

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างภาครัฐและเอกชน กรณีศึกษา : โครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับโครงการมหาทวีคอนโดทาว์น สรุปผลได้ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย

1.1 ลักษณะการครอบครองห้องชุดและลักษณะการซื้อห้องชุด

ผลการศึกษา พบว่า ลักษณะการครอบครองห้องชุดของผู้อยู่อาศัยในโครงการของภาครัฐ ซึ่งได้แก่ โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ และ โครงการของภาคเอกชน ซึ่งได้แก่ โครงการมหาทวีคอนโดทาว์น มีการซื้อมากกว่าเช่า โดยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีร้อยละ 68.00 และโครงการมหาทวีคอนโดทาว์น มีร้อยละ 68.10 และที่เหลือเป็นการเช่า ร้อยละ 28.40 และ ร้อยละ 30.50 ตามลำดับ ส่วนลักษณะการซื้อห้องชุดนั้น โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีการซื้อตรงกับโครงการ ร้อยละ 69.14 มากกว่า การซื้อต่อบุคคลอื่น ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 30.86 แต่โครงการมหาทวีคอนโดทาว์น กลับมีจำนวนร้อยละการซื้อต่อบุคคลอื่น เท่ากับ 60.60 มากกว่าการซื้อตรงกับโครงการ ซึ่งมีร้อยละ 39.40 ซึ่งจากข้อสรุปดังกล่าวข้างต้น จะพบว่าผู้ที่โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งเป็นโครงการของภาครัฐ มีผู้ที่ซื้อตรงกับโครงการมากกว่าผู้ที่ซื้อต่อบุคคลอื่น เนื่องมาจากความน่าเชื่อถือของผู้ซื้อที่มีต่อภาครัฐ ตลอดจนความมั่นใจจะมีมากกว่าและโครงการของภาคเอกชน คือ โครงการมหาทวีคอนโดทาว์น จะมีราคาขายต่ำกว่าของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ จึงมีผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรและขายต่อในช่วงเวลาต่อมา จึงทำให้ร้อยละของการซื้อต่อบุคคลอื่นสูงกว่าการซื้อตรงจากทางโครงการ ตามสรุปข้อมูลในตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 เปรียบเทียบร้อยละการซื้อห้องชุดของผู้พักอาศัย ในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์

| ลักษณะการซื้อห้องชุด | เคหะชุมชนหลักสี่ | | มหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ | |
|----------------------|------------------|--------|-----------------------|--------|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| ซื้อตรงกับโครงการ | 121 | 69.14 | 74 | 39.40 |
| ซื้อต่อจากบุคคลอื่น | 54 | 30.86 | 114 | 60.60 |
| รวม | 175 | 100.00 | 188 | 100.00 |

1.2 รายได้ครัวเรือนและอัตราการผ่อนชำระห้องชุด

ผลการศึกษา พบว่า รายได้ครัวเรือนของผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ที่มากที่สุด ได้แก่ กลุ่มรายได้ครัวเรือนสูงกว่า 12,000 บาทต่อเดือน ซึ่งมีร้อยละ 50.29 และรายได้ครัวเรือนของผู้พักอาศัยในโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ ที่มากที่สุด ได้แก่ กลุ่มรายได้ครัวเรือน ระหว่าง 8,000-12,000 บาท ต่อเดือน มีร้อยละ 49.50 และอัตราการผ่อนชำระห้องชุดของผู้พักอาศัย ในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ที่มากที่สุด คือ ผ่อนชำระที่ 2,401-3,600 บาท ต่อเดือน โดยมีอยู่ร้อยละ 63.33 ซึ่งจะมีอัตราการผ่อนชำระที่สูงกว่าโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ ซึ่งผ่อนชำระสูงที่สุดอยู่ที่ช่วงต่ำกว่า 2,400 บาทต่อเดือน ร้อยละ 49.50 ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวจะพบว่า กลุ่มผู้อาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่มีรายได้ครัวเรือนสูงกว่าโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ และในช่วงอัตราการผ่อนชำระต่อเดือน ที่โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ สูงกว่าโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ เนื่องจากมีราคาขายที่สูงกว่า จึงเป็นข้อมูลที่สอดคล้องกัน และจากข้อมูลของรายได้ครัวเรือนของผู้พักอาศัย ทั้ง 2 โครงการ นำไปเปรียบเทียบกับข้อมูลการกระจายรายได้ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และการกำหนดกลุ่มรายได้ นั้น พบว่า ผู้อาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ในช่วงรายได้ สูงกว่า 12,000 บาท ต่อเดือน

ซึ่งมีร้อยละ 50.29 นั้น เป็นกลุ่มผู้มีรายได้อันกลาง และกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งรายได้อันรายเดือน อยู่ระหว่าง 8,000-12,000 บาท นั้น มีจำนวนร้อยละ 40.11 ในขณะที่โครงการมหาวิทยาลัย คอนโดทาวน์ มีกลุ่มรายได้อันรายเดือน 8,000-12,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอยู่ มากที่สุด คือ ร้อยละ 49.50 และกลุ่มที่มีรายได้อันรายเดือนสูงกว่า 12,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็น กลุ่มผู้มีรายได้อันกลาง มีอยู่ร้อยละ 37.60 ซึ่งจะเห็นได้ว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ มหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ มากกว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ เคหะชุมชนหลักสี่ ตามรายละเอียดในตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 เปรียบเทียบร้อยละรายได้อันรายเดือนของผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์

| รายได้อันรายเดือน | เคหะชุมชนหลักสี่ | | มหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ | |
|--------------------------|------------------|--------|-----------------------|--------|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| ต่ำกว่า 8,000 บาท/เดือน | 17 | 9.60 | 24 | 12.90 |
| 8,000 - 12,000 บาท/เดือน | 71 | 40.11 | 92 | 49.50 |
| สูงกว่า 12,000 บาท/เดือน | 89 | 50.29 | 70 | 37.60 |
| รวม | 177 | 100.00 | 186 | 100.00 |

1.3 อาชีพ

ผลการศึกษา พบว่า อาชีพของผู้พักอาศัย ในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาชีพ รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน มีจำนวนรวมกันร้อยละ 73.50 ส่วนโครงการมหารัษฎ์คอนโดทาว์น ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน ค้าขายส่วนตัว และรับจ้าง มีจำนวนรวมกันร้อยละ 78.70 ตามรายละเอียดในตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนร้อยละของอาชีพ

| อาชีพ | จำนวนร้อยละ | |
|--------------------|------------------|--------------------|
| | เคหะชุมชนหลักสี่ | มหารัษฎ์คอนโดทาว์น |
| รับราชการ | 26.10 | 8.10 |
| รัฐวิสาหกิจ | 15.40 | 7.80 |
| พนักงานบริษัทเอกชน | 32.00 | 35.80 |
| ค้าขายส่วนตัว | 4.70 | 21.60 |
| รับจ้าง | 16.66 | 21.30 |
| อื่น ๆ | 5.10 | 5.40 |

1.4 ระดับการศึกษา

ผลการศึกษา พบว่า ระดับการศึกษาของผู้พักอาศัยทั้ง 2 โครงการที่มากที่สุด ได้แก่ ระดับอุดมศึกษาโดยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีร้อยละ 68.53 และโครงการมหารัษฎ์คอนโดทาว์น มีร้อยละ 53.30 ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวจะมีความสัมพันธ์และสอดคล้องกับกลุ่มอาชีพ และรายได้ครัวเรือนของผู้พักอาศัยทั้ง 2 โครงการ ตามรายละเอียดในข้อ 1.2 และ 1.3

1.5 ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักกับที่ทำงานและระยะเวลาการเดินทาง

ผลการศึกษา พบว่าเขตที่ตั้งของแหล่งงาน ของผู้พักอาศัย ทั้ง 2 โครงการ ที่มากที่สุด ได้แก่ เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง โดยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีร้อยละ 55.20 และโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ มีร้อยละ 61.70 และเขตกรุงเทพมหานครชั้นในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีร้อยละ 31.30 และโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ ร้อยละ 21.70 ซึ่งเมื่อรวมเขตที่ตั้งของแหล่งงาน ทั้งเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นในแล้ว จะพบว่า โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีร้อยละ 86.50 และโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ มีร้อยละ 83.40 ซึ่งเป็นข้อมูลที่ตั้งแหล่งงานที่ใกล้เคียงกัน แต่เมื่อพิจารณาระยะเวลาในการเดินทาง จะพบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีระยะเวลาเดินทาง จากที่พักไปที่ทำงานสั้นกว่า คือ เดินทางไม่เกิน 1 ชั่วโมง ร้อยละ 56.60 ส่วนโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ มีการเดินทาง 1-2 ชั่วโมง ร้อยละ 48.30 ซึ่งจากข้อมูลข้างต้น จะพบว่า เนื่องจากความสะดวกในทำเลที่ตั้งโครงการของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีระบบการขนส่งมวลชน และการคมนาคมที่สะดวก และรวดเร็วกว่าที่ตั้งโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ อาทิเช่น ระบบทางด่วนชั้นที่ 2, โครงการดอนเมือง ไลน์เวย์ และเดินทางได้โดยทางรถไฟ ตามรายละเอียดในตารางที่ 5.4

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.4 แสดงแหล่งงานและเวลาการเดินทาง

| รายการ | | จำนวนร้อยละ | |
|-------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| | | เคหะชุมชนหลักสี่ | มหาทรัพย์คอนโดทาว์น |
| 1. แหล่งงาน | - เขตกรุงเทพชั้นใน | 31.30 | 21.70 |
| | - เขตกรุงเทพชั้นกลาง | 55.20 | 61.70 |
| | - เขตกรุงเทพชั้นนอก | 2.80 | 11.60 |
| | - ปริมณฑล | 7.90 | 4.00 |
| | - ต่างจังหวัด | 2.80 | 1.10 |
| 2. เวลาการเดินทาง | - ไม่เกิน 1 ชั่วโมง | 56.60 | 31.00 |
| | - 1 - 2 ชั่วโมง | 33.90 | 48.30 |
| | - มากกว่า 2 ชั่วโมง | 9.60 | 20.70 |

1.6 ยานพาหนะในการเดินทาง

ผลการศึกษา พบว่า ในส่วนยานพาหนะในการเดินทางไปทำงานของผู้พักอาศัยของทั้ง 2 โครงการ ใช้บริการรถเมล์ประจำทางมากที่สุด โดยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีจำนวนร้อยละ 43.20 และโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาว์น มีร้อยละ 44.80 และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะยานพาหนะประเภทส่วนตัวและสาธารณะแล้ว จะพบว่า ผู้พักอาศัยของทั้ง 2 โครงการ จะใช้บริการโดยสาธารณะมากกว่าการใช้ยานพาหนะส่วนตัว และในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ จะมีจำนวนการใช้บริการสาธารณะที่สูงกว่าโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาว์น ก็เนื่องจากมีบริการสาธารณะและระบบขนส่งมวลชนการเดินทางโดยรถไฟ และโครงการเช่าอาคารคมนาคมที่ดีและสะดวกกว่าตามตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 แสดงยานพาหนะในการเดินทางไปทำงาน

| ยานพาหนะ | จำนวนร้อยละ | |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| | เคหะชุมชนหลักสี่ | มหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ |
| 1. รถยนต์ส่วนตัว | 28.20 | 33.70 |
| 2. รถจักรยานยนต์ส่วนตัว | 16.20 | 17.00 |
| 3. รถเมล์ประจำทาง | 43.20 | 44.80 |
| 4. รถจักรยานยนต์รับจ้าง | 19.70 | 10.50 |
| 5. อื่น ๆ (รถไฟ, รถสวัสดิการ) | 22.10 | 5.90 |

1.7 จำนวนผู้พักอาศัยและระยะเวลาการพักอาศัยในห้องชุด

ผลการศึกษา พบว่า จำนวนผู้พักอาศัยเฉลี่ยของโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ มีจำนวน 2.797 คนต่อห้อง ซึ่งจะสูงกว่าจำนวนผู้พักอาศัยเฉลี่ยของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งมีจำนวน 2.647 คนต่อห้อง และระยะเวลาการพักอาศัยในห้องชุด ผู้อยู่อาศัยของทั้ง 2 โครงการ มีระยะเวลาการพักอาศัยมากที่สุด ในช่วง 1-2 ปี และรองลงไปเป็นการพักอาศัยในช่วง 2-3 ปี ตามลำดับ

สรุปผลในส่วนของข้อมูลพื้นฐานโดยทั่วไป ผู้พักอาศัยมีการครอบครองห้องชุด โดยการซื้อมากกว่าเช่า รายได้ครัวเรือน มากกว่า 12,000 บาท ต่อเดือน เป็นส่วนใหญ่และมี การผ่อนชำระค่าห้องชุด ในช่วง 2,401-3,600 บาท ต่อเดือน อาชีพของผู้พักอาศัยทั้ง 2 โครงการ ส่วนใหญ่ทำงานในบริษัทเอกชนและรับราชการ โดยมีระดับการศึกษามัธยมศึกษามากที่สุด และความสัมพันธ์ของที่พักกับที่ทำงาน พบว่า อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ซึ่งเป็นเขต ที่ตั้งของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ชี้ให้เห็นว่า ผู้พักอาศัยเลือกที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ใกล้แหล่งงาน ซึ่งมีการเดินทางในช่วง 1-2 ชั่วโมง การเดินทางและยานพาหนะ พบว่า โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ จะมีความสะดวกและใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานน้อยกว่า โครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ ซึ่งเป็นผลมาจากทำเลที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่อยู่ใกล้

กับระบบขนส่งมวลชนหลายประเภท อาทิเช่น รถไฟ รถเมล์ประจำทางผ่านหลายสาย โครงการ
 คอนเมืองโทลล์เวย์ เหล่านี้เป็นต้น และในส่วนของ จำนวนผู้พักอาศัยเฉลี่ยของทั้ง 2 โครงการ
 มีจำนวน 2.797 และ 2.647 คนต่อห้อง ซึ่งถือว่าไม่แออัดจนเกินไปและระยะเวลาการพักอาศัย
 ในช่วง 1-2 ปี ซึ่งเป็นช่วงที่ทั้ง 2 โครงการ ดำเนินการเสร็จสิ้นพอดี

ส่วนที่ 2 ความพึงพอใจในระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย

2.1 ความพึงพอใจในราคา

จากผลการวิจัยของ มุทธี ที่ว่าผู้มีรายได้น้อยจะให้ความสนใจกับราคาของที่อยู่
 อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่สวยงาม (Muth 1969) และจากการศึกษาของ
 นอร์ครอสส์ ก็พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัย มีความพึงพอใจในระดับสูง จะเป็นโครงการ
 ที่ผู้อยู่อาศัยแสดงความคิดเห็นว่าราคาไม่สูงและมีราคาที่เหมาะสม (Norcross 1973) ซึ่งจากผล
 การศึกษาในเรื่องความพึงพอใจในราคานี้ พบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการมหารัษฎ์คอนโดทาว์น
 มีความพึงพอใจต่อเรื่องราคามากกว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ เพราะมีราคา
 ขายที่ต่ำกว่า ซึ่งจะสอดคล้องกับทฤษฎีดังกล่าวข้างต้น

2.2 ความพึงพอใจในทำเลที่ตั้งโครงการ

จากทฤษฎีเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่า กลุ่มผู้มี
 รายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน เพื่อพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
 ให้เหลือน้อยที่สุด และส่วนใหญ่มักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะและมีระยะทางสั้นกว่ากลุ่มผู้มี
 รายได้สูง (Berry & Horton 1970) และจากผลการศึกษา พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการ
 เคหะชุมชนหลักสี่ มีความพึงพอใจเฉลี่ยต่อการสูงกว่าผู้พักอาศัยในโครงการมหารัษฎ์-
 คอนโดทาว์น ซึ่งเมื่อพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่
 จะพบว่ามีทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีกว่า เพราะอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักที่สำคัญ อาทิเช่น
 ทางด่วนชั้นที่ 2, โครงการคอนเมืองโทลล์เวย์ ถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งมีรถโดยสารประจำทางผ่าน
 หลายสาย ตลอดจนสามารถเดินทางเข้าสู่เขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง ได้โดยทางรถไฟ
 จึงมีผลทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและ

มีระยะเวลาการเดินทางที่สั้นกว่าตามเหตุผลดังกล่าวข้างต้น และสอดคล้องตามทฤษฎีที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

2.3 ความพึงพอใจในห้องชุดพักอาศัย

ตามทฤษฎีของนอร์ครอส พบว่า ความหนาแน่นมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลง ความพอใจก็จะเพิ่มขึ้น (Norcross 1973) และจากผลการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ มีความพึงพอใจเรื่องห้องชุดพักอาศัยทุกรายการสูงกว่าโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งสาเหตุเนื่องจาก ระบบโทรทัศน์ภายในห้องชุดของโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ จะมีทุกห้อง แต่ในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ไม่มีระบบโทรทัศน์ภายในห้องชุด แต่เมื่อไม่นำค่าเฉลี่ยเรื่องโทรทัศน์ภายในห้องพักมาพิจารณาเปรียบเทียบแล้ว จะพบว่าค่าคะแนนเฉลี่ยความพึงพอใจในห้องชุดพักอาศัยของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ เท่ากับ 2.750 มากกว่าโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.642 และเมื่อพิจารณาค่าความหนาแน่นเฉลี่ยในการพักอาศัยในห้องชุดของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.797 และ 2.647 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 5.6) ซึ่งจะเห็นได้ว่าโครงการเคหะชุมชนหลักสี่มีความหนาแน่นมากกว่า จึงส่งผลทำให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำกว่าโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ ซึ่งตรงตามทฤษฎีที่ได้กล่าวไว้ ยกเว้นเมื่อไม่นำค่าคะแนนระบบโทรทัศน์ภายในห้องพักมารวมพิจารณา ซึ่งจะทำให้ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่สูงกว่าโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ ซึ่งจะขัดแย้งกับทฤษฎีดังกล่าวข้างต้น ตามตารางที่ 5.6

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.6 เปรียบเทียบคะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ที่มีต่อห้องชุดพักอาศัย

| รายการ | ค่าเฉลี่ย (MEAN) | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|
| | เคหะชุมชนหลักสี่ | มหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ |
| ห้องชุดพักอาศัย | | |
| - ขนาดห้องชุดเหมาะสม | 2.765 | 2.657 |
| - รูปแบบห้องชุดสวยงาม | 2.500 | 2.340 |
| - การถ่ายเทอากาศภายในห้องชุดดี | 3.043 | 2.793 |
| - ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุดเหมาะสม | 2.926 | 2.893 |
| - ระบบประปาภายในห้องชุดเหมาะสม | 3.270 | 2.763 |
| - ระบบโทรศัพท์ภายในห้องชุดเหมาะสม | 1.000 | 2.333 |
| - ห้องสุขาและการระบายน้ำ | 2.000 | 2.410 |

2.4 ความพึงพอใจในองค์ประกอบของโครงการ

จากการวิจัยทุกการวิจัย จะพบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี ไม่ว่าจะเป็นระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิเช่น ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ส่วนสาธารณะ และสนามเด็กเล่นต่าง ๆ นั้น มีผลอย่างยิ่งต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย (กุลทลทิพย์ 2526) จากผลการศึกษาโดยพิจารณาลักษณะทางกายภาพทั่วไป และองค์ประกอบของโครงการพบว่า โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีความพึงพอใจเฉลี่ยทุกรายการสูงกว่าโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ เนื่องจากลักษณะการออกแบบ การจัดวางผังอาคารและพื้นที่ว่าง ตลอดจนส่วนสาธารณะ ที่จัดสรรภายในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ดีกว่าโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ ซึ่งสอดคล้องตามทฤษฎีดังกล่าวข้างต้น

2.5 ความพึงพอใจในการบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง

จากการศึกษา พบว่า ความพึงพอใจในการบริหารอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลางของผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีความพึงพอใจทุกรายการสูงกว่าโครงการมหาทรัพย์สินคอนโดทาวน์ เมื่อพิจารณาจากการจัดการในการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง ของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ จะเห็นได้ว่าการกระจายความรับผิดชอบในการบริหารออกเป็นแต่ละอาคาร จะทำให้การบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง มีความทั่วถึงและดีกว่าของโครงการมหาทรัพย์สินคอนโดทาวน์ และตรงตามเจตนารมณ์ของ พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522

สรุปผลความพึงพอใจ

จากผลการศึกษาในเรื่องความพึงพอใจ ใน 5 รายการหลัก ได้แก่

1. ราคา
2. ทำเลที่ตั้งโครงการ
3. ห้องชุดพักอาศัย
4. องค์ประกอบของโครงการ
5. การบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง

ซึ่งผลจากการศึกษา พบว่า ค่าคะแนนความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในโครงการของรัฐ ซึ่งได้แก่ โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีค่าความพึงพอใจเฉลี่ยมากกว่า โครงการของภาคเอกชน ซึ่งได้แก่ โครงการมหาทรัพย์สินคอนโดทาวน์ อยู่จำนวน 4 รายการ ดังนี้ 1. ทำเลที่ตั้งโครงการ 2. ห้องชุดพักอาศัย 3. องค์ประกอบของโครงการ 4. การบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง และมีเพียงรายการเดียวที่โครงการมหาทรัพย์สินคอนโดทาวน์ ที่มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจสูงกว่าโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ คือ เรื่องราคา

ซึ่งจากผลการศึกษาที่ได้ข้อสรุปข้างต้น จะพบว่าโครงการที่ดำเนินการโดยภาครัฐจะให้ความสำคัญต่อเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการ องค์ประกอบของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งจะมีมาตรฐานที่สูงกว่าภาคเอกชน ตลอดจนมีการบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางที่ดีกว่า ซึ่งจะส่งผลทำให้ราคาสูงกว่าภาคเอกชน เพราะเนื่องจากภาคเอกชนจะพยายามลดต้นทุนในส่วนหนึ่งของระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้ต่ำลง จึงทำให้

ราคาต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการของรัฐ แต่เมื่อพิจารณาถึงสภาพการอยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระยะยาวแล้ว จะเห็นได้ชัดเจนว่า ในโครงการของเอกชน น่าที่จะสร้างปัญหาและทำให้เกิดสั้มลอมฟ้าขึ้นได้ในอนาคต

ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุปในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยใคร่ที่จะให้ข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดังนี้

1. ราคาและทำเลที่ตั้งโครงการ ในส่วนของราคาที่อยู่อาศัยและทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น ควรจะต้องเหมาะสมกับรายได้และอัตราการผ่อนชำระ ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะเป็นการส่งเสริมสนับสนุนให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และทำเลที่ตั้งโครงการควรจะต้องอยู่ใกล้กับแหล่งงาน และมีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก
2. องค์ประกอบของโครงการ ในการดำเนินโครงการทั้งของภาครัฐและเอกชน ควรที่จะคำนึงและเอาใจใส่ในองค์ประกอบของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง (OPEN SPACE) ส่วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ตลอดจนระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่ว่าจะเป็นระบบไฟฟ้า, ประปา โทรศัพท ให้มีมาตรฐานและเพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยในระยะยาว ตลอดจนในการบริหารโครงการจะตัดลดต้นทุนในการผลิต โดยนำระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป (PRE-FAB) ต่าง ๆ มาใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อที่จะทำให้ราคาขายไม่สูงจนเกินไป และเหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจะทำให้สามารถซื้อและผ่อนชำระห้องชุดได้อย่างเหมาะสม
3. การบริหารอาคารชุดและทวิพธ์ส่วนกลาง ทั้งโครงการของภาครัฐและเอกชน ควรที่จะให้ความสำคัญในการบริหารอาคารชุด มีส่วนสำคัญในการผลักดันและจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนคอยให้คำปรึกษา กำกับดูแลการอยู่อาศัยร่วมกัน อย่างเป็นระบบ รวมทั้งการให้ความรู้ ความเข้าใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการให้ดีขึ้น

จากผลการศึกษาและข้อเสนอแนะดังกล่าว ในการดำเนินการผลิตที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น ภาครัฐและเอกชนควรที่จะร่วมมือกันในการผลิต เนื่องจากภาคเอกชนมีปัจจัยและกำลังการผลิตที่สูงกว่าภาครัฐและในส่วนของภาครัฐควรส่งเสริมสนับสนุนให้ภาคเอกชนเป็นมาตรฐาน และลดต้นทุนในการผลิต ไม่ว่าจะเป็นระบบภาษี และการส่งเสริมการลงทุน (B.O.I.) เพื่อเป็นการกระตุ้นและจูงใจให้ภาคเอกชนมาผลิตที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในอนาคต

เพื่อเป็นแนวทางในการทำวิจัยในอนาคต หัวข้อที่ผู้วิจัยควรจะนำเสนอ มีดังนี้

1. ศึกษาแนวทางการบริหารและจัดทำโครงการ เพื่อลดต้นทุนการผลิตในรูปแบบของการก่อสร้างระบบสำเร็จรูป (PRE-FAB) ที่เหมาะสม สำหรับที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย
2. ศึกษาหาแนวทางการบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ได้ผลและเกิดประโยชน์ในการอยู่อาศัยร่วมกันมากที่สุด
3. ศึกษาถึงบริเวณตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยคำนึงถึงความสะดวกในการไปทำงาน ใกล้แหล่งงาน การคมนาคมสะดวก ต่าง ๆ เหล่านี้เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย