

สรุปและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย และปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง เพื่อศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย และปัญหาด้านการลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง เพื่อศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย และปัญหาในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง และเพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง

ประชากรที่ศึกษาวิจัยครั้งนี้คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลาง ที่ดำเนินการจัดสร้างโดยภาคเอกชน และเป็นโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยวิธีดำเนินการวิจัยนั้นผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มผู้ให้ข้อมูลเป็น 3 กลุ่ม กลุ่มแรก คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวตั้ง จำนวนประเภทละ 200 คน รวม 400 คน กลุ่มที่สอง คือ กลุ่มนักลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวตั้ง ประเภทละ 15 คน รวม 30 คน และกลุ่มที่สาม คือ กลุ่มผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จำนวน 10 คน

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยนี้ประกอบด้วยแบบสอบถาม จำนวน 4 ชุด ชุดแรกเป็นแบบสอบถามสำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวราบ ชุดที่ 2 เป็นแบบสอบถามสำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวตั้ง ชุดที่ 3 เป็นแบบสอบถามสำหรับนักลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวตั้ง และชุดที่ 4 เป็นแบบสอบถามสำหรับกลุ่มผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หลังจากเก็บแบบสอบถามแล้วจึงนำมาประมวลผลตามหลักสถิติโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS โดยมีผลการวิจัยดังนี้

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ส่วนมากมีอายุระหว่าง 31-40 ปี สมรสแล้ว จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพส่วนตัวหรือรับจ้างในหน่วยงานเอกชน มีรายได้เดือนละ 20,001-30,000 บาท มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยน้อยกว่าเดือนละ 20,000 บาท และมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยจำนวน 3-4 คน ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในที่อยู่อาศัยแนวตั้งเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ส่วนมากมีอายุ 21-30 ปี เป็นโสด จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพส่วนตัวหรือรับจ้างในหน่วยงานเอกชน มีรายได้เดือนละ 20,001-30,000 บาท มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยน้อยกว่าเดือนละ 20,000 บาท และมีจำนวนผู้อยู่อาศัยจำนวน 1-2 คน

เมื่อพิจารณาในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวราบ พบว่า ส่วนมากซื้อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2532 มีระดับราคากระหว่าง 300,000-2,999,999 บาท และใช้วิธีการผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน ส่วนมากไม่มีปัญหาในเรื่องการผ่อนชำระ สำหรับสาเหตุที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบเพราะราคาที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสมกับรายได้เป็นสำคัญ รองลงมาเพราะขนาดของที่อยู่อาศัยเหมาะกับครอบครัว และระดับราคาเหมาะสม โครงการที่อยู่อาศัยส่วนมากมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ยาม สนามเด็กเล่น ฯลฯ ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้ใช้ อย่างไรก็ตามผู้อยู่อาศัยในแนวราบส่วนมากมีปัญหาเรื่องการเดินทางไปทำงาน โดยใช้เวลาเดินทางระหว่าง 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง ทำให้ส่วนมากคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย แต่เมื่อถามว่าจะย้ายไปอยู่ที่อยู่อาศัยในแนวตั้งหรือไม่ ส่วนใหญ่ตอบว่าไม่ เพราะคับแคบอัดอึด ไม่เป็นส่วนตัว ไม่มีสนามเด็กเล่น ฯลฯ

สำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวตั้งพบว่าสาเหตุที่เลือกซื้อที่พักอาศัยแนวตั้งเพราะการคมนาคมสะดวกเป็นสำคัญ รองลงมา คือ ราคาที่พักอาศัยเหมาะสมกับรายได้ มีขนาดของพื้นที่เหมาะสม มีสาธารณูปโภคพร้อม และโครงการดี ตามลำดับ โดยโครงการต่าง ๆ ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ยาม ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ บริการซักรีด และชานา ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้เพียงพอต่อการใช้งาน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงเรื่องการเดินทางในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวตั้งแล้วพบว่า ไม่มีปัญหาในการเดินทาง โดยใช้เวลาในการเดินทางระหว่าง 15-30 นาที ส่วนสาเหตุที่ไม่เลือกซื้อที่พักอาศัยในแนวราบเพราะ มีราคาแพง และมีปัญหาในการเดินทาง

ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้งในด้านของผู้อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาถึงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบในกลุ่มผู้พักอาศัยในที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบอันดับแรก คือ การมีความเป็นส่วนตัว ต่อมา คือ การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การมีสวนและสนาม สามารถขยายหรือต่อเติมได้ และสามารถควบคุมเพลิงได้ ตามลำดับ ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง พบว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้งอันดับแรก คือ การคมนาคมสะดวก ต่อมาคือ การอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ความปลอดภัยและดูแลรักษาง่าย และมีสิ่งอำนวยความสะดวก ตามลำดับ

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวราบ พบว่า ข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบอันดับแรก คือ วัสดุมีคุณภาพต่ำ ต่อมาคือ การที่ต้องเสียค่าบำรุงรักษา และปัญหาอื่น ๆ เช่น ปัญหาการเดินทางและการดูแลขณะก่อสร้าง และไม่ได้วิวทัศนียภาพสูง ตามลำดับ ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้งในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวตั้งพบว่า ข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งอันดับแรก คือ การขาดความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือ เรื่องลิฟท์ขัดข้อง เรื่องอึดคึกคัก และการเสียค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลาง ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัยในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่า มีปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค โดยการไม่มีโทรศัพท์ มีจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือ น้ำไม่ไหล ความปลอดภัย และไฟฟ้าขัดข้อง ตามลำดับ ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัยในกลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวตั้ง พบว่า เป็นเรื่องเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง คับแคบ และไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้งในด้านของนักลงทุน

เมื่อพิจารณาความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบในกลุ่มนักลงทุนทั้งหมดแล้ว พบว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ ความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือ การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามารถขยายให้กว้างได้ การระบายอากาศดี และควบคุมเพลิงได้ง่าย ตามลำดับ ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบในกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่า ให้ความสำคัญเรื่อง กรรมสิทธิ์ที่ดินมากกว่าความเป็นส่วนตัว และส่วนกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อดีของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ในทำนองเดียวกับกลุ่มนักลงทุนทั้งหมด

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มนักลงทุนทั้งหมด กลุ่มนักลงทุนในที่อยู่อาศัยแนวราบ และกลุ่มนักลงทุนในที่อยู่อาศัยแนวตั้ง มีลักษณะต่างกัน แต่ทั้งสามกลุ่มมีความเห็นว่า ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ การไม่ได้วิวทัศนียภาพสูง ต่อมาคือ การไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก

เมื่อพิจารณาความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้งในกลุ่มนักลงทุนทั้งหมด กลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ และกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง พบว่า ทั้งสามกลุ่มมีความคิดเห็นแตกต่างกัน โดยกลุ่มนักลงทุนทั้งหมดมีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ ใกล้แหล่งชุมชน ต่อมาคือ การคมนาคมสะดวก การมีสิ่งอำนวยความสะดวก การดูแลง่าย และความปลอดภัย ตามลำดับ ส่วนในกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ มีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ต่อมาคือ การดูแลง่าย การคมนาคมสะดวก การมีสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัย ตามลำดับ ส่วนกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง มีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การคมนาคม ต่อมาคือ การอยู่ใกล้แหล่งชุมชน การมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย และการดูแลง่าย ตามลำดับ

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยแนวตั้ง พบว่า ในกลุ่มนักลงทุนทั้งหมด และกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง มีความคิดเห็นใกล้เคียงกัน โดยทั้ง 2 กลุ่ม มีความเห็นว่า ข้อเสียของการอยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การขาดความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือ การมีกรรมสิทธิ์ร่วม เรื่องอคิภัย และลิฟท์ขัดข้อง ตามลำดับ ส่วนกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบมีความเห็นว่า ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ เรื่องอคิภัย ต่อมาคือ ขาดความเป็นส่วนตัว ลิฟท์ขัดข้อง การดูแลรักษาส่วนกลาง การระบายอากาศลำบาก และการมีกรรมสิทธิ์ร่วม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาถึงปัญหาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ และแนวตั้งพบว่า ปัญหาที่สำคัญคือ เรื่องการที่ต้องใช้เนื้อที่มาก เรื่องการมีขั้นตอนการอนุญาตจัดสรร ซึ่งต้องใช้เวลานาน เรื่องผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพหายาก เรื่องสถาบันการเงินระงับหรือชะลอการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง และเรื่องวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

สำหรับปัญหาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวตั้งในกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้งพบว่า มีปัญหาที่สำคัญ คือ เรื่องกฎกระทรวง ควบคุมอาคารสูง และอาคารใหญ่ที่กำลังจะประกาศใช้ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ เพราะต้องก่อสร้างให้เสร็จก่อนถึงจะโอนได้ เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว เรื่องสถาบันการเงินระงับหรือชะลอการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง และเรื่องวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

ทางด้านปัญหาด้านการชำระงวดของลูกค่านั้นนักลงทุนที่อยู่อาศัยส่วนมากจะไม่ค่อยพบปัญหาเหล่านี้ หรือถ้าพบก็จะพบเพียงเล็กน้อยเท่านั้น โดยในกลุ่มของนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบจะพบปัญหาในเรื่อง การชำระเงินล่าช้า ต้องผ่อนอยู่ตลอดเวลา บางรายเงินดาวน์ไม่พอ บางรายงวดหลัง ๆ หรือตอนโอนมักไม่ยอมผ่อนงวด บางรายนัดโอนบ้านแล้วไม่ค่อยมาตามนัด อ้างว่าบ้านไม่เรียบร้อย ส่วนลูกค้าประเภทเก็งกำไรจะมีปัญหาค้างงวด เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง ทำให้หมุนเงินมาชำระไม่ทัน เป็นต้น ส่วนในกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง จะพบปัญหาเรื่อง การชำระเงินล่าช้า และกลุ่มลูกค้าเก็งกำไรที่หมุนเงินมาชำระไม่ทัน

สำหรับปัญหาเมื่อลูกค้าชำระดาวน์เรียบร้อยแล้วนั้น นักลงทุนส่วนมากจะไม่ค่อยพบปัญหาหรือถ้าพบก็จะพบส่วนน้อยเท่านั้น โดยนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบจะพบปัญหาเรื่อง ลูกค้าไม่สามารถหาสินเชื่อธนาคารมารับจำนอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือหาแหล่งเงินกู้ไม่ได้ ในบางช่วงของเศรษฐกิจบ้านเมืองไม่ดี และปัญหาไม่ยอมรับโอน เพราะไม่ยอมรับว่าบ้านเรียบร้อย ส่วนนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง จะพบปัญหาเรื่อง เอกสารลูกค้าที่ยื่นกู้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่ครบถ้วน หรือขาดคุณสมบัติตามที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินกำหนด และเอกสารการโอนไม่ครบถ้วน

ในส่วนของปัญหาการส่งมอบอาคารให้แก่ลูกค่านั้น นักลงทุนที่อยู่อาศัยส่วนมากจะไม่ค่อยพบปัญหาเหล่านี้ หรือถ้าพบก็จะพบเป็นส่วนน้อยเท่านั้น โดยนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบจะพบปัญหาเกี่ยวกับความเรียบร้อยของบ้าน อันได้แก่ ประตู หน้าต่าง การทาสี ลูกค้าบางรายไม่ยอมรับสภาพบ้าน ยิ่งกรณีที่มีการต่อเติมอาคารระหว่างก่อสร้างยิ่งจะเป็นปัญหา เนื่องจากบ้านไม่เรียบร้อย จึงทำให้การโอนล่าช้า ส่วนในกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งจะพบปัญหาเกี่ยวกับ การนัดเวลามาตรวจรับห้องชุด ปัญหาประตู หน้าต่างไม่ตรงกับความต้องการของลูกค้าบางราย จึงทำให้ต้องแก้ไขงาน และมีปัญหาลูกค้าใช้อาคารผิดประเภท

ทางด้านกลยุทธ์การตลาดที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวตั้งนั้น นักลงทุนที่อยู่อาศัยมีความเห็นว่ามีลักษณะแตกต่างกัน โดยนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบเห็นว่ากลยุทธ์ทางการตลาดที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวตั้งแตกต่างกันเพราะ แนวความคิดของโครงการและกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยมีความเห็นว่าที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวควรมุ่งเน้นที่ รูปแบบ การวางผัง สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อมที่จูงใจลูกค้า ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูง ประเภทคอนโดมิเนียมควรมุ่งเน้นที่ ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน และระบบในอาคารที่ทันสมัย สำหรับนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งนั้น เห็นว่า กลยุทธ์ทางการตลาดที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวตั้งแตกต่างกัน เพราะมีกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน ทำให้การวางแผนการตลาด การโฆษณา ฯลฯ แตกต่างกัน นอกจากนี้ยังมีเรื่องสถานที่แตกต่างกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยแตกต่างกัน สภาพเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ส่งผลให้การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดแตกต่างกันด้วย โดยมีความเห็นว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบควรมุ่งเน้นที่สภาพแวดล้อม แบบบ้าน อากาศ และบรรยากาศ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวตั้งควรมุ่งเน้นที่ ความสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน ทำเลที่ตั้ง และราคา

ในการพิจารณาจากประสบการณ์ของนักลงทุน เกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของคนไทยที่มีรายได้ปานกลางนั้น นักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบมีความเห็นว่าที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับคนไทยควรจะเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบโดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ ซึ่งลูกค้าสามารถมีกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพราะคนไทยยังไม่คุ้นเคยกับการมีกรรมสิทธิ์ร่วม ยังชอบที่จะมีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตนเอง แต่สำหรับนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งมีความเห็นที่แตกต่าง คือ ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับคนไทยควรจะเป็นที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ทั้งนี้เนื่องจากในอนาคต ต้นทุนการผลิตของที่อยู่อาศัยในแนวราบสูงขึ้น และอยู่ไกลจากที่ทำงาน ทำให้ต้องเสียเวลาในการเดินทางมาก อีกทั้งครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในปัจจุบันมีลักษณะเล็กกลง จึงเหมาะสมที่จะอยู่อาศัยในแนวตั้งมากกว่า

ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้งในด้านของผู้บริหารสินเชื่อ

ผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงิน นับได้ว่าเป็นผู้หนึ่งที่มีบทบาทสำคัญต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยที่แนวราบและแนวตั้งทั้งนี้เพราะการให้สินเชื่อเป็นปัจจัยสำคัญในการลงทุนของธุรกิจประเภทนี้ สำหรับความคิดเห็นของผู้บริหารสินเชื่อที่มีต่อการทำโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบนั้น พบว่า มีข้อดีอยู่หลายประการ คือ ที่อยู่อาศัยแนวราบใช้เวลาดำเนินโครงการสั้นกว่าแนวตั้ง สามารถขายได้ง่ายและเร็วกว่าแนวตั้ง การก่อสร้างสามารถสร้างได้เป็นเฟสแต่ละเฟสมีบ้านไม่มาก การโอนขายลูกค้าสามารถทำได้ก่อนโดยไม่ต้องให้เสร็จทั้งโครงการ ทำให้เจ้าของโครงการได้เงินจากการโอนมาเป็นทุนการสร้างเฟสต่อไป และสามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ได้บางส่วน เมื่อสร้างไม่หมดที่ดินส่วนที่เหลือสามารถแบ่งขายให้ผู้อื่นได้ และในแง่ความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยจะมีความรู้สึกว่ามีที่ดินเป็นของตนเองเหมาะกับสภาพสังคมไทย ส่วนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้งมีข้อดี คือ การขออนุมัติจดทะเบียนอาคารชุดไม่ค่อยมีปัญหา สามารถปลอดจำนองและโอนขายพร้อมกันได้ การใช้ประโยชน์ที่ดินได้เหมาะกับสภาพปัจจุบัน มีสิ่งอำนวยความสะดวก และใกล้แหล่งชุมชน การคมนาคมสะดวก

เมื่อพิจารณาจากด้านของผู้บริหารสินเชื่อ พบว่า การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ มีข้อเสีย คือ การขออนุมัติจัดสรรที่ดินมีความยุ่งยากล่าช้า ไม่สามารถประมาณเวลาที่ใช้ได้แน่นอน ราคาที่ดินในปัจจุบันค่อนข้างสูง ราคาของที่อยู่อาศัยแนวราบนี้บ้านจะแพงขึ้น ทำให้ราคาไม่เหมาะสมกับผู้มีรายได้อาจปานกลาง และการใช้ประโยชน์ของที่ดินไม่เหมาะสมกับราคา ส่วนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้งมีข้อเสีย คือ จะต้องก่อสร้างก่อนจึงจะทำการโอน ใช้ระบบเวลาก่อสร้างยาวนาน และถ้าสร้างผิดแบบไม่สามารถโอนให้ผู้อื่นได้ ขยายลำบาก ผู้อยู่อาศัยขาดความเป็นส่วนตัว ขาดความเป็นระเบียบ และความปลอดภัยในทรัพย์สิน

ทางด้านการให้สินเชื่อเพื่อทำโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ผู้บริหารสินเชื่อมีความเห็นว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบมีความปลอดภัยในการให้สินเชื่อมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวตั้งเพราะสามารถแบ่งโครงการเป็นเฟส ทำให้โอนขายไม่พร้อมกัน หน่วยไหนสร้างเสร็จก่อนก็โอนขายได้ก่อน ดังนั้นธนาคารจึงสามารถหยุดการก่อสร้างส่วนที่เหลือได้ทันที อีกทั้งการพิจารณาให้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบนั้นจะอาศัยหลักประกันเป็นสำคัญควบคู่กับ ความสามารถในการชำระคืนของลูกค้ำ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวตั้งนั้น ผู้บริหารสินเชื่อมีความเห็นว่า ไม่มีความปลอดภัยเท่าที่ควร เนื่องจากต้องสร้างเสร็จก่อนจึงสามารถโอนขายได้ ไม่สามารถโอนได้ที่ละหน่วย และต้องจดจำนองในลักษณะของนิติบุคคลอาคารชุด และไม่มีปัญหาในเรื่องการเงินเพราะเจ้าของโครงการมีฐานะดีอยู่แล้ว

ในส่วนของการให้สินเชื่อแก่เจ้าของโครงการนั้น ผู้บริหารสินเชื่อพบว่า มีปัญหาที่สำคัญคือ ต้นทุนการก่อสร้างและที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้น ถ้าหากเจ้าของโครงการไม่มีประสบการณ์ดีพอ หรือไม่ทราบกลไกของตลาดก็จะทำให้เจ้าของโครงการประสบความล้มเหลวได้ นอกจากนี้ยังมีปัญหาการขาดเงินทุนสำรอง การควบคุมการก่อสร้างไม่ดีพอ ทำให้คุณภาพที่อยู่อาศัยไม่ดี อีกทั้งธนาคารมีความไม่ไว้วางใจในตัวเจ้าของโครงการ โดยกลัวว่าจะนำเงินไปลงทุนอย่างอื่นหรือธุรกิจอื่น

สำหรับปัญหาในการให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้อาจปานกลางนั้น ผู้บริหารสินเชื่อพบว่า ปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากราคาที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่ราคาสูงขึ้น จึงทำให้ผู้มีรายได้อาจปานกลางมีปัญหาในการซื้อและการขอสินเชื่อ เพราะการเพิ่มของรายได้ไม่เหมาะสมกับราคาที่อยู่อาศัย จึงมีปัญหาเรื่องเกณฑ์รายได้ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของธนาคาร ปัญหาที่พบอีกประการหนึ่งก็คือ ผู้มีรายได้อาจปานกลางมีรายจ่ายต่อครอบครัวและรายจ่ายด้านอื่น ๆ มากมาย ขณะที่รายได้คงที่หรือน้อยและถ้าหากธนาคารมีการเพิ่มดอกเบี้ยแล้ว สิ่งเหล่านี้จะมีผลต่อการชำระเงินคืน เช่น ชำระเงินไม่ตรงตามกำหนด หรือไม่ครบจำนวน ส่วนปัญหาอื่น ๆ ที่พบก็คือ หลักฐานประกอบการขอสินเชื่อไม่ครบ เช่น ขาดใบรับรองเงินเดือน บัญชีเงินฝากธนาคาร มีอาชีพการงานไม่มั่นคง และสุขภาพไม่แข็งแรง อายุเกินเกณฑ์ เป็นต้น

จากประสบการณ์ในการให้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยของผู้บริหารสินเชื่อพบว่า โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ดีแต่อนาคตมีแนวโน้มลดลงเพราะราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยสูงตาม ส่งผลให้กำลังซื้อของตลาดอาจจะลดลง อย่างไรก็ตามถ้าราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับปานกลางก็จะตอบสนองความต้องการของตลาดได้ตลอดไป ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้งนั้นไม่ค่อยตอบสนองต่อความต้องการของตลาดได้เท่าที่ควร ทั้งนี้เพราะไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมไทย แต่จะตอบสนองชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตามในอนาคตจะมีแนวโน้มที่จะเป็นที่ต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น เพราะมีปัญหาการจราจรติดขัดมากยิ่งขึ้น สภาวะเศรษฐกิจและการอยู่ใกล้แหล่งชุมชน หรืออยู่ในย่านธุรกิจ

สำหรับความคิดเห็นที่มีต่อรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับนิสัยคนไทยนั้น ผู้บริหารสินเชื่อมีความเห็นว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบเหมาะสมกับนิสัยคนไทยมากที่สุด โดยเฉพาะกับผู้มีรายได้ปานกลาง เนื่องจากเจ้าของที่อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกว่า ได้เป็นกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินโดยไม่ต้องแบ่งเฉลี่ยกับผู้อื่น อีกทั้งลักษณะนิสัยคนไทยไม่เคยชินต่อการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน ทำให้เกิดปัญหามาก ทั้งนี้เนื่องจากการศึกษาของคนไทยและทัศนวิสัยยังไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามแนวโน้มของรูปแบบที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเป็นรูปแบบแนวตั้งมากขึ้น เพราะปัจจุบันมีปัจจัยที่มากกระทบต่อความเป็นอยู่อย่างมาก เช่น การจราจรติดขัด และราคาที่พักอาศัยแนวราบสูงขึ้น

จากลักษณะและความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้งที่มีระดับปานกลาง ในกลุ่มผู้อยู่อาศัย กลุ่มนักลงทุน และกลุ่มผู้บริหารสินเชื่อ จะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยแนวตั้งเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาทางด้านการเดินทาง ผู้อยู่อาศัยต้องการการคมนาคมสะดวกและใกล้แหล่งงาน โดยในกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เลือกอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยในแนวตั้งจะเป็นกลุ่มที่มีอายุน้อยคือ ระหว่าง 21-30 ปี ซึ่งเป็นวัยเริ่มทำงาน เป็นโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี และมีรายได้เดือนละ 20,000-30,000 บาท ดังนั้นจะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและมีขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่นัก คือ อยู่ได้เพียง 1-2 คน และมีระดับราคาปานกลางจะได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นสำหรับคนในกลุ่มนี้

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากสถานภาพสมรสและอายุเป็นเกณฑ์จะพบว่า ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยแนวตั้งใกล้แหล่งงานบางส่วนอาจย้ายไปซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาของที่อยู่อาศัยแนวตั้งก็คือ เสียงรบกวน และคับแคบ โดยเฉพาะเมื่อสมรสแล้วและมีบุตร ซึ่งจะอยู่ในช่วง 31-40 ปี ทำให้ขนาดของพื้นที่อยู่อาศัยเดิมไม่เพียงพอ จึงต้องหาที่อยู่ใหม่ที่ใหญ่ขึ้น

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ ระหว่างผู้อยู่อาศัยกับนักลงทุนแล้ว พบว่า มีความแตกต่างกัน โดยในกลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวราบให้ความสำคัญต่อข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบในเรื่อง ความเป็นส่วนตัวมากกว่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน การระบายอากาศ การมีสวนและสนาม และการขยายต่อเติมได้ ส่วนนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบให้ความสำคัญเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินมากกว่า ความเป็นส่วนตัว การขยายและต่อเติมได้ การมีสวนและสนาม และการระบายอากาศ

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบระหว่างผู้อยู่อาศัยกับนักลงทุนแล้วพบว่า มีความแตกต่างกันมาก โดยในกลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวราบให้ความสำคัญต่อข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบในเรื่องคุณภาพของวัสดุต่ำ เสียค่าบำรุงรักษารักษาบ้าน ปัญหาอื่น ๆ เช่น การเดินทาง การขาดการดูแลขณะก่อสร้าง และไม่ได้ทิวทัศน์ในมุมสูง ส่วนนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบกลับเห็นว่า ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบที่สำคัญ คือ ไม่ได้ทิวทัศน์ในมุมสูง ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก เสียค่าบำรุงรักษา และคุณภาพวัสดุต่ำ จากลักษณะดังกล่าวทำให้เห็นได้ว่า นักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้ให้ความสำคัญต่อข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคตของบุคคลในกลุ่มนี้

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีและข้อเสียของที่อยู่อาศัยกับนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งแล้วพบว่า ค่อนข้างมีความสอดคล้องกัน โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวตั้งและกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งให้ความสำคัญต่อข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้งในเรื่องการคมนาคมสะดวก และใกล้แหล่งชุมชน ในลักษณะเดียวกัน ส่วนทางด้านข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้งนั้นทั้งสองกลุ่มให้ความสำคัญในเรื่อง การขาดความเป็นส่วนตัวเป็นอันดับแรกเช่นเดียวกัน ทำให้เห็นได้ว่า กลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้งมีความเข้าใจกลุ่มผู้อยู่อาศัยดีพอสมควร

ทางด้านความคิดเห็นของนักลงทุนที่อยู่อาศัยต่อรูปแบบที่อยู่อาศัยราคาปานกลางนั้นส่วนใหญ่หรือ 40% เห็นว่าที่อยู่อาศัยควรเป็นแนวตั้งในรูปของคอนโดมิเนียม เพราะคนรุ่นใหม่มีความคิดเปลี่ยนไป และขนาดของครอบครัวเล็กลง ต้องการความสะดวกสบายในสิ่งอำนวยความสะดวก และลดปัญหาการเดินทาง อีก 33% เห็นว่าที่อยู่อาศัยควรเป็นแนวราบในรูปแบบทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว เนื่องจากที่ดินในเมืองราคาสูง และอีก 26.7% มีความเห็นว่าเป็นไปได้ทั้งแนวตั้งและแนวราบ

สำหรับความคิดเห็นของผู้บริหารสินเชื่อนั้น จากการวิจัยพบว่า มีความพอใจที่จะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่า และเห็นว่ามีความปลอดภัยกว่าที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ทั้งในเรื่องการตลาด การก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งพฤติกรรมของคนไทยที่มีรายได้ปานกลาง ชอบที่จะมีที่อยู่อาศัยแบบแนวราบมากกว่าแนวตั้ง เนื่องจากนิสัยของคนไทยชอบอยู่ติดดินและมีความรู้สึกเป็นเจ้าของที่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสนอแนะ

1. นักลงทุน โดยเฉพาะนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ ควรมีการศึกษาวิจัยถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยทั้งในด้านการคาดหวัง และปัญหาในการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อจะได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค
2. นักลงทุนน่าจะให้ความสนใจกับที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ คือ ที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวตั้ง
3. นักลงทุนควรจะเน้นการให้สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถใช้ร่วมกันได้อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้เนื่องจากผลการวิจัยพบว่า สาเหตุที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งเป็นเพราะการมีสิ่งอำนวยความสะดวก
4. สำหรับนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ควรที่จะให้พื้นที่เปิดโล่งสีเขียวส่วนกลางให้มากขึ้น เพื่อให้อากาศถ่ายเทในที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น และเพื่อลดความแออัดในอาคารลง
5. สำหรับผู้บริหารสินเชื่อในทุก ๆ สถาบัน ควรให้ความสนใจในเรื่องการให้สินเชื่อทั้งในด้านสินเชื่อโครงการ และสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดเพดานดอกเบี้ยทั้ง 2 ประเภทให้ต่ำกว่าสินเชื่อปกติ
6. สำหรับผู้ที่จะวิจัยครั้งต่อไป ควรจะเพิ่มการศึกษาทางด้านกายภาพ โดยศึกษาถึงความสอดคล้องของรูปทรงของอาคาร ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม และดูความสอดคล้องในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยในอาคารของที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง เพื่อให้เกิดความเข้าใจในเรื่องที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเจาะจงกลุ่มรายได้ที่ศึกษาและเน้นเขตพื้นที่เฉพาะ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย