หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1
บทนำ

กรุงเทพมหานคร เมืองหลวงของประเทศไทย เป็นศูนย์กลางของความเจริญในทุกด้าน อาทิ เศรษฐกิจ การเมือง สังคม ตลอดจนภาคธุรกิจอุตสาหกรรม และบริการด้านต่าง ๆ ประชากรที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครมีเป็นจำนวนมาก จากการสำรวจสำมะโนครัวประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปัจจุบัน ปรากฏว่ามีทั้งสิ้น 8.5 ล้านคน และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนกว่า 11 ล้านภายในอีก 10 ปีข้างหน้าเพราะฉะนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจึงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงเช่นเดียวกัน

ในอดีตประชาชนทั่วไปจะมีการเลือกรูปแบบของที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตามแต่ละยุคสมัย แต่ละรูปแบบก็จะมีวิวัฒนาการต่างกันออกไป เริ่มตั้งแต่ที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ แฟลต และอพาร์ตเมนต์ จนมาถึงคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด ซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในยุคนี้ และคาดว่ามีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขตหรืออาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วน ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลได้แก่ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้แบ่งส่วนของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เรียกว่าทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ สระว่ายน้ำ ลิฟต์ พื้นที่ทางเดินส่วนกลาง และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

คอนโดมิเนียมได้เข้ามาในตลาดที่อยู่อาศัยของเมืองไทยกว่า 15 ปีแล้ว แต่ช่วงแรกของการเข้าสู่ตลาดไม่ค่อยประสบความสำเร็จในแง่การตลาดเท่าที่ควร เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านในขณะนั้นไม่เอื้ออำนวยโดยเฉพาะที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญ ยังมีราคาไม่แพงนัก การสร้างบ้านเดี่ยวทำได้ง่ายราคาถูก ปัญหาเรื่องความแออัดของการจราจรยังไม่รุนแรง ลูกค้าจึงชอบที่จะอาศัยอยู่ตามหมู่บ้านจัดสรรแถบชานเมือง มากกว่าจะต้องอาศัยอยู่ร่วมกันในคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดที่ต้องเช่าอยู่ร่วมกันหลาย ๆ ครอบครัวในอาคารเดียวกัน อีกประการหนึ่ง รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในคอนโดมิเนียม ยังไม่ค่อยเป็นที่เข้าใจ

กันมากนักในหมู่คนไทยในช่วงนั้นประกอบกับยังไม่มีกฎหมายควบคุมโดยตรงจึงทำให้ลูกค้าเกิดความไม่มั่นใจ ทั้งในด้านกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและที่ดิน ตลาดจนถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ จึงทำให้ตลาดคอนโดมิเนียม ในยุคแรกล้มลุกคลุกคลานมาโดยตลอด

ต่อมาเมื่อกรุงเทพฯ เริ่มมีความแออัดยัดเยียดมากขึ้นทำให้การเดินทางไปมาระหว่างชานเมืองกับใจกลางเมืองค่อนข้างกินเวลานานไม่คล่องตัวประกอบกับราคาที่ดิน เริ่งขยับตัวสูงขึ้น ทำให้บ้านจัดสรรมีราคาแพงขึ้นและการอาศัยอยู่ตามชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ในระยะต่อมาผู้ลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย จึงพยายามลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย ในลักษณะอยู่ใกล้ใจกลางเมืองมากขึ้น โดยมีการจำกัดเนื้อที่ปลูกสร้างให้น้อยลง และเสนอขายในราคาที่ใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง รูปแบบที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ (Town House) นั่นเอง ในระยะต่อมาที่ดินใจกลางเมืองมีราคาพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ทาวน์เฮาส์ที่สร้างในระยะหลังมีราคาสูงมากและเริ่มขยับขยายไปสร้างแถบชานเมืองที่มีราคาถูกกว่า ในขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยที่ใช้เนื้อที่น้อยแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันโดยมีการแบ่งแยกความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนตัวและที่ต้องใช้ร่วมกันและลักษณะการก่อสร้างจะเป็นแนวตั้งสูงขึ้นไปในอากาศ มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปจนถึงหลายสิบชั้น คือ (คอนโดมิเนียม) หรืออาคารชุดก็เริ่มเข้ามาอยู่ในความสนใจของประชาชนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองแทน

คอนโดมิเนียม เริ่มมีบทบาทจริงจับในราวปี 2519-2520 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดหาดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยังติดขัดอยู่ว่าไม่สามารถทำได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการฟื้นฟูการร่างกฎหมายอาคารชุดอีกครั้งหลังจากที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติเคยคิดจะร่างกันในอดีตครั้งหนึ่ง แต่ถูกค้านตกไปเนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ขัดกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายหลักของไทย อย่างไรก็ตามจากความพยายามอย่างมาก ในที่สุดสภานิติบัญญัติก็ได้ผ่านกฎหมายอาคารชุดออกมาในปี พ.ศ.2522 ทำให้มีผู้สนใจอาคารชุดมากยิ่งขึ้น

ตลาดของคอนโดมิเนียมในประเทศไทยโดยเฉพาะกรุงเทพในระยะแรก คือ ตลาดของคนชั้นกลางที่ไม่มีเงินมากและไม่มีโอกาสจะโยกย้ายการลงทุนไปต่างประเทศ ยังต้องการที่อยู่ในเมืองใกล้ที่ทำงานเพื่อลดระยะเวลาและค่า

ใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มชนชั้นกลางเหล่านี้ มักจะมีการออมทรัพย์และมีกำลังซื้อพอสมควร จึงมีความต้องการอยากจะอยู่อย่างสบายในเมือง มีความปลอดภัย พอที่จะทิ้งบ้านไว้ได้ในตอนกลางวัน กลุ่มนี้จึงหันมาให้ความสนใจคอนโดมิเนียมในราคาระดับกลาง ซึ่งมีราคาไม่แพงนัก และประการสำคัญคือ สถานที่ตั้งซึ่งอยู่ในเขตเมืองหรือไม่ไกลจากเขตเมืองมากเท่าไรนัก ซึ่งสามารถลดภาระในการเดินทางเข้าในตัวเมืองได้เป็นอย่างมาก

หลังจากนั้น ตั้งแต่ปลายปี 2524 และต้นปี 2525 เป็นต้นมา การพัฒนาธุรกิจคอนโดมิเนียมขยายตัวออกไปอีก จากที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจการค้าใน 2 รูปแบบ คือ ออฟฟิศคอนโดมิเนียมและศูนย์การค้าคอนโดมิเนียมประกอบกับคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยกำลังจะชะลอตัวลงอีก ความต้องการของออฟฟิศในใจกลางเมืองเริ่มมีมากขึ้น ดังนั้น ออฟฟิศคอนโดมิเนียม "บูม" ขึ้นในระยะ 2524-2525 เป็นต้นมา โดยเฉพาะย่านใจกลางเมือง ถนนสีลม สุริวงศ์ และสุขุมวิท ซึ่งมีทั้งในรูปแบบของ ออฟฟิศคอนโดมิเนียมและออฟฟิศเพื่อการเช่า ตลอดจนคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูง ซึ่งเริ่มเป็นที่นิยมอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมารวมทั้งคอนโดมิเนียมประเภท MINI OFFICE, HOME OFFICE หรือ SERVICE CONDOMINIUM จากนั้นมา ธุรกิจคอนโดมิเนียมทุกประเภทจึงได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากจนถึงปัจจุบัน คาดว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมดทั่วประเทศประมาณ 1,000 กว่าโครงการ

<u>ความสำคัญของปัญหา</u>

จากความเป็นมาที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะทำให้เห็นถึงวิวัฒนาการของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยของไทยตั้งแต่ยุคของการจัดสรรที่ดินและบ้านจัดสรร จนมาถึงยุคของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน การศึกษาในครั้งนี้มุ่งประเด็นที่จะศึกษาอาคารชุดประเภทพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับสูงเป็นสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงปัจจุบันอาคารชุดประเภทพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับสูงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ดังจะเห็นได้จากโครงการต่าง ๆ ที่เสร็จสมบูรณ์แล้วหรือที่กำลังดำเนินการอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท และริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนมาก การดำเนินโครงการอาคารชุดประเภทดังกล่าวจำเป็นที่จะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากกว่าโครงการอาคารชุดทั่วไป เนื่อง

จากมีสถานที่ตั้ง เทคนิคการก่อสร้าง ตลอดจนคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ต้องดีกว่า เพราะเป็นการตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นลูกค้าระดับรายได้สูง ซึ่งต้องการสิ่งที่ดีกว่าเป็นสำคัญ การลงทุนสามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะคือ การลงทุนในด้านค่าใช้จ่ายลงทุน อาทิเช่น ค่าซื้อที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ฯลฯ และการลงทุนในด้านค่าใช้จ่ายดำเนินการ อาทิเช่นค่าบริหารงานขาย ค่าบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ฯลฯ

ในระยะเวลาที่ผ่านมาผู้ลงทุนมักจะคำนึงถึงงบประมาณใช้จ่ายในการลงทุนรวมเป็นสำคัญ มิได้มีการจัดแบ่งว่าการลงทุนส่วนใดเป็นของทรัพย์ส่วนบุคคลและส่วนใดเป็นของทรัพย์ส่วนกลาง การลงทุนในบางส่วนจึงเกิดความไม่เหมาะสมสิ้นเปลืองไปโดยมิได้รับผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ลงทุนเองอีกทั้งมิได้ตอบสนองความต้องการของผู้อาศัยได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนั้น ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ผู้ผลิตจะต้องคำนึงถึงต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วย และกลุ่มเป้าหมายของสินค้า (กรณีของคอนโดมิเนียมพักอาศัยราคาสูงนั้น ผู้ผลิตสามารถเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและการออกแบบที่พิถีพิถันได้โดยไม่ต้องเป็นห่วงเรื่องราคามากนัก) ซึ่งตลาดคอนโดมิเนียมราคาแพง ตอบสนองต่อกลุ่มคนมีฐานะสูงเท่านั้น ปัจจุบันคอนโดมิเนียมเหล่านี้ ก็มีจำนวนมากและมีการแข่งขันมาก ในด้านทรัพย์ส่วนกลางที่จัดไว้ในคอนโดมิเนียมพักอาศัย จึงเป็นเรื่องสำคัญไม่ยิ่งหย่อนกว่าทรัพย์ส่วนบุคคล ดังนั้น การศึกษาการลงทุนที่เหมาะสมในทรัพย์ส่วนกลางจะเป็นเกณฑ์มาตรฐานที่เหมาะสมต่อการลงทุนรวมทั้งสามารถกำหนดรูปแบบของทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสมต่อการลงทุนด้วย

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการลงทุนด้านการเงินในทรัพย์ส่วนกลาง ของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ทั้งในแง่ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์อัตราส่วนของการลงทุน และจำนวนพื้นที่ที่เหมาะสมของทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ต่อการลงทุนรวมและจำนวนพื้นที่ทั้งหมดของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง

3. เพื่อศึกษาการกำหนดรูปแบบและประเภทของทรัพย์ส่วนกลางภายในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ลงทุนและเกิดความพอใจต่อผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

ขอบเขตของการศึกษา

1. จะทำการศึกษาการลงทุนทางด้านการเงินของโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงมีอยู่ในกรุงเทพมหานครบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ สาธร ถนนพหลโยธิน และถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยาเช่นถนนเจริญนคร จำนวน 8 โครงการจากจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 70-80 โครงการ โดยจะมุ่งเน้นด้านการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางเป็นสำคัญ อาทิ การลงทุนในที่จอดรถ สวน สระน้ำ สโมสร ฯลฯ เพื่อวิเคราะห์หาอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางอันจะสามารถสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสมกับการลงทุน

2. จะทำการศึกษาทัศนคติของผู้อาศัยในโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง จำนวน 80 ราย เพื่อให้ทราบถึงความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละโครงการ

3. ข้อมูลที่ปรากฏผลในการวิจัยเป็นข้อมูลในช่วงเดือนตุลาคม 2535-กุมภาพันธ์ 2536 ยกเว้น ข้อมูลด้านคำนวณการลงทุนของโครงการ ซึ่งจะตั้งอยู่บนเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณที่เหมือนกัน และปรับค่าตามความเป็นจริงในปีที่ดำเนินการโดยใช้ดัชนีราคาผู้บริโภค เป็นตัวปรับค่าเพื่อให้ใกล้เคียงกับการลงทุนในช่วงดังกล่าวมากที่สุด

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าและวิจัยวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ต้องการศึกษาถึงการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง เพื่อกำหนดสัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสม ตลอดจนเพื่อต้องการสำรวจและรวบรวมทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการ ที่มีต่อทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดดังกล่าว ดังนั้น การศึกษาจึงเน้นหนักในด้านการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จาก การสัมภาษณ์และแบบสอบถามรวมทั้งการสำรวจเป็นสำคัญ โดยแบ่งกลุ่มออกเป็น ดังนี้

1. ข้อมูลจากเจ้าของโครงการ ผู้จัดการโครงการ หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ เป็นเครื่องมือในการสอบถามรายละเอียดด้านการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง เพื่อวิเคราะห์สัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสม

2. ข้อมูลจากผู้เข้าพักอาศัยในอาคารชุดแล้ว โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการดำเนินการสำรวจทัศนคติที่มีต่อทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อปรับปรุงและกำหนดรูปแบบของทรัพยส่วนกลางให้เกิดความพบใจต่อผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

3. ข้อมูลจากหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง อาทิ กรมที่ดิน สำนักงานเขตที่ดิน การเคหะแห่งชาติ ธนาคารแห่งประไทย ธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ บริษัทที่ปรึกษาอาคารชุด บริษัทประเมินราคา ฯลฯ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์และรวบรวมข้อมูล เพื่อนำมาเป็นข้อมูลที่ใช้ประกอบในการวิเคราะห์ และประมาณการลงทุนของโครงการให้เกิดความถูกต้อง ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

<u>ขั้นตอนในการศึกษา</u>

สามารถแบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. ศึกษาโดยการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ประเภท คือ

1.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยการสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและการใช้แบบสอบถามต่อผู้อยู่ในโครงการ

1.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เช่น เอกสารทางราชการ งานวิจัย หนังสือ บทความ วารสาร วิทยานิพนธ์ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษา

2. นำข้อมูลที่ได้รับมาทำการศึกษาโดยในส่วนของการลงทุนจะใช้วิธีประมาณการและในส่วนของความคิดเห็นจะใช้วิธีการร้อยละเพื่อกำหนดอัตราส่วนของการลงทุน และพื้นที่ของทรัพย์ส่วนกลางต่อการลงทุน และจำนวนพื้นที่รวมทั้งจำนวนประเภทของทรัพย์ส่วนกลางที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย

3. สรุปผลการวิเคราะห์ในรูปของอัตราส่วนการลงทุน และพื้นที่ที่เหมาะสมตลอดจนจำนวนประเภทของทรัพย์ส่วนกลางที่เหมาะสมกับการลงทุน และความต้องการผู้อยู่อาศัย ตลอดจนปัญหาและข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้อง

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บรวมข้อมูลด้านการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมประเภทพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงนั้น ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลที่เป็นวิธีการหลัก 3 วิธีด้วยกัน คือ

1. การสัมภาษณ์ (Interview)
2. การใช้แบบสอบถาม (Questionaire)
3. การสังเกต (Observation)

1. การสัมภาษณ์

เป็นวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยมีการกำหนดจุดมุ่งหมายไว้ล่วงหน้า เพื่อเป็นการหาข้อเท็จจริง หรือรายละเอียดของข้อมูลอย่างลึกซึ้ง ผู้สัมภาษณ์สามารถขอร้องให้ผู้ให้สัมภาษณ์ ชี้แจงในข้อสงสัยหรือรายละเอียดต่าง ๆ ที่ต้องการเพิ่มเติมได้ในทันที โดยเป็นข้อมูลต่อเนื่องที่ควรเก็บรวบรวมในขณะสัมภาษณ์แต่มิได้กำหนดไว้ก่อน นอกจากนั้นวิธีนี้ยังทำให้ผู้สัมภาษณ์สามารถตั้งคำถามได้เพิ่มเติม เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและพฤติกรรมในสภาพแวดล้อม ซึ่งอาจสอดคล้องหรือขัดแย้งกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการหรือผู้จัดการโครงการ ซึ่งอยู่ในกลุ่มตัวอย่างเป็นจำนวน 8 โครงการ โดยมุ่งเน้นด้านรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการที่เกี่ยวกับการลงทุน และทรัพย์ส่วนกลางเป็นสำคัญ ได้แก่ จำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุน ราคาขาย จำนวนหน่วยและพื้นที่ของอาคารชุด รายละเอียดประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง ฯลฯ นอกจากนั้น ได้ทำการสัมภาษณ์วิศวกร สถาปนิก ตลอดจนเจ้าหน้าสินเชื่อและประเมินราคาของธนาคาร ในด้านการประมาณหาต้นทุนการก่อสร้างอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละประเภท

2. การใช้แบบสอบถาม

เป็นวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างขนาดใหญ่มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างมากกว่า แบบสัมภาษณ์ ซึ่งจะช่วยลดเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้เป็นอย่างมาก การใช้แบบสอบถาม สามารถให้ข่าวสารข้อมูลที่เป็นประโยชน์เช่นเดียวกับแบบสัมภาษณ์ โดยเฉพาะข้อมูลที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น เกี่ยวกับลักษณะทางประชากรของผู้อยู่อาศัย เกี่ยวกับความคิดเห็นทัศนคติ และพฤติกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้จัดทำแบบสอบถามเพื่อสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยภายใน คอนโดมิเนียมประเภทพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง ที่มีต่อทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งทางอาคารชุดแต่ละแห่งได้จัดไว้ให้เพื่อที่จะได้ทราบถึงความพอใจของผู้อยู่อาศัยว่าอยู่ในระดับใด ต้องการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง เพิ่มขึ้น ลดลง หรือ เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยแล้ว ทั้งนี้โดยได้แจกแบบสอบถามให้แก่ผู้อยู่อาศัยใน 8 โครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างโครงการละ 10 ชุด

รายละเอียดของแบบสอบถามประกอบด้วย คำถามแบบปิด ประเภทแบบเลือกตอบ และคำถามแบบเปิด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนมากที่สุด

3. การสังเกต และการสำรวจ

เป็นวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากสภาพแวดล้อม และพฤติกรรมในสภาพแวดล้อม เพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ไม่ได้รับจากการสัมภาษณ์และการใช้แบบสอบถาม

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสังเกตและสำรวจในการหาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละโครงการ ซึ่ง เจ้าของโครงการ หรือผู้จัดการโครงการ และผู้อยู่อาศัยไม่สามารถให้รายละเอียดในส่วนดังกล่าวได้เช่น การหาพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลางบางประเภท การพิจารณาสภาพแวดล้อมของอาคารชุดแต่ละแห่ง ฯลฯ

ลักษณะของแบบสอบถาม

ลักษณะของคำถามที่ใช้แบบสอบถาม จะมีลักษณะของคำถาม 2 ลักษณะ คือ

1. คำถามที่เลือกตอบได้ (Multiple Choice Questions) เป็นคำถามที่มีคำตอบหลายข้อ แล้วให้ผู้ตอบเลือกตอบข้อที่ตรงกับความคิดเห็นของตนมากที่สุดเพียงข้อเดียว หรือตอบได้หลายคำตอบตามข้อเท็จจริง หรือเรียงตามลำดับความสำคัญ

2. คำถามเปิด (Open-Ended Questions) เป็นคำถามที่ต้องการความคิดเห็น หรือข้อมูลแนะนำจากผู้ตอบ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ตอบคำถามโดยเสรี

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างและเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยจะต้องทำการวางแผนและตัดสินใจในการเลือกตัวอย่างที่เหมาะสม ที่จะสามารถให้ข้อมูล ซึ่งตรงกับวัตถุประสงค์ในการทำวิจัย ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้เก็บรวบรวมข้อมูลไม่สามารถจะเก็บรวมรวมข้อมูลจากทุกคน ทุกสภาพแวดล้อมและทุกพฤติกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมักจะต้องเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนมากจากกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ดังนั้น ในการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าวจำเป็นจะต้องเลือกตัวอย่างจำนวนหนึ่งเป็นตัวแทนของกลุ่มประชากรทั้งหมด โดยที่สามารถนำผลที่ได้ไปอ้างอิงถึงมวลประชากร

กลุ่มประชากร และวิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เน้นการศึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงและความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญดังนั้น กลุ่มประชากรที่ต้องทำการศึกษาในที่นี้ได้แก่ ผู้ลงทุน ผู้จัดการโครงการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง

ส่วนใหญ่เขตที่มีอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง จะอยู่ในเขตใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจที่สำคัญ และเป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงกว่าเขตอื่น โดยได้แบ่งเป็น 4 เขต ดังต่อไปนี้

1. บริเวณ ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ซอย สุขุมวิท 1- สุขุมวิท 63 อาทิ โฟร์วิงส์แมนชั่น ทาวเวอร์ปาร์ค เพรสซิเดนท์ปาร์ค บ้านพร้อมพงศ์ เดอะฟิฟตี้ฟิฟท์ทาวเวอร์ ประสานมิตร คอนโดมิเนียม ฯลฯ

2. บริเวณ ถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ ถนน เจริญนคร ถนนเจริญกรุง ถนนพระราม 3 อาทิ สุภาคาร ริเวอร์ไซด์ ทาวเวอร์, ริเวอร์เฮ้าส์

3. บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์-สาธร อาทิ สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม, บ้านสาธร

4. บริเวณอื่น ๆ ได้แก่ บริเวณถนนพหลโยธิน, บริเวณซอยหลังสวน อาทิ พาร์คพาวิลเลียน

จากกลุ่มประชากรดังกล่าว ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน (Multi - Stage Sampling) โดยมีขั้นตอนในการพิจารณาดังต่อไปนี้

1. แบ่งกลุ่มประชากร ซึ่งในที่นี้ได้แก่ อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ตามเขตพื้นที่ (Area Sampling) 4 เขตข้างต้น
2. เลือกกลุ่มตัวอย่างจากกลุ่มประชากรในแต่ละเขต ครบทุกเขตโดยใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) เป็นจำนวน 8 โครงการ แบบโดยมีวัตถุประสงค์ (Purposive Sampling) โดยอาศัยเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ตามราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุด ของกรมที่ดิน และเป็นโครงการที่มีระยะเวลาก่อสร้างและเริ่มโครงการแต่ต่างกันอยู่ภายในช่วงปี 2525-2535 รวมทั้งเป็นโครงการที่ผู้บริหารโครงการให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการให้ข้อมูลต่าง ๆ โดยละเอียดตลอดจน ติดตามแบบสอบถามให้แก่ผู้วิจัย
3. เนื่องจากเงื่อนไข ข้อจำกัด ตามเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างข้างต้น เป็นผลให้ ผู้วิจัยได้ทำการเลือกโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงเป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยด้านการลงทุนจำนวน 8 โครงการ โดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการแต่ละโครงการจากนั้นทำการเลือกผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยด้านทัศ[illegible]

ความพอใจในการทรัพย์ส่วนกลาง โครงการละ 10 รายรวมเป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 80 ราย

เกณฑ์พิจารณาในการเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

การพิจารณาเลือกโครงการที่ใช้เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาวิจัยผู้วิจัยได้พิจารณาราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต่อตารางเมตร ของปี 2534 ซึ่งประเมินโดย กรมที่ดิน เป็นเกณฑ์พิจารณา แทนการพิจารณาขนาดพื้นที่ และราคาขายของห้องชุดตามเกณฑ์ปกติ

ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้วิจัยต้องการทราบถึง การลงทุนและความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีระยะเวลาแตกต่างกัน เพื่อที่จะได้ทราบถึงวิวัฒนาการของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดของไทยโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้น หากพิจารณาจากขนาดพื้นที่และราคาขาย ห้องชุดแล้ว จะมีความแตกต่างกันมาก เนื่องจากในช่วงก่อนปี 2530 ราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้างรวมทั้งค่าแรงงานต่าง ๆ ยังไม่อยู่ในระดับที่สูงมากนัก แต่ภายหลังจากปี 2530 เป็นต้นมา ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้ทวีราคาสูงขึ้น ตามสภาวะของธุรกิจก่อสร้างซึ่งเจริญเติบโตขึ้นเป็นอย่างมาก และประกอบกับในระยะแรก ห้องชุดก็มีพื้นที่ไม่มากนัก ดังนั้น ขนาดพื้นที่ห้องและราคาขายห้องชุด ของโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างที่ดำเนินการก่อนปี 2530 อาจจะไม่ถูกจัดอยู่ในอาคารชุดระดับราคาสูงตามเกณฑ์ในปัจจุบันทั้ง ๆ ที่ในช่วงปีที่เริ่มดำเนินการ อาคารชุดเหล่านี้ถูกจัดเป็นอาคารชุดระดับราคาสูง ส่วนโครงการที่อยู่ในเกณฑ์อาคารชุดระดับราคาสูงในปัจจุบัน มักจะเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งสร้างเสร็จไม่นานของโครงการยังมีผู้อยู่อาศัยไม่เต็มโครงการ ซึ่งการเก็บข้อมูลจากโครงการดังกล่าว จะทำให้ได้ข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์เพียงพอ และไม่ทราบถึงวิวัฒนาการของการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด

ดังนั้น การใช้ราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต่อตารางเมตรของกรมที่ดิน ซึ่งเปรียบเสมือนเป็นราคาปัจจุบันที่แท้จริงของพื้นที่ห้องชุดแต่ละโครงการจึงมีความเหมาะสมมากกว่าวิธีอื่นในการวิจัยเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณา จากอาคารชุดประเภทพักอาศัยที่มีราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อตารางเมตร โดยเฉลี่ยตั้งแต่ 24,000 บาท ต่อตารางเมตรขึ้นไป

จากวิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยและเกณฑ์ในการพิจารณาโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยได้ทำการเลือกโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงเพื่อเป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยประกอบด้วย

อาคารชุดภายในบริเวณเขตถนนสุขุมวิท จำนวน 3 แห่ง
อาคารชุดบริเวณเขตเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 2 แห่ง
อาคารชุดบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์-สาธร จำนวน 2 แห่ง และ
อาคารบริเวณอื่น ๆ คือ ถนนพหลโยธิน จำนวน 1 แห่ง

โดยประกอบด้วยอาคารชุด ดังต่อไปนี้

1) สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการ ซอยอนุมานราชธน ถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก

2) บ้านสาธร คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการ ซอยงามดูพลี ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาธร

3) ศุภาคาร คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน

4) แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2 คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการ ถนนสุขุมวิท ซอย 19 (วัฒนา) เขตคลองเตย

5) พาร์ค พาร์วิลเลียน คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการถนนพหลโยธิน ซอย 7 เขตพญาไท

6) ประสานมิตร คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 23 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย

7) ริเวอร์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ที่ตั้งโครงการ ถนนเจริญนคร แขวงคลองสาน เขตคลองสาน

8) เคอะฟิฟตี้ฟิฟท์ ทาวเวอร์ ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 55 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย

แผนภูมิที่ 1.1 : แผนที่กรุงเทพมหานคร

โครงการ ⊕ สีลมสุรวงศ์ คอนโดมิเนียม
● บ้านสาธร :
● ศุภาคาร
● แกรนด์วิลล์ เฮ้าส์ 2
– พาร์ค พาร์วิลเลียน
⊕ ประสานมิตร คอนโดมิเนียม
● ริเวอร์เฮ้าส์
– เดอะฟิฟตี้ฟิฟท์

ตารางที่ 1.1 : ตารางแสดงราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุด

โครงการ	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม)
1. ริเวอร์เฮ้าส์	ชั้นที่ 2-4 36,000 ชั้นที่ 5-7 37,000 ชั้นที่ 8-10 38,000 ชั้นที่ 11-13 39,000 ชั้นที่ 14-16 40,000 ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 38,000 บาท/ตารางเมตร
2. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2	ชั้นที่ 1-2 (ที่จอดรถ) ชั้นที่ 3-7 28,000 ชั้นที่ 8-12 29,000 ชั้นที่ 13-17 30,000 ชั้นที่ 18-20 31,000 ชั้นที่ 21-23 32,000 ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 29,714 บาท/ตารางเมตร
3. ประสานมิตร คอนโดมิเนียม	ชั้นที่ 1-2 (ที่จอดรถ) ชั้นที่ 3-5 25,000 ชั้นที่ 6-8 26,000 ชั้นที่ 9 27,000 ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 25,714 บาท/ตารางเมตร

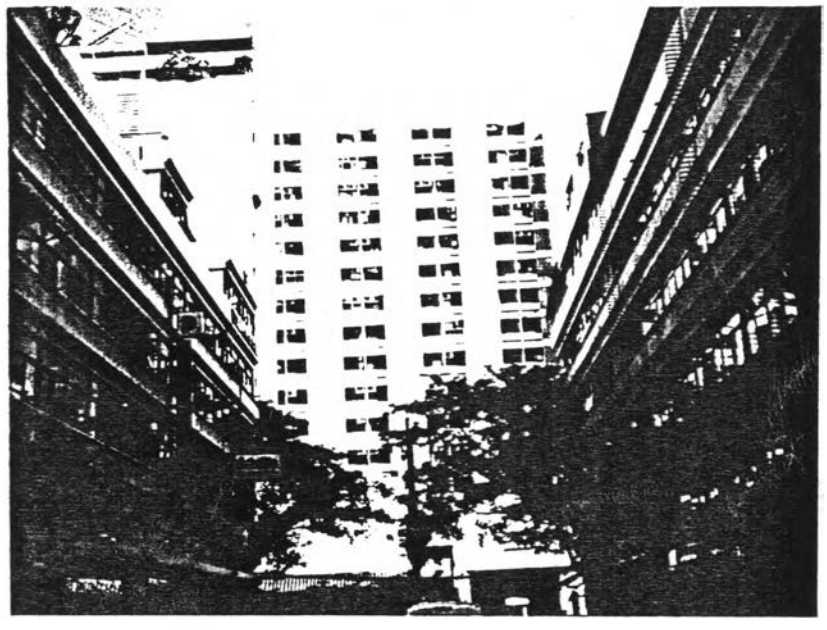
โครงการ	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม)
4. เดอะฟิฟตี้ฟิฟท์	ชั้นที่ 3-6 35,000
	ชั้นที่ 7-10 25,000
	ชั้นที่ 11-14 25,500
	ชั้นที่ 15-18 26,000
	ชั้นที่ 19-22 26,500
	ชั้นที่ 23-26 27,000
	ชั้นที่ 27-30 27,500
	ชั้นที่ 31-33 28,000
	ชั้นที่ 34-35 28,500
	ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 27,606 บาท/ตารางเมตร
5. พาร์ค พาวิลเลียน	บาท/ม^2
1-3	23,000
4-6	23,500
7-9	24,000
10-12	24,500
14-15	25,000
16-17	25,500
ชั้นที่ 13 ไม่มีหมายเลขประจำชั้น	
	ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 24,125 บาท/ตารางเมตร
6. บ้านสาธร	
อาคาร 1 ชั้น 1	ที่จอดรถ
ชั้น 2-7	26,000
ชั้น 8-16	26,500
ชั้น 17-22	27,000

013489

โครงการ	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม)
อาคาร 2 ชั้น 1	ที่จอดรถ
ชั้น 2-4	23,000
	ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 26,062 บาท/ตารางเมตร
7. สีลม-สุรวงศ์	
ชั้น 1	32,000
ชั้น 2-4	ที่จอดรถ
ชั้น 5-7	34,000
ชั้น 8-10	35,000
ชั้น 11-13	36,000
ชั้น 14-16	37,000
ชั้น 17-18	38,000
	ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 35,600 บาท/ตารางเมตร
8. ศุภาคาร	
อาคาร 1	ชั้นที่ 33-35 26,500
	ชั้นที่ 29-32 26,000
	ชั้นที่ 25-28 25,500
	ชั้นที่ 20-24 25,000
	ชั้นที่ 17-19 24,500
	ชั้นที่ 11-16 24,000
	ชั้นที่ 7-10 23,500
	ชั้นที่ 3-6 23,000
	ราคาประเมินโดยเฉลี่ย 24,667 บาท/ตารางเมตร

ข้อมูลจาก สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ภาพที่ 1.1 สีลม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม

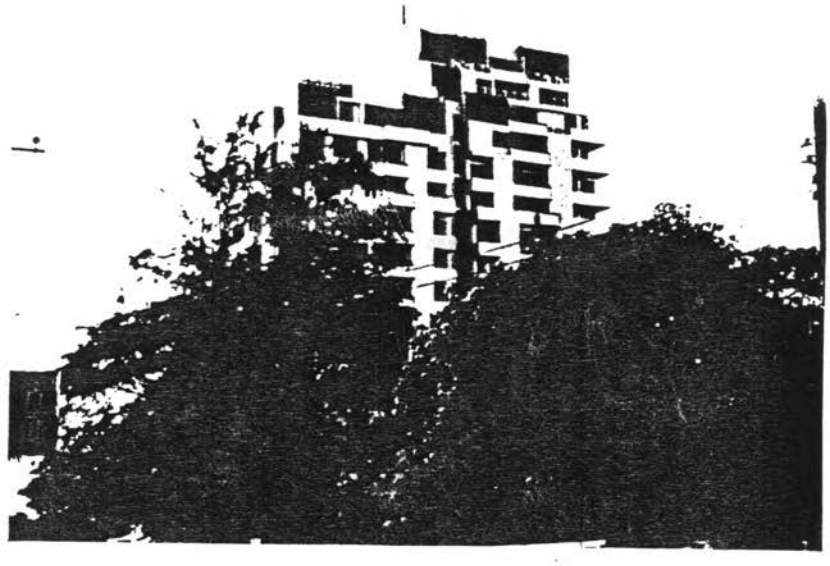


ภาพที่ 1.2 บ้านสาธร

ภาพที่ 1.3 ศุภาคาร

ภาพที่ 1.4 แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2

ภาพที่ 1.5 พาร์ค พาวิลเลี่ยน



ภาพที่ 1.6 ประสานมิตร คอนโดมิเนียม

ภาพที่ 1.7 ริเวอร์เฮ้าส์

ภาพที่ 1.8 เคอะพิพดี้พิพท์

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมายเหตุ

วิธีคำนวณราคาประเมินโดยเฉลี่ยใช้วิธีการค่าเฉลี่ย (X) โดยการถ่วงน้ำหนักตามจำนวนชั้นของอาคารชุด ที่มีราคาประเมินแตกต่างกัน

$$X = \frac{\Sigma xifi}{I}$$

X = ราคาประเมินโดยเฉลี่ย

xi = ราคาประเมินกรรมสิทธิ์แต่ละชั้น

fi = จำนวนชั้นของแต่ละราคาประเมิน

I = จำนวนชั้นทั้งหมดของอาคารชุด

หลักสถิติที่ใช้ในการวิจัย

ใช้หลักสถิติแบบ Descriptive Statistic คือหลักการที่เกี่ยวกับระเบียบวิธีทางสถิติ ซึ่งใช้ในการรวบรวม การนำเสนอ และนำตัวเลขที่เก็บมาได้นั้นมาใช้ในการคำนวณเพื่อสรุปผลการวิจัย

วิธีการคำนวณที่นำมาใช้ในงานวิจัยนี้ คือ การหาค่าเป็นเปอร์เซ็นต์เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลที่ต้องการกับ ข้อมูลที่ได้รับทั้งหมด และแสดงออกมาในรูปของอัตราส่วนที่เหมาะสม ซึ่งในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการวัดผลความคิดนั้นของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ประเภทพักอาศัยระดับสูง ที่มีต่อทรัพย์ส่วนกลางของโครงการ ออกมาในรูปเปอร์เซ็นต์ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละโครงการ จากนั้นสรุปหาค่าเฉลี่ยอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์ส่วนกลาง ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม ซึ่งตัวเลขผลสรุปที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในการกำหนดจำนวนเงินลงทุนในทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนประเภทของทรัพย์ส่วนกลางที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้อง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการหรือผู้ที่ต้องการลงทุนในอาคารชุดประเภท พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับสูง ในการกำหนดอัตราส่วนการลงทุนและจำนวนพื้นที่ที่เหมาะสมของทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคลอันจะช่วยให้การ

ใช้เงินลงทุนเป็นไปอย่างเกิดประโยชน์สูงสุดและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม

2. เป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัย หรือผู้ซื้อที่จะได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตรงกับความต้องการ หรือ คุ้มค่ากับการลงทุนซื้อ อาคารชุดและจำนวนเงินรายเดือนที่เป็นค่าบริหารงานและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

3. เป็นประโยชน์ต่อผู้ที่กำลังศึกษาหรือมีความสนใจในด้านดังกล่าว ให้ทราบเกณฑ์ หรือมาตรฐานในการกำหนดอัตราส่วนการลงทุนที่เหมาะสมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งจะช่วยให้เกิดความเข้าใจในด้านดังกล่าว ได้อย่างสะดวกชัดเจนและมีระบบยิ่งขึ้น

นิยามศัพท์สำคัญ

นิยามศัพท์สำหรับการศึกษาในเรื่องนี้มีคำสำคัญดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- บ้านเดี่ยว
- ทาวน์เฮาส์ หรือบ้านแฝด
- อาคารชุด

ผู้มีรายได้สูง หมายถึง ผู้มีรายได้ต่อเดือนตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป

กรุงเทพมหานคร หมายถึง เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่

เขตชั้นกลาง : ยานนาวา บางคอแหลม ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางกอกน้อย บางพลัด จตุจักร ดอนเมือง บางเขน ลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม คลองเตย พระโขนง ประเวศ

เขตชั้นใน : พระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก คลองสาน ธนบุรี ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี สาธร บางกอกใหญ่ ห้วยขวาง

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

1. คำจำกัดความ คอนโดมิเนียม มีชื่อตามภาษากฎหมายว่า "อาคารชุด" แต่คนทั่วไปยังคงเรียกทับศัพท์ภาษาอังกฤษอยู่ คำว่า "คอนโดมิเนียม" ในภาษาอังกฤษนั้น แปลว่า "การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน"

2. ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 ได้ให้คำจำกัดความเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม ดังนี้คือ

ก. "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

อาคารในที่นี้หมายความว่า ต้องเป็นอาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (Personal property) กับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (Common property)

ข. "ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

สำหรับทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ ความหมายตรงตัวคือ หมายถึง "ห้องชุด" แต่ยังมีความรวมถึงทรัพย์อย่างอื่นด้วยคือ

1. สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ควบไปกับห้องชุด เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้น ๆ

2. ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายเช่น ที่ดินที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้ หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดนั้น เป็นต้น

ค. "ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

คำว่าห้องชุด ได้แก่ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด กล่าวคือ อาจมีห้องนั่งเล่นหรือห้องรับแขกห้องครัว ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องเก็บของและห้องคนใช้ ใครเป็นเจ้าของห้องชุดใด ก็มีกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันย่อมเป็นกรรมสิทธิ์รวมของผู้เป็นเจ้าของรวมทุกคน ตามประมวนกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าได้จน

ทะเบียนอาคารชุดแล้วนี้หลังเดียวกันต่างคนต่างมีกรรมสิทธิ์แยกออกจากกันได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์บุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางด้วย

ง. "ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินส่วนที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่มิใช่ห้องชุดและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับของร่วม ทรัพย์ส่วนกลางจึงหมายถึงทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่ไม่ใช่ห้องชุดหมายความว่านอกจากห้องชุดแล้ว ส่วนอื่น ๆ ของตัวอาคารทั้งหมดถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ในที่นี้ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ไม่ได้แยกออกจากตัวอาคาร เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสาหลังคา ดาดฟ้า บันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรง บันไดขึ้นลงไปสู่อาคารทุกชั้น ซึ่งทรัพย์ดังกล่าวนี้มิใช่ส่วนหนึ่งของห้องชุดแต่เป็นทรัพย์ที่จัดได้สำหรับอาคารชุดคือใช้ร่วมกัน

2. ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุดซึ่งอาจจะมีหลายโฉนด หรือหลายแปลงก็ได้

3. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันกับเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลานจอดรถร่วมกันสระว่ายน้ำ สนามกีฬา ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินจัดเป็นสวนดอกไม้ หรือสวนหย่อมเพื่อความสวยงามร่มรื่นหรือเพื่อพักผ่อนนั่งเล่นร่วมกัน

4. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินอื่นนี้จะเป็น สังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันได ระเบียง รั้ว โรงจอดรถส่วนกลางทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่นเครื่องปั๊มน้ำ ถังกักเก็บน้ำ

นอกจากคำว่าทรัพย์ส่วนกลาง ตามความหมายบทนิยมดังกล่าวแล้วยังมีทรัพย์ที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางโดยเฉพาะเจาะจง คือ ทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 15 (1) ถึง (7) ได้แก่

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่นที่ดินที่เป็นลานจอดรถหรือที่ดินซึ่งทำเป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงาม

(3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น รากฐาน เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝาผนังด้านนอกโดยรอบ เขื่อนกั้นน้ำ

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ห้องน้ำร่วม อาคารที่เก็บรถร่วมกัน ระเบียง ดาดฟ้า เสาไฟฟ้า โคมไฟ

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก ห้องเล่นกีฬาในร่ม

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ รถขนขยะ เครื่องมือในการทำความสะอาด

และนอกจากนี้ยังอาจจะมีทรัพย์ส่วนกลางอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับอีกด้วย ตามมาตรา 32 (5) กล่าวคือ ต้องการให้ทรัพย์ใดเป็นทรัพย์ส่วนกลางก็สามารถจะระบุไว้ในข้อบังคับได้ เช่น โทรศัพท์ โทรทัศน์ ตู้เย็น

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

คำว่า "ทรัพย์ส่วนกลาง" มีความหมายเฉพาะตามบทนิยามคือคำจำกัดความในมาตรา 4 ตาม คำนิยามหรือคำจำกัดความดังกล่าวใช้สำหรับตีความหรือวินิจฉัยในกรณีที่มีปัญหาว่าทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ส่วนกลางหรือไม่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ตามที่บัญญัติในมาตรา 15 นี้ เป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยจำเพาะว่าทรัพย์ตามมาตรา 15 (1) ถึงมาตรา 15 (7) เป็นทรัพย์ส่วนกลางโดยเฉพาะซึ่งได้อธิบายไว้แล้วในส่วนที่ 4 หน้า 11

ทรัพย์ส่วนกลางจึงหมายถึงทรัพย์ตามมาตรา 4 วรรคสี่และมาตรา 15 (1) ถึง (7) ปัญหาก็คือทรัพย์ส่วนกลางบางอย่างอาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดบางห้องก็ได้ เช่น ลิฟท์อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้นล่างสุด แต่ก็ต้องเสียค่าใช้ตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ในกรณีเช่นนี้น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะของห้องชุดที่ได้ประโยชน์เท่านั้นคือเป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วน ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช้ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคน แต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางคนเท่านั้น

- <u>อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง</u> หมายถึง อาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ โดยมีราคาประเมินกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตั้งแต่ 24,000 บาท ต่อตารางเมตร ขึ้นไป

<u>ข้อจำกัดในการศึกษา</u>

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างและผู้ที่เกี่ยวข้อง มีอุปสรรคปัญหาหลายประการในการแจกแบบสอบถามและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างและผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โดยมีข้อจำกัดในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่สำคัญ 5 ประการคือ

1. ข้อห้ามของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านการเข้าพบผู้พักอาศัย ซึ่งในการเก็บรวบรวมข้อมูลในแต่ละอาคารชุด พนักงานสัมภาษณ์จะต้องติดต่อกับฝ่ายการเจ้าหน้าที่ของอาคารชุด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อขอเข้าพบและขออนุญาตสัมภาษณ์ผู้จัดการและแจกแบบสอบถามแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด การเก็บรวบรวมข้อมูลจึงทำได้ไม่คล่องตัว ในบางแห่งจะถูกปฏิเสธจากฝ่ายการเจ้าหน้าที่อาคารชุดโดยอ้างเรื่องการรักษาความปลอดภัยในอาคารเป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นในส่วนของการแจกแบบสอบถามอาคารชุดบางแห่ง จึงใช้วิธีขอความร่วมมือจากบริษัท ซึ่งเป็นที่ปรึกษาหรือรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่ง ให้ช่วยในการแจกแบบสอบถามและเก็บรวบรวมให้กับผู้วิจัย ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้

2. เนื่องจากกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นผู้พักอาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้สูง ซึ่งมักจะมีธุรกิจหรือกิจกรรมนอกเวลาทำงานปกติมาก เจ้าของห้องชุดจึงมักจะกลับในยามค่ำคืนและในวันหยุดสุดสัปดาห์ก็มักจะไม่อยู่พักผ่อนในห้องชุดอันเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการเข้าพบและขอสัมภาษณ์

3. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดต่าง ๆ ที่สุ่มตัวอย่างเข้าสัมภาษณ์นั้น ส่วนหนึ่งเป็นผู้พักอาศัยที่เป็นชาวต่างประเทศซึ่งเป็นผู้เช่ามิใช่เจ้าของห้องชุด จึงไม่เข้าข่ายเป็นประชากรตัวอย่างที่เลือกศึกษา

4. ในการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับ การลงทุนของอาคารชุด ค่อนข้างทำได้ยาก ถึงแม้ว่าบางแห่งจะได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจาก ผู้บริหารอาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจาก อาคารชุดส่วนใหญ่มิได้เก็บข้อมูลดังกล่าวไว้ ข้อมูลดังกล่าวจะเก็บไว้ที่บริษัทที่ดำเนินเงินก่อสร้างอาคารชุด ซึ่งบางอาคารชุดได้สร้างเสร็จเป็นเวลาหลายปีแล้ว ข้อมูลจึงยากแก่การรวบรวม และไม่ครบถ้วนพอที่จะนำมาทำการศึกษาได้ ผู้วิจัยจึงได้ใช้วิธีการประมาณการ เพื่อให้ได้จำนวนเงินลงทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง และมีหลักเกณฑ์ในการคำนวณที่แน่นอน และเชื่อถือได้ในเชิงวิชาการ

5. ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละโครงการ เพื่อจะนำมาคำนวณหาเงินลงทุน บางโครงการจะไม่มีรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์ส่วนกลางแต่ละประเภท ดังนั้น ผู้วิจัย จึงจำเป็นต้องทำการวัดพื้นที่ด้วยตนเอง หรือใช้วิธีการประมาณพื้นที่แบบคร่าว ๆ ในกรณีที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการวัดด้วยเครื่องมือวัดระยะต่าง ๆ