บทที่ 1

บทนำ

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความเป็นมาและสภาพของปัญหา

กรุงเทพมหานครนับเป็นเมืองขนาดใหญ่แห่งหนึ่งมีประชากรประมาณ 7-8 ล้านคน และมีอัตราประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี ก่อให้เกิดปัญหาสภาพแออัด ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ มีมากขึ้น ที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวสู่ชานเมืองอย่างรวดเร็วประกอบกับสภาพการติดขัดของการจราจรในกรุงเทพฯ ทำให้ผู้อยู่ชานเมืองต้องเสียเวลานานและค่าใช้จ่ายมากในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ปัญหาการเดินทางจึงนับว่ามีผลต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จากสภาพปัญหาทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองเพื่อประหยัดและร่นระยะเวลาในการเดินทาง แต่เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาสูง จึงเริ่มมีการเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยมาเป็นแนวสูง ดังนั้นผู้มีรายได้ปานกลางที่ต้องการจะมีที่อยู่อาศัยจึงมีทางเลือกจำกัดซึ่งขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัย กล่าวคือ

1. ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้ราคาที่ดินมีมูลค่าสูงมากจนทำให้รูปแบบบ้านพักอาศัยในแนวราบอันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ กลายเป็นรูปแบบสำหรับผู้มีรายได้สูง และเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง จึงจำเป็นต้องใช้ประโยชน์ของที่ดินให้สูงสุดโดยการพัฒนาไปในแนวดิ่งซึ่งได้แก่ รูปแบบของคอนโดมิเนียม

2. ในเขตชั้นกลาง เนื่องจากราคาที่ดินยังมีมูลค่าไม่สูงมากเท่าเขตชั้นในจึงทำให้รูปแบบการตอบสนองด้านที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบอันได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ตลอดจนอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง รูปแบบคอนโดมิเนียมในเขตที่เป็นศูนย์กลางชุมชน

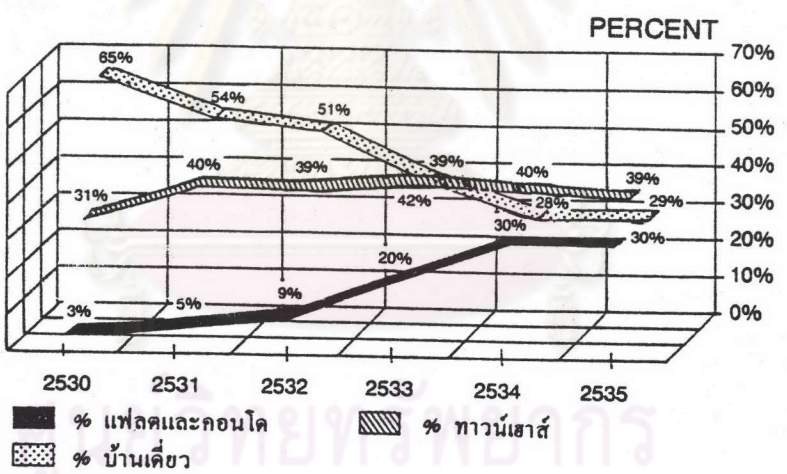
3. ในเขตเมืองชั้นนอก ที่มีระบบการคมนาคมและการเข้าถึงโครงการที่ดีและมีสาธารณูปโภคพื้นฐานที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบ อันได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตลอดจนอาคารพาณิชย์

ในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมานี้ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงประเภทของที่อยู่อาศัยจากแนวราบไปสู่แนวดิ่งอย่างรวดเร็วมาก จากข้อมูล ปี 2530 มีที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในส่วนของคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งถึง 3% และ 97% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่จดทะเบียนจะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์และตึกแถว และพอมาในปี 2534 พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นอย่างมากเป็น 30% ในขณะที่อยู่อาศัยในแนวราบมีปริมาณลดลงเหลือเพียง 70% ของปริมาณที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น และเป็นที่น่าสังเกตคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มการจดทะเบียนลดลงอย่างมาก จาก 65% ในปี 2530 ลดลงเหลือ 28% ในปี2534 ดังข้อมูลที่ปรากฏตามแผนภูมิที่ 1 จึงเห็นได้ชัดเจนถึงความเปลี่ยนแปลง

ที่เกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็วของจากที่อยู่อาศัยในแนวราบขึ้นมาอยู่ในแนวตั้ง ทั้งนี้เนื่องมาจากปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องดังนี้ ปัญหาการจราจรที่ติดขัด , ปัญหาราคาที่ดินในที่มีราคาแพงและขนาดครอบครัวที่เล็กลง เป็นตัวแปรที่สำคัญที่บังคับให้คนเราต้องเปลี่ยนพฤติกรรมไปอยู่อาคารสูงตามความจำเป็นตามระดับฐานะของผู้มีรายได้ปานกลาง และปัจจุบันกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางนับวันจะทวีจำนวนสูงขึ้นตามการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นกลุ่มคนที่น่าสนใจเพราะส่วนใหญ่จะมีการศึกษาที่ดี เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงพอสมควรและเป็นกลุ่มซึ่งเริ่มมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการของตนเองและคนกลุ่มนี้ยังมีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยอยู่มาก จึงทำให้เกิดคำถามที่จะต้องศึกษาว่ารูปแบบที่อยู่อาศัยที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางต้องการจะเป็นแนวราบหรือจะเป็นแนวดิ่งและที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวดิ่งจะมีข้อดีข้อเสียตลอดจนปัญหาในการอยู่อาศัยที่แตกต่างกันอย่างไร

แผนภูมิที่ 1 : สัดส่วนการจัดสร้างที่อยู่อาศัย

SHARE OF HOUSING UNITS REGISTERED IN
GREATER BANGKOK BY TYPE 2530-JUNE 2535



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

1. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
2. วิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหาด้านการลงทุนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
3. วิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหาในด้านการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
4. เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง

ขอบเขตการวิจัย

ประชากรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ คือ ที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลาง ที่จัดทำโดยภาคเอกชน และเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งเขตชั้นในและชั้นกลาง

ตัวแปรที่ศึกษา แบ่งออกเป็นตัวแปรสำคัญ 3 กลุ่ม คือ

1) ตัวแปรด้านข้อดี-ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง
2) ตัวแปรด้านปัญหาการลงทุนของที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง
3) ตัวแปรด้านปัญหาในการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง

วิธีการดำเนินการวิจัย

1. กลุ่มผู้ให้ข้อมูล

ในงานวิจัยฉบับนี้ประกอบด้วยกลุ่มผู้ให้ข้อมูล 3 กลุ่ม คือ

1.1 กลุ่มผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้ดำเนินการคัดเลือกกลุ่มผู้อยู่อาศัยโดยใช้วิธีการสุ่มอย่างง่ายแบบ 2 ขั้นตอน (2-Stags Simple Random Sampling) คือ

ขั้นที่ 1 สุ่มโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวตั้ง อย่างละ 10 โครงการ โดยใช้วิธีการจับฉลาก

ขั้นที่ 2 สุ่มหัวหน้าครัวเรือนในแต่ละโครงการ โครงการละ 20 คน โดยใช้วิธีการจับฉลาก

โดยสรุป กลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัยในแนวราบมีจำนวน 200 คน และแนวตั้งมีจำนวน 200 คน รวมทั้งสิ้น 400 คน

1.2 กลุ่มนักลงทุน ผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มนักลงทุนทั้งแนวราบและแนวตั้ง ประเภทละ 15 คน โดยใช้วิธีการเลือกแบบเจาะจง (Purposive Sampling) รวมทั้งสิ้น 30 คน

1.3 กลุ่มผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเลือกแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 10 คน

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถาม 4 ชุด คือ

ชุดที่ 1 สำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวราบ ประกอบด้วยคำถามหลัก ๆ ได้แก่

1) ข้อมูลด้านสังคม-เศรษฐกิจ
2) ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่อยู่อาศัยในแนวราบ
3) ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในแนวราบ
4) เหตุผลที่ได้เลือกที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง

ชุดที่ 2 สำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวตั้ง ประกอบด้วยคำถามหลัก ๆ ได้แก่

1) ข้อมูลด้านสังคม-เศรษฐกิจ
2) ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง
3) ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง
4) เหตุผลที่ไม่เลือกที่อยู่อาศัยในแนวราบ

ชุดที่ 3 สำหรับกลุ่มนักลงทุน ประกอบด้วยคำถามหลัก ๆ ได้แก่

1) ปัญหาในการลงทุนของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
2) ปัญหาในด้านกฎหมายและด้านการดำเนินงานของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
3) ข้อดี-ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
4) ความแตกต่างในด้านกลยุทธ์ทางการตลาดของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
5) ความเหมาะสมต่อคนไทย

ชุดที่ 4 สำหรับผู้บริหารสินเชื่อ ประกอบด้วยข้อคำถามหลักเกี่ยวกับ

1) ปัญหาในการให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัย และเจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
2) ความแตกต่างในการให้สินเชื่อแก่ที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
3) ข้อดี-ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท
4) การตอบสนองความต้องการทางการตลาดของที่อยู่อาศัย ทั้งแนวตั้งและแนวราบ
5) ความเหมาะสมต่อคนไทย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการนำเสนอข้อมูลการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลางในครั้งนี้ มีขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้ คือ

1. คำนวณความถี่และร้อยละของแต่ละตัวแปรที่ได้จากการตอบของกลุ่มผู้ซื้อ กลุ่มนักลงทุน และกลุ่มสถาบันการเงิน

2. วิเคราะห์เปรียบเทียบค่าร้อยละ ของตัวแปรเดียวกันที่ได้มาจากการตอบของแต่ละกลุ่ม เช่น ข้อดี-ข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่ได้จากกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวราบ

ข้อตกลงเบื้องต้น

1. กลุ่มผู้อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวตั้งให้ข้อมูลด้วยความจริงใจ

2. กลุ่มผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงินและกลุ่มนักลงทุน ให้ข้อมูลตามหลักการ และสภาพความเป็นจริง โดยไม่มีความลำเอียง

คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. ที่อยู่อาศัย (Residencial) หมายถึง ที่พักอาศัยหรือตัวอาคาร

2. ที่อยู่อาศัยในแนวราบ (Low-Rise) หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว ห้องแถว หรือเรือนแถว

3. ที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง (High-Rise) หมายถึง อาคารชุดหรือที่เรียกว่าคอนโดมิเนียม

4. ที่อยู่อาศัยในแนวราบที่มีระดับราคาปานกลาง หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีราคา ตั้งแต่ 300,000-1,200,000 บาท (ก่อนปี 2530) หรือมีราคาตั้งแต่ 700,000-5,500,000 บาท (ปี 2530-2534)

5. ที่อยู่อาศัยในแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลาง หมายถึง คอนโดมิเนียม มี 100กว่ายูนิต ขนาด 80-120 ตารางเมตร ขายยูนิตละ 1,000,000-3,000,000 บาท หรืออยู่ในระดับ 20,000-28,000 บาท/ตารางเมตร (ปี 2532-2533) และราคา 22,000-30,000 บาท/ตารางเมตร (ปี 2534)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อจำกัดในการวิจัยครั้งนี้

1. การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) โดยการจับฉลากโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งมาอย่างละ 10 โครงการ จึงเป็นสัดส่วนที่เท่า ๆ กัน ไม่ใช่สัดส่วนตามความมากน้อยของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่แท้จริง

2. ข้อมูลจากนักลงทุนทั้งในแนวราบกับแนวตั้ง ไม่ได้มาจากกลุ่มเจ้าของโครงการที่ผู้วิจัยไปศึกษาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นการเปรียบเทียบข้อมูลในตัวแปรที่ตรงกันจึงเป็นเพียงการนำเสนอข้อเปรียบเทียบ ไม่สามารถใช้เพื่อการตรวจสอบข้อมูล (Validate)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบข้อดี ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
2. เพื่อทราบปัญหาด้านการลงทุนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
3. เพื่อทราบปัญหาในด้านการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
4. เพื่อทราบแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย