

บทที่ 6

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของชุมชนและเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารชุดอย่างมาก ในขณะที่เดียวกันสังคมโดยรวมก็ยังมีปฏิภานในการต่อต้านอาคารชุดอยู่ จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะทำการศึกษาพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ โดยการศึกษาบริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และศึกษาความเป็นมาพัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย สภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย และการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

วิธีดำเนินการศึกษา โดยการศึกษารวบรวมข้อมูลต่างๆ จากหน่วยงานราชการเพื่อศึกษาข้อมูลสถิติของข้อมูลพื้นฐาน ของจำนวนประชากร แรงงาน รวมทั้งการรวบรวมกฎหมายข้อกำหนดของการควบคุมอาคารและกำหนดความสูงอาคาร รวมถึงการศึกษารวบรวมผลงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นมาของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย และข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ และรวมถึงการสำรวจภาคสนามเพื่อศึกษาถึงสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย อีกทั้งทำการสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน โดยการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 300 ตัวอย่าง โดยการสุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนจากที่ตั้งโครงการอยู่พื้นที่ต่างๆ ของเมืองและจากระดับราคาต่างๆ กัน

จากการศึกษาพบว่าการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเมืองเชียงใหม่ เริ่มเข้ามาในเมืองเชียงใหม่ เมื่อปี 2529 โดยเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยที่แพร่กระจายมาจากกรุงเทพฯ ซึ่งพัฒนาการของอาคารชุดสามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงเวลา โดยในแต่ละช่วงเวลามีเหตุการณ์และมีผลที่สืบเนื่องกันในแต่ละช่วงเวลา คือ ช่วงแรก พ.ศ. 2529 - 2532 เป็นช่วงของเริ่มอาคารชุดพักอาศัยที่ระบาคเข้ามาจากกรุงเทพฯ โดยในช่วงแรกนั้นการเข้ามาของอาคารชุดพักอาศัยจะอยู่ในรูปแบบของการพักตากอากาศที่กระจายอยู่ตามบริเวณ เชียงคอยสุเทพ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีสภาพของทัศนียภาพของธรรมชาติที่สวยงามของคอยสุเทพ อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากใจกลางเมืองมากนัก ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย จึงได้รับความนิยม

อย่างมากทั้งผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดเชียงใหม่เอง และผู้ที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัดโดยเฉพาะจากกรุงเทพฯ ที่สนใจซื้อเป็นบ้านพักตากอากาศ จึงมีการขยายตัวของอาคารชุดอย่างมาก จนเข้าสู่ในช่วง พ.ศ. 2533 - 2534 ซึ่งเป็นช่วงอาคารชุดมีความรุ่งเรืองมาก ประกอบกับสภาพทางเศรษฐกิจที่ค่อนข้างจะดีในช่วงนั้น จึงทำให้มีโครงการอาคารชุดเพิ่มจำนวนอย่างมากมาย และมีการกระจายอยู่ทั่วเมืองเชียงใหม่ จนเกิดปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยในการบังคับทัศนียภาพทางธรรมชาติ วัดวาอารามต่างๆ จนเกิดการประท้วงและต่อต้าน ทำให้ราชการต้องออกกฎหมายเพื่อควบคุมบริเวณห้ามก่อสร้างและบริเวณที่ควบคุมความสูงของอาคารขึ้น ซึ่งทำให้ในช่วง พ.ศ. 2535 - 2536 เป็นช่วงของการชะลอตัวของอาคารชุดพักอาศัย จำนวนอาคารชุดลดลง ซึ่งอาจเนื่องมาจาก มีผลกระทบจากการออกกฎหมายควบคุมห้ามก่อสร้าง และควบคุมความสูงของอาคาร ที่ทำให้ภาวะการก่อสร้างลดลงและส่งผลถึงการลงทุนทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยในช่วงเวลานี้ลดจำนวนลง

สภาพอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน ก็ยังคงมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องแต่ไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดที่อยู่ส่วนรอบนอกของชุมชนเมืองออกไปจากจำนวนอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่อดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน มีสัดส่วนต่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ที่อยู่ในโครงการจัดสรรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 จนถึงปี 2537 โดยมีสัดส่วนของอาคารชุดพักอาศัยที่ 34% และบ้านจัดสรรอยู่ 66% โดยสัดส่วนอาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดทั้งหมด 61 โครงการ มีจำนวน 9,907 หน่วย ที่มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดในปี 2534 และมีจำนวนลดลงในปีต่อๆ มาจนถึงปัจจุบัน ประกอบกับภาวะทางการตลาด อาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ปัจจุบัน โดยจากผลการศึกษาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า อาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ดีมักจะเป็นอาคารชุดที่มีระดับราคาไม่สูงมากนัก ที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 บาท และยังมีลักษณะของการซื้ออาคารชุดเพื่อการเก็งกำไร จากช่วงที่อาคารชุดรุ่งเรืองและตลาดอสังหาริมทรัพย์มีกขยายตัวสูง ปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยมีมากเกินไปเกินความต้องการของตลาด ซึ่งการลงทุนซื้ออาคารชุดเพื่อเก็งกำไร ปัจจุบันทำไม่ได้อีกต่อไป ทำให้ภาวะของอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันเป็นภาวะของอาคารชุดล้นตลาด

จากพัฒนาการความเป็นมาของอาคารชุดพักอาศัย และสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัยจะเห็นได้ว่า การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมา มีลักษณะของการพัฒนาที่ลดลง และจากการวิเคราะห์การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต จากข้อมูลส่วนต่างๆ ทั้งหมดสามารถที่จะทราบถึงประเด็นที่เป็นตัวบ่งบอกถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในอนาคตได้ดังนี้

1. อัตราการขยายตัวของประชากรลดลง

จากสถิติรวบรวมจำนวนประชากรและอัตราการอพยพ การย้ายเข้า ย้ายออกของประชากรมีอัตราการขยายตัวของจำนวนประชากรที่ลดลง ตามสถิติในทะเบียนราษฎรในปี 2536 - 2537 โดยจำนวนประชากรที่มีผลต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยนั้น สวนทางกับแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองของ Willaim Alonzo (1964) ที่กล่าวว่า การเพิ่มจำนวนประชากรทำให้อุปสงค์ที่มีต่อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เมื่อมีจำนวนประชากรที่ลดลง จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองลดลงย่อมส่งผลทำให้การพัฒนาอาคารชุดในเมืองลดลงตามไปด้วย

2. อัตราการจ้างงานและการบรรจงานที่ลดลง

จากสถิติของจำนวนแรงงานที่ได้รับการบรรจงาน มีจำนวนแรงงานลดลงจากปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากแรงงานที่สมัครงาน มีคุณสมบัติไม่ตรงกับความต้องการของตลาดแรงงาน ซึ่งจากจำนวนแรงงานที่ลดลงนั้น สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ไพศาล บัณฑิตยานนท์ (2536) พบว่า กลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเมืองมีวัตถุประสงค์ที่อยู่ใกล้ใจกลางเมืองและต้องการอยู่ใกล้แหล่งงานหรือที่ทำงาน เมื่อจำนวนแรงงานลดลงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมืองหรือแหล่งงานลดลงและส่งผลทำให้อาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเมืองลดลงตามไปด้วย

3. การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยออกสู่ชานเมือง

จากการเติบโตของเมืองมีการขยายตัวของเมืองที่กว้างออกไปสู่ชานเมือง รวมถึงการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยด้วย จะเห็นได้จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก สอดคล้องกับแนวความคิดของ Ermert W. Burgess (1923) และ Homer Hoyt (1939) กล่าวว่า การขยายตัวของเมืองจะขยายจากศูนย์กลางโดยที่มีส่วนที่อยู่อาศัยอยู่รอบนอกของศูนย์กลาง จึงทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองลดลง มีผลทำให้การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยลดลงตามไปด้วย

4. ที่ดินที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่ออาคารชุดในเมืองมีจำนวนลดลง

ที่ดินว่างขนาดใหญ่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีจำนวนลดลง อีกทั้งที่ดินส่วนใหญ่ที่เหมาะสมแก่การก่อสร้างโครงการอาคารชุดถูกกฎหมายควบคุมในการห้ามก่อสร้างและจำกัดความสูง จึงทำให้ที่ดินที่เหลือมีราคาแพงจึงมีผลต่อการลงทุนในการทำโครงการอาคารชุดนั้น ไม่คุ้มต่อการลงทุน เนื่องจากมีต้นทุนของที่ดินที่มีราคาสูง และผลิตห้องชุดได้จำนวนไม่มาก จากกฎหมายควบคุมความสูงสอดคล้องกับ รศ.มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวถึงการกำหนดภาวะของอุปทาน

เมื่อภาวะของต้นทุนที่มีราคาสูงและไม่สามารถผลิตเพื่อได้รับผลผลิตสูงสุดย่อมส่งผลทำให้ภาวะของการลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่มีที่ลดลง

5. ทศนคติที่ไม่ดีของสังคมต่ออาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่

จากปัญหาการต่อต้านอาคารชุดในเมืองเชียงใหม่ที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารสูง ในบริเวณริมน้ำปิงและบริเวณเชิงดอยสุเทพ ได้บังคับทัศนียภาพของธรรมชาติและทำลายความเป็นเอกลักษณ์ของเมือง ทำให้เกิดปัญหาของการประท้วงนั้นเป็นการประท้วงอาคารสูง โดยเฉพาะอาคารที่เกิดปัญหาการประท้วงเป็นอาคารชุดจึงทำให้ประชาชนส่วนใหญ่เข้าใจว่าอาคารชุดนั้นมีปัญหาจึงเกิดการต่อต้านอาคารชุดในที่สุด สอดคล้องกับงานวิจัยของ รศ.ร่ำพี้ง เวชยันต์วุฒิ, ดร.เพ็ญศรี วงศ์พุทธา (2534) พบว่าชาวเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีพฤติกรรมการต่อต้านอาคารชุด จึงส่งผลกระทบต่อพัฒนาอาคารชุดในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ลดลง

6. ลักษณะของการครอบครองอาคารชุดพักอาศัยมีจำนวนน้อย

จากการศึกษาสำรวจพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันมีลักษณะของการครอบครองเพื่อที่อยู่อาศัยเองมีจำนวนน้อย ส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะของการเช่าอยู่อาศัยสอดคล้องกับแนวความคิดของ Briam J.L.Berry and Frank E.Horton (1975 : 436) กล่าวถึงราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัยของแต่ละบุคคลพอใจที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายปัจจัย และสอดคล้องกับรายงานการศึกษาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2539) พบว่าผู้ซื้ออาคารชุดส่วนใหญ่ซื้อเพื่อเก็งกำไร และจากภาวะของตลาดที่มีลักษณะของผลผลิตมากกว่าความต้องการ (Over Supply) ผู้ที่เก็งกำไรจึงหาทางออกในรูปให้เช่าซึ่งมีเป็นจำนวนมาก ย่อมส่งผลทำให้การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองลดลง

7. ทศนคติของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันมีความคาดหวังไม่ยากอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยต่อไปในอนาคต

จากการสำรวจทัศนคติความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีผลทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันมีความคาดหวังไม่ยากอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยต่อไปในอนาคต เนื่องจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดปัจจุบันส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่ออาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันแตกต่างจากความพึงพอใจต่อที่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต และเลือกที่จะอยู่อาศัยในรูปแบบอื่น สอดคล้องกับแนวความคิดของ Speave, Gold stein and Frey (175 - 183) กล่าวว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ จากทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันดังกล่าวย่อมส่งผลทำให้การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยลดลง

การวิเคราะห์รวบรวมข้อมูลทั้งหมดรวมถึงประเด็นต่างๆ จะเห็นได้ว่าการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในอนาคตของการพัฒนาลดลง

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลทั้งหมด ทำให้ได้ทราบถึงความเป็นมาและพัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัยในช่วงเวลาต่างๆ ว่ามีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นบ้าง และมีผลต่อเนื่องมาถึงปัจจุบันอย่างไร และทราบถึงสภาพของอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ รวมถึงจากการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่จะได้ทราบถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตจะเห็นได้ว่า การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในอนาคตมีการพัฒนาที่ลดลง

ข้อสังเกต

1. จากการต่อต้านอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ของชาวเชียงใหม่โดยแท้จริงแล้ว น่าจะเป็นการต่อต้านอาคารสูงที่มีผลต่อลักษณะทัศนียภาพของเมืองและสิ่งแวดล้อม โดยที่อาคารสูงที่เกิดปัญหาดังกล่าวนั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัย จึงน่าจะทำให้เกิดความเข้าใจผิดของชาวเชียงใหม่ ว่าอาคารชุดทั้งหมดก่อให้เกิดปัญหา จึงส่งผลทำให้ชาวเชียงใหม่มองภาพของอาคารชุดเป็นอาคารมีปัญหาไปหมด ทำให้เกิดทัศนคติของชาวเชียงใหม่เกิดการต่อต้านอาคารชุดพักอาศัยมาก ทำการต่อต้านอาคารสูงอื่นๆ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล เป็นต้น

2. จากการศึกษาสํารวจภาคสนามผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน มีลักษณะของการอยู่อาศัยในลักษณะของการเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจจะเกิดความสับสนของการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีลักษณะของการอยู่อาศัยแตกต่างจากการอยู่อาศัยหอพักหรืออพาร์เมนท์ ซึ่งการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมีข้อตกลงข้อผูกพันมากมายในส่วนของความเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดพักอาศัย

อาจจะประกอบกับภาวะที่ผ่านมาผู้ที่ซื้ออาคารชุดเพื่อเก็งกำไร แต่ด้วยภาวะของตลาดอาคารชุดอยู่ในลักษณะล้นตลาด และเศรษฐกิจปัจจุบันตกต่ำ จึงจำเป็นต้องนำห้องพักที่ซื้อไว้นำออกมาในรูปของการให้เช่า ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่ามีลักษณะของการเช่าอยู่เป็นจำนวนมากย่อมส่งผลทำให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าน่าจะมีการพัฒนาในอนาคตที่สูงขึ้น โดยเฉพาะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารชุด