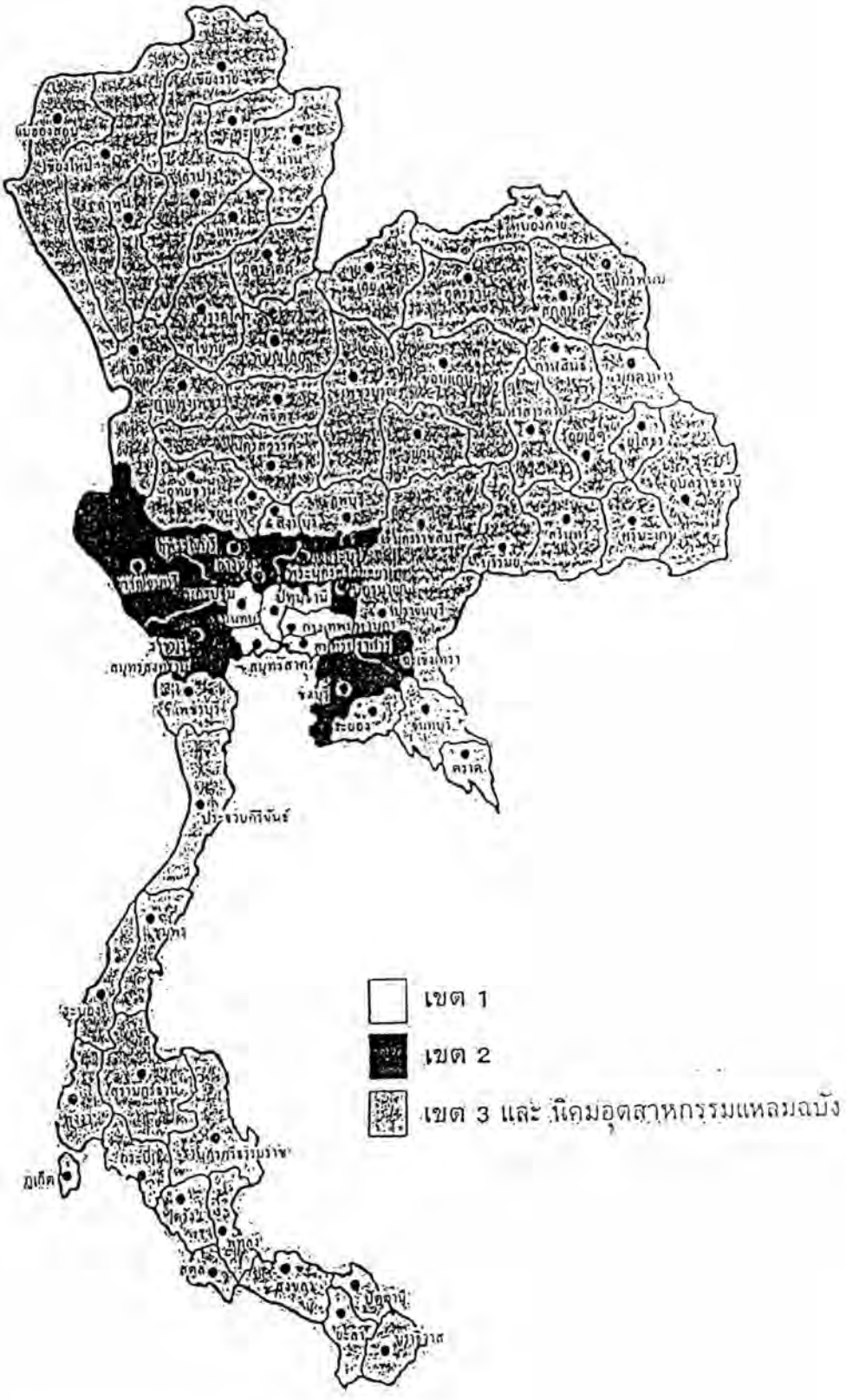
บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2536 ที่ผ่านมา รัฐบาลได้เริ่มเข้าให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากยิ่งขึ้น โดยมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบ สำหรับการสนับสนุนการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง จึงทำให้ผู้ประกอบธุรกิจทางด้านการพัฒนาที่ดิน ทั้งเก่าและใหม่ต่างหันมาลงทุนทำโครงการบ้านบีโอไอ เป็นจำนวนมาก โดยตั้งแต่เดือนเมษายน 2536 ถึงเดือนกันยายน 2540 รวมระยะเวลา 4 ปี 6 เดือน ปรากฏว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งหมด 355 โครงการ เป็นเงินลงทุน 42,087 ล้านบาท รวมจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 165,542 หน่วย ซึ่งสามารถจำแนกตามลักษณะประเภทของที่อยู่อาศัยได้ดังนี้คือ ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนมากที่สุด 79,359 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.9 รองลงมาคือ อาคารชุดมีจำนวน 61,959 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.4 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติน้อยที่สุดคือ 24,224 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.6 และเมื่อแยกพิจารณาเป็นรายเขตพบว่า เป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนในเขต 1 มากที่สุดมีจำนวนถึง 114,480 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 69.2 ในขณะที่เขต 2 เป็นเขตที่มีจำนวนหน่วยที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนน้อยที่สุด 21,192 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 12.8 สำหรับเขต 3 ซึ่งเป็นเขตที่ครอบคลุมจังหวัดภูมิภาคถึง 60 จังหวัด แต่กลับพบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเพียง 29,870 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 18.0 เท่านั้น (ดังตารางที่ 1.1)

การที่ผู้ประกอบการเหล่านี้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน มิได้หมายความว่าโครงการนั้นจะดีมีคุณภาพ หรือโครงการจะไม่ต้องการผลประโยชน์สูงสุดให้กับตนเอง ประโยชน์ที่ได้รับอย่างแน่นอน คือการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งช่วยให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่ต่ำลง แล้วผู้ประกอบการก็สามารถนำส่วนลดดังกล่าวมาเป็นส่วนลดให้กับลูกค้าได้ แต่ผลจากการลดหย่อนภาษีนี้ จะมีผลต่อผู้บริโภคหรือไม่นั้นยังไม่ปรากฏแน่ชัด ทั้งในด้านของคุณภาพของที่อยู่อาศัยด้วย



ภาพที่ 1.1 แผนที่แสดงเขตส่งเสริมการลงทุน

ตารางที่ 1.1 ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจากบีโอไอ
ระหว่างเดือนเมษายน 2536-เดือนกันยายน 2540

ที่ตั้ง	จำนวน (โครงการ)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย			รวม (หน่วย)	สัดส่วน (%)
			อาคารชุด	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว		
เขต 1	196	25,485	52,096	57,895	4,489	114,480	69.2
เขต 2	67	6,854	2,606	13,281	5,305	21,192	12.8
เขต 3	92	9,748	7,257	8,183	14,430	29,870	18.0
รวม	**355**	**42,087**	**61,959**	**79,359**	**24,224**	**165,542**	**100.0**
สัดส่วนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท (%)			37.4	47.9	14.6	100.0	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : เขต 1 ครอบคลุมพื้นที่ กรุงเทพมหานคร, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร, ปทุมธานี, นนทบุรี, และนครปฐม

เขต 2 ครอบคลุมพื้นที่ 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา, สมุทรสงคราม, นครนายก, สระบุรี, อยุธยา, ราชบุรี, อ่างทอง, สุพรรณบุรี และกาญจนบุรี

เขต 3 ครอบคลุมจังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือทั้งหมด 60 จังหวัด และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

และเมื่อพิจารณาโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยภาพรวมจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ในระดับหนึ่ง ดังจะเห็นได้ว่าในปี 2530 ซึ่งเป็นปีแรกของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 บ้านเดี่ยวที่เคยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 65 ได้มีสัดส่วนลดลงมาโดยตลอด โดยในปลายแผน คือปี 2534 เหลือเพียงร้อยละ 28 ในขณะที่แฟลตและห้องชุดมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นในลักษณะก้าวกระโดด กล่าวคือในปี 2530 สัดส่วนแฟลตและห้องชุดมีเพียงร้อยละ 3 แต่ในปี 2534 มีสัดส่วนพุ่งขึ้นเป็นร้อยละ 30 และพุ่งขึ้นเป็นร้อยละ 40 ในสิ้นปี 2537 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537) สาเหตุที่ทำให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้มากขึ้น ส่วนหนึ่งเกิดจากการที่ที่ดินมีราคาแพงขึ้น ความจำเป็นที่ต้องการใช้ประโยชน์สูงสุดจึงมี ตามไปด้วย

อาคารชุดจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้ น้อยและรายได้ปานกลาง ทั้งในด้านของความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และด้านของราคา และจากที่รัฐบาลให้การส่งเสริมการลงทุนกับผู้ประกอบการในโครงการประเภทอาคารชุดนั้น จะช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพทั้งจากผลของเงื่อนไขในด้านของพื้นที่ และในด้านของราคา รวมถึงองค์ประกอบใน

ด้านอื่น ๆ ของอาคารชุด ภายในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ได้สร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยระดับใด เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
2. เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย เปรียบเทียบระหว่างผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
3. เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการเปรียบเทียบระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
4. เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ขอบเขตของการวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ในลักษณะการศึกษา ณ จุดเวลา (Cross-Sectional Studies) โดยเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านกายภาพ จากการออกสำรวจภาคสนาม (Field Survey) หลังจากนั้นจึงเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการออกแบบสอบถามกลุ่มประชากรเป้าหมาย ซึ่งพักอาศัยภายในอาคารชุด โครงการที่ศึกษา โดยได้ดำเนินการคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และโครงการอาคารชุดที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เพื่อเป็นกรณีศึกษาดังนี้

1. กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย
    1.1 โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน คือโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง
    1.2 โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน คือโครงการอิศรา คอนโด
2. กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย
    2.1 โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน คือโครงการซิตี้วิลล่า
    2.2 โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน คือโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โดยผู้วิจัยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการที่จะเปรียบเทียบกันได้ (Ensured Comparability) ดังนี้

1. เป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยของห้องชุดใกล้เคียงกัน
2. เป็นโครงการที่มีจำนวนอาคาร และ/หรือ จำนวนชั้นใกล้เคียงกัน
3. เป็นโครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ.2538-2539 หรือมีอายุอาคารไม่เกิน 3 ปี และมีผู้เข้าพักอาศัยแล้วไม่ต่ำกว่า 20 % ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด
4. เป็นโครงการที่มีราคาขายต่อหน่วยห้องชุดขนาดมาตรฐานของแต่ละโครงการ ใกล้เคียงกัน คืออยู่ระหว่าง 550,000-650,000 บาท ในช่วงปี พ.ศ.2539-2540
5. เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน คือภายในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเขตที่มีโครงการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ในปี 2539 (มค.-พย.) มากที่สุดถึง 8,799 หน่วย รองลงมาได้แก่เขตสวนหลวง 4,364 หน่วย และเขตบึงกุ่ม 3,681 หน่วย (งานวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2540)

กรอบแนวความคิด (Conceptual Framework)

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม	ตัวแปรควบคุม
ตัวแปรด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ - ลักษณะทางกายภาพภายนอกโครงการ ทำเลที่ตั้ง, การเข้าถึง, การคมนาคม, สาธารณูปโภค สาธารณูปการ - ลักษณะทางกายภาพภายในโครงการ ขนาดโครงการ, รูปแบบอาคารและจำนวนอาคาร, ขนาดและจำนวนห้องชุด, การวางผังโครงการ, สัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร, โครงสร้างอาคาร, รายละเอียดภายในห้องชุด, สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ตัวแปรด้านการบริหารอาคารชุด - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด - ค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาอาคารชุด ตัวแปรด้านสภาพเศรษฐกิจ, สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย - อายุ - เพศ - เชื้อชาติ - ศาสนา - สถานภาพ - การศึกษา - อาชีพ - รายได้ - จำนวนสมาชิกในครัวเรือน - ลักษณะการครอบครองห้องชุด - อัตรการผ่อนชำระหรืออัตราค่าเช่า - ระยะเวลาที่พักอาศัย - เหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการนี้ - พาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน - ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	ตัวแปรด้านความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ	ตัวแปรด้านขนาดโครงการ ตัวแปรด้านระดับราคาขาย ตัวแปรด้านอายุอาคาร (ปีที่จดทะเบียน)

สมมติฐานในการวิจัย

จากที่โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งเป็นจำนวน 30 %ของรายได้สุทธิ เป็นระยะเวลา 5-8 ปีตามเขตการส่งเสริมนั้น รวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ จากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน น่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัยในการเพิ่มคุณภาพของที่อยู่อาศัยทั้งในด้านการก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานในการวิจัยครั้งนี้ว่า อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนน่าจะมีมาตรฐานในองค์ประกอบต่าง ๆ ทางกายภาพที่สูงกว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงจะส่งผลต่อระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในองค์ประกอบต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยนั้น โดยที่โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน น่าจะมีระดับความพึงพอใจที่สูงกว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ส่วนด้านสภาพเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของโครงการทั้ง 2 ประเภทน่าจะมีลักษณะไม่แตกต่างกัน เนื่องจากเป็นโครงการที่มีระดับราคาขายต่อหน่วยห้องชุดที่ใกล้เคียงกัน

ข้อตกลงเบื้องต้น

การวิจัยครั้งนี้ เลือกกรณีศึกษาเฉพาะโครงการอาคารชุดในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการคัดเลือกโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยมีการควบคุมตัวแปรทางด้านขนาดโครงการ และราคาขายของโครงการ รวมถึงอายุของอาคาร ตามรายละเอียดในขอบเขตของการวิจัย

ดังนั้นผลการวิจัยที่ได้จึงเป็นเพียงบทสรุปของโครงการที่อยู่ในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร หรือพื้นที่อื่น ๆ ที่มีภูมิประเทศ หรือองค์ประกอบในด้านต่าง ๆ ของพื้นที่คล้ายคลึงกัน คือ ความเจริญ, ราคาที่ดิน, สาธารณูปโภค และสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโดยมีขนาด,ราคาขาย และอายุอาคารของโครงการที่ใกล้เคียงกัน

คำนิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน หมายถึง อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง โดยเป็นโครงการที่ได้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน โดยมีเงื่อนไขว่าห้องชุดแต่ละหน่วยต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร และราคาจำหน่ายรวมต้องไม่เกิน 600,000 บาท/ 1 หน่วยห้องชุด ซึ่งผู้ประกอบการจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามเงื่อนไข ที่กำหนด (รายละเอียดในภาคผนวก)

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ห้องชุดมาตรฐาน หมายความว่า ห้องชุดที่มีขนาดและรูปแบบห้องชุดที่เป็นแบบที่โครงการสร้างขึ้นเป็นหลัก และมีจำนวนหน่วยของห้องชุดประเภทนี้มากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วม หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม

ข้อจำกัดของการวิจัย

เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้ยังมีตัวแปรที่มีผลต่อโครงการที่ผู้วิจัยไม่สามารถควบคุมได้คือ ด้านประสบการณ์ของผู้ประกอบการ และปัญหากับอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินงานของแต่ละโครงการ โดยผู้วิจัยจะได้นำเสนอรายละเอียดประกอบไว้ในบทที่ 5

รวมถึงโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เริ่มมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้เข้าพักอาศัย เมื่อปี พ.ศ.2538-2539 จึงทำให้การวิจัย มีกลุ่มประชากรเพียงผู้ที่อยู่อาศัย ในช่วงระยะเวลา ไม่เกิน 3 ปี ซึ่งรวมถึงโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่ต้องคัดเลือกโครงการที่อยู่ในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกัน เพื่อมิให้มีผลต่อการเปรียบเทียบในด้านการวัดระดับความพึงพอใจ ที่เกิดจากความเสื่อมโทรมของอาคาร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงข้อแตกต่างของลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด ระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

2. ได้ทราบถึงสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

3. ได้ทราบถึงระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการเปรียบเทียบระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

4. ได้ทราบถึงมาตรฐานของอาคารชุดในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน