



บทที่ 2

สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยและทฤษฎีผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ จากอดีตสู่ปัจจุบัน

บ้าน หรือ ที่อยู่อาศัย ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยการสร้างขึ้นมาเพื่อใช้เป็นแหล่งที่พักอาศัย ตลอดจนเป็นสถานที่ประกอบกิจกรรมทางาหาเลี้ยงชีพ จากอดีตจนถึงปัจจุบันรูปแบบของบ้านได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพสังคม และ เศรษฐกิจของบุคคลในยุคนั้น ๆ กล่าวคือ ในช่วงปี พ.ศ. 2325-2394 ซึ่งตรงกับสมัยรัชกาลที่ 1 ถึงรัชกาลที่ 3 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ ลักษณะของบ้านเรือนส่วนใหญ่จะมี 2 แบบ แบบแรกคือ บ้านแบบไทยเดิม มีลักษณะเป็นเรือนแพอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้ง 2 ฝั่ง ส่วนใหญ่สร้างด้วยไม้ ไม้ไผ่หวาย หรือ ไม้จาก ไม้ไต้สูงประมาณ 6 - 8 ฟุต เพื่อกันน้ำท่วม เสาเรือนจะฝังอยู่ในดินประมาณ 3 - 4 ฟุต และลักษณะของตัวบ้านจะมี 2 ส่วน โดยส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของบ้านผู้ชาย และอีกส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของบ้านผู้หญิง ส่วนแบบที่สองจะเป็นบ้านแบบจีน เนื่องจากในช่วงนั้นไทยเริ่มมีสัมพันธไมตรีกับจีนจึงมีชาวจีนเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตสาเพ็ง โดยลักษณะของบ้านจะเป็นเรือนแถวสร้างบนดินอยู่สองข้างทางเดินที่ปูด้วยอิฐ

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 4 เป็นช่วงที่ไทยรับเอาอารยธรรมตะวันตกเข้ามา เริ่มมีการตัดถนน สร้างสะพานข้ามคลอง รวมทั้งตึกแถวแบบสมัยใหม่ "...เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการคมนาคม การค้าขาย และอนุโลมตามความต้องการของชาวตะวันตกที่เข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯ ในครั้งนั้น..."¹ ซึ่งจากจุดนี้ทำให้ผู้คนเริ่มมีการย้ายที่อยู่อาศัยจากริมแม่น้ำลำคลองมาอยู่ตึกแถวริมถนนมากขึ้นเรื่อยๆ ลักษณะของบ้านจึงเปลี่ยนจากการหันหน้าสู่น้ำลำคลองมาเป็นหันหน้าสู่ถนนแทนและเริ่มเด่นชัดมากยิ่งขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยเริ่มมีการสร้างตึกแถวทั้ง 2 ชั้น และ 3 ชั้น อยู่ติดกันเป็นแถวตั้งแต่ 3 - 20 ห้อง โดยใช้เป็นทั้งที่ค้าขายและที่อยู่อาศัย หรืออาจเป็นที่อยู่อาศัย

¹ ไชแสง สุชะวัฒนะ , " ตึกแถวรุ่นคุณปู่ , " ในปัญหาตึกแถว , หน้า 10 .

เพียงอย่างเดียว บางแห่งเป็นเรือนไม้ เป็นตึก หรือก่อสร้างแบบง่าย ๆ แต่บางแห่งมีอิทธิพลของยุโรป ส่วนวังเจ้านายหรือบ้านขุนนางชั้นสูงจะเป็นเรือนไม้หลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรปและมีเครื่องอำนวยความสะดวกแบบยุโรปครบถ้วน ²

เมื่อเข้าสู่ช่วงสมัยรัชกาลที่ 6 จนถึงปัจจุบัน เป็นช่วงที่มีการรับเอาอารยธรรมจากตะวันตกเข้ามามากยิ่งขึ้น มีการเปลี่ยนรูปแบบการผลิตจากเกษตรกรรมไปสู่อุตสาหกรรมตลอดจนมีการพัฒนาเทคโนโลยีในด้านต่าง ๆ ทำให้มีการหลั่งไหลของประชาชนมาสู่เขตเมืองเป็นจำนวนมาก ดังนั้นความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยจึงมีปริมาณเพิ่มขึ้นด้วย เป็นผลให้ราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น และในขณะเดียวกันตึกแถวที่ถูกสร้างขึ้นมาจากจำนวนมากได้ก่อให้เกิดปัญหาขึ้น "...เนื่องจากตึกแถวส่วนใหญ่สร้างติดถนนที่มีการจราจรคับคั่งผู้อยู่อาศัยจึงต้องพบกับปัญหาสิ่งแวดล้อมเช่น ปัญหาเสียงรบกวน อากาศเสีย ควันพิษจากรถยนต์ นอกจากนั้นตึกแถวยังเป็นอาคารสารพัดประโยชน์ (Multi-purpose) ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้อยู่อาศัยห้องข้างเคียง และทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับแสงสว่างธรรมชาติ หรือการระบายอากาศอย่างเพียงพอ รวมทั้งมีสภาพคล้ายกำแพงปิดกั้นความเจริญในพื้นที่หลังตึกแถว ทำให้ที่ดินเสื่อมราคาและกลายเป็นแหล่งเสื่อมทรمانายหลัง " ³

ฉะนั้นสภาพดังกล่าว ทำให้ตึกแถวอาคารในความฝันของคนจำนวนมาก กำลังเป็นอาคารอัปลักษ์ณ์ ความผิดพลาดที่เกิดขึ้นเกิดจากการขาดการควบคุม การปล่อยปละละเลยปล่อยให้ทุกคนทำตามใจชอบ ⁴

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² บุปผนาภ สุวรรณาศ , " การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ ฯ : โครงสร้างเมือง ทางด้านประโยชน์ใช้สอย 2325 - 2525 , " วารสารธรรมศาสตร์ 11:

³ อัน นิมมานเหมินทร์ , " ความหมายของตึกแถว , " ในปัญหาตึกแถว , หน้า 45 .

⁴ เรื่องเดียวกัน , หน้า 46 - 47 .

จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นของตึกแถว ประกอบกับรัฐบาลมีการเร่งรัดพัฒนาประเทศโดยเน้นที่ภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างมาก จึงเกิดโครงการการตัดถนนตามชานเมืองเพิ่มขึ้น และในเวลาเดียวกันเป็นช่วงที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินขบเซาลง ผู้ประกอบการบางรายจึงหาทางออกในการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนใหม่ โดยหันมาทำบ้านจัดสรร (housing project) นับตั้งแต่ปี 2511 เป็นต้นมา ซึ่งก็ประสบความสำเร็จอย่างดี จนกระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน ทำให้ราคาน้ำมันมีการปรับตัวสูงขึ้นเป็นผลให้ราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้างรวมทั้งค่าขนส่งและค่าแรงงานเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนและราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นด้วย

นอกจากนั้นแล้วยังปรากฏว่า สภาพการจราจรที่แออัดคับคั่งของกรุงเทพฯ ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรแถบชานเมืองต้องเสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมืองมาก ดังนั้นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายจึงหันมาสร้างบ้านในเมือง ในรูปแบบใหม่ที่เรียกว่า ทาวน์เฮ้าส์ (townhouse) กันมากขึ้น ⁵

สำหรับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยก่อนปี 2535 พบว่าในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังบูมเป็นประวัติศาสตร์ โดยเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมานั้น ส่งผลให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2530-2532 ขยายตัวในอัตราสูงถึง 30% ต่อปีและจากผลการศึกษาของ PADCO และมูลนิธิสถาบันเพื่อการพัฒนาที่ดินพบว่า ณ ธันวาคม 2533 มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ถึง 1.5 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นการก่อสร้างโดยบริษัทเอกชนในรูปแบบบ้านต่าง ๆ ถึง 57%⁶

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁵ พิภพ รอดภัย , บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล , หน้า 4 .

⁶ "สถานการณ์บ้านจัดสรร ปี 2535" , บ้านและเมือง ฉบับพิเศษ 2536:25-36.

ตาราง 2.1 สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมาณลด จำนวนตามลักษณะการจัดสร้าง

ประเภท	2534			2535		
	สร้างเอง	จัดสรร	รวม	สร้างเอง	จัดสรร	รวม
- บ้านเดี่ยว	24,264	12,145	36,409	13,432	6,293	19,695
สัดส่วน(%)	96	12	28	96	12	29
- บ้านแฝด	21	2,589	2,610	88	1,765	1,853
สัดส่วน(%)	0.1	2	2	1	3	3
- ทาวน์เฮ้าส์	990	50,708	51,698	477	24,013	24,490
สัดส่วน(%)	3.9	49	40	3	46	37
- แพลตและห้องชุด	-	38,971	38,971	-	20,749	20,749
สัดส่วน(%)	-	37	30	-	39	31
รวม	25,275	104,413	129,688	13,997	59,790	60,767
สัดส่วน(%)	100	100	100	100	100	100



หมายเหตุ ม.ค. ก.ค.

ที่มา ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กล่าวได้ว่า ปี 2533 เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนได้ขยายตัวในอัตราที่สูงมาก นับได้ว่าเป็นปีทองของผู้ประกอบการ นักลงทุนรวมทั้งนักแสวงหากำไรอย่างแท้จริง และขณะเดียวกัน โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไปจากเดิม ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีอัตราสูงอย่างต่อเนื่องแม้ว่าจะเกิดวิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซียตั้งแต่เดือนสิงหาคม ซึ่งมีผลให้ราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น แต่ก็มิได้ส่งผลกระทบต่อ การขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย ทำให้มีการลงทุนในด้านที่ดินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น นอกจากนั้นระบบการเงินภายในประเทศมีสภาพคล่องสูง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในเกณฑ์ต่ำรวมถึงนโยบายของรัฐที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น การให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การกำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอัตราที่ต่ำ

การขยายขอบข่ายการค้าเงินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ การนำดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย
จำนวนไม่เกิน 7,000 บาท มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตลอดจนการลดขั้นตอนการ
ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อให้รวดเร็วขึ้น เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนแต่มีส่วนเกื้อกูลให้ธุรกิจ
ที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว

ต่อมาในช่วงปี 2534 พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล คือ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการเป็นจำนวน 129,688 หน่วย ซึ่งสูงกว่า
ที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นของปี 2533 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการลงทุนและการดำเนินการก่อสร้างโครงการ
การที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นมากที่สุด แต่อัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในปี 2534 ลดลงเป็น 26.7%
จากอัตรา 27.9% ในปี 2533 (ดูตารางที่ 1.1 ประกอบ) เนื่องจากสถานการณ์ที่อยู่อาศัย
ชะลอตัวลงทั้งผู้ซื้อและผู้ขายโครงการต่างได้รับความลำบาก อันเนื่องจากปัญหาวัสดุก่อสร้างขาด
แคลน และปัญหาค่าแรงงาน

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย . คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ .

" ตลาดที่อยู่อาศัยเอกชนปี 2533 และแนวโน้มปี 2534 . " ในรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี

2533 (กรุงเทพฯ ฯ : บริษัทวิศตอริทาวเวอร์พอยท์ จำกัด . 2533) . หน้า 38 - 39 .

เพราะฉะนั้น กล่าวได้ว่า บ้าน หรือ ที่อยู่อาศัยได้มีวิวัฒนาการมาเป็นเวลาช้านาน ซึ่งในแต่ละช่วงของวิวัฒนาการนั้น ก็ได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจในแต่ละยุคสมัย เพื่อที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่

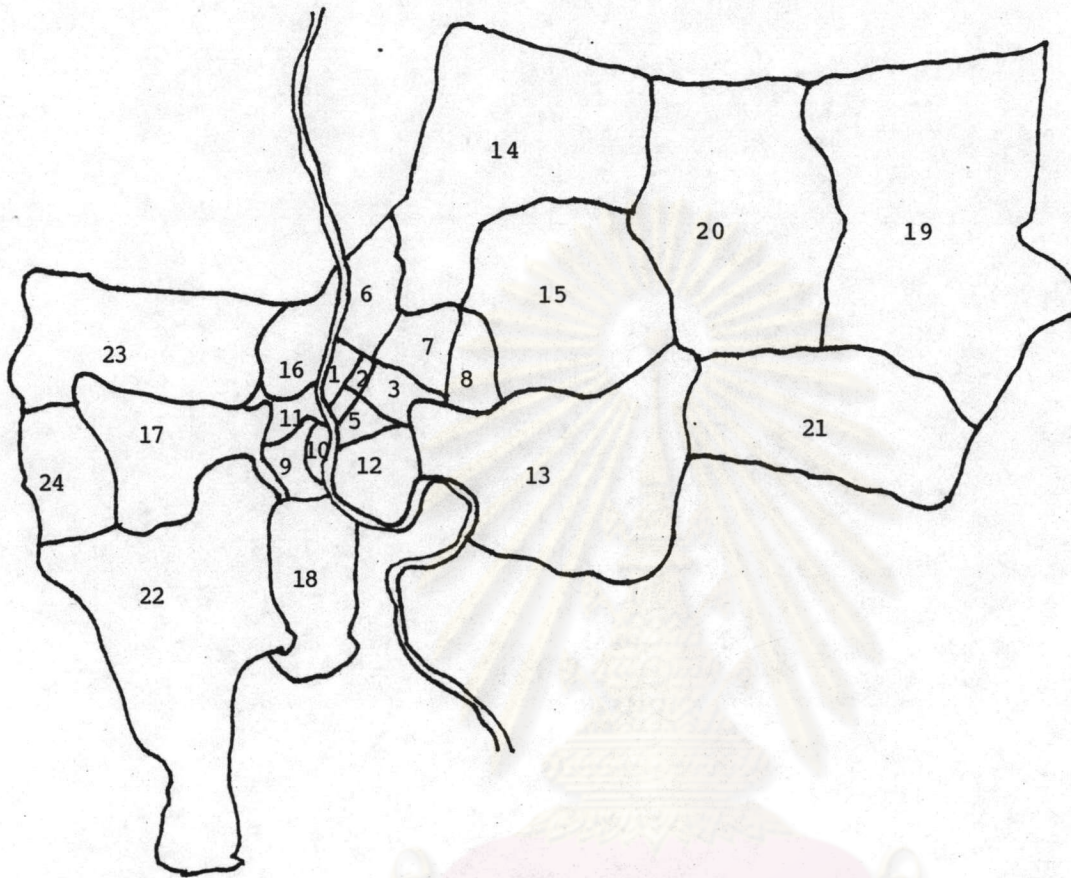
ส่วนสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2535 ถึง ปัจจุบันเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีพื้นที่ 1568.737 ตารางกิโลเมตร ได้มีการจำแนกลักษณะการขยายตัวของเมืองได้ 3 เขต คือ (ดูตารางภาพที่ 2.1)

- 1) เขตชั้นใน 11 เขต ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบ เขตปทุมวัน เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตดุสิต เขตพญาไท เขตห้วยขวาง เขตธนบุรี เขตคลองสาน และเขตบางกอกใหญ่
- 2) เขตชั้นกลาง 7 เขต ได้แก่ เขตยานนาวา เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตบางกอกน้อย เขตภาษีเจริญ และเขตราษฎร์บูรณะ
- 3) เขตชั้นนอก 6 เขต ได้แก่ เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน และเขตหนองแขม

ทั้งนี้ เขตชั้นในไม่สามารถขยายเมืองทางแนวราบได้ จึงเป็นเขตที่จะได้รับบริการด้านการคมนาคมสูงสุด เนื่องจากการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นและเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจสูงสุด

ส่วนเขตชั้นกลางยังคงมีพื้นที่ว่างเพื่อการขยายตัวสูง จึงมีระบบการให้บริการด้านสาธารณสุข และการคมนาคมดี การใช้ที่ดินในเขตนี้มีการขยายตัวของชุมชน เพิ่มขึ้นอย่างมากเพื่อการอยู่อาศัย การค้าบริการ และสถานที่ราชการ เช่น เขตบางเขน บางกะปิ พระโขนง บางกอกน้อย นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมด้วย

สำหรับเขตชั้นนอก ซึ่งเคยเป็นเขตเกษตรกรรมอันดี กำลังถูกรุกไล่ด้วยการขยายตัวของเมือง แต่อย่างไรก็ตาม เขตนี้การให้บริการด้านการคมนาคมยังคงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ



เขตรับาน(เมือง)

1. พระนคร
2. ป้อมปราบ
3. สัมพันธวงศ์
4. บางรัก
5. ปทุมวัน
6. คูสิต
7. พญาไท
8. ห้วยขวาง
9. ธนบุรี
10. คลองสาน
11. บางกอกใหญ่

เขตรับานกลาง(ต่อเมือง)

12. ยานนาวา
13. พระโขนง
14. บางกะปิ
15. บางเขน
16. บางกอกน้อย
17. ภาษีเจริญ
18. ราษฎร์บูรณะ

เขตรับานนอก(ชานเมือง)

19. หนองจอก
20. มีนบุรี
21. ลาดกระบัง
22. บางขุนเทียน
23. คลองสามวา
24. หนองแขม

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะ อัตราการเพิ่มของประชากร ซึ่งคาดว่าจะในปี 2544 จะมีประชากรไม่น้อยกว่า 9.5 ล้านคน 8 ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมายทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ การเมืองและสังคม เนื่องจาก ไม่สามารถขยายตัวเมืองออกไปได้ กรุงเทพมหานครจึงประสบปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

1) ปัญหาการใช้ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพ

เนื่องจากยังไม่มีข้อบังคับกฎหมายที่ควบคุมการใช้ที่ดินอย่างชัดเจนก่อนปี 2535 ทำให้ การเติบโตของอาคาร สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ เป็นไปอย่างไม่ระเบียบ ไร้ทิศทาง ไม่มีขอบเขตการ ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น งานอุตสาหกรรมกระจายตัวเพิ่มมากขึ้นตามความต้องการออกไปทั่วเมืองขาด การควบคุม ก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา ได้แก่ ปัญหาการจราจร, ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ, ปัญหาความปลอดภัย, ปัญหาด้านสาธารณสุข เป็นต้น

2) ปัญหาเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรเพิ่มขึ้น

จากอัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานคร ทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย เป็นปัญหาสำคัญ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ในการดำรงชีพ ทำให้มีการสร้างที่อยู่ อาศัยเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับ โดยขาดการวางแผนและควบคุมจากรัฐอย่างเพียงพอ

3) ปัญหาเรื่องการเดินทาง

ปัญหาการเดินทางของประชากร เป็นปัญหาใหญ่สำหรับคนในเมืองหลวง เนื่องจาก ทุกคนจากทุกทิศทางจากชานเมืองต่างเดินทางเข้ามาพร้อมกันในพื้นที่จำกัด ทำให้เกิดปัญหาการติด ปัญหาการจราจร ทำให้สิ้นเปลืองเวลา ค่าใช้จ่าย เป็นผลเสียต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ ทั้งยังทำให้สุขภาพจิตของประชาชนเสื่อมโทรมอีกด้วย

⁸ถนอม อังคะวัฒนา , "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย ของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร , " (วิทยานิพนธ์ เภษศาสตรมหา บัณฑิต , 2534) , หน้า 55 .

4) ปัญหาเรื่องการใช้อาคารผิดประเภท

จากการสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัยและต้องการใช้สอยเพื่อการค้าและการลงทุน ทำให้อาคารหลายประเภทถูกตัดแปลงไปเป็นร้านค้าและสำนักงาน เนื่องจากการลงทุนต่ำกว่า ก่อให้เกิดความหนาแน่นของพื้นที่ ปัญหาจราจร การขาดแคลนบริการด้านสาธารณสุข ปัญหาสิ่งแวดล้อม และปัญหาอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง เช่น ขาดที่จอดรถ ขาดที่ทิ้งขยะ การตั้งร้านค้าริมทางเดิน เป็นต้น

5) ปัญหาสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ

การขยายตัวของเมือง และประชากรที่หนาแน่นขึ้น ทำให้ประสบปัญหาระบบสาธารณสุขไม่เพียงพอหรือต่ำกว่ามาตรฐาน เช่น น้ำประปาที่ไม่สะอาด อาจจะเป็นสาเหตุมาซึ่งเชื้อโรคและโรคภัยไข้เจ็บ หรือขาดระบบสุขาภิบาลที่ดีทำให้น้ำท่วมขัง เป็นปัญหาสำหรับประชาชนโดยรวม

นักวิเคราะห์ได้คาดการณ์ในช่วงต้นปี 2535 กันว่า สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปีนี้จะกระเตื้องจากปีที่ผ่านมา โดยอาศัยปัจจัยหลักในการวิเคราะห์คือ⁹

1. ภายหลังจากรัฐบาลอานันท์ 1 เข้ามาบริหารประเทศเกือบขวบปี สามารถเรียกความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนได้มากพอสมควร โดยคาดกันว่าเศรษฐกิจในปีนี้จะขยายตัวสูงขึ้นกว่าปีที่แล้วประมาณ 7.2 - 8.9%

2. คาดว่าปัญหาเรื่องการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างจะหมดลงไป เนื่องจากสถานการณ์ก่อสร้าง ในปี 2534 อ่อนตัวลง ประกอบกับรัฐบาลอานันท์ 1 มีการแก้ไขปัญหามาอย่างต่อเนื่อง โดยปล่อยให้มีการนำเข้าปูนโดยเสรี , ลดหย่อนอัตราอากรนำเข้าสำหรับเหล็กเส้น และ เหล็กแท่ง

3. อัตราดอกเบี้ยในปีนี้อยู่ในระดับต่ำมาก อันเป็นผลมาจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ โดยในต่างประเทศมีการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลงทั่วประเทศ

⁹"สถานการณ์บ้านจัดสรร ปี 2535 , "บ้านและเมือง" ฉบับพิเศษ 2536:25-36.

4. อธิปไตยจากการปรับปรุงระบบภาษีของรัฐ ด้วยการจัดเก็บระบบภาษีมูลค่าเพิ่มแทนภาษีการค้า, การลดภาษีเงินได้ในนิติบุคคล, ภาษีเงินได้ส่วนบุคคล, การปรับเงินเดือนของข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ก็สามารถเพิ่มแรงหนุนซื้อเพิ่มขึ้น

จึงเป็นที่คาดว่า ปี 2535 จะเป็นโอกาสทองของผู้บริโภคแทนที่ผู้ประกอบการ ขณะที่โครงการใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ยังคงรอดูท่าทีรัฐบาลที่จะมาจากการเลือกตั้ง ในวันที่ 22 มีนาคม 2535¹⁰

แต่จากตัวเลข 7 เดือนแรกของปี 2535 อัตราการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยกลับลดลงเป็น 13.7% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 1.1 ประกอบ)

อย่างไรก็ตามลักษณะของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านจัดสรรในปี 2535 ยังคงมีสัดส่วนที่สูงมาก โดยเฉพาะบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้รับความนิยมสูงสุดในสัดส่วนถึง 46% จากที่เคยมีสัดส่วนในอัตรา 49% ในปีที่ผ่านมา (ดูตารางที่ 2.1 ประกอบ)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในรอบปี 2535 มีตัวแปรสำคัญที่พลิกผันสถานการณ์ที่อยู่อาศัยให้เปลี่ยนแปลงไปเพียงเล็กน้อย

คือ

1. การเลือกตั้ง เมื่อวันที่ 22 มีนาคม
2. เหตุการณ์ของเดือน "พฤษภาคมมิพ" ระหว่างวันที่ 17-19 พฤษภาคม
3. การเลือกตั้งใหม่อีกครั้ง เมื่อวันที่ 23 กันยายน

โดยภายหลังเหตุการณ์พฤษภาคมมิพพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดราคาสูงและความต้องการที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อในประเทศต้องการเก็งกำไร หยุดการซื้อขายลงทันที ขณะที่ความต้องการแท้จริงพลอยลดลงตามไป เพราะไม่แน่ใจต่อสถานการณ์การเงินและอัตราดอกเบี้ยในอนาคต

แต่เมื่อพิจารณาจากตัวเลขซึ่งเป็นองค์ประกอบอันสะท้อนถึงภาวะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยพบว่า การขออนุญาตจัดสรรในช่วง 7 เดือนแรกของปีนี้ มีผู้ยื่นขออนุญาตเพิ่มขึ้นจากระยะเดียวกันของปีก่อน 17.4% และด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีผู้ประกอบการยื่นขอสินเชื่อในการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนอยู่ในระดับสูงในช่วงครึ่งปีแรก จึงยังไม่สะท้อนถึงผลกระทบจากเหตุการณ์พฤษภาคมมิพได้อย่างชัดเจน

จากองค์ประกอบต่าง ๆ ดังกล่าว สามารถชี้ให้เห็นภาวะการก่อสร้างในปี 2535 นี้ ยังคงชะลอตัวจากปีที่ผ่านมา

หลังจากยุคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เติบโตอย่างหวือหวาไร้ขอบเขตในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้รัฐบาลเริ่มหันมาควบคุมอย่างเข้มงวดขึ้น ขณะเดียวกันรัฐก็มีนโยบายและมาตรการที่จะสนับสนุนให้ธุรกิจประเภทนี้เติบโตขึ้นไปอย่างมีระบบ เช่น ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ทั่วประเทศ, เปิดโอกาสให้สถาบันการเงินมีการแข่งขันโดยเสรี, ปรับโครงสร้างภาษีเงินได้นิติบุคคลบุคคลธรรมดา อีกระลอก ทำให้ประชาชนจะมีเงินหรือกำลังซื้อเพิ่มขึ้นและการออก พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน

จากปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น จึงคาดว่าแนวโน้มที่อยู่อาศัยในปี 2536 จะยังคงมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องต่อไป และจะเป็นไปตามสภาพความต้องการหรืออุปสงค์ที่แท้จริงมากขึ้น

แนวความคิดเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์

1. ความหมายของทาวน์เฮ้าส์

ทาวน์เฮ้าส์ ถือเป็นวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน

คำว่าทาวน์เฮ้าส์ (Town House) หรือ บ้านในเมือง ตามคำแปลมีความหลากหลายในลักษณะและรูปแบบ แต่โดยรวม ๆ แล้ว จะเข้าใจได้ว่า ทาวน์เฮ้าส์มีความแตกต่างจากบ้านเดี่ยว ห้องแถว คอนโดมิเนียม แพลต หรือ อพาร์ทเมนต์ โดยที่ทาวน์เฮ้าส์ใช้เป็นชื่อเรียกอาคารที่ปลูกสร้างเป็นเรือนแถว ใช้พักอาศัยทั้งในย่านใจกลางเมืองและชานเมือง ซึ่งมีคุณสมบัติพิเศษ "...คือจะอยู่ใกล้ชิดกับแหล่งที่ทำงานหรือไม่ก็อยู่ในย่านธุรกิจที่มีการค้าหนาแน่น ท้าให้ครกก็ตามที่อยู่ในทาวน์เฮ้าส์ จะมีชีวิตอยู่อย่างชาวกรุงชาวเมือง..." 11 ส่วนในยุโรปและในประเทศอังกฤษมักจะเรียกว่า Row House หรือ Terrace House ซึ่งอาจจะหมายถึงถึงบ้านแถว หรือบ้านที่มีเทอเรสติดกันยาวต่อเนื่องกัน 12 ซึ่งคุณลักษณะของอาคารเช่นนี้ส่วนใหญ่จึงมักอยู่ในสภาพเป็นแถวยาวเป็นแนวตลอด สำหรับในความหมายของอเมริกันจะหมายถึง ที่อยู่อาศัยชั้นดีสำหรับผู้มีรายได้ค่อนข้างสูง สร้างด้วยคุณภาพสูง ตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรืออยู่ติดกับสถานที่ทำงาน

ดังนั้นโดยสรุปก็คือ ทาวน์เฮ้าส์ หมายถึง อาคารเพื่อพักอาศัยเช่นเดียวกับบ้านเรือนพักอาศัย โดยทั่วไปมีลักษณะเป็นตึก 2 - 4 ชั้น ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 3 - 10 หน่วย ขึ้นไป ซึ่งมีการเพิ่มคุณภาพและมาตรฐานที่ดีขึ้นและผู้อยู่อาศัยสามารถมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในแต่ละหน่วย

11 มานพ พงศทัต , " ทาวน์เฮ้าส์ " , สยามรัฐฉบับพิเศษ 30 (ตุลาคม 2522): 2.

12 เรื่องเดียวกัน , น. 2.

2. สาเหตุความนิยมอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์

จากการที่บ้านจัดสรรมีการขยายตัวออกไปยังเขตนอกเมือง ทำให้มีผลต่อการเดินทางสัญจรจากบ้านสู่ที่ทำงานในเมือง โดยต้องเสียเวลาในการเดินทางหลายชั่วโมง หรือแม้กระทั่งในการเดินทางกลับบ้านก็เช่นเดียวกัน จากประเด็นนี้เองทำให้ธุรกิจการก่อสร้างบ้านเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวแถบชานเมืองมาเป็นบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ในเมือง ที่สามารถอยู่อาศัยได้โดยแควดล้อมไปด้วยตลาดซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และไม่ต้องใช้เวลาในการเดินทางมากนัก ประกอบกับการปลูกสร้างบ้านเดี่ยวต้องใช้ที่ดินมาก ทำให้บ้านเหล่านี้มีราคาแพงเพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ " ... การปลูกสร้างอาคารขึ้นเป็นแถวจึงเกิดขึ้นเพื่อใช้ที่ดินอย่างประหยัดและลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลง" ¹³ รวมทั้งน่าซื้อได้เปรียบด้านการเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองมาเป็นเครื่องชี้ชวนในการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์

เดิมทีทาวน์เฮ้าส์ในรุ่นแรก ๆ เป็นทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้ที่ต้องการบ้านพักอาศัยในเมือง จึงมีการออกแบบก่อสร้างอย่างพิถีพิถัน และสร้างรูปแบบด้วยความประณีตโดยให้มีความแตกต่างจากอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวทั่วไป สามารถอยู่อาศัยได้ในบ้านของตนเองบริเวณที่ดินไม่มากนัก ดังนั้นเมื่อใช้ที่ดินน้อย ประกอบกับมีการใช้โครงสร้างร่วมกันในหลาย ๆ ส่วน ทำให้ราคาทาวน์เฮ้าส์ไม่แพงมากากิต้นทุนในการก่อสร้างน้อย ทาวน์เฮ้าส์จึงเป็นที่นิยม และตอบสนองความต้องการของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม การใช้อาคารพักอาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ตามความเป็นจริงในปัจจุบันก็ได้เปลี่ยนแปลงไป โดยที่มิได้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว หากแต่ใช้เป็นที่ทำงานหรือธุรกิจประเภทที่ไม่ต้องการหน้าร้าน เนื่องจากมีที่จอดรถ และต้นทุนด้านสถานที่ประกอบการต่ำกว่าซื้อตึกแถว "... คนจึงซื้อทาวน์เฮ้าส์ในเมืองเพื่อทำธุรกิจส่วนตัว ทำบริษัทร้านค้า ฯลฯ และถ้าชั้นบนเหลือพอก็จะนอนเสียที่นั่น... ลักษณะการพัฒนาที่ดินแบบนี้จะมีความต้องการไปอีกนานตราบาคือกฎหมายยังไม่สามารถควบคุมการไร้สอยอาคารได้" ¹⁴ จึงทำให้การก่อสร้างอาคารในรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ยังเป็นโครงการที่ผู้ประกอบการเลือก

¹³รายงานการสัมมนา, "ทาวน์เฮ้าส์กับความเปลี่ยนแปลง," วารสารบ้านและสวน 13 (กรกฎาคม 2532) : 61

¹⁴เชาญชาญบุรุษ พึ่งบุญ ณ อยุธยา, "อนาคตของทาวน์เฮ้าส์," สยามรัฐฉบับพิเศษ 30 (ตุลาคม 2533) : 3.

ที่จะผลิตออกตอบสนองผู้ซื้อ เนื่องจากมีความเสี่ยงน้อยต่อการที่โครงการจะไปในไม่รอด อีกทั้งโครงการระยะสั้น ผลตอบแทนเร็วกว่าโครงการประเภทอื่น

3. รูปแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์

แม้ว่าทาวน์เฮ้าส์ จะมีลักษณะเป็นอาคารที่สร้างติดต่อกันไปเป็นแถวยาวก็ตาม แต่การก่อสร้างออกแบบตกแต่งก็มีลักษณะแตกต่างกันไป

โดยทั่วไปลักษณะทาวน์เฮ้าส์ โดยพื้นฐานจะปลูกสร้างเป็นเรือนแถวยาวหลาย ๆ ห้อง และจะมีห้องหน้าต่างเฉพาะด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น มีพื้นที่ใช้สอย ภายในเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้างตั้งแต่ 4 - 6 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 8 - 16 เมตรโดยประมาณ ชั้นล่างสุดประกอบด้วยที่จอดรถ ถัดเข้ามาเป็นห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว และห้องน้ำ ซึ่งมักจัดไว้ในส่วนใกล้เคียงบันไดขึ้นชั้นสอง

สำหรับรูปแบบของบ้านทาวน์เฮ้าส์ จะมีลักษณะดังนี้

3.1 อาคารชั้นเดียวแบบเรียบง่าย ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ผนังก่อด้วยซีเมนต์บล็อก หลังคาเป็นกระเบื้องลอนคู่ อุปกรณ์วงกบบานประตูหน้าต่างเป็นแบบเรียบและพื้นที่ภายในเป็นห้องโถง ๆ

3.2 อาคาร 2 - 3 ชั้น จะมีราคาแพงมีการตกแต่งรูปร่างทางด้านหน้าให้มีความโดดเด่นสวยงามมากขึ้น หลังคาจะตกแต่งด้วยกระเบื้องคอนกรีตรูปลอน และมีสีฉ่ำ มีการยื่นระเบียงด้านหน้า เสร็จแต่งหลังคากันสาดด้วยรูปทรงต่างๆ กันแล้วแต่ความนิยมในขณะนั้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ และสร้างความมีระดับให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีเนื้อที่ที่ว่างภายในบ้านหลายลักษณะได้แก่ 15

15 รายงานการสัมมนา, "ทาวน์เฮ้าส์กับความเปลี่ยนแปลง", วารสารบ้านและสวน 13 (กรกฎาคม 2532) : 63.

3.2.1 การจัดระดับพื้นภายในแต่ละชั้น เรียบ เรียบเสมอกันทั้งชั้น

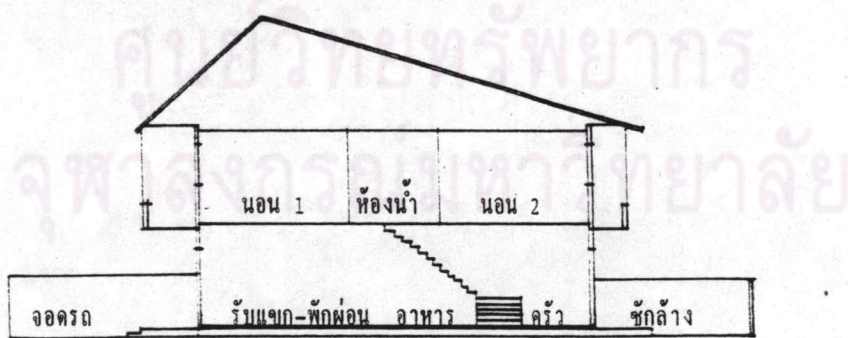
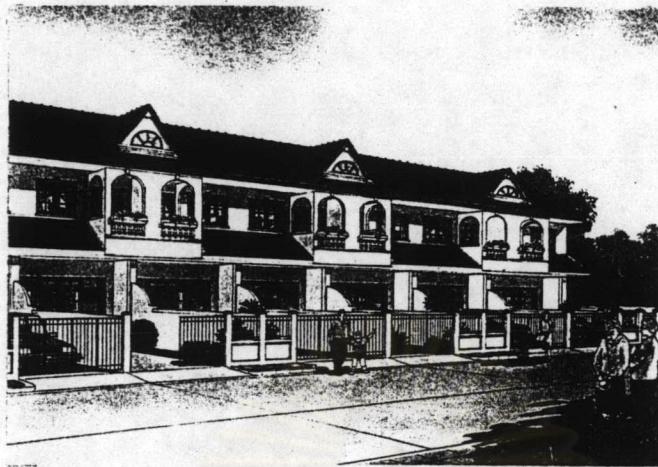
3.2.2 การเล่นระดับพื้นในชั้นเดียวกัน การแบ่งความสูงต่ำของพื้น เพื่อเป็นการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย และทำให้เนื้อที่ภายในเกิดมุมมองที่น่าสนใจเพิ่มขึ้น (ดูภาพที่ 2.2)

3.2.3 เปิดเป็นช่องโถงถึงกันระหว่างแต่ละชั้นในอาคาร เพื่อสร้างความโปร่งและยังเป็นการระบายอากาศภายในอาคารด้วย นอกจากนี้ยังสามารถเจาะเป็นช่องแสง เพื่อให้แสงสว่างจากธรรมชาติเข้ามาภายในอาคาร ทำให้สามารถจัดสวนหย่อมภายในบ้านได้ (ดูภาพที่ 2.3)

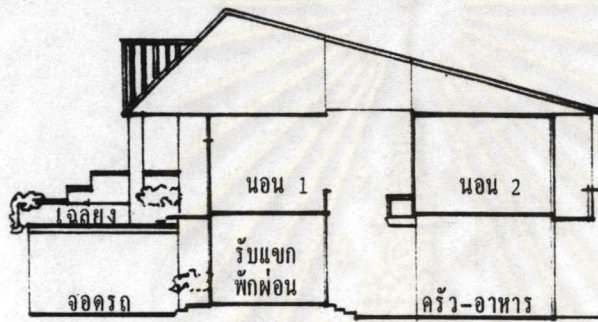
3.2.4 การจัดตกแต่งห้องเพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอยรวมทั้งสร้างสัดส่วน การพักอาศัยที่ดีขึ้น ใตยาศัยเนื้อที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและส่วนบริการ ประกอบด้วยห้องพักคนรับใช้ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ และส่วนซักรีด ส่วนชั้นสองจะมีทางขึ้นสองทาง ทางหนึ่งเป็นบันไดทางขึ้นด้านหน้าที่จะตรงเข้าห้องรับแขกบนชั้นสอง ส่วนอีกบันไดหนึ่งนั้นจะอยู่ด้านหลังเป็นบันไดทางขึ้นสำหรับส่วนบริการ และผู้พักอาศัยโดยทั่วไปจำเป็นต้องผ่านด้านหน้าของตัวบ้าน สำหรับชั้นสองก็จะมีห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ส่วนชั้นถัดไปจะเป็นห้องนั่งเล่นและห้องนอน (ดูภาพที่ 2.4)

3.2.5 การออกแบบผสมผสานกันในส่วนที่กล่าวมาแล้วทั้ง 3 ส่วน แต่ทว่านี่เป็นส่วนลักษณะนี้จะมีราคาแพงมาก เพราะเสียค่าใช้จ่ายสูงในการก่อสร้าง แต่ก็จะเป็นที่พอใจสำหรับลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะมีประโยชน์ใช้สอยครบถ้วนสมบูรณ์ มีการตกแต่งและวางผังอย่างสวยงาม ทั้งยังอยู่อาศัยได้ด้วยความสะดวกสบาย (ดูภาพที่ 2.4)

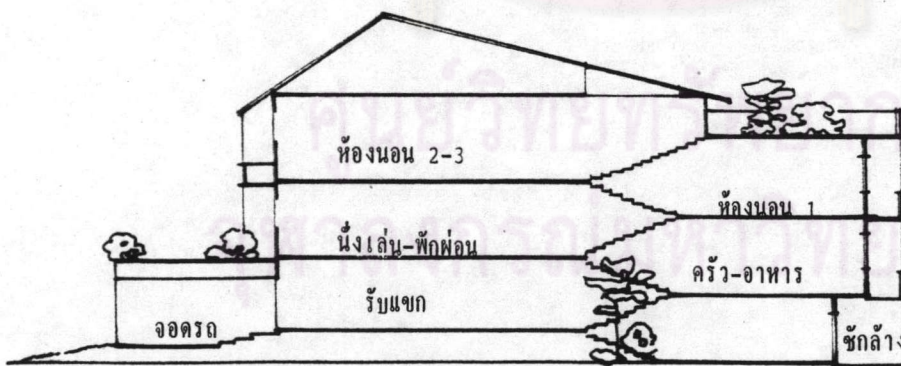
3.2.6 ทาวน์เฮ้าส์ที่มีการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยเป็นส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนจอดรถซึ่งมักจะสร้างไว้ชั้นล่างของอาคารหรือใต้ระดับดิน สระว่ายน้ำ ศูนย์สุขภาพ สโมสร สนามเด็กเล่น และสวนหย่อม ซึ่งในปัจจุบันนับได้ว่าเป็นแนวความคิดใหม่ของการออกแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้า (ดูภาพที่ 2.5)



ภาพที่ 2.2 ลักษณะทั่วไปของทาวน์เฮาส์ ที่มีเนื้อที่ใช้สอยภายในเช่นเดียวกับ "ตึกแถว "



ภาพที่ 2.3 รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่มีการเพิ่มช่องเปิดโล่งภายในอาคาร มีช่องแสงจากหลังคา ช่วยให้ส่วนกลางอาคารได้รับแสงสว่างธรรมชาติ และใช้เนื้อที่จัดแต่งสวนไม้ประดับได้



ภาพที่ 2.4 ทาวน์เฮ้าส์ราคาแพงจะมีการเล่นระดับพื้นภายในเพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับที่ว่าง และแบ่งส่วนใช้สอย ส่วนช่องบันไดเปิดโล่งถึงกันตลอด ด้านบนมีช่องแสงเพื่อรับแสงสว่างธรรมชาติเข้าสู่ภายในอาคาร การเล่นระดับช่วยแบ่งให้จำนวนชั้นของบ้านมากขึ้น โดยความสูงของอาคารไม่มากเกินไป เป็นแนวคิดเดียวกับอาคารจอร์จ

ทฤษฎีผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

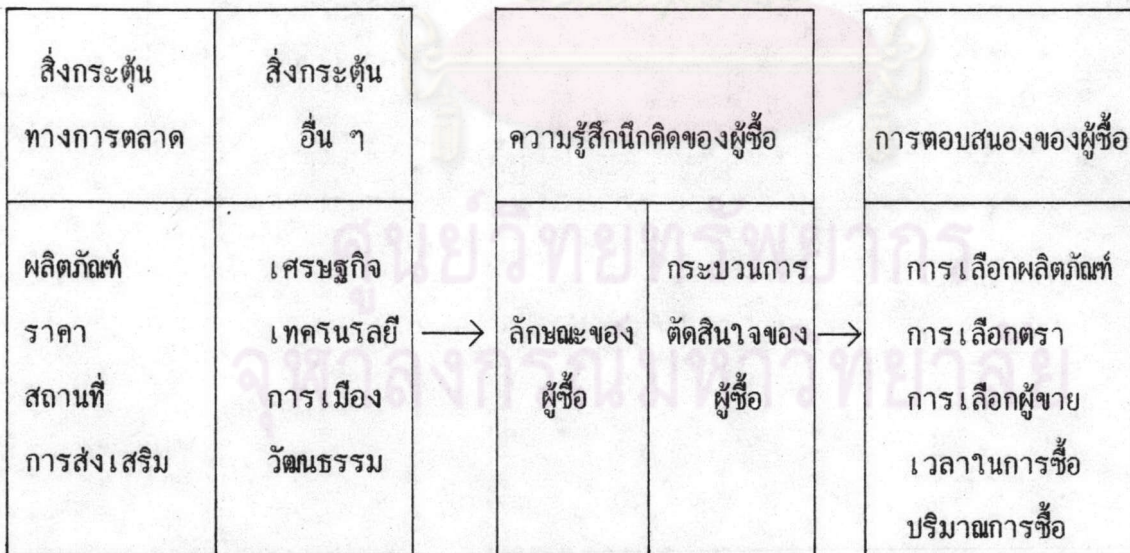
พฤติกรรมการณ์ตัดสินใจซื้อบ้าน (The Home Buying Decision Behavior)

"บ้าน" จัดเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของการดำรงชีวิตมนุษย์ แต่มนุษย์เราก็สามารถมีบ้านเป็นของตัวเองได้เพียงไม่กี่ครั้งในช่วงชีวิตของแต่ละคน ดังนั้นก่อนจะซื้อบ้านในแต่ละหลัง จึงต้องมีการตัดสินใจด้วยความรอบคอบ มีการพิจารณาด้วยปัจจัยต่าง ๆ อย่างละเอียดเพื่อให้ตอบสนองกับความต้องการและการใช้ชีวิตประจำวันให้ได้มากที่สุด

พฤติกรรมการณ์ของผู้ซื้อหรือผู้บริโภค (Consumer Market) 16

ผู้ซื้อบ้าน ก็คือผู้บริโภคคนหนึ่ง ซึ่งมีความต้องการในผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ต่างกัน ทำให้ผู้ผลิตไม่สามารถคาดเดาได้ว่าผู้ซื้อจะมีความรู้สึกนึกคิดอย่างไรต่อผลิตภัณฑ์ และจะตัดสินใจซื้อหรือไม่

รูปแบบพฤติกรรมการณ์ผู้ซื้อ มีดังนี้



จากแผนภาพข้างต้น นำไปสู่การอธิบายรายละเอียด คือ

16 ศิริวรรณ ลัญชานนท์และคณะ , ยุทธวิธีการตลาด (กรุงเทพ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. บางเขน, 2529) , หน้า 21-29.

1. สิ่งกระตุ้นทางการตลาดและสิ่งกระตุ้นอื่น ๆ (Marketing and Other Stimuli)
ถือเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อที่มีความสนใจในผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ สิ่งกระตุ้นทางการตลาด

ได้แก่

- ด้านผลิตภัณฑ์ เช่น ให้มีความสวยงาม สะดุดตา คู่แข่งที่จะซื้อ
- ด้านราคา เช่น ตั้งราคาให้เหมาะสมกับสินค้า
- ด้านช่องทางการจำหน่าย เช่น ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการไปติดต่อ
- ด้านการส่งเสริมการตลาด เช่น การโฆษณา บริการของพนักงานขาย การลดราคา แจกของแถม เป็นต้น
- สิ่งกระตุ้นอื่น ๆ ได้แก่ ภาวะทางเศรษฐกิจ เทคโนโลยีที่ทันสมัย กฎหมาย ภาวะทางการเมือง ตลอดจนวัฒนธรรมประเพณี

2. ลักษณะของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อแต่ละคน มีองค์ประกอบที่ได้รับอิทธิพลจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ปัจจัยด้านวัฒนธรรม ปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางจิตวิทยา

2.1 ปัจจัยด้านวัฒนธรรม (Cultural Factors)

วัฒนธรรม ก่อให้เกิดการหล่อหลอมในพฤติกรรม เช่น การรักพวกพ้อง ชอบความร่ำรวย รักความเป็นอิสระ เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังเกี่ยวข้องกับวัฒนธรรมย่อย ในกลุ่มเดียวกันทำให้มีพฤติกรรมคล้ายคลึงกัน

2.2 ปัจจัยด้านสังคม (Social Factors)

พฤติกรรม การซื้อได้รับอิทธิพลจากกลุ่มอิทธิพลต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้ชิดในแต่ละคน เช่น ครอบครัว เพื่อน เพื่อนบ้าน เพื่อนร่วมงาน และยังรวมไปถึงกลุ่มบุคคลที่มีอิทธิพลในสังคมชนชั้นนำ ผู้มีชื่อเสียง เช่น ดารา นักร้อง แพทย์ นักการเมือง ฯลฯ

2.3 ปัจจัยส่วนบุคคล (Personal Factors)

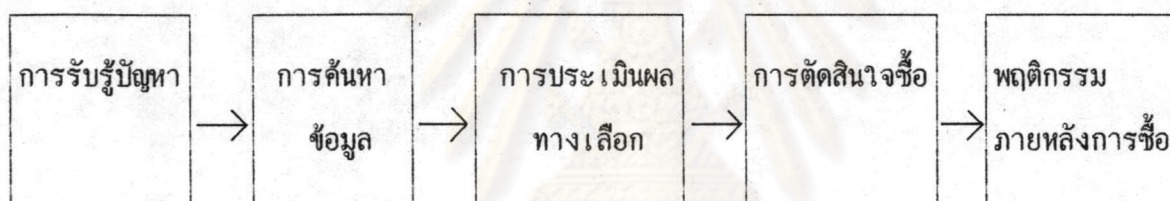
ในเรื่องของอายุ อาชีพ ฐานะทางเศรษฐกิจ บุคลิกภาพ ขั้นตอนแห่งวัฏจักรชีวิต และความนึกคิดส่วนบุคคล เหล่านี้ทำให้แต่ละบุคคลมีขั้นตอนการคิดและการตัดสินใจที่แตกต่างกัน

2.4 ปัจจัยทางจิตวิทยา (Psychological Factors)

ทางด้านจิตวิทยา เกี่ยวข้องกับแรงจูงใจและการจูงใจ (Motives and Motivation) อันเกิดขึ้นจากความต้องการของมนุษย์ รวมทั้งในเรื่องของความเชื่อถือ (Belief) และทัศนคติ (Attitude)

3. กระบวนการตัดสินใจซื้อ

พฤติกรรมการณ์ซื้อของผู้บริโภคแต่ละคนส่วนใหญ่จะผ่านกระบวนการในการตัดสินใจ ดังนี้คือ



- 3.1 การรับรู้ปัญหา (Problem Recognition) หมายถึง การสำรวจความต้องการของตนในผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ
- 3.2 การค้นหาข้อมูล (Information Search) เพื่อหาข้อมูลในสินค้าที่ต้องการจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เช่น ครอบครัว เพื่อน สื่อการโฆษณา สื่อมวลชน เป็นต้น
- 3.3 การประเมินผลทางเลือก (Evaluation of Alternatives) โดยการพิจารณาผลประโยชน์ที่จะได้รับ ความคุ้มค่า ความต้องการที่ตั้งไว้และความน่าเชื่อถือของสินค้า
- 3.4 การตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) จากข้อมูล และการประเมินผลจึงมีการตัดสินใจซื้อสินค้า
- 3.5 พฤติกรรมภายหลังการซื้อ (Postpurchase Behavior) เป็นความรู้สึกพอใจหรือไม่พอใจภายหลังการซื้อสินค้าไปแล้ว ความรู้สึกนี้ขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของสินค้าและความคาดหวังของผู้บริโภค

4. กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน

"บ้าน" เป็นสินค้าประเภทหนึ่ง ซึ่งผู้บริโภคก็ต้องผ่านกระบวนการตัดสินใจซื้อ เช่นเดียวกับสินค้าประเภทอื่น ๆ กล่าวได้ว่า มีปัจจัยที่เกี่ยวข้อง 2 ประการคือ

4.1 ปัจจัยผลักดัน (Push)

เป็นเหตุที่ทำให้มีความต้องการที่จะย้ายบ้าน แบ่งเป็น

- การย้ายด้วยความสมัครใจ (Voluntary Move) เนื่องจากครอบครัวมีขนาดใหญ่ขึ้น บ้านเล็กเกินไป เนื้อที่ใช้สอยไม่เพียงพอ สภาพแวดล้อมไม่ดี ราคาเช่าที่ดินสูงขึ้น หรือมีสถานะที่ไม่พึงพอใจเกิดขึ้น เช่น มีสลิ้มใกล้บ้าน มีขรมยชุกชุม เป็นต้น
- การย้ายบ้านด้วยความไม่สมัครใจ (Involuntary Move) ได้แก่ ถูกเวนคืน มีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ทำงานอยู่ไกลบ้าน เล็กร้างกับครอบครัว รายได้เปลี่ยนแปลงทำให้ต้องย้ายที่อยู่ เป็นต้น

4.2 ปัจจัยดึงดูด (Pull)

เป็นปัจจัยที่มีผลทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้าน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัย 2 ประการ คือ

- ปัจจัยสำคัญ ที่ทำให้เกิดการดึงดูดใจซื้อบ้านก็คือในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ราคา ขนาดของบ้านตลอดจนการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง สภาพแวดล้อม การเดินทางหรือการคมนาคม และแหล่งชุมชนใกล้เคียง

- ปัจจัยรอง ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งในและนอกอาคาร เช่น โทรทัศน์ ยาม สิ่งบันเทิงและสันทนาการ และการซื้อเพื่อการลงทุน

ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องบ้างก็คือในเรื่องของผู้ประกอบการ ภาพพจน์ของบริษัท ความน่าเชื่อถือของสถาปนิก หรือวิศวกร ตลอดจนสถาบันทางการเงินที่สนับสนุนโครงการ

5. กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อบ้าน

เมื่อผ่านกระบวนการตัดสินใจซื้อบ้านแล้ว ทางด้านผู้ผลิตเองก็ต้องสร้างกลไกเพื่อการชักจูงใจหรือกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ซื้อบ้านให้มากที่สุด ดังนั้น ปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในแง่ของการตลาดนั้น จึงประกอบด้วย 4 P คือ ผลิตภัณฑ์ (Product) ทาเลที่ตั้ง (Place) ราคา (Price) และการส่งเสริมการขาย (Promotion)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน มีผู้ทำการศึกษาวิจัยในส่วนของบ้านจัดสรร ซึ่งสามารถรวบรวมเป็นหัวข้อใหญ่ได้ 7 ประการ คือ ¹⁷

1. ฐานะและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ
2. ที่ตั้งและลักษณะโครงการ
3. ตัวบ้านและการก่อสร้าง
4. สิ่งอำนวยความสะดวก
5. ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
6. การบริการพิเศษของทางหมู่บ้าน
7. การส่งเสริมการขาย

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁷ เตชะ บุญยะชัย , "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพฯ," (วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530) , 99-100.