

บทที่ 1

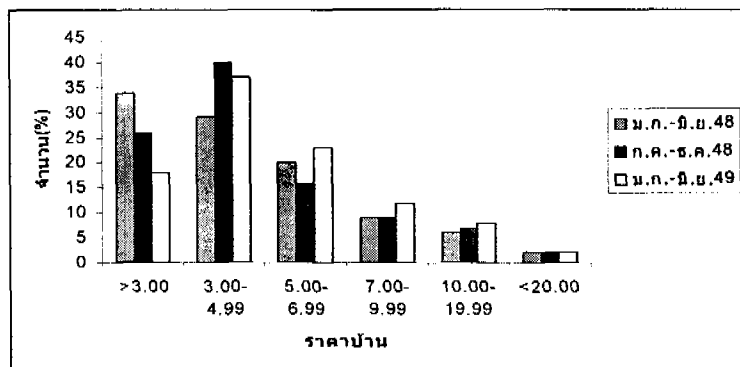
บทนำ

1.1 ความเป็นมางานวิจัย

ปัจจุบันจะเห็นได้ความต้องการบ้านระดับกลางในตลาดมักมีปริมาณความต้องการอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านระดับกลางเนื่องจากเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของตลาด จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แสดงให้เห็นว่ามีอัตราการเติบโตของบ้านเดี่ยวมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าบ้านประเภทอื่นอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุผลทางกลไกตลาดในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่ อัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงมากทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อ และความสามารถซื้อบ้านได้มากขึ้นจึงทำให้ตลาดบ้านเดี่ยวเติบโตสูงมาก โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แสดงให้เห็นว่าส่วนแบ่งตลาดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 คิดเป็น 52 เปอร์เซ็นต์ และเพิ่มเป็น 68 เปอร์เซ็นต์ ในปี พ.ศ. 2548 ดังจะเห็นได้ว่าเป็นบ้านเดี่ยวระดับกลางจากโครงการบ้านจัดสรรเป็นตัวสะท้อนถึงกลไกตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศในปัจจุบันเนื่องจากมีปริมาณมากที่สุดในตลาด สภาวะการณ์ทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลจาก พร็อพเพอร์ตี้โฟกัส ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายวิจัย บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) แสดงให้เห็นว่า ตั้งแต่กลางปี พ.ศ. 2547 ถึงกลางปี พ.ศ. 2548 มีการผลิตบ้านระดับกลาง (3 - 5 ล้านบาท) และระดับกลาง - บน (5 - 7 ล้านบาท) เป็นจำนวนมาก (ดังภาพที่ 1.1)

ภาพที่ 1.1

สภาวะการณ์การเปิดขายบ้านเดี่ยว



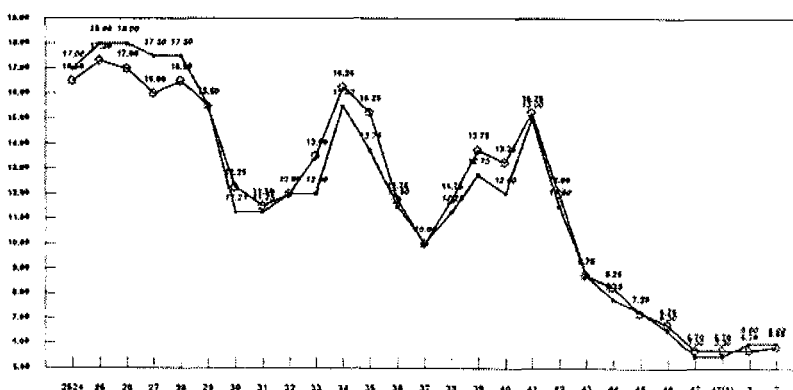
ที่มา: พร็อพเพอร์ตี้โฟกัส, 2547 - 2548.

แต่เมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มที่จะลดตัวลงตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2548 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบทำให้ยอดขายลดลงทุกระดับราคาโดยเฉพาะกลุ่มบ้านที่มีระดับราคาสูงตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยการสำรวจข้อมูลจากพรีอเพอร์ติโฟกัส มกราคม - มิถุนายน (พรีอเพอร์ติโฟกัส, 2548, น. 12 - 13) เป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น การปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ส่งผลให้ราคาบ้านปรับสูงขึ้น และประชากรไม่แน่ใจต่อระบบเศรษฐกิจดังสะท้อนได้จากดัชนีผู้บริโภค ลดต่ำลงอย่างต่อเนื่อง เริ่มมีการเกิดสภาวะล้นตลาด (over supply) โดยเฉพาะบ้านราคาแพง ปัญหาที่ตามมาคือมีบ้านราคาแพงจำนวนมากที่ตกค้างอยู่ในโครงการ แต่ความต้องการบ้านเดี่ยวระดับกลาง - ล่าง (ต่ำกว่า 3 ล้านบาท) ยังคงมีความต้องการอยู่เป็นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2548 ผู้ประกอบการหันไปผลิตบ้านเดี่ยวระดับกลาง - ล่างออกสู่ตลาดเพิ่มขึ้นทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายย่อย

ปัจจัยหลักที่ทำให้ราคาบ้านจัดสรรสูงขึ้นได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ราคาวัสดุก่อสร้าง ผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น (ประทีป ตั้งมติธรรม, 2548, น. 76) "ค่าดอกเบี้ย นับเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาบ้านมากที่สุด ทั้งผู้ประกอบการและทั้งผู้บริโภค. . . ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะต้องกู้เงินซื้อบ้านโดยอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้กำลังซื้อลูกค้าลดลง 5.5 เปอร์เซ็นต์ "จากในอดีตที่ผ่านมาปีมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2534 - 2535 และปี พ.ศ. 2541 - 2542 เป็นช่วงที่ตลาดถดถอย และในปี พ.ศ. 2548 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่สูงขึ้น ทำให้เป็นอุปสรรคสำคัญต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน

ภาพที่ 1.2

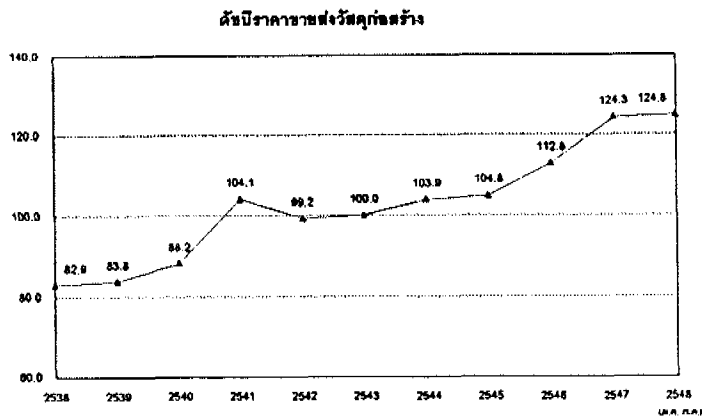
แสดงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย (MLR) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2548



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2548.

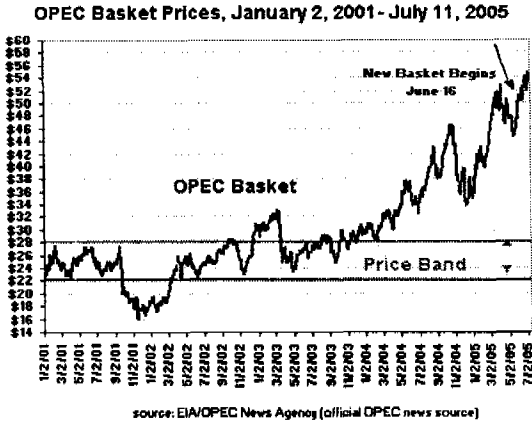
ปัญหาสภาวะราคาน้ำมันซึ่งเป็นปัจจัยการผลิตหลักสำหรับวัสดุก่อสร้าง ทำให้ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อค่าก่อสร้างบ้านสูงขึ้นด้วย (ดังภาพที่ 1.1 และ 1.2) โดยจากตัวอย่างในอดีตที่ผ่านมาดังในปี พ.ศ. 2516 - 2518 และในช่วงปี พ.ศ. 2522 - 2524 ที่น้ำมันมีราคาแพงเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันส่งผลให้ค่าวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น

ภาพที่ 1.3
แสดงแนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, 2548.

ภาพที่ 1.4
แสดงแนวโน้มราคาน้ำมันของOPEC



ที่มา: กระทรวงพลังงาน, 2548.

การลดต้นทุนโครงการจึงเป็นกลยุทธ์ทางด้านการตลาด และการก่อสร้าง ที่มีประสิทธิภาพ โดยเห็นได้จากข้อมูลจากกองบรรณาธิการ Home Buyers' Guide ฉบับที่ 151 (กรกช พุทธรักษ์พงศ์, 2548, น. 59 - 61) พบว่า ผู้ประกอบการเริ่มปรับตัวลดต้นทุนโดยการหันไปผลิตบ้านเดี่ยวในราคาที่ถูกลงด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การลดขนาดที่ดิน ลดขนาดพื้นที่ใช้สอย และปรับเปลี่ยนวัสดุรวมทั้งระบบการก่อสร้างของโครงการ จากระบบการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (conventional Frame Structure) ไปเป็นระบบสำเร็จรูป (prefabrication) เช่น โครงการพฤกษ์สดา ในย่านรังสิต - นครนายก ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การปรับลดต้นทุนการก่อสร้างได้มักเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่เพียงไม่กี่รายเท่านั้น ส่วนผู้ประกอบการรายย่อยที่เป็นกลุ่มใหญ่สุดของตลาดไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากไม่มีความชำนาญ เทคโนโลยี และต้นทุน ส่งผลให้มีโครงการที่เป็นของผู้ประกอบการรายย่อยหลายโครงการ ประสบความล้มเหลวต้องปิดตัวลง ผู้บริโภคมีทางเลือกการซื้อที่อยู่อาศัยลงอย่างเห็นได้ชัด และหากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการการชะลอตัวลง จะส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงสะท้อนกลับมาถึงเศรษฐกิจโดยรวม เนื่องจากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่เป็นเส้นเลือดใหญ่ของประเทศ

และด้วยเหตุที่ต้นทุนโครงการส่วนใหญ่มาจากต้นทุนในการก่อสร้าง และค่าดำเนินการ หากมีการลดต้นทุนในส่วนนี้จะช่วยให้ราคาบ้านมีราคาที่ต่ำลงได้ และต้นทุนในส่วนนี้เป็นส่วนของกายภาพบ้าน ซึ่งเกี่ยวข้องกับขอบข่ายงานของสถาปนิกโดยตรง โดยในปัจจุบันมีทฤษฎีแนวทางในการลดต้นทุนเป็นจำนวนมาก แต่มักเป็นไปไม่ได้ในทางปฏิบัติ ไม่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ซื้อ หรือตอบสนองในบางโครงการเท่านั้น ในการศึกษาครั้งนี้ เพื่อที่จะพัฒนาและหาแนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัย ที่มีประสิทธิภาพในการลดต้นทุนการก่อสร้างด้วยวิธีการและเทคนิคการออกแบบที่สนองความต้องการของตลาดมากที่สุด เพื่อลดการสูญเสียทางด้านเศรษฐกิจที่จะเกิดภาวะบ้านราคาแพงล้นตลาด (over supply)

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. วิธีการออกแบบที่ตอบสนองพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย ในบ้านเดี่ยวระดับกลาง ควรมีรูปแบบอย่างไร
2. ระบบการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพในการลดต้นทุนมากที่สุด และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของครัวเรือนผู้อยู่อาศัยระดับกลางเหมาะสมกับโครงการ คือระบบใด และมีกระบวนการอย่างไร

3. ระดับมาตรฐานคุณภาพวัสดุที่ผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวระดับกลางส่วนใหญ่ยอมรับ มีชนิดใดบ้าง
4. แนวทางการออกแบบ และการบริหารจัดการโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลาง ควรเป็นอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. ศึกษาการออกแบบพื้นที่ใช้สอยบ้านให้มีประสิทธิภาพตามความต้องการทางด้านสังคม เศรษฐกิจของครัวเรือน ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของกลุ่มผู้อยู่อาศัยระดับกลาง
2. ศึกษาเปรียบเทียบประสิทธิภาพการออกแบบ และลดต้นทุนด้วยวิธีการก่อสร้างแบบต่าง ๆ
3. ศึกษาระดับมาตรฐานของวัสดุทางสถาปัตยกรรมสำหรับบ้านเดี่ยวระดับกลาง ที่ผู้บริโภคกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับกลางยอมรับ
4. เสนอแนวทางในการออกแบบและการจัดการโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลาง

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยระดับราคาอยู่ในช่วง 2.50 - 6.00 ล้านบาท ราคาขายต่อพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 10,000 - 12,000 บาทต่อตารางเมตร
2. พื้นที่ตั้งโครงการ ในบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตอนเหนือ (ย่านรังสิต)
3. วิธีการลดต้นทุนทางด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับขอบข่ายงานของสถาปนิก ซึ่งได้แก่ ด้านการออกแบบ และด้านการก่อสร้าง
4. การออกแบบเพื่อตอบสนอง สังคม เศรษฐกิจของครัวเรือน และเหมาะสมกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย
5. ศึกษาในด้านประโยชน์ในการใช้สอยพื้นที่เท่านั้น ไม่รวมถึงทางด้านอื่น ๆ เช่น ความสวยงามทางสถาปัตยกรรม

1.5 นิยามศัพท์

1. การตอบสนองความต้องการทางด้าน สังคม เศรษฐกิจ ครัวเรือน ในงานวิจัยนี้ คือ การตอบสนองความต้องการตามคุณลักษณะของกลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวระดับกลาง
2. การออกแบบพื้นที่ใช้สอยบ้านให้มีประสิทธิภาพ ในงานวิจัยนี้คือ การออกแบบพื้นที่ใช้สอยสอดคล้องกับความต้องการในการใช้งาน และความพึงพอใจของแต่ละครัวเรือน
3. ประสิทธิภาพการออกแบบและลดต้นทุน ในงานวิจัยนี้คือ กระบวนการการออกแบบ (design process) ที่ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการลดลง โดยพื้นที่ใช้สอยยังคงมีประสิทธิภาพการใช้งานเท่าเดิม
4. ประสิทธิภาพวิธีการก่อสร้าง ในงานวิจัยนี้คือ วิธีการก่อสร้างที่ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง มีอุปสรรคและความซับซ้อนในแต่ละกระบวนการน้อยสามารถนำมาใช้กับโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับกลางโดยส่วนใหญ่ได้
5. การลดต้นทุนด้านกายภาพ หมายถึง การลดต้นทุนทางด้านการก่อสร้าง มาจาก แรงงาน วัสดุ และเครื่องมือเครื่องจักร ในการก่อสร้าง จาก Michael D. Dell' Isola (AIA)
6. บ้านเดี่ยวระดับกลาง หมายถึง บ้านเดี่ยวในระดับราคา 2.50 - 6.00 ล้านบาท แบ่งโดยการเคหะแห่งชาติ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้แนวทางการออกแบบจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับกลาง ให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดและเหมาะสมกับพฤติกรรมการใช้งาน
2. ได้แนวทางในการลดต้นทุนโครงการ
3. ทำให้บ้านมีราคาถูกลง ประชาชนมีโอกาสที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
4. เพื่อให้บ้านมีประโยชน์ใช้สอยตอบสนองตามความต้องการของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านระดับราคาปานกลางซึ่งเป็นกลุ่มที่มีขนาดใหญ่มากที่สุด ของตลาด
5. ผู้บริโภคได้บ้านที่มีมาตรฐาน และมีแนวทางในการเลือกพิจารณาซื้อบ้านระดับกลาง เพื่อลดปัญหาการซื้อบ้านที่ไม่ได้มาตรฐาน

ตารางที่ 1.1
แผนภูมิการวิจัย

