิงกลุ่มเป้าหมายที่มีอยู่ในจำนวนจำกัด วิธีการหนึ่งที่สำคัญและให้ผลอย่างชัดเจน คือ การคิดค้นสินค้าในรูปแบบใหม่ ๆ ที่เข้าถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย แต่การคิดค้นรูปแบบของสินค้าที่เป็นที่อยู่ออาศัยนี้ จำเป็นต้องศึกษาในทุก ๆ ด้าน ทั้งที่เกี่ยวกับตัวผู้บริโภค เช่น ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้ง ราคาที่เหมาะสม ฯลฯ อีกทั้งยังต้องศึกษาเกี่ยวกับข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนี้ทั้งหมด เช่น กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายอาคารชุด กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายท้องถิ่น กฎหมายที่ดิน ฯลฯ

อาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ปัจจุบันได้เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในหมู่ผู้บริโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพฯ และจังหวัดใหญ่ในต้นปี พ.ศ. 2535 อาคารชุดพักอาศัยได้พัฒนารูปแบบใหม่เป็นอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เนื่องจากว่าในพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้ระบุถึงลักษณะการก่อสร้างอาคารชุดให้ชัดเจนว่า อาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยเท่าใด หรือต้องสูงไม่ต่ำกว่ากี่ชั้น หากแต่กำหนดไว้ว่า " อาคารชุด " หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากอาคารใดก็ตามที่สามารถแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนบุคคลกับทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างชัดเจน ก็สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ทั้งสิ้น เมื่อกฎหมายบัญญัติไว้เพียงแค่นี้ จึงเปรียบเสมือนช่องโหว่ที่ผู้ประกอบการมองเห็น และมองทะลุไปถึงผลประโยชน์อื่น ๆ ที่จะตามมาทั้งทางตรงและทางอ้อม

ปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ จึงอยู่ที่ว่าเป็นการสร้างสรรคสินค้าในรูปแบบใหม่ ที่สามารถลดต้นทุนค่าที่ดินลง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่พอจะมีกำลังซื้อได้ หรือเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เพราะถ้าหากทำเป็นบ้านจัดสรรแล้ว จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคครบถ้วนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ในขณะที่อาคารชุดไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับสาธารณูปโภค อีกทั้งการทำบ้านจัดสรรต้องเสียเวลาในการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในขณะที่อาคารชุดจะใช้เวลาขอจดทะเบียนอาคารชุดน้อยกว่าการขอจัดสรรที่ดิน รวมถึงการที่กฎหมายอาคารชุดอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ 40 % ซึ่งเป็นการเพิ่มจำนวนกลุ่มผู้บริโภคให้แก่โครงการ