

ลักษณะที่อยู่อาศัย

สำหรับบทที่ 3 ของงานวิจัยฉบับนี้จะได้กล่าวถึงสภาพทั่วไปของธุรกิจที่อยู่อาศัยที่มีต่อรูปแบบที่อยู่อาศัย การลงทุนในที่อยู่อาศัย ข้อพิจารณาทั่วไปของสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทและรูปแบบของที่อยู่อาศัย รวมทั้งกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่มีต่อรูปแบบที่อยู่อาศัย

3.1 สภาพทั่วไปของธุรกิจที่อยู่อาศัยที่มีต่อรูปแบบที่อยู่อาศัยได้รับความสนใจของ นักพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัยมาก ทั้งนี้เพราะธุรกิจการก่อสร้างอาคารและที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องสืบเนื่องมาจากเศรษฐกิจของประเทศติดต่อกันมาตั้งแต่ ปี 2530-2533 จึงมีผู้สนใจทำธุรกิจที่อยู่อาศัยและก่อสร้างกันมาก จนปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างทั่วประเทศและเป็นวัสดุหลักที่จำเป็น ได้แก่ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น และอื่น ๆ ราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งนี้เพราะใคร ๆ ก็สามารถจับงานด้านนี้ได้หากมีปัจจัยพร้อม ได้แก่ เงิน ที่ดิน คณะทำงานซึ่งสามารถทำกำไรได้สูงมาก คุ่มกับการลงทุน โอกาสเสี่ยงก็มีไม่มากนัก แต่ผู้ล้มเหลวก็ย่อมจะมีบ้างเช่นกันเพราะไม่มีทั้งความรู้และประสบการณ์แต่อยากทำด้วยเหตุดังกล่าว จึงทำให้เกิดปัญหาด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังนี้

ที่ดิน : ที่ดินที่จะใช้พัฒนาเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยมีน้อยลง โดยเฉพาะที่ทำเลดีและอยู่ในเมือง ด้านราคาที่ดินก็สูงขึ้นหลายเท่าตัว มีผลให้การลงทุนของการลงทุนอุตสาหกรรมการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ดังนั้น การใช้ที่ดินต้องให้คุ้มกับราคาที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้การก่อสร้างอาคารสูงเช่นอาคารชุดคอนโดมิเนียม มีบทบาทมากขึ้น จนเป็นที่ยอมรับของคนทั่วไป ทั้งนี้เพราะปัญหาทางการเดินทางเข้าเมือง เพื่อทำงานมีส่วนการผลักดัน

ราคาที่สูงขึ้นมากมายหลายเท่าตัวนั้นขึ้นกับสภาพทางกายภาพ และทำเลที่ตั้งของที่ดินว่า อยู่ส่วนไหนของเมือง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พร้อมมากน้อยแค่ไหน จึงเกิดการเก็งกำไรกันขึ้น มักมีสิ่งเกือหนุนคือ

- 1.1 มีการคาดหวังว่า ความต้องการที่ดินจะมากขึ้นเรื่อย ๆ เพราะเศรษฐกิจ การลงทุนขยายตัวต่อไป โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรม ด้านที่อยู่อาศัย การค้า และการท่องเที่ยว
- 1.2 เงินทุนที่จะนำมาใช้ในการซื้อที่ดินต้องอาศัยสถาบันการเงิน ได้แก่ธนาคารพาณิชย์ และส่วนใหญ่มักจะให้เสนอด้วยยว่าที่ดินนั้นซื้อมาเพื่อกิจกรรมอะไร มีแผนงานเป้าหมายวัตถุประสงค์อย่างไร
- 1.3 ถ้าต้นทุนของที่ดินรวมทั้งภาษี และอัตราดอกเบี้ย ของเงินลงทุนต่ำการเก็งกำไรก็จะมีมากขึ้น
- 1.4 ผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นจากการเก็งกำไรมีการหลีกเลี่ยงภาษีคือซื้อขายกันในราคาแจ้งที่ไม่เป็นจริง มักใช้ราคาประเมิน

วัสดุก่อสร้าง : เกิดการขาดแคลนอย่างหนัก และขึ้นราคาไปสูง ทั้งนี้เพราะโครงการก่อสร้างทั้งของภาคเอกชน และภาครัฐมีมาก เช่น โครงการอีสเทิร์นบอร์ การขยายตัวด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐ เป็นต้น

ด้านแรงงานก่อสร้าง : เริ่มมีการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือ (skill labour) บางพื้นที่มีปัญหาแย่งคนงาน ขณะนี้ผู้รับเหมาสามารถจะเลือกรับงานก่อสร้าง เลือกเจ้าของโครงการ งานราชการได้รับความสนใจน้อยมาก

ด้านกฎหมาย : กฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจก่อสร้างที่อยู่อาศัย
ยังล้าสมัย ไม่มีการแก้ไขเป็นเวลานาน และที่มีการปรับปรุงก็ไม่ทันกับสถานการณ์ความ
ก้าวหน้า มีปัญหาเนื่องจากขั้นตอนการขออนุมัติ ใช้เวลานานมากเจ้าหน้าที่มีไม่เพียงพอ
ไม่ปรับปรุงให้ทันสมัยทั้งกฎหมายจัดสรร ปว.286 และการขออนุญาตก่อสร้างด้านเทศ
บัญญัติ รวมถึงกฎหมายผังเมือง การควบคุมการใช้งาน นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่น ๆ
อีก เช่นกฎหมายควบคุมการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ กฎหมายบางอย่างเป็นตัวถ่วงความ
เจริญ การพัฒนาของประเทศชาติ เพราะไม่เอื้ออำนวยกับการลงทุนการพัฒนา

สาธารณูปโภค : ที่จำเป็นขั้นพื้นฐานที่รัฐบาลต้องเป็นผู้จัดทำจัดหาขยายตัวไม่ทันกับการ
ขยายตัวของชุมชนเมือง เช่น ระบบถนนซึ่งถือเป็นหัวใจของการพัฒนา ยังมีไฟฟ้า
ประปา โทรทัศน์ การระบายน้ำทิ้ง ระบบบำบัดน้ำเสีย การจัดเก็บขยะ ซึ่งเป็นปัญหา
สำคัญมาก ของธุรกิจการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

เทคโนโลยีการก่อสร้าง : ปัจจุบันการก่อสร้างอาคารสูงหลาย ๆ ชั้นมีมากขึ้นทั้งคอน
กรีตเสริมเหล็ก ทั้ง office condo ทั้งโรงแรม ซึ่งต้องใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย ควบคู่ไป
กับบุคลากรที่มีความสามารถสูง ได้แก่วิศวกร และสถาปนิก ตลอดจนช่างคุมงานระดับผู้
จัดการสนาม ผู้จัดการการก่อสร้าง ที่มีจำนวนจำกัด และขาดแคลน

ด้านการเงิน : ขณะนี้สถาบันการเงินมีนโยบายชะลอการให้สินเชื่อในการก่อสร้างบ้าน
จัดสรร และคอนโด มีการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัย ย่อมก่อให้เกิดปัญหา
โดยตรงกับการขยายตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยตลอดจนภาวะเงินเฟ้อ การปรับค่าแรงงาน
ที่จะทำให้ของแพงขึ้น

โดยสรุปแล้ว ธุรกิจที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไปในอนาคตแม้ว่าจะมีอัตรา
ส่วนที่ลดลงบ้างก็ตาม ยังเป็นธุรกิจที่น่าลงทุน

จากผลการศึกษาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในรอบปี
2532 และแนวโน้มในปี 2533 ของการเคหะแห่งชาติ โดยงานวิจัย กองการตลาด ฝ่ายการ
ตลาด พอสรุปโดยย่อได้ ดังนี้

ปริมาณตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2532 มีจำนวนสูงมาก จากโครงการบ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตแล้ว 513 โครงการ คิดเป็นที่อยู่อาศัย 89, 215 หน่วย ซึ่งสูงกว่าปี 2531 ถึงเท่าตัว รวมทั้งในส่วนของโครงการอาคารชุดราคาประหยัด ถึงจำนวน 69 โครงการ คิดเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 31, 608 หน่วย รวมที่อยู่อาศัยที่มีในตลาดทั้งสิ้นประมาณ 120, 823 หน่วย และแนวโน้มส่วนใหญ่ของโครงการบ้านจัดสรรก็เป็นการปลูกสร้างบ้านแถวมากขึ้น และสร้างบ้านเดี่ยวลดลง (15%) ทั้งนี้ระดับราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ขยับสูงขึ้นจากปี 2531 เนื่องจากราคาที่ดินดิบตัวสูงขึ้นมาก รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงานและอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น จึงทำให้เกิดโครงการอาคารชุดราคาประหยัดขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่จะขายอยู่ในราคา 150,000 - 300,000.- บาท ขนาดอาคาร 20 -35 ตารางเมตร หรือคิดราคาต่อตารางเมตร ก็จะอยู่ระหว่าง 6,000 - 9,000.- บาท เป็นส่วนใหญ่ สำหรับทิศทางการขยายตัวของตลาดนั้น ยังอยู่แถบทิศเหนือและตะวันออก ได้แก่ เขตบางกะปิ บางเขน พระโขนง และในทางทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ คือเขตภาษีเจริญ และบางขุนเทียน

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2534

จากภาวะตลาดและปัจจัยหลัก คือ ราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงานที่สูงขึ้น และอัตราดอกเบี้ย ดังได้กล่าวแล้วจะทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในจำนวนและอัตราที่ชะลอตัวหรืออาจจะลดลงเล็กน้อย แต่จะไม่เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด

รูปแบบของที่อยู่อาศัย สำหรับโครงการบ้านจัดสรรนั้น การปลูกสร้างบ้านเดี่ยวยังคงมีอยู่ในสัดส่วนที่น้อยลง ขนาดที่ดินจะอยู่ระหว่าง 40 - 65 ตารางวา แต่ระดับราคาจะสูงมากกว่า 600,000 - 1,000,000.- บาทขึ้นไป

โครงการส่วนใหญ่ จะยังคงทำบ้านแถวในสัดส่วนที่สูง แต่ที่เป็นบ้านแถวชั้นเดียวจะมีจำนวนน้อยลง ส่วนใหญ่จะสร้างบ้านแถวสองชั้น และระดับราคาจะขยับสูงขึ้นจาก 400,000 เป็น 600,000 -1,000,000.- ขนาดที่ดินเดิม คือ 16 - 20 ตารางวา ในขณะที่แถวสามชั้นจะยังคงขายในระดับราคาสูงกว่า 1,000,000.- และทำเลที่ตั้งมีแนวโน้มจะขยับห่างออกไปจากศูนย์กลางเมืองมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 3.1 ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย			
ประเภท	หน่วย : หลัง/ห้อง		
	1990	1991	1992
บ้าน	56,700	83,500	69,400
อาคารชุด	64,100	68,000	47,900
รวม	120,800	151,500	117,300

ตารางที่ 3.2 ประมาณการจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียน		
ประเภท	หน่วย : หลัง/ห้อง	
	1992	1993
บ้าน	83,500	69,400
อาคารชุด	64,000	68,000
รวม	147,500	137,400

ที่มา วารสารสมาคมเศรษฐศาสตร์ ธรรมศาสตร์ , ปีที่ 3 ฉบับที่ 8 , มิ.ย.-ส.ค.
2535 , หน้า 94-95

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยขยับสูงมากขึ้นไปทุกขณะ ย่อมจะส่งผลกระทบต่ออย่างมากกับกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งจากสถิติของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่า อัตราคนโสดมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่คู่สมรสซึ่งมีสัดส่วนในตลาดที่อยู่อาศัยถึง 68.5% เมื่อปี 2530 ลดลงมาเหลือ 64.5% เมื่อปี 2532 จุดนี้สังเกตได้ว่า คนหนุ่มสาวมีแนวโน้มที่จะต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 33% คนแต่งงานต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 62% และคนหย่าแล้วต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 5% ภายในปี 2534

"ลักษณะของความต้องการปรากฏว่า บ้านเดี่ยวที่มีความนิยมมากถึง 63% ในปี 2530 ปรากฏว่า ลดลงมาเหลือเพียง 27% ในปี 2533 ในขณะที่ทาวน์เฮาส์ได้รับความนิยมมากขึ้นจาก 32% เมื่อปี 2530 จะเพิ่มมากถึง 40-50% เพราะผลของราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นมาก และระดับราคาของทาวน์เฮาส์ยังพอที่จะรวบรวมหาซื้อได้"

นั่นคือ ภาพรวมของที่อยู่อาศัย แต่ในปัจจุบันนี้อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงมากขึ้น เพราะผลของภาวะเงินตึงตัว ในแง่ของเจ้าของโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการใหญ่ที่ใช้เงินกู้ในวงเงินเกินกว่า 100 ล้านบาท ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น 1% นั้นหมายถึง ต้นทุนจะสูงขึ้น 1 ล้านบาท และในแง่ของผู้ซื้อรายย่อยเห็นได้ชัดเจนคือ อำนาจซื้อของประชาชนลดลง ทำให้ผู้ซื้อต้องผ่อนชำระต่อเดือนสูงขึ้น คือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1% รายได้ของผู้กู้จะต้องเพิ่มขึ้นถึง 5% จึงจะสามารถผ่อนบ้านในราคาเดิมได้

ดูจากตารางที่ 3.3 เปรียบเทียบราคาบ้านจัดสรรในช่วง ปี 2532-2534 ปรากฏว่า ราคาทาวน์เฮาส์ในช่วงปี 2532-2533 ระดับปานกลางอยู่ในระดับ 0.70-1.2 ล้านบาท บ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางอยู่ในระดับ 1.25-2.50 ล้านบาทและบ้านแฝดระดับราคาปานกลางอยู่ในระดับ 0.70-1.2 ล้านบาท แต่ในปี 2534 ทาวน์เฮาส์ขึ้นมาเป็น 0.85-1.75 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวขึ้นมาเป็น 3-5.5 ล้านบาท ในส่วนของคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง ในช่วงปี 2532-2533 อยู่ในระดับ 20,000-28,000 บาท ต่อตารางเมตร แต่ในปี 2534 ในระดับเดียวกันขึ้นมา 22,000-30,000 บาท ต่อตารางเมตร

ปัญหาของต้นทุนที่แพงขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยในแนวราบขยายห่างไกลจากเมืองออกไปทุกที และออกมาในรูปแบบของการจัดสรรทาวน์เฮาส์เป็นส่วนมาก ตลอดจนคอนโดมิเนียมราคาถูก ส่วนในเขตเมืองที่ดินค่อนข้างแพงและหายาก จึงมีการขยายตัวในแนวตั้ง จะเกิดคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์ราคาแพง แต่บ้านจัดสรรจะไม่สามารถมีเพิ่มได้อีกแล้วในเขตเมืองขึ้นใน ฉะนั้นโดยภาพรวมแล้วการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจะออกไปชานเมืองในรูปแบบลักษณะของทาวน์เฮาส์ แต่บ้านจัดสรรในระดับสูงจะค่อนข้างชะลอตัวลงไป

จุดที่ทำให้ราคาบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์เพิ่มสูงมากขึ้น คือ ปัจจุบันราคาทาวน์เฮาส์ขนาด 16 ตารางวา จะไม่ต่ำกว่า 700,000 บาทและบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตารางวา ไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท เฉพาะในเขตชานเมืองเท่านั้น อันนี้เป็นผลมาจากราคาที่ดินถูกปั่นขึ้นไปสูงมากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา

ราคาทาวน์เฮาส์ในตลาดจะไม่ต่ำกว่า 700,000-800,000 บาท จะต้องมีเงินเดือนไม่ต่ำกว่า 20,000 บาท ปัญหาอยู่ที่ว่า กลุ่มที่มีเงินเดือนต่ำกว่านี้จะต้องใช้เวลาในการเก็บเงินมากขึ้นกว่าเดิมจึงจะพอรวบรวมเงินดาวน์มาซื้อบ้านได้ และเมื่อถึงระยะเวลาการผ่อนกับธนาคารเงินส่วนใหญ่ก็จะจมกับการผ่อนชำระเงินงวด และสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ ราคาของที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นไปอีก และขณะนี้ธนาคารพาณิชย์ได้มีการปรับตัวเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้สูงมากขึ้นเพราะผลของภาวะเงินตึงตัว

ปัญหาอีกประการหนึ่งที่จะเป็นภาระของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยคือ การปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะส่งผลกระทบต่อค่าธรรมเนียมในการโอนเพิ่มสูงมากขึ้นซึ่งพอจะแยกได้สองประเด็น คือ ประเด็นแรก ผู้ที่อยู่ระหว่างการผ่อนเงินดาวน์และมีกำหนดที่จะโอน ผู้ซื้อจะต้องรับภาระในการโอนที่สูงมากขึ้นเพราะขณะนี้ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจะผลักภาระในการโอนและเสียค่าธรรมเนียมให้กับผู้ซื้อทั้งหมด ประเด็นที่สองเจ้าของโครงการที่ไม่มีสต็อกที่ดินจะต้องจัดหาที่ดินใหม่ทางหนึ่งจะต้องรีบโอนกันก่อน เพื่อลดภาระต้นทุนในการเสียค่าธรรมเนียมการโอนและภาษี และหากไม่สามารถโอนได้ทันต้องยึดไปจนถึงปีหน้าจะเป็น "ต้นทุน" ของโครงการนั้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และจะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นตามไปด้วย

ตารางที่ 3.3 เปรียบเทียบราคาในช่วงปี 2532-2534

หน่วย : ล้านบาท

ช่วงปี 2532-2533			
แบบ	ระดับราคาสูง	ระดับราคาปานกลาง	ระดับราคาต่ำ
ทาวน์เฮาส์	1.25-4.00	0.70-1.20	0.39-0.68
บ้านเดี่ยว	2.55-20.00	1.25-2.50	0.60-1.20
บ้านแฝด	-	0.70-1.20	0.50-0.80
คอนโดมิเนียม	0.025-0.035/ตร.ม.	0.020-0.028/ตร.ม.	0.010-0.015/ตร.ม.
แบบ	ปี 2534		
ทาวน์เฮาส์	1.80-8.00	0.85-1.75	0.55-0.80
บ้านเดี่ยว	7.00-40.00	3.00-5.50	1.50-3.00
บ้านแฝด	-	-	0.80-2.00
คอนโดมิเนียม	0.035-0.070/ตร.ม.	0.022-0.030/ตร.ม.	0.012-0.018/ตร.ม.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.4 เปรียบเทียบราคาขายในเขตเมืองชั้นใน ปี 2532-2534

ประเภท	ขนาด	2532-2533	2534
ทาวน์เฮาส์	22 ตร.ว.	1.25-4.00	3.50-15.00
คอนโดมิเนียม	100-600 ตร.ม.	0.025-0.035/ตร.ม.	0.035-0.070/ตร.ม.

ตารางที่ 3.5 เปรียบเทียบราคาขายในเขตเมืองชั้นนอก ปี 2532-2534

ประเภท	ขนาด	2532-2533	2534
ทาวน์เฮาส์	22 ตร.ว.	0.7-1.2	0.85-1.75
บ้านเดี่ยว	50 ตร.ว.	1.25-2.50	3.00-5.50
คอนโดมิเนียม	26-70 ตร.ม.	0.020-0.028/ตร.ม.	0.022-0.030/ตร.ม.

ตารางที่ 3.6 เปรียบเทียบราคาขายในเขตชานเมือง ปี 2532-2534

ประเภท	ขนาด	2532-2533	2534
ทาวน์เฮาส์	22 ตร.ว.	0.39-0.68	0.55-0.80
บ้านเดี่ยว	50 ตร.ว.	0.60-1.20	1.50-3.00
คอนโดมิเนียม	26-70 ตร.ม.	0.010-0.015/ตร.ม.	0.012-0.018/ตร.ม.

ตารางที่ 3.7 อัตราเงินเดือนขึ้นต่อกับราคาบ้านที่จะซื้อ

หน่วย : บาท

อัตรดอกเบี้ย (ระยะเวลา 15 ปี)	ระดับราคาต่ำ		ระดับราคาสูง	
	บ้านราคา	เงินกู้ ผ่อน/เดือน	บ้านราคา	เงินกู้ ผ่อน/เดือน
15.00%	750,000	เงินเดือน	2,000,000	เงินเดือน
16.00%	7,347.83	20,993.81	19,594.22	55,983.48
17.00%	7,710.68	22,030.51	20,561.81	58,748.03
	8,079.77	23,085.06	21,546.06	61,560.17

- สมมติฐาน - เงินดาวน์ 30%
 - เงินกู้ 70%
 - จำนวนผ่อนเท่ากับ 35% ของเงินเดือน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 การลงทุนในที่อยู่อาศัย

การลงทุนในโครงการก่อสร้างอาคารชุดนี้แตกต่างกับการสร้างบ้านพักอาศัย หรือบ้านจัดสรรกล่าวคือ การสร้างบ้านพักอาศัยไม่จำเป็นต้องสร้างพร้อม ๆ กันหมดทีเดียว ไม่เหมือนกับโครงการอาคารชุด ซึ่งเมื่อเริ่มเปิดโครงการและมีลูกค้ามาจองแล้ว เจ้าของโครงการจะต้องเริ่มดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จตามกำหนด โดยจะต้องก่อสร้างทั้งอาคาร ไม่สามารถเลือกสร้างชั้นใดชั้นหนึ่งได้ ไม่เหมือนกับหมู่บ้านซึ่งจะสร้างเป็นหลัง ๆ ก็ได้แล้วแต่ความพร้อมของผู้ซื้อ

ฉะนั้น โครงการอาคารชุดจะต้องใช้เงินลงทุนสำหรับก่อสร้างที่ต่อเนื่องกัน การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างตลอดจนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างจะต้องเตรียมไว้พร้อมเพียง โดยทั่วไปแล้วเจ้าของโครงการจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีชื่อเสียงรับผิดชอบการก่อสร้างตัวอาคารไป ส่วนด้านการตลาดนั้นเจ้าของโครงการที่มีทีมงานขายที่มีประสบการณ์มักจะจัดทำเอง ในบางกรณีเจ้าของโครงการอาจพิจารณาให้ บริษัทที่รับจ้างจัดจำหน่ายโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบต่อไป

เงินลงทุนของโครงการ¹

1. ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน

เนื่องจากลักษณะอาคารชุดจะเป็นอาคารที่มีความสูงหลายชั้นเพื่อต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินมากที่สุด ทั้งนี้ขนาดที่ดินและความสูงอาคารจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นค่าใช้จ่ายของที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดินจึงมีใช้ต้นทุนหลักของโครงการ โดยทั่วไปแล้วขนาดของที่ดินที่ใช้สำหรับอาคารชุดจะมีขนาด 2-4 ไร่ต่อโครงการ และค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินจะมีค่าประมาณร้อยละ 10 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

2. ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง

เงินลงทุนในส่วนนี้รวมค่าใช้จ่ายทุกประเภทของการก่อสร้าง ตั้งแต่ค่าวัสดุในการก่อสร้างทุกประเภท ค่าแรงงานรวมทั้งค่าออกแบบและควบคุมการก่อสร้างอาคารด้วย โดยปกติแล้วต้นทุนในส่วนนี้ คือ เป็นต้นทุนหลักของโครงการอาคารชุด โดยจะมีค่าอยู่ในช่วงร้อยละ 60-70 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด ซึ่งจะขึ้นอยู่กับความหรูหราของตัวอาคารของแต่ละโครงการ สำหรับค่าก่อสร้างมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ตั้งแต่ปี 2531 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจดีทำให้มีการก่อสร้างกันมาก วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ จึงขาดแคลน นอกจากนี้การก่อสร้างอาคารสูง ๆ เกิดขึ้นพร้อม ๆ กันมาก ทำให้บริษัทที่รับเหมาเจาะเข็มเพื่อวางฐานรากการก่อสร้างอาคารสูงขาดแคลน ที่จะมีผลกระทบต้องกำหนดการก่อสร้างของโครงการล่าช้าไป นั่นก็หมายถึง การรับเงินค่าโอนงวดสุดท้ายช้าออกไปทำให้ดอกเบี้ยสูงขึ้น ซึ่งในปัจจุบันเจ้าของโครงการต้องประสบปัญหาการวางฐานรากโครงการล่าช้ากว่ากำหนดหลายราย

¹ เอกสารวิชาการ ดี.เอส.แลนด์ ชุดที่ 1 คู่มือคอนโดมิเนียม , การบริหารเงินทุนโครงการอาคารชุด , หน้า 157-158

3. ดอกเบี้ยจ่าย

ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย เป็นรายการที่มีความสำคัญมากรายการหนึ่งที่จะมีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนของโครงการ เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายจะมากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับเงินต้นที่ต้องกู้ยืมมาใช้ในโครงการ และขึ้นอยู่กับจำนวนเงินและระยะเวลาที่ต้องกู้ยืมมานั้นจะมากหรือน้อยเพียงใด ซึ่งทั้งนี้ ก็จะขึ้นอยู่กับกรวางแผนโครงการที่ดีมีประสิทธิภาพ ทั้งทางด้านกลยุทธ์ และเก็บเงินตามกำหนด , และดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนขายได้ตามกำหนด

อย่างไรก็ตามอัตราส่วนเงินกู้ต่อเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการไม่ควรเกิน 2:1 หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า ประมาณ 33% ของเงินลงทุนเป็นเงินกู้จากสถาบันการเงิน ดังนั้นต้นทุนดอกเบี้ยเทียบกับต้นทุนโครงการทั้งหมดไม่ควรเกินร้อยละ 8 เมื่อกำหนดให้อัตราดอกเบี้ยของโครงการเท่ากับ 14%

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารการขาย ได้แก่ เงินเดือน , ค่าใช้จ่ายสำนักงาน , ค่าคอมมิชชั่น และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

5. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่

- ภาษีการค้า 3.85% ของรายรับ
- ค่าธรรมเนียมในการโอน 2.5% ของรายรับ
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 1% ของรายรับ
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจดจำนอง , ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท เป็นต้น

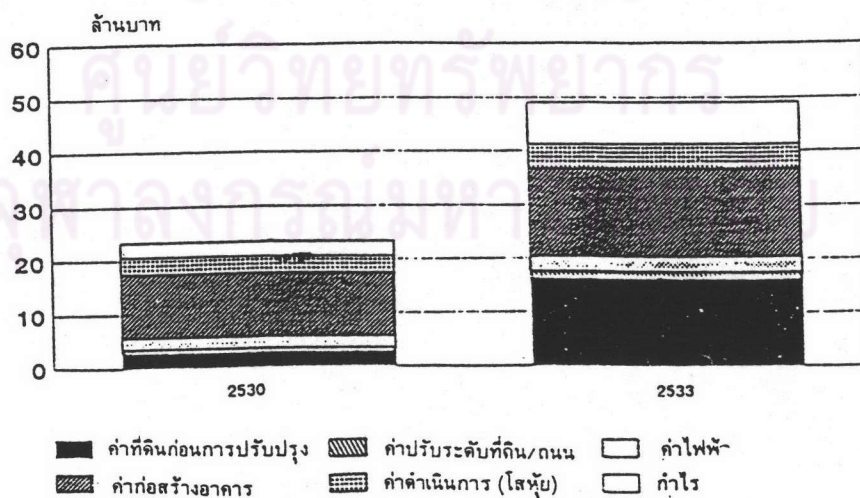
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.8 การวิเคราะห์ราคาและต้นทุนของที่อยู่อาศัย ปี 2530 โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวสำหรับระดับรายได้ปานกลาง (หน่วย : ล้านบาท)

รายการต้นทุน	2530	ต้นทุนปี 2530/ ราคาในปี 2533	2533	% การเพิ่ม	สัดส่วนการ เพิ่มของ ต้นทุน
ที่ดินก่อนการ ปรับปรุง	2.34	2.75	16.20	498.80%	65.10%
ค่าปรับระดับที่ดิน	0.43	0.50	0.79	56.50%	1.40%
ถนน	0.25	0.29	0.60	104.50%	1.50%
ไฟฟ้า	0.84	0.99	1.37	39.00%	1.90%
ประปา	0.84	0.99	1.37	39.00%	1.90%
อาคาร	10.22	12.00	16.44	37.10%	21.50%
ภาษี	1.21	1.42	1.99	40.10%	2.80%
ค่าดำเนินการ	1.21	1.42	1.99	40.10%	2.80%
ค่าโฆษณา	0.20	0.23	0.49	105.70%	1.20%
รวม	17.54	20.59	41.24	100.3%	100.00%
กำไร	2.43	2.85	7.81	173.8%	
รายรับ	19.97	23.44	49.05	109.3%	
ต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วย	278,413.00	326,775.00	654,603.00	100.3%	
ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย	316,984.00	372,047.00	778,571.00	109.3%	

ที่มา: PADCO-LIF Comparative Cost Study, 1990.

การวิเคราะห์ราคาและต้นทุนของที่อยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2533



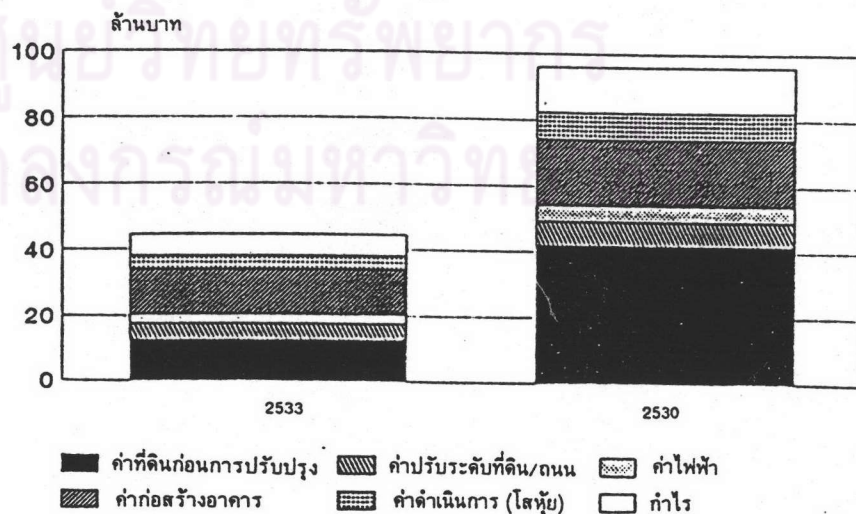
ที่มา: PADCO-LIF LAND MARKET ASSESSMENT, 1990

ตารางที่ 3.9 การวิเคราะห์ราคาและต้นทุนของที่อยู่อาศัย ปี 2530 และปี 2533 โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับระดับรายได้ปานกลาง (หน่วย : ล้านบาท)

รายการต้นทุน	2530	ต้นทุนปี 2530/ ราคาในปี 2533	2533	% การเพิ่ม	สัดส่วนการ เพิ่มของ ต้นทุน
ที่ดินก่อนการ ปรับปรุง	12.61	14.80	42.04	184.10%	72.4%
ค่าปรับระดับที่ดิน	2.10	2.46	3.08	25.00%	1.60%
ถนน	2.94	3.45	4.25	23.20%	2.10%
ไฟฟ้า	1.33	1.56	2.46	57.70%	2.40%
ประปา	1.33	1.56	2.46	57.70%	2.40%
อาคาร	13.67	16.04	20.35	26.90%	11.40%
ภาษี	1.78	2.09	3.85	84.20%	4.70%
ค่าดำเนินการ	1.93	2.27	2.95	30.00%	1.80%
ค่าโฆษณา	0.44	0.52	0.96	84.60%	1.20%
รวม	38.13	44.75	82.40	84.1%	100.00%
กำไร	6.31	7.42	13.75	85.3%	
รายรับ	44.45	52.17	96.15	84.3%	
ต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วย	537,042.00	630,331.00	1,160,563.00	85.7%	
ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย	626,056.00	734,808.00	1,354,225.00	84.3%	

ที่มา: PADCO-LIF Comparative Cost Study, 1990.

การวิเคราะห์ราคาและต้นทุนของที่อยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2533



ที่มา: PADCO-LIF LAND MARKET ASSESSMENT, 1990

แหล่งที่มาของเงินทุนของโครงการ ประกอบด้วย 3 แหล่งดังนี้ คือ

1. เงินลงทุนของบริษัท

เงินลงทุนของเจ้าของโครงการอาจอยู่ในรูปของทุนจดทะเบียน หรือเงินกู้ยืมจากกรรมการ ซึ่งมักใช้ในการลงทุนซื้อที่ดิน ตลอดจนเป็นค่าใช้จ่ายก่อนการตั้งบริษัท เช่น ค่าจดทะเบียนบริษัท, ค่าออกแบบก่อสร้าง, ค่าพิมพ์เอกสารสัญญา และค่าก่อสร้างสำนักงานขายในโครงการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการจดจำนองรวมทั้งค่าโฆษณาในการขาย เป็นต้น

บางโครงการเจ้าของโครงการอาจต่อรองกับเจ้าของที่ดินของยึดเวลาในการโอนออกไปก็จะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการเอง โดยทำให้สามารถประหยัดเงินทุนในช่วงแรกได้

2. เงินมัดจำ เงินดาวน์ และเงินรับโอนจากลูกค้า

โดยทั่วไปเงินมัดจำ และเงินดาวน์จะประมาณ 30-35% ของราคาขาย โดยจะให้ลูกค้าผ่อนเป็นรายเดือนก่อนอาคารก่อสร้างเสร็จ ส่วนที่เหลือประมาณ 65-70% จะได้ชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด สำหรับช่วงเวลาในการผ่อนเงินดาวน์จะมีระยะเวลาประมาณ 1-2 ปีแล้วแต่ขนาดของโครงการ ซึ่งการกำหนดอัตราส่วนระหว่างเงินมัดจำ และเงินดาวน์, กับเงินโอนงวดสุดท้ายจะมีผลกระทบต่อการขายและแหล่งที่มาของเงินทุนของโครงการ ซึ่งโดยปกติแล้วลูกค้าต้องการผ่อนเงินมัดจำและเงินดาวน์น้อย เพราะทำให้มีภาระผ่อนไม่สูงนัก แต่ถ้ามองในแง่เงินทุนของโครงการที่ได้เข้ามาใช้ในโครงการก็จะน้อยตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม มีโครงการอาคารชุดสำหรับพักอาศัยโครงการหนึ่ง สามารถขายได้ดีมากแม้จะกำหนดเงินดาวน์ไว้สูงถึง 40% ของราคาขายทำให้โครงการมีเงินทุนเข้ามาใช้ในโครงการจากส่วนนี้มาก ทำให้สามารถประหยัดดอกเบี้ยในการกู้ยืมได้มากพอสมควร

3. เงินกู้สนับสนุนโครงการสถาบันการเงิน

สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการอาคารชุด ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ และบริษัทเงินทุนต่าง ๆ โดยสถาบันการเงินจะให้เงินกู้เพื่อซื้อที่ดินและเพื่อใช้ในการก่อสร้างเป็นหลัก ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารนั้น ทางเจ้าของโครงการจะต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาสนับสนุนเนื่องจากตรวจสอบได้ยาก โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะสนับสนุนโครงการประมาณ 50%-60% ของค่าก่อสร้าง ส่วนค่าที่ดินแล้วแต่การตกลงกัน ระยะเวลาในการชำระหนี้สินประมาณ 1-3 ปีแล้วแต่ขนาดของโครงการ โดยที่เจ้าของโครงการจะต้องจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้กับสถาบันการเงินนั้น ๆ เพื่อเป็นหลักประกัน

การเบิกถอนเงินกู้จากสถาบันการเงินต้องเบิกตามผลงานการก่อสร้าง และต้องชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ในขณะที่ต้องชำระคืนเงินต้น จากเงินโอนงวดสุดท้ายของลูกค้า โดยปกติจะกำหนดให้ชำระคืนประมาณ 80-90% ของเงินโอนงวดสุดท้าย

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

การพิจารณาจุดคุ้มทุนของโครงการเพื่อพิจารณาถึงความเสี่ยงในการลงทุนของเจ้าของโครงการ ตลอดจนความเสี่ยงของสถาบันการเงินในการให้การสนับสนุนโครงการ

$$\text{จุดคุ้มทุน} = \text{ต้นทุนคงที่} / (\text{ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต} - \text{ต้นทุนผันแปรต่อยูนิต})$$

ก. ต้นทุนคงที่ประกอบด้วย

- ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
- ค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่งและค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท, ค่าวิศวกรที่ปรึกษา, ค่าโฆษณา, ค่าจดจำนอง, ค่าประกันภัยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ข. ต้นทุนผันแปรประกอบด้วย

- ค่าภาษีการค้า
- ค่าธรรมเนียมการโอน
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
- ค่าคอมมิชชั่นในการขาย

โดยเฉลี่ยจุดคุ้มทุนของโครงการอาคารชุดจะอยู่ในช่วง 70-80% ของพื้นที่ขายทั้งหมด แต่ถ้าจุดคุ้มทุนสูงถึง 90-95% โครงการก็จะมีความเสี่ยงสูงมากทางสถาบันการเงินที่พิจารณาสนับสนุนโครงการอาจกำหนดเงื่อนไขเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นโดย อาจกำหนดให้โครงการจะต้องขายให้ได้ก่อน 50-60% ก่อนเบิกเงินกู้งวดแรก

3.3 ข้อพิจารณาทั่วไปของสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย

ในส่วน of สถาบันการเงินนั้น ข้อพิจารณาหรือหลักในการวิเคราะห์โครงการ เพื่อสนับสนุนทางการเงิน จะไม่แตกต่างไปจากการวิเคราะห์โครงการของเจ้าของโครงการเท่าใดนัก นั่นก็คือ จะต้องมีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ด้านทำเลที่ตั้งประเภทและขนาดของโครงการ ฐานะชื่อเสียงและประสบการณ์ของเจ้าของโครงการ การวางแผนโครงการ ต้นทุนของโครงการ แหล่งเงินทุนของโครงการ ตลอดจนแผนการของตลาดและคู่แข่ง ซึ่งเจ้าของโครงการจะต้องจัดทำข้อมูลข้างต้นเสนอต่อสถาบันการเงินพร้อมทั้งการจัดทำกระแสเงินหมุนเวียนของโครงการโดยละเอียด รวมทั้งเอกสารจัดตั้งบริษัทและโฉนดที่ดิน (โปรดดูตัวอย่างร่างโครงการเพื่อเสนอสถาบันการเงินแนบท้าย)

จากที่กล่าวมาในแง่ความเป็นไปได้ของโครงการขั้นต้นนั้นที่สำคัญที่สุดก็คือความสามารถของเจ้าของโครงการในการทำให้โครงการประสบความสำเร็จ และเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ ดังนั้นสถาบันการเงินจึงค่อนข้างเน้นเรื่องของเจ้าของโครงการประเภท, เงินทุนหรือแหล่งเงินทุนอื่น ๆ ของเจ้าของโครงการ ที่สามารถนำมาใช้ในโครงการได้ถ้าเกิดปัญหาขาดแคลนเงินสดหรือเงินสดหมุนเวียน ไม่ได้เป็นไปที่ประมาณการไว้

สำหรับสาเหตุที่โครงการไม่ประสบความสำเร็จ มีหลายประการพอสรุปได้ดังนี้

- โครงการส่วนใหญ่ มักจะพึ่งพาเงินดาวน์จากผู้ซื้อมากกว่า เงินลงทุนของเจ้าของโครงการถ้าการขายไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ก็จะทำให้โครงการขาดเงินสดหมุนเวียน
- เจ้าของโครงการไม่มีประสบการณ์มาก่อน คำนวณต้นทุนผิดพลาดต่ำกว่าที่เกิดขึ้นจริง หรือราคาวัสดุและค่าก่อสร้างเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น ในขณะที่ลูกค้าได้จองซื้อไว้แล้วในราคาต่ำ
- เจ้าของโครงการไม่สามารถนำเงินลงทุนในโครงการได้ตามแผนที่ได้วางไว้ เนื่องจากการดำเนินโครงการหลาย ๆ โครงการพร้อม ๆ กันหรือมีการนำเงินไปลงทุนในที่อื่นเพื่อเก็งกำไร
- ผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมโครงการขาดประสบการณ์ ความชำนาญในการก่อสร้างอาจทำให้โครงการล่าช้ากว่ากำหนดทำให้เกิดต้นทุนดอกเบี้ยสูงขึ้น
- โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดี หรือมีสภาพแวดล้อมไม่ดี หรือมีนโยบายการขายไม่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีกเช่น ภาวะการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะดอกเบี้ย และกำลังซื้อของลูกค้ารายย่อย เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4 ประเภทและรูปแบบของที่อยู่อาศัย

บ้านเดี่ยว (Detached House) หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

บ้านแฝด (Duplex) หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

บ้านแถว (Row House) หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ให้เว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร ทุก ๆ ระยะ 10 แปลงย่อย หรือความยาว 40.00 เมตร

อาคารพาณิชย์ หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ให้เว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทุก ๆ ระยะ 15 แปลงย่อย หรือความยาว 16.00 เมตร

อาคารชุด (Condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกกันถือกรรมสิทธิ์หรือออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

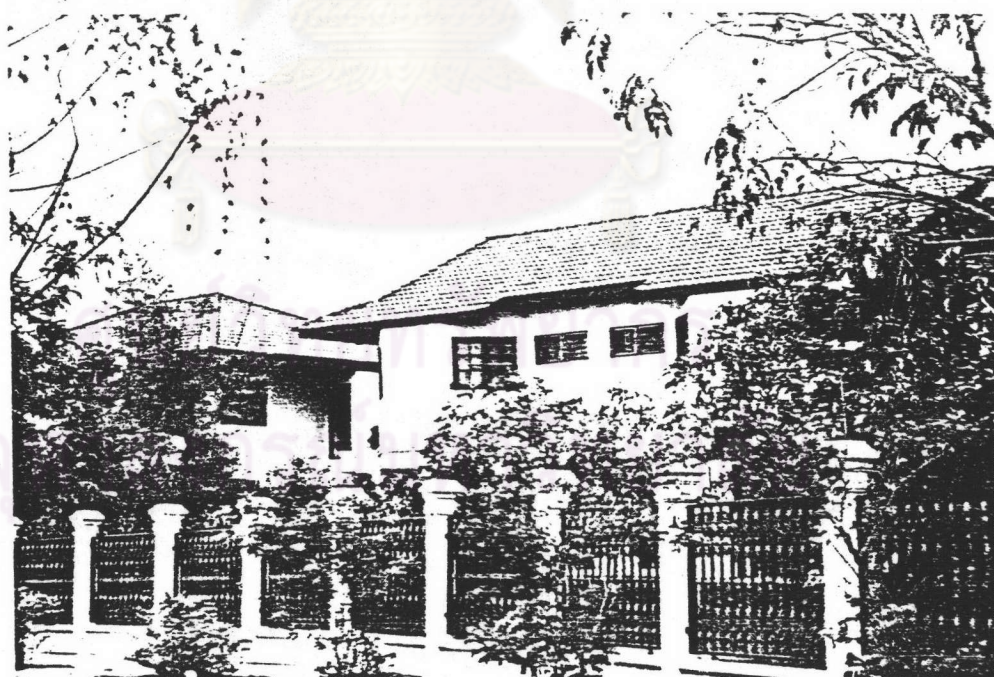
- Low Rise เป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถว ทาวน์เฮาส์
- Medium Rise เป็นที่อยู่ที่มีความสูงปานกลาง 6-10 ชั้น ได้แก่ อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม
- High Rise เป็นที่อยู่อาศัยในแนวสูง 10 ชั้นขึ้นไป มีการใช้ลิฟท์และอุปกรณ์เทคนิคก่อสร้างที่ทันสมัย ได้แก่ คอนโดมิเนียม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ภาพที่ 3.1 ทาวน์เฮ้าส์ระดับรายได้ปานกลาง

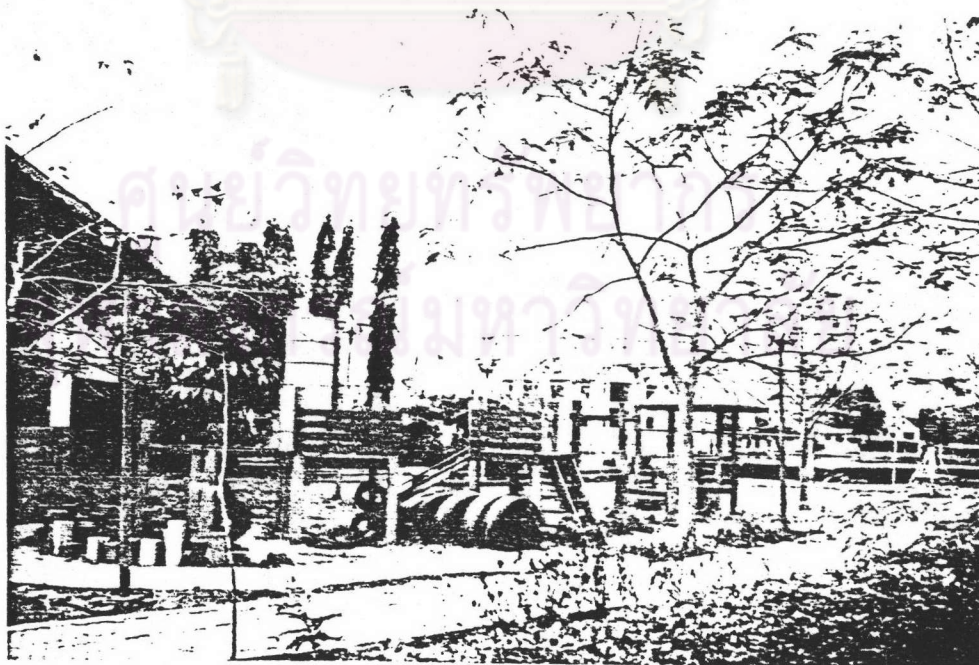


ภาพที่ 3.2 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง

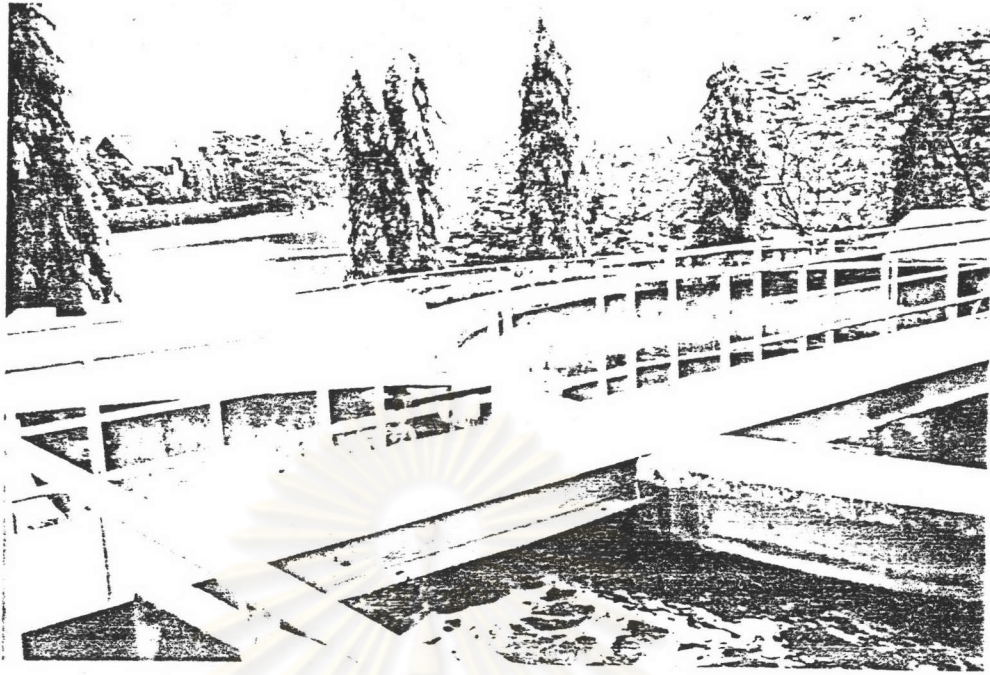




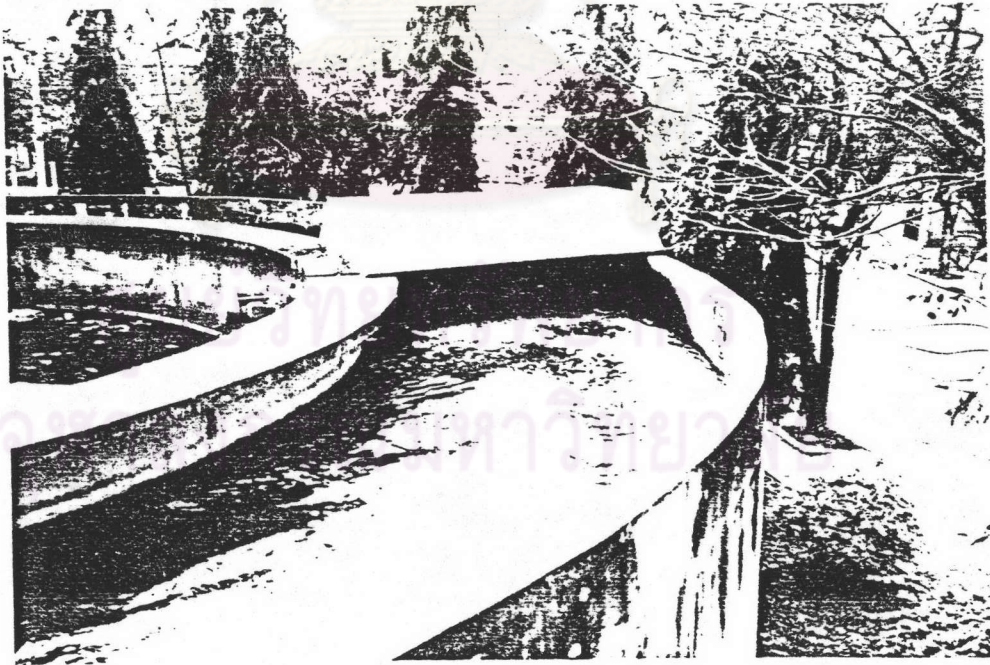
ภาพที่ 3.3 แสดงสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 3.4 แสดงสนามเด็กเล่นในหมู่บ้าน



ภาพที่ 3.5 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสีย

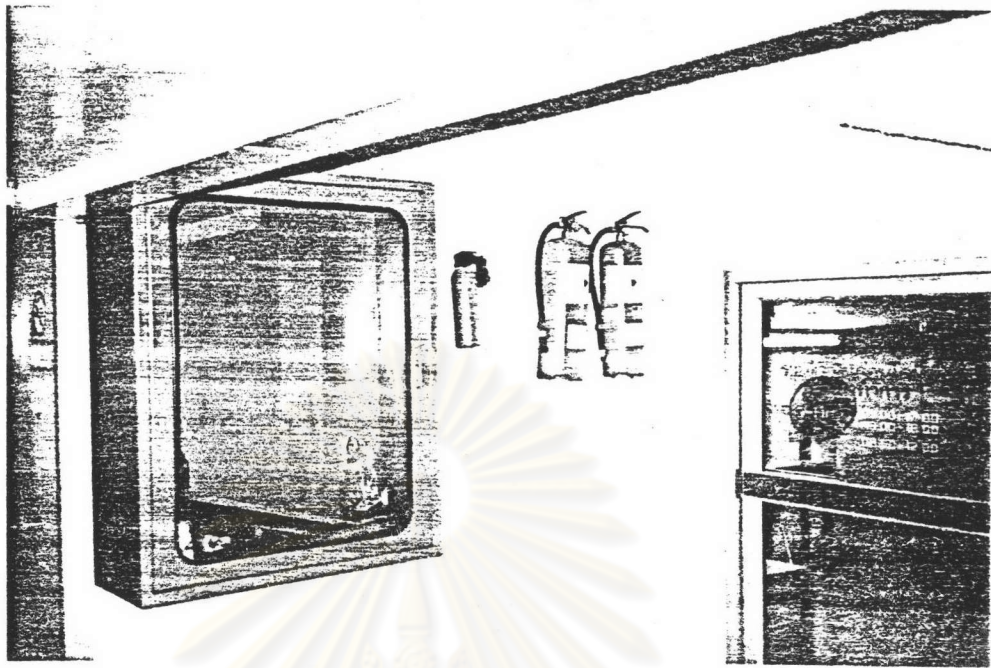




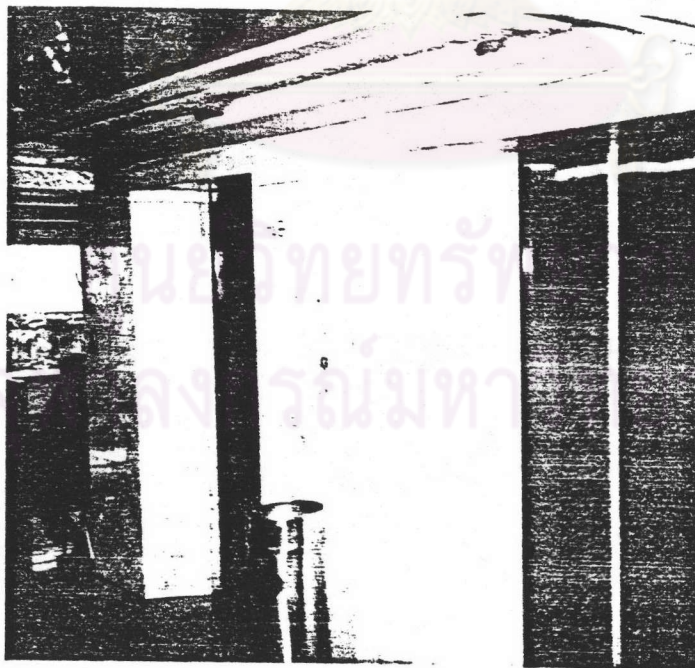
ภาพที่ 3.6 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง



ภาพที่ 3.7 แสดงสถานที่ติดต่อสอบถามของราชดำเนินคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.8 แสดงอุปกรณ์ดับเพลิง



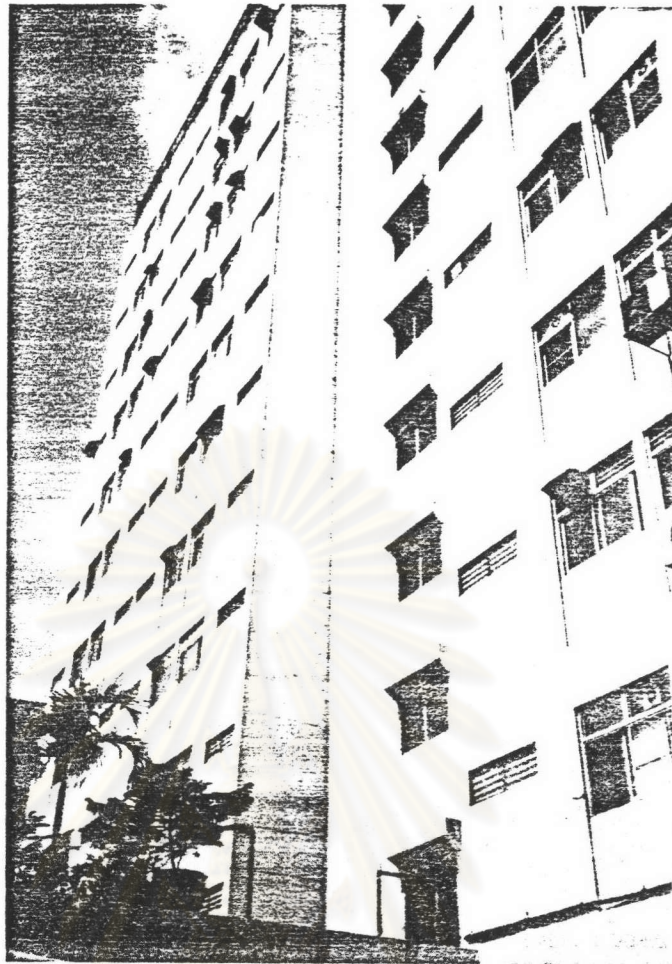
ภาพที่ 3.9 แสดงลิฟท์โดยสารของคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.10 ตำนหน้าของรูนฤดีคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.11 ร้านค้า และ ซัก อบ รีด ของคอนโดมิเนียม



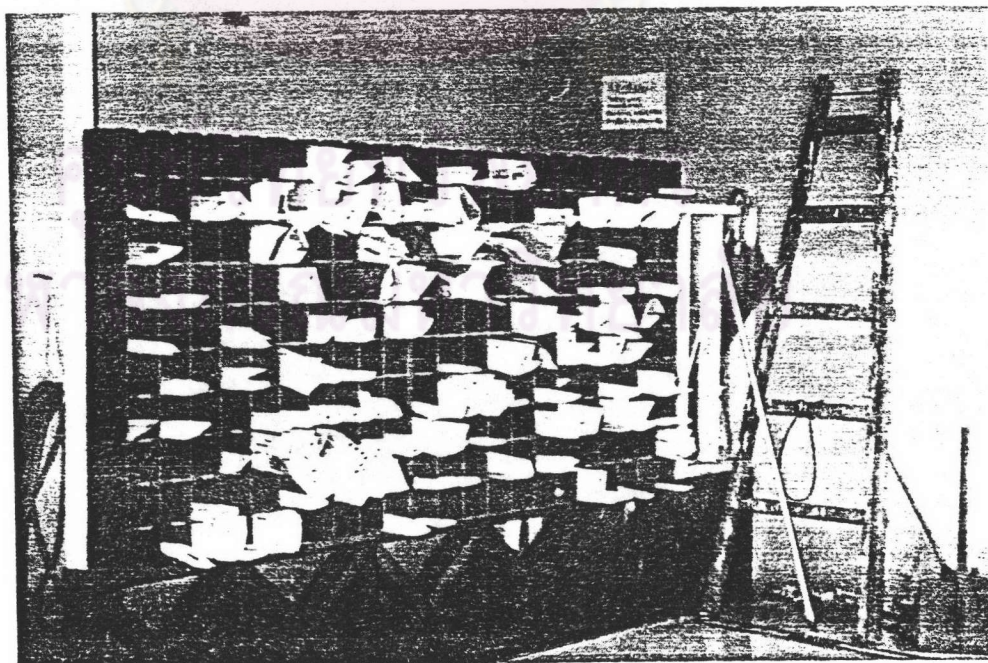
ภาพที่ 3.12 แสดงด้านข้างของบางรักคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.13 สถานที่จอดรถ ชั้นล่างของอาคารบางรักคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.14 สถานที่ติดต่อ นิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 3.15 ชั้นวางจดหมายของอาคารชุด

3.5 กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่มีผลต่อรูปแบบที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง	ที่อยู่อาศัยในแนวราบ
<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับอาคารที่จอดรถโดยกำหนดจำนวนต่อพื้นที่การใช้สอยแต่ละประเภท มีผลต่อรูปแบบอาคารคือ ทำให้อาคารส่วนใหญ่ที่มีที่ดินไม่มากต้องมีฐานอาคาร (PODIUM) เป็นที่จอดรถบางแห่งทำตามกฎหมาย คือ 10 ชั้น บางแห่งจำเป็นต้องสูงกว่าโดยใช้เครื่องยกรถมาช่วย (CAR ELEVATOR) ระยะห่างของโครงสร้างมักถูกกำหนดมาจากระยะกำหนดของที่จอดรถและทางวิ่ง 2. ขนาดที่จอดรถ 2.50x6.00 เมตร ซึ่งกำหนดโดยกฎหมายแต่มีขนาดใหญ่เกินความจำเป็นทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง 3. ขนาดห้อง เช่น ห้องนอน ที่กำหนดขนาดไว้ คือ 9 ตารางเมตร มีส่วนแคบสุด 2.5 เมตร แต่ค่าก่อสร้างอาคารสูงแพงมากผู้ประกอบการจึงหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยทำห้องนอนเล็กกว่ามาตรฐาน 4. กระทบเส้นทางวิทยุการบิน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. บ้านเดี่ยวไม่ถูกกำหนดเรื่องที่จอดรถ ยกเว้นเป็นที่พักอาศัยขนาดใหญ่ตามกฎหมายกำหนด ต้องมีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภท หรือให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตรให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร 2. ขนาดของที่ดินกำหนดตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 3. ห้องนอนคนใช้โดยปกติจะมีขนาดเล็กกว่ากฎหมายกำหนดทุกแห่ง เวลายุ่งขานอนุญาตมักหลีกเลี่ยงโดยการระบุในแบบเป็นห้องเก็บของ 4. ไม่กระทบเส้นทางวิทยุการบิน

ในต่างประเทศจะมีการกำหนด ZONING สามารถมีอาคารสูงมาก (SUPER BLOCK) จำนวนที่จอดรถจะไม่มากเมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารทำให้เกิดรูปทรงอาคารที่ไม่มีฐาน (PURE FORM) แต่ทั้งนี้เนื่องจากในต่างประเทศมีระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพสามารถขนย้ายผู้คนจำนวนมากได้รวดเร็วจึงไม่จำเป็นต้องใช้รถยนต์ส่วนตัว แต่ในประเทศไทยไม่มีระบบขนส่งมวลชน (MASS TRANSIT) ผู้คนจึงต้องใช้รถยนต์ทำให้มีผลต่อรูปทรงอาคาร และส่งผลกระทบต่อสภาพการจราจรและมลพิษ

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินและการก่อสร้างอาคาร¹

1. ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% เพื่อลดความรู้สึกแออัด และไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของที่ว่างให้จัดเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ ทั้งนี้ เพื่อให้มีสภาพธรรมชาติ
2. ถ้าสร้างอาคารสูงไม่เกิน 12 เมตร ให้มีระยะร่นรอบอาคารไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร เพื่อลดผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง
3. อาคารส่วนที่สูงกว่า 12.00 เมตร ให้มีระยะร่นโดยรอบอาคารตามสูตร

$$\text{ระยะร่น} = 2 + \frac{\text{ความสูงอาคาร}}{10}$$
 เพื่อลดข้อพิพาทที่ดิน ความแออัด แสงและเงาอาคาร
4. อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมทั้งพื้นที่อาคารจอดรถรวมกัน จะต้องไม่เกิน 6 : 1 ปัจจุบัน 10 : 1 ขึ้นอยู่กับราคาที่ดิน

กฎข้อบังคับเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ และลักษณะของอาคารจอดรถ

- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ครอบครัวละคัน ถ้าเกิน 120 ตารางเมตร ต้องเพิ่มขึ้นอีกคัน เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องกำหนดสัดส่วน แต่ข้อเสียคือเพิ่มปัญหาจราจร ตัวอย่างการแก้ปัญหาของต่างประเทศ มีระบบขนส่งมวลชนที่ดีกว่าเรา ไม่มีปัญหาจราจร ทั้ง ๆ ที่มีประชากรต่อพื้นที่อาศัยไม่ต่างกันมาก
- ตึกแถวสูงไม่เกิน 4 ชั้น และเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องมีที่จอดรถห้องละ 1 คัน น่าจะแก้ไขเป็นครอบครัวละ 1 คัน หรือตามสัดส่วนสมาชิก

ข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟ

- ตึกแถวเพื่ออาคารพาณิชย์ หรือพักอาศัยที่มีความสูง 4 ชั้น แต่ละหน่วยต้องมี บันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลักในอาคารตามรายละเอียดดังนี้
 - 1.1 อนุญาตให้ใช้บันไดหนีไฟเป็นบันไดแนวตั้ง หรือบันไดลิ้งสร้างด้วยวัสดุไม่ติดไฟ และให้ติดตั้งในส่วนที่ว่างทางเดินหลังอาคารได้ นับว่าเป็นสิ่งที่ดี แต่ต้องให้ FUNCTION ทำงานได้

¹ อัครวิณ พิชญไยธิน, ผลกระทบของกฎระเบียบและข้อบังคับที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินและการลงทุนก่อสร้าง , หน้า ก-4 และ ป-1

1.2 มีความกว้างไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร ระยะห่างของชั้นบันได แต่ละชั้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร บันไดชั้นล่างสุดทำอยู่ห่างจากระดับพื้นดินไม่เกิน 3.50 เมตร นับว่าดี แต่ควรอนุญาตให้มีการนำเทคโนโลยีใหม่มาใช้ได้โดยอนุโลม ตัวอย่าง เทคโนโลยีลาดกระบังออกแบบบันไดเก็บหย่อนได้ กันขโมยปีนเข้า หรือใช้ถุงทิ้งตัวลง

1.3 ตำแหน่งที่ติดตั้ง ต้องอยู่ในทิศทางตรงกันข้ามกับบันไดหลัก และอยู่ใกล้กับช่องเปิดของประตูหรือหน้าต่าง จุดนี้มักถูกปิดตายจนออกไม่ได้ ตามสภาพความเป็นจริงน่าจะกำหนดเรื่องเครื่องดับเพลิงเสริมด้วย

ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ข้อ 21 ทวิ ในกรณีที่มีการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัด หรือสิ่งอื่นที่มีลักษณะทำนองเดียวกันที่ประตู หน้าต่าง หรือที่ด้านอก หรือด้านในของอาคารตั้งแต่ชั้นที่สองขึ้นไป อันเป็นการกีดขวางการหนีออกจากอาคาร หรือการช่วยเหลือผู้ที่อยู่ในอาคาร เมื่อเกิดอัคคีภัยโดยไม่มีช่องทางอื่นที่จะออกสู่ภายนอกได้ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้ดำเนินการ จัดให้มีช่องทางที่เปิดออกสู่ภายนอกได้ทันที ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๖๐ เมตร ยาวไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร อย่างน้อยหนึ่งช่องทางในแต่ละชั้นของอาคาร หรือชอบคูลา ควรมีบทกำหนดโทษหากไม่ปฏิบัติตาม หรือจะทำอย่างไรให้ใช้ได้จริง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาระสำคัญของร่างกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เพื่อแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังกล่าว เป็นการวางกฎเกณฑ์ที่แน่นอนให้ผู้ประกอบธุรกิจอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ โดยคำนึงถึงผลกระทบที่จะติดตามมาจากการสร้าง ซึ่งผลกระทบดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่นับเป็นสาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากจำนวนรถที่เข้ามาติดต่อกันในตัวอาคารมีจำนวนมาก ดังนั้นหากไม่มีการกำหนดขนาดของถนนที่ติดกับตัวอาคารให้กว้างเพียงพอแล้ว การจราจรติดขัดก็จะกลายเป็นปัญหาใหญ่ที่ลุกลามออกไป เว้นเสียแต่ว่าจะแก้ปัญหาด้วยการจำกัดพื้นที่จอดรถในอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เพื่อมิให้มีรถเข้ามาในบริเวณตัวอาคารมากเกินไป แต่ในกรณีนี้จะต้องมีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพมากเพื่อสามารถรับคนจากจุดต่าง ๆ เข้ามายังตัวอาคาร เพื่อติดต่อกิจการโดยไม่ต้องนำรถยนต์ส่วนตัวเข้ามา ซึ่งเป็นเรื่องที่เป็นไปได้ยาก การกำหนดขนาดของถนนที่ติดกับตัวอาคารให้กว้างขึ้นจึงเป็นสิ่งที่ทำได้ในเบื้องต้น

2. ปัญหาขาดแคลนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ อาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่ จำเป็นต้องใช้บริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการมากกว่าอาคารทั่วไป หากไม่มีการวางแผนจัดเตรียมให้เพียงพอก็จะเกิดปัญหาขาดแคลนขึ้นได้ ซึ่งนอกจากจะส่งผลกระทบต่อผู้ที่อยู่ในตัวอาคารแล้ว ยังจะส่งผลให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนไปด้วย การกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องคำนวณปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ แล้วแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้า จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อให้มีการวางแผนจัดเตรียมบริการในด้านต่าง ๆ ได้ถูกต้อง

3. ปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- อัคคีภัย อัคคีภัยบนตึกสูงเป็นปัญหาใหญ่ที่ต้องให้ความสนใจเป็นพิเศษ เพราะหมายถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่ในตัวอาคารและบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นการกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องติดตั้งระบบป้องกันไฟ เครื่องมือดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งระบบน้ำในตัวอาคารเพื่อใช้สกัดไฟ ก่อนที่ความช่วยเหลือจากภายนอกจะเข้าไปถึง รวมทั้งการออกแบบโครงสร้างของตึกให้สามารถทนไฟและไม่ถล่มลงมา ในขณะที่กำลังลำเลียงผู้คนออกจากตัวอาคารขณะเกิดเพลิงไหม้ ตลอดจนให้มีทางหนีไฟที่ใช้งานได้ดีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ขึ้น ล้วนเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง ในขณะที่เดียวกัน การกำหนดขนาดของถนนโดยรอบตัวอาคารให้มีความกว้างเพียงพอเพื่อความสะดวกแก่รถดับเพลิงที่จะเข้ามาปฏิบัติงานในขณะที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ รวมทั้งให้มีระยะถอยร่น

และ ระยะห่างจากเขตที่ดินที่อยู่ติดกัน เพื่อความปลอดภัยของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ตลอดจนการกำหนดความสูงของตัวอาคาร โดยคำนึงถึง ความสามารถของรถดับเพลิงที่มีอยู่ว่า สามารถสกัดเพลิงอย่างมีประสิทธิภาพในระดับความสูงเท่าใด ก็เป็นเรื่องที่จะต้องนำมาพิจารณาด้วย

- ปัญหาอาคารใกล้เคียงทรุดและแตกร้าว ในบางกรณี การตอกเสาเข็มเพื่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ อาจทำให้บ้านเรือนของประชาชนอยู่ใกล้เคียงทรุดหรือแตกร้าวได้ นอกจากนี้ ในระหว่างทำการก่อสร้างก็อาจมีวัสดุหล่นใส่และสร้างความเสียหายให้แก่อาคารบ้านเรือน ก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญใจ และบั่นทอนสุขภาพจิตของผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียง การกำหนดระยะถอยร่นรอบตัวอาคาร และระยะห่างจากเขตที่ดินอื่นเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องมี ในร่างกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่

4. ปัญหาสิ่งแวดล้อม

- ปัญหาน้ำเสียที่ปล่อยจากตัวอาคาร เป็นปัญหาใหญ่ที่ส่งผลเสียต่อส่วนรวม จึงจำเป็นต้องกำหนดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรฐานน้ำทิ้งของอาคารแต่ละประเภทให้ชัดเจน

- ปัญหาฝุ่นควันและเสียงรบกวน ทั้งที่เป็นผลมาจากการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่โดยตรง หรือเป็นผลจากปัญหาการจราจรแออัด อันเกี่ยวเนื่องมาจากปริมาณรถยนต์จำนวนมากที่มาติดต่อกับอาคารสูง ทำให้ต้องมีมาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันปัญหาเหล่านี้

- ปัญหาขยะมูลฝอย เป็นปัญหาที่ทำลายทัศนียภาพและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการป้องกัน โดยกำหนดให้อาคารสูง มีระบบจัดขยะมูลฝอยที่มีประสิทธิภาพ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.6 การศึกษาเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง

ที่อยู่อาศัยในแนวราบ

ข้อดี	ข้อเสีย
<ol style="list-style-type: none"> 1. มีกรรมสิทธิ์ 100% 2. มีความเป็นส่วนตัว 3. มีขอบเขตแบ่งชัดเจน 4. มีบริเวณสำหรับเป็นสนามจัดสวนได้ 5. มีการระบายอากาศดีกว่า 6. มีอิสระในการเลือกแบบอาคาร 7. ก่อสร้างง่ายและรวดเร็วกว่า 8. จอดรถได้มากกว่า 1 คัน 9. แก้ไขดัดแปลงต่อเติมได้ง่าย 10. การป้องกันอัคคีภัยทำได้ง่าย 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่ได้เห็นทิวทัศน์ในมุมสูง 2. สิ่งอำนวยความสะดวกมีให้เฉพาะในโครงการขนาดใหญ่หรือราคาแพงเท่านั้น 3. เสียค่าบำรุงรักษา 4. ราคาต่อหน่วยสูง 5. คุณภาพวัสดุมาตรฐานการก่อสร้างต่ำ

ที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง

ข้อดี	ข้อเสีย
<ol style="list-style-type: none"> 1. ได้เห็นทิวทัศน์กว้างไกลเพราะอยู่สูง 2. ใกล้แหล่งชุมชน 3. มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากมาย 4. ดูแลรักษาง่าย 5. มีความปลอดภัยเพราะส่วนใหญ่จะมียามรักษาการณ์ 6. ราคาต่อหน่วยไม่แพงมาก 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ขาดความเป็นส่วนตัว 2. ต้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน 3. ดัดแปลงต่อเติมยาก 4. ป้องกันอัคคีภัยลำบาก 5. จำเป็นต้องมีลิฟท์ ทำให้บางที่เกิดปัญหา ลิฟท์ขัดข้อง 6. เสียค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง 7. การระบายอากาศลำบาก