

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปีพ.ศ. 2548 - 2550 ที่ผ่านมามีท่ามกลางการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ปัญหาราคาน้ำมัน และปัญหาความวุ่นวายทางการเมือง ส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมให้ชะลอตัวลง แต่อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเมือง หรือ ซิตีคอนโด กลับเติบโตสวนกระแสอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปีพ.ศ.2549 อาคารชุดมีการขยายตัวสูงที่สุดกว่า 55 % จากปีก่อน จากปริมาณการขาย ห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ณ สิ้นปีพ.ศ. 2549 พบว่า ห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง เป็นระดับราคาที่ยอดนิยมที่สุดจำนวน 19,834 หน่วย ส่วนขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มีปริมาณการขายมากที่สุด คือ ขนาด 30 - 40 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 1.1)

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจและการศึกษา ส่งผลให้ประชากรในส่วนภูมิภาค เดินทางเข้ามาทำงาน และศึกษาต่อเป็นจำนวนมาก สิ่งก็ตามมาก็คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งประชากรส่วนใหญ่ล้วนต้องการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเพื่อที่จะหลีกเลี่ยงการเผชิญปัญหาจราจรที่ติดขัด เป็นการลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

จากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยอาคารชุดจึงได้หันมาผลิตห้องชุดพักอาศัยที่มีขนาดเล็กลง เพื่อให้ได้จำนวนห้องพักอาศัยที่มากขึ้นและคุ้มค่างบลงทุน โดยมีราคาขายที่เหมาะสมกับราคาตลาด นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังมีกลวิธีทางการตลาด ที่มุ่งใจลูกค้ามากขึ้น เช่น การตกแต่งห้องชุดพักอาศัยพร้อมอุปกรณ์เครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือห้องชุดพักอาศัยพร้อมอยู่ ทำให้ผู้บริโภค รู้สึกได้รับความพอใจมากยิ่งขึ้น ดังนั้นห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางที่ตั้งอยู่ในบริเวณ มีการคมนาคมที่สะดวก จึงได้รับความนิยมเพราะนอกจากจะมีความเหมาะสมในเรื่องของราคาทำเลที่ตั้งแล้ว และยังสอดคล้องกับระดับรายได้ของประชากรส่วนใหญ่ที่เป็นผู้มีรายได้ปานกลาง

เนื่องจากขนาดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย มีขนาดพื้นที่ใช้สอยจำกัดกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ผู้อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยเหตุนี้ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาคารชุดระดับราคาปานกลาง เพื่อเป็นแนวทางในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ที่มีขนาดจำกัดให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด

ตารางที่ 1.1 ภาวะการณ์ขายห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ตามระดับราคาล่าสุด ณ สิ้นปี 2549

ระดับราคา (ลบ.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 1.000	1,273	3%	1,162	111	91%	9%	2	3
1.001-2.000	16,828	37%	13,368	3,460	79%	21%	19	49
2.001-3.000	7,898	18%	6,466	1,432	82%	18%	14	26
3.001-5.000	8,794	20%	7,297	1,557	83%	18%	21	24
5.001-10.000	7,058	16%	5,408	1,650	77%	23%	5	6
10.001-20.000	1,922	4%	1,220	702	63%	37%	2	3
>20.000	1,202	3%	734	468	61%	39%	2	1
รวม	44,975	100%	35,655	9,380	79%	21%	34	46

ที่มา: สถานการณ์ล่าสุด ชิตีคอนโดฯ ม.ค. 2550 ล้นหรือไม่ล้น โดย เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ตารางที่ 1.2 ภาวะการณ์ขายห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ตามขนาดห้องชุดล่าสุด ณ สิ้นปี 2549

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30	2,988	7%	2,085	903	70%	30%	3	7
30-40	13,473	30%	11,299	2,174	84%	16%	29	65
41-60	13,761	31%	11,035	2,786	80%	20%	16	24
61-80	5,499	12%	4,319	1,180	79%	21%	5	7
81-100	4,332	10%	3,400	932	78%	22%	2	2
100-200	3,939	9%	2,859	1,080	73%	27%	1	2
>200	983	2%	658	325	67%	33%	0	1
รวม	44,975	100%	35,655	9,380	79%	21%	34	46

ที่มา: สถานการณ์ล่าสุด ชิตีคอนโดฯ ม.ค. 2550 ล้นหรือไม่ล้น โดย เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็ก ระดับราคาปานกลาง
2. ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุด และการเปลี่ยนแปลงการใช้จากที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้ ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง
3. เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง

1.3 ขอบเขตการวิจัย

ก. **ด้านเนื้อหา** การกำหนดตัวแปรที่ศึกษาแบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ

1. ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย
2. ตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัย และรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ
3. ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรม รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในห้องชุดจากผู้ประกอบการจัดไว้

4. ตัวแปรเกี่ยวกับทัศนคติ และข้อคิดเห็นต่อปัญหาที่พบภายในห้องพัก

ข. **ด้านพื้นที่และระยะเวลา** เพื่อทราบถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานภายในห้องชุด หลังจากเข้าอยู่อาศัยมาได้ช่วงระยะเวลาหนึ่ง ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาโครงการที่มีผู้เช่าอยู่แล้ว เป็นระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป โดยได้เลือกศึกษาในท่าเลลาดพร้าว เนื่องจากมีการจดทะเบียนห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางจำนวนมากที่สุด คือ 7,995 หน่วย ในปี พ.ศ. 2549 (ที่มา : สถานการณ์ล่าสุด ชิตี้คอนโดยฯ ม.ค. 2550 ลันหรือไมลัน, บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส) ซึ่งในท่าเลลาดพร้าวมีเพียงโครงการ A โครงการเดียว ที่เป็นโครงการชนิดตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ระดับราคาปานกลางที่มีผู้เช่าอยู่อาศัยเป็นเวลากว่า 2 ปี และโครงการ B เป็นโครงการระดับราคาปานกลางที่มีหน่วยจดทะเบียนมากที่สุด (จำนวน 798 ยูนิต) และมีผู้เช่าอยู่อาศัยเป็นเวลากว่า 3 ปี

นอกจากนี้ทั้ง 2 โครงการยังเป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งถือว่าได้รับการยอมรับในระดับหนึ่ง ดังนั้นจึงได้เลือกโครงการ A และโครงการ B เป็นกรณีศึกษา โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการ A เป็นอาคารชุดชนิดตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ ตั้งอยู่ซอยลาดพร้าว 44 แยก 2 พื้นที่โครงการ 1 ไร่ เป็นอาคารชุดพักอาศัย 9 ชั้น 1 อาคาร จำนวนยูนิตทั้งหมด 202 หน่วย พื้นที่ห้องพักขนาดตั้งแต่ 30.78 - 73.52 ตร.ม.

2. โครงการ B เป็นอาคารชุดชนิดตกแต่งบางส่วน ตั้งอยู่ซอยลาดพร้าว 111 ติดกับโรงพยาบาลเวชธานี 5 พื้นที่โครงการ 5 ไร่ 5 งาน 7 ตารางวา เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น 3 อาคาร จำนวนยูนิตทั้งหมด 322 หน่วย พื้นที่ห้องพักขนาดตั้งแต่ 27.5-63.5 ตร.ม.

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เป็นข้อมูลให้แก่ผู้ออกแบบ ผู้ประกอบการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด
2. เป็นข้อเสนอแนะพัฒนาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดขนาดเล็กต่อไป

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

ก. **ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก** หมายความว่า การนำพื้นที่ภายในห้องพักมาประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ในชีวิตประจำวัน เพื่อให้เกิดประโยชน์และตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัย โดยกิจกรรมนั้นๆ ขึ้นอยู่กับความจำเป็นของแต่ละผู้พักอาศัย

ข. **การจัดผังภายในห้องชุดพักอาศัย** หมายความว่า ลักษณะการแบ่งพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยเพื่อให้เกิดประโยชน์ โดยแต่ละส่วนจะสามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ ในชีวิตประจำวันต่างกันไปตามแต่ความต้องการ และความสะดวกในการทำกิจกรรมตามแต่ผู้พักอาศัย

ค. **อาคารชุดพักอาศัย หรือ คอนโดมิเนียม** หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉ.45)

ง. **ห้องชุดพักอาศัย** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

จ. **คอนโดมิเนียมพร้อมอยู่**

หมายความว่า ห้องชุดพักอาศัยที่ตกแต่งเสร็จ มีการจัดวางผังห้องและตกแต่งภายในพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ และเครื่องใช้ไฟฟ้าบางชนิด

ฉ. **ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง**

หมายความว่า ระดับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 800,000-3,000,000 บาท เป็นเกณฑ์ราคา ที่ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับ เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ใช้ในการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัย (วาสิณี ลิ้มอรุณ, 2543)

1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น:

ก. เนื่องจากผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความกังวลว่าผลการศึกษาอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของโครงการ ดังนั้นจึงไม่ต้องการให้เปิดเผยชื่อโครงการ ผู้ศึกษาจึงใช้ชื่อสมมุติดังนี้

โครงการ A คือ อาคารชุดชนิดตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่

โครงการ B คือ อาคารชุดชนิดตกแต่งบางส่วน

ข. กรณีศึกษาอาคารชุดระดับราคาปานกลาง โดยยึดราคาขาย ณ ปัจจุบัน ปี 2550

1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย:

ข้อจำกัดในการเข้าถึงแหล่งข้อมูลของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ การคัดเลือกประชากรกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีเดินสำรวจภายในโครงการ และขอความร่วมมือจากผู้ที่อยู่อาศัยในการให้ข้อมูล ซึ่งบางท่านไม่สะดวกที่จะให้เก็บภาพภายในห้องชุดพักอาศัย