

บทที่ 1

บทนำ



### ความสำคัญของปัญหา

"บ้าน" เป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เพราะนอกจากจะเป็นปัจจัยที่จำเป็นในการพักพิงแล้ว บ้านยังเป็นเครื่องเชิดหน้าชูตาและเป็นตัวกำหนดฐานะในสังคมแก่ผู้เป็นเจ้าของบ้านอีกด้วย แม้ว่าบ้านจะเป็นสิ่งจำเป็นต่อมนุษย์ก็ตาม การที่จะมีบ้านสักหลังเป็นของตนเองนั้นไม่่ง่ายนัก เพราะในปัจจุบันบ้านมีราคาสูง อันมีผลต่อเนื่องมาจากการเพิ่มของ ราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง ตลอดจนอัตราดอกเบี้ย และกฎข้อบังคับในการพัฒนาที่ดิน ล้วนทำให้ราคาของบ้านและที่พักอาศัยรูปแบบอื่น ๆ ปรับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ อย่างรวดเร็ว ความหวังของคนที่จะมีบ้านเป็นของตนเองยิ่งลดลงไปเรื่อย ๆ เพราะรายได้ของพวกเขาล้าตามราคาของที่อยู่อาศัยไม่ทัน การอยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้เปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวเป็นทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมราคาถูก ซึ่งกำลังมีบทบาทสำคัญในปัจจุบันนี้

สาเหตุใหญ่ของการเกิดคอนโดมิเนียมราคาถูกนั้น แตกต่างไปจากลักษณะการสร้างบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมราคาแพง เกิดขึ้นจากการที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมากผู้ประกอบการ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจะสร้างบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำคือประมาณหน่วยละ 200,000 - 400,000 บาท เพื่อสนองตอบลูกค้าที่มีรายได้น้อยและปานกลางได้โดยคุ้มต่อการลงทุน หรือถ้าสร้างได้ก็ต้องอยู่ไกลตัวเมืองออกไปมากจนเป็นปัญหาต่อการเดินทางไปทำงานและไปส่งลูกหลานไปโรงเรียน ปัญหาด้านกำลังซื้อที่จะเพิ่มตามราคาที่อยู่อาศัยไม่ทันมีส่วนทำให้เกิดสลัมและชุมชนแออัดที่บุงกรุกที่ดินของราชการและเอกชนเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ เพราะคนเหล่านี้ไม่มีที่อยู่แต่จำเป็นต้องทำงานอยู่ในเมืองหรือชานเมืองเพื่อปากท้อง ดังนั้นเมื่อเขาไม่มีปัญหาที่จะซื้อบ้านเขาก็จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดที่เสื่อมโทรม ดังนั้นทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกก็คือ ประการที่หนึ่งคือการสร้างโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกที่มีความหนาแน่นสูงในเขตเมืองที่มีราคาที่ดินสูง

อีกประการหนึ่งคือ การสร้างคอนโดมิเนียมราคาสูงที่มีความหนาแน่นน้อยกว่าโครงการใน  
ประการแรก แต่จะต้องอยู่ห่างออกมาจากศูนย์กลางเมือง เช่น แถบชานเมืองและแหล่ง  
อุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งมีราคาที่ดินต่ำกว่า

เมื่อพิจารณาจากรายงานการวิเคราะห์สภาวะที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2530 - 2534  
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและคอนโดมิเนียมมีอัตรา  
การเติบโตเฉลี่ยสูงสุดในปี พ.ศ. 2534 โดยสูงถึงร้อยละ 118.8 รองลงมาเป็นบ้านแฝด  
และทาวน์เฮ้าส์ จะเห็นได้ว่าปริมาณแฟลตและห้องชุดมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในลักษณะที่ก้าวกระโดด  
(จากตารางที่ 1 ) กล่าวคือในปี พ.ศ. 2532 สัดส่วนของแฟลตและห้องชุดมีเพียงร้อยละ 9  
แต่ในปี พ.ศ. 2533 มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 20 และในปี พ.ศ. 2534 มีสัดส่วนสูงขึ้น  
เป็นร้อยละ 30 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร ฯ และปริมาณพล  
ส่วนปี พ.ศ. 2535 นั้นสัดส่วนจะใกล้เคียงกับการขยายตัวของปี พ.ศ. 2534 (สมาคม  
ธุรกิจบ้านจัดสรร 2535 : 54-60)

ตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร ฯ และปริมณฑล

	ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6					% เปลี่ยนแปลง เฉลี่ย
	2530	2531	2532	2533	2534	
บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	1.2
ทาวน์เฮ้าส์	16,314	26,741	31,280	42,510	51,698	33.4
แฟลต คอนโดฯ	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	118.8
บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	41.2
รวม	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	24.9

จากสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของคนระดับรายได้ต่ำและปานกลางได้มีแนวโน้มต้นทุนตัวสูงขึ้นโดยมีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไปทั้งในรูปอาคารแนวราบที่สูงประมาณ 4-5 ชั้น จำนวนหน่วยต่อหลังประมาณ 40-50 หน่วย ตามชานเมืองทั้งที่อยู่เดี่ยว ๆ อาคารเดี่ยวหรือที่อยู่รวมกลุ่มโดยใช้ชื่อ "คอนโดทาวน์" หรือในอีกรูปแบบหนึ่งคืออาคารชุดประเภทอาคารสูงจำนวนนับร้อยหน่วยต่อหลัง โดยจะมีความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไปและมีลิฟท์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าจะมีทั้งความแตกต่างเกี่ยวกับความหนาแน่นมากและน้อย และรูปแบบของโครงการซึ่งจะมีโครงการกระจายทั่วไปทั้งในเมืองและนอกเมือง

โดยทั่วไปแล้วเราจะมองว่าคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นเพื่อการใช้ที่ดินให้คุ้มค่ากับการลงทุนเมื่อที่ดินมีราคาเพิ่มสูงขึ้นถึงจุดหนึ่งถ้าเลือกที่ดินในเมืองใกล้แหล่งงานราคาที่ดินก็มีราคาสูง จึงจำเป็นต้องพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัยให้เป็นไปในแนวตั้งหรือมีความหนาแน่นมากเพื่อให้คุ้มต่อการลงทุน โดยโครงการส่วนใหญ่ที่ผู้เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นเจ้าของโครงการ วิศวกร และสถาปนิกจะเป็นผู้ตั้งมาตรฐานในการอยู่อาศัยและกำหนดสภาพการอยู่อาศัยขนาดห้อง และสภาพแวดล้อมของโครงการขึ้นมา ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกล้วนๆ จะมีลักษณะใกล้เคียงกัน คือ เป็นกลุ่มของอาคาร ซึ่งในแต่ละตึกจะแบ่งออกเป็นห้องเล็ก ๆ จำนวนมากเนื้อที่ประมาณ 26-30 ตารางเมตร มีโถงทางเดินกลางอาคาร ลักษณะห้องจะไม่มีระเบียงออกเป็นห้องนอนแยกจากส่วนอื่น ๆ และมีห้องน้ำในตัว แต่จากการสังเกตโครงการซึ่งมีผู้อยู่อาศัยแล้วพบว่าจะมีการปรับเปลี่ยนสภาพการอยู่อาศัยโดยเฉพาะในเรื่องพื้นที่ใช้สอย โดยการต่อเติมหรือขยายพื้นที่บริเวณระเบียงออกไปเป็นพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งจะแตกต่างออกไปจากที่ได้ออกแบบไว้แต่ต้นการที่เราได้ศึกษาดูในแง่มุมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมตลอดจนปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เขาตัดสินใจซื้อ ตลอดจนภูมิหลังของเขา่อมทำให้เป็นประโยชน์ในการกำหนดรูปแบบต่าง ๆ ของโครงการในอนาคตต่อไป

โครงการรูปแบบต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นจะมีข้อแตกต่างกันออกไปในแง่ของรูปแบบโครงการ ความหนาแน่น ความสูงของอาคาร ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดราคาถูกพอสรุปได้ดังนี้

1. ท่าเลที่ตั้ง และ ระยะเวลาในการเดินทาง
2. สาธารณูปโภค
3. ขนาดโครงการและห้องชุด
4. สภาพแวดล้อมของโครงการ
5. ความปลอดภัย
6. การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง
7. อื่น ๆ

#### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อทราบลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมราคา ถูกทั้งประเภท Low rise และ Medium rise
2. เพื่อทราบลักษณะของการอยู่อาศัยในอดีต และปัจจุบัน
3. เพื่อหามูลเหตุ ปัจจัยสำคัญหรือองค์ประกอบของโครงการที่ทำให้ตัดสินใจ เลือกซื้ออาคารชุดในรูปแบบ Low rise เปรียบเทียบกับ Medium rise
4. เพื่อหาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ Low rise และ Medium rise ว่าแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

#### ขอบเขตของการศึกษา

เพื่อที่การศึกษานี้จะได้ให้ผลที่มีความคลาดเคลื่อนน้อย หรือตรงตามที่ได้กำหนดไว้ จึงได้จำกัดขอบเขตไว้ดังนี้คือ

1. การกำหนดประเภทของคอนโดมิเนียมราคาถูกเกณฑ์ราคาเป็นหลัก โดย



คัดเลือกเฉพาะโครงการ Low Rise และ High Rise ที่มีราคาต่อหน่วยในกลุ่มราคา  
ถูก ซึ่งในท้องตลาดคือกลุ่มราคา 200,000 ถึง 400,000 บาท แต่เนื่องจากโครงการ  
คอนโดมิเนียมราคาถูกมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วโดยมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านรูปแบบและ  
ราคา ข้อมูลที่ได้จึงเป็นข้อมูลที่แสดงถึงปัจจัยและสภาพของกลุ่มประชากรที่ศึกษาในช่วงปี  
2534-2535 เท่านั้น แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจสังคมเปลี่ยนแปลงไปผลการศึกษาก็จะมีความ  
แตกต่างออกไปจากการศึกษา

2. โครงการที่เลือกมาเป็นตัวอย่างในการศึกษานี้จะเลือกเฉพาะที่อยู่ในบริเวณ  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น

3. การรวบรวมข้อมูลจะสัมภาษณ์เฉพาะผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น ๆ ในฐานะ  
เจ้าของห้องชุดดังกล่าวเท่านั้น สำหรับผู้เช่าจะไม่มีสัมภาษณ์

#### ข้อจำกัดในการศึกษา

1. ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามนั้น เราต้องการผู้ที่อยู่อาศัยใน  
อาคารชุดราคาถูกประเภทต่าง ๆ ที่เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ เพื่อที่เราจะได้ข้อมูลการ  
ตัดสินใจชื้อนำมาวิเคราะห์ แต่ในความเป็นจริงนั้นมีหลายโครงการที่ผู้ซื้อไม่ได้อยู่อาศัยเอง  
แต่ให้ผู้อื่นเช่าทำให้ข้อมูลคลาดเคลื่อนไปบ้าง นอกจากนี้ในบางโครงการที่ทำการศึกษามี  
การซื้อห้องชุดไว้เก็งกำไรมากมายทำให้ห้องชุดถูกปล่อยทิ้งร้างจึงเป็นการยากที่จะสอบถาม  
ข้อมูลและนำมาวิเคราะห์ แต่อย่างไรก็ตามจำนวนของผู้ที่เช่าอยู่อาศัยก็มีเพียงพอสำหรับ  
แบบสอบถามที่ได้กำหนดไว้

2. การเลือกตัวอย่างในการศึกษานี้ กำหนดให้ราคาขายของห้องชุดใกล้เคียง  
กันคือมีราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 250,000 - 370,000 บาท

3. โครงการที่ศึกษาบางโครงการยังไม่ได้สร้างสาธารณูปโภคครบสมบูรณ์ทั้ง

หมด อาทิเช่น สระว่ายนํ้า สโมสร ห้องออกกำลังกาย ทำให้ข้อมูลในแง่การใช้สอยไม่ครบสมบูรณ์เท่าที่ควร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เป็นประโยชน์ในทางวิชาการด้านเคหการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับผู้สนใจทั่วไป โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมราคาถูกซึ่งเน้นทางด้านลักษณะการอยู่อาศัยตลอดจนทัศนคติของผู้อยู่อาศัยนอกจากนี้ยังสามารถใช้เป็นแนวในการศึกษาเปรียบเทียบเพิ่มเติมได้ต่อไป โดยอาจใช้กับโครงการประเภทที่แตกต่างออกไปจากสถานี่นำมาเปรียบเทียบกัน

2. เพื่อนำผลการศึกษาไปใช้สำหรับผู้ออกแบบโครงการและพัฒนาที่ดินในการปรับปรุงโครงการให้เหมาะสมทั้งความต้องการและสภาพความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นในด้านสภาพแวดล้อม ความสูงตัวอาคาร ความหนาแน่นของตัวโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สภาพแวดล้อมและความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ

3. เป็นข้อมูลช่วยในการตัดสินใจของผู้ที่กำลังเลือกหาที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมราคาถูกในแง่ข้อดีข้อเสียของคอนโดมิเนียมราคาถูก ในรูปแบบที่ต่างกััน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย