

202110

การเปลี่ยนแปลงบ้านจัดสรรก่อนเข้าอยู่อาศัย ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ งานวิจัยครั้งนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อหาสาเหตุการเปลี่ยนแปลง และแนวทางให้การเปลี่ยนแปลงลดลง โดยเลือกบ้านแบบ A พื้นที่ใช้สอย 257 ตารางเมตร จำนวน 51 หลัง และบ้านแบบ B พื้นที่ใช้สอย 212 ตารางเมตร จำนวน 12 หลัง ของโครงการปรัชญาการ์เด้นไฮม์ ตลาดพร้าว กรุงเทพฯ เป็นกรณีศึกษา

บ้านแบบ A ขั้นล่าง ประกอบด้วยห้องครัวส่องคัน สวนรับแขก สวนนั่งเล่น และสวนทานอาหาร เปิดโล่ง เชื่อมต่อถึงกัน ห้องครัวติดกับห้องคนรับใช้ ขั้นบน ประกอบด้วย ห้องนอนใหญ่มีสวนเก็บเสื้อผ้าและระเบียง ห้องน้ำมีอ่างอาบน้ำ ห้องนอนเล็กสองห้อง ใช้ห้องน้ำร่วมกัน และมีระเบียงห้องด้านหน้า มีสวนโถงเป็นที่ตั้งพระบูชา สวนบ้านแบบ B รูปแบบคล้ายกัน ยกเว้นไม่มีสวนนั่งเล่น สวนโถงที่ตั้งพระบูชา และระเบียงห้องนอนเล็ก

จากการสำรวจพบการเปลี่ยนแปลงบ้านทั้งสองแบบ ก่อนเข้าอยู่อาศัย 30 หลัง จากการสอบถามผู้อยู่อาศัย 23 หลัง พบร่วมกันในภูมิทั่วไป หรือเป็นเจ้าของธุรกิจ อายุ 36 – 40 ปี มีลูกไม่เกิน 2 คน และมีค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงประมาณหนึ่งแสนบาท

การเปลี่ยนแปลงที่พบ ขั้นล่างมีการกันเพิ่มผังสวนรับแขกเพื่อแยกจาก สวนนั่งเล่น สวนทานอาหาร และยกเลิกห้องคนรับใช้ ขั้นบนมีการกันผังสวนเก็บเสื้อผ้าให้เป็นห้องและมีขนาดใหญ่ขึ้น

สาเหตุการเปลี่ยนแปลงในขั้นล่างมาจากการต้องการลดพื้นที่ปรับอากาศโดยการกันผังให้พื้นที่เล็กลง และไม่มีคนรับใช้จึงขยายห้องครัวให้ใหญ่ขึ้น ในขั้นบนมาจากการต้องการขยายพื้นที่สวนเก็บเสื้อผ้าและลดพื้นที่ปรับอากาศส่วนนอน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ผู้อยู่อาศัย สามารถประยุกต์ค่าไฟฟ้าสำหรับระบบปรับอากาศ ขณะเดียวกัน ครัวและห้องเก็บเสื้อผ้ามีพื้นที่เพิ่มขึ้น

จึงสรุปได้ว่า บ้านจัดสรร ราคาประมาณ 4-6 ล้านบาท เป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ผู้อยู่อาศัยจึงต้องการให้สอยพื้นที่อย่างเต็มที่และประหยัด ดังจะเห็นได้จากการกันห้องสวนรับแขกและสวนเก็บเสื้อผ้า การขยายพื้นที่ครัว หรือแม้แต่การไม่ใช้อ่างอาบน้ำเพื่อประหยัดค่าน้ำ

จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางเป็นผู้ใช้จ่ายอย่างพอเพียงและมีเหตุผล ผู้ประกอบการจำเป็นต้องศึกษาพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย และสถานะปัจจุบันที่ต้องออกแบบให้ตรงกับความต้องการ เพื่อไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงก่อนเข้าอยู่อาศัย เป็นการลดค่าใช้จ่ายทั้งฝ่ายผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยหรือทำให้ราคาบ้านถูกลง

202110

An alteration of residence interiors in a housing project before occupancy causes damage to both consumers and entrepreneur. This study thus aims at seeking the reasons for the alteration and ways to reduce it. Fifty-one type A houses of 257 square meter utility area and 12 type B houses of 212 square meter utility area in Prachaya Garden Home project were selected for this case study.

In a type A house, the downstairs area consists of parking space for 2 cars, open-plan living room, family lounge and dining area. The kitchen is adjacent to the maid's bedroom. The upstairs area comprises a master bedroom with closet and balcony and a bathroom with bath tub. Two smaller bedrooms with balconies share a common bathroom. A corridor is used to display a Buddha statue table set. A type B house has somewhat similar layout except it doesn't have a family lounge, a corridor for a Buddha statue table set or smaller bedrooms' balconies.

The survey found alteration in 30 of both types of houses. From interviews with 23 residents, it is found that most works in a private company or own a business. They are between 36-40 years old, have a maximum of 2 children and spent approximately 100,000 baht on alteration.

The alteration survey findings show that downstairs a wall is erected to separate the living room from the family lounge and dining area, and the maid's bedroom is removed. As for the upstairs area, a wall is built to make a bigger walk-in closet.

The reasons for the downstairs alteration are the need to reduce an air-conditioned area. As the household doesn't have a maid, the maid's bedroom is opened up to create more space for the kitchen. The need for upstairs alteration comes from the requirement for a bigger closet area and smaller air-conditioned sleeping area. These changes help the house owners save electricity cost on air-conditioning and have more space in the kitchen and closet.

It can be concluded that a house of 4-6 million baht is a mid-range residence: Owners wish to make utmost use of the space and reduce expenses as can be seen from the partitioning of the living room and closet, expansion of the kitchen area, and even not use a bath tub to save water cost.

It is clearly seen that the mid-range cost housing project residents spend their money wisely. Entrepreneurs need to study their behaviors and architects have to adjust their designs to match requirements to avoid alteration before occupancy, thus reducing construction cost for both the entrepreneurs and residents.