

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง โดยมีจุดมุ่งหมาย เพื่อนำแนวคิดต่าง ๆ มาเสริมสร้างความเข้าใจ เป็นแนวทางในการแก้ปัญหา และเสนอแนวทางการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง ที่เหมาะสม ดังหัวข้อต่อไปนี้

1. วิวัฒนาการอาคารชุดในประเทศไทย
2. แนวความคิดในเรื่องทำเลที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัย
3. แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมผู้บริโภค
4. มาตรฐานการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย
5. แนวความคิดเรื่องมูลค่าของห้องชุด
6. แนวความคิดเกี่ยวกับการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย

2.1 วิวัฒนาการอาคารชุดในประเทศไทย

สุธี สุเมธานนท์ศักดิ์ (2539, น. 14 - 16) กล่าวว่าไว้ว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยได้เริ่มขึ้นในประเทศไทย โครงการแรกตั้งแต่ พ.ศ. 2513 โดยเป็นรูปแบบการพักอาศัยที่อาศัยแนวคิดจากต่างประเทศ แต่เนื่องจากคนไทยมีคุ้นเคยกับวิถีชีวิตในรูปแบบใหม่นี้จึงทำให้โครงการประสบกับความล้มเหลวไป ต่อมาใน พ.ศ. 2516 มีกลุ่มนักลงทุนไทยที่ร่วมมือกับบริษัทพัฒนาที่ดินสิงคโปร์ และฮ่องกง ทำโครงการอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้ง โดยเน้นที่ระดับราคาปานกลาง ประมาณยูนิตละ 500,000 บาท แต่ก็ต้องล้มเหลวอีกครั้ง เนื่องจากปัญหาราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น สงครามในอินโดจีนใกล้ถึงวิกฤต และสถานการณ์การเมืองภายในประเทศ

ต่อมาโครงการอาคารชุดก็มีการพัฒนารูปแบบการขายโดยมีลักษณะในเชิงการเช่าซื้อระยะยาว หรือไม่ก็เสนอขายในรูปแบบบริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดถือหุ้นบริษัท 1 หุ้น ต่อ 1 ห้องชุด ซึ่งการดำเนินการในรูปแบบนี้ไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร ระยะแรกของการพัฒนาทางด้านอาคารชุด ผู้ประกอบการกลุ่มแรก ๆ ที่มีประสบการณ์ และได้

เป็นรูปแบบอาคารชุดในต่างประเทศโดยเฉพาะฮ่องกง และสิงคโปร์ แล้วนำเอารูปแบบมาใช้ทำโครงการขึ้นในประเทศไทยแต่เนื่องด้วยคนไทยยังคงมีความคุ้นเคยกับการพักอาศัยในรูปแบบเดิมที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว) มากกว่า จึงทำให้ขาดความสนใจ และความเข้าใจในรูปแบบใหม่นี้ นอกจากนั้นหลายโครงการยังขาดรายละเอียด หรือมาตรฐานที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนไทย ที่เดิมคุ้นเคยกับการอาศัยในที่ราบมีอิสระ ความเป็นส่วนตัว แต่ก็มีกลุ่มผู้ที่มีความคุ้นเคยอยู่บ้างบางส่วน ที่เคยใช้ชีวิตในต่างประเทศซึ่งมีอาคารชุด และเคยพักอาศัยในอาคารชุดมาแล้ว หรือไม่ก็เป็นกลุ่มที่เคยพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลตมาก่อนซึ่งจะทำให้กลุ่มนี้พอที่จะมีความคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดดีขึ้น โดยหากจะแบ่งช่วงของความเจริญเติบโตของอาคารชุดแล้วจะสามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงได้ดังนี้คือ

1. ยุคแรกของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2525 - 2526)

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่าง พ.ศ. 2525 - 2526 การลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้มีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยสำหรับคนที่มียาได้ปานกลาง และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำเป็นหลัก โดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000 - 300,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่ประสบความสำเร็จ มีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า อีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อขาดความรู้ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ กอปรกับในช่วง พ.ศ. 2526 - 2527 รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลาง พ.ศ. 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวย และการสนับสนุนของรัฐที่ให้น้ำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างเพื่อเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

2. ยุคที่สองของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2531 - 2532)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นใน พ.ศ. 2529 - 2530 ปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยมของผู้บริโภคภาวะการณ์ท่องเที่ยวที่คึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องทางการเงิน และอัตราดอกเบี้ยเงิน

กู่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่งแต่เป็นไปในรูปของบ้านจัดสรร และทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญจนกระทั่งถึงพ.ศ. 2531 - 2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด ราคาที่ดินขยับตัวสูงมาก และอัตราการผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์ ดังนั้น อาคารชุดจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวางอีกครั้งหนึ่งจนเรียกกันว่าเป็น “ยุคทองของอาคารชุด”

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วง พ.ศ. 2531 ถึงต้น พ.ศ. 2532 เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง ราคาขายตั้งแต่ 500,000 - 8,000,000 บาทต่อหน่วย ช่วงกลาง พ.ศ. 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพง ส่งผลให้ประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น กอปรกับภาวะต้นทุนการก่อสร้างทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้น โครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (lower-middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา จึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ดีต่อไป จากสถิติรวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน พ.ศ. 2532 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต และอาคารชุดจำนวน 7,062 หน่วย เทียบกับ พ.ศ. 2531 ที่มีการจดทะเบียนรวม 3,680 หน่วย ซึ่งจะเห็นได้ว่า พ.ศ. 2532 นี้ ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 91.9

3. ยุคปัจจุบันของธุรกิจอาคารชุด

อนุชา จิตตางกูร (2539, น. 12) กล่าวว่าอาคารชุดในปัจจุบัน มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจจึงได้มีการพัฒนาโครงการให้มีลักษณะอเนกหน้าที่ใช้สอย (mixed use complex) ซึ่งเป็นผลจากการพัฒนาเมืองชั้นใน โดยมากจะพัฒนาให้เป็นย่านประกอบพาณิชยกรรม ทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เหมาะสมกับศักยภาพ ราคา และเป็นการลดปัญหาด้านการเดินทาง จึงควรนำที่อยู่อาศัย และที่ทำงานมาใกล้กัน ทำให้อาคารมีขนาดใหญ่ขึ้น มีพื้นที่ใช้สอยหลากหลายขึ้น

จากการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย (mixed use complex) โดย การศึกษาวิจัยพบว่า "การรวมกลุ่มของประโยชน์ใช้สอยที่มีความสัมพันธ์อยู่ในอาคารเดียวกัน ประชาชนส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในลักษณะของกิจกรรมหลายประเภทที่รวมกลุ่มกัน ซึ่งเป็น ลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย ซึ่งจะเป็นวิธีที่สามารถสร้างกิจกรรมที่วงจร มีความผูกพัน กันได้มากที่สุด สามารถใช้อาคารให้เกิดประโยชน์ตลอด 24 ชั่วโมง" โครงการในลักษณะดังกล่าวมา น่าจะทำให้ทั้งผู้ประกอบการ และผู้ใช้อาคารได้รับผลตอบแทนสูงสุด ช่วยให้เกิดผลดีต่อเมืองใน ลักษณะการใช้ที่ดิน และลดปัญหาด้านการจราจรของเมืองได้

2.2 แนวความคิดในเรื่องทำเลที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง (multiple nuclei pattern) ภูวิชย์ เอี่ยมพึงพร (2545, น. 9) กล่าวว่า การใช้ที่ดินของศูนย์กลางธุรกิจแต่ละแห่งจะถูกเชื่อมโยงด้วย เส้นทางขนส่งหลักเข้ากับศูนย์กลางเศรษฐกิจของตัวเมือง พื้นที่ระหว่างศูนย์กลางธุรกิจเหล่านี้ อาจจะเป็นแหล่งเกษตรกรรมส่วนใหญ่ แล้วมักเป็นเพียงที่ดินว่างเปล่า เป็นที่น่าสังเกตว่าที่ดินว่าง เปล่าเหล่านี้จะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นตลอดเวลาเมื่อมีความเหมาะสมสำหรับการใช้อย่างอื่น ๆ

2.2.1 ความสำคัญของทำเลที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัย

ประทีป ตั้งมติธรรม (2548, น. 40 - 41) กล่าวว่าที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญในการ ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งถือได้ว่าเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด คือ มีเพียงประมาณหนึ่งใน สามของพื้นผิวโลก ในขณะที่ประชากรโลกเพิ่มมากขึ้นทุกปี ๆ แต่ส่วนของพื้นดินทั่วโลกยังมีพื้นที่ คงเดิม ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ได้ยาก เช่น เป็นป่าเขา ทะเลทราย สถานที่ที่มีอากาศ หนาวจัดหิมะปกคลุมตลอดปี หรือน้ำท่วมถึง เป็นต้น คงเหลือพื้นที่ดิน ซึ่งเป็นที่ค่อนข้างราบ และ อุดมสมบูรณ์ มีแหล่งน้ำเพื่ออุปโภค บริโภค อย่างเพียงพอ มีทางเดินคมนาคมกับที่อื่น ๆ ได้สะดวก ภูมิอากาศ เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ซึ่งมีอยู่ไม่มากนัก ดังนั้น ที่ดิน จึงยังคงมีความสำคัญสำหรับ การอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นตำแหน่งของที่ดิน หรือทำเลที่ตั้งของที่ดิน ยังมีความสำคัญ เนื่องจากเหตุผลต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. มีผลต่อความสำเร็จของโครงการ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
2. เมื่อก่อสร้างอาคารแล้ว เปลี่ยนแปลง และย้ายที่ตั้งได้ยาก

3. มีผลต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของการลงทุน
4. มีผลต่อการออกแบบ และรูปร่างของอาคาร
5. มีผลต่อพฤติกรรมมนุษย์ และการใช้สอยอาคาร

2.2.2 การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัย

ประทีป ตั้งมติธรรม (2548, น. 41 - 43) ได้กล่าวถึงการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปต้องพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. คมนาคม ต้องมีทางออกสู่สาธารณะ ทางด่วน รถรางไฟฟ้า รถเมล์ รถไฟ ท่าเรือ สนามบิน ถนนลูกรัง ลาดยาง คอนกรีต ความกว้างของเขตทาง ทางเท้า ไฟถนน ต้นไม้สองข้างทาง ป้าย ฯลฯ
2. สาธารณูปโภค ต้องมีท่อน้ำน้ำ ท่อแก๊ส ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เครือข่ายการสื่อสาร
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ศูนย์การค้า และบริการต่าง ๆ สนามกีฬา สถานศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการอื่น ๆ
4. สิ่งแวดล้อม เช่น อากาศ น้ำ ดิน เสียง อาคาร วิว และสิ่งที่ไม่พึงประสงค์ เป็นต้น
5. สภาพภูมิประเทศ เนิน บ่อ หลุม ที่ราบ มีแม่น้ำ คลอง หรือลำกระโดงผ่านที่ดิน หรือล้อมที่ดิน
6. สภาพภูมิอากาศ ร้อน หนาว เย็นสบาย ฝน หิมะ พายุ
7. รูปร่าง และขนาดที่ดิน แคบยาว หรือเป็นผืนกว้าง หน้ากว้างติดถนน คดเคี้ยว หรือสี่เหลี่ยม
8. กฎหมายผังเมือง ควบคุมอาคาร ป่าสงวน อุทยาน เวณคืน (ถนน แม่น้ำ สะพาน ทางรถไฟ ทางด่วน รถรางลอยฟ้า สนามบิน สถานีขนส่งสินค้า ฯลฯ)
9. อดีต และอนาคต ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ชื่อเสียง ความนิยมในอดีต แนวโน้มในอนาคต
10. ราคาของที่ดิน

2.2.3 ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อม เมือง สังคม

ชินจิตต์ แจ่มเจนกิจ (2548, น. 10-15) โครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่ก่อสร้างเป็นอาคารสูง มีผลในเชิงบวกต่อเมือง และสังคม ในด้านต่าง ๆ สรุปประเด็นได้ดังนี้

1. ที่ดินและอาคารข้างเคียง

เมื่อมีอาคารสูงเกิดขึ้นบริเวณใด ย่อมทำให้ศักยภาพของที่ดินบริเวณใกล้เคียงสูง หรือมีคุณค่ามากขึ้น ไม่ว่าอาคารนั้น ๆ จะเป็นอาคารพักอาศัย ที่ทำงาน โรงแรม สถานที่ราชการ ฯลฯ ย่อมจะนำเอากิจกรรมขององค์การนั้น ๆ และกลุ่มคนเป็นจำนวนมากมาด้วย แน่หนว่าจะเกิดความต้องการในการบริโภคสินค้าจากกลุ่มคนเหล่านั้น ทำให้เกิดธุรกิจร้านค้า และบริการที่ต่อเนื่องต่าง ๆ ซึ่งเป็นตัวเร่งความเจริญให้แก่ที่ดิน ในบริเวณนั้น ๆ ยิ่งขึ้นอีก จากนั้นยังส่งผลให้การลงทุนในทำนองเดียวกันตามมา ตัวอย่างในเรื่องนี้จะเห็นได้ชัดเจนจากการสร้างอาคารของธนาคารต่าง ๆ ที่ถนนสีลมและสาทร การสร้างศูนย์การค้าที่ถนนราชดำริแล้วทำให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นต้น

2. การจราจร

การสร้างอาคารสูงในเมืองมาก ๆ จะทำให้การเดินทางระหว่างใจกลางเมืองกับชานเมืองลดลง เพราะคนไม่จำเป็นต้องเดินทางเป็นระยะทางไกล ๆ เพื่อติดต่องานหรือกลับบ้าน ขณะเดียวกัน จะทำให้จราจรในเมืองเพิ่มขึ้นบ้าง แต่เป็นการเดินทางช่วงสั้น ซึ่งบางส่วนอาจเดินทางด้วยเท้าแทนรถยนต์

3. สาธารณูปโภค

การสร้างอาคารสูงอยู่ใกล้ ๆ กัน ทำให้ลดการจ่ายสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น การเดินท่อเมนประปา การปักเสาสายไฟ ไฟฟ้า โทรศัพท์ การวางท่อระบายน้ำ ลดระยะทางการเดินท่อหรือพาดสายลงเป็นอันมาก การบริการสาธารณะอื่น ๆ เช่น การเก็บขยะก็สามารถเก็บขยะจำนวนมากซึ่งรวมกันได้ในที่เดียว โดยไม่ต้องเก็บขยะทีละเล็กทีละน้อยเป็นระยะทางยาวมาก เป็นต้น

4. ทศนียภาพ

อาคารสูง เป็นสัญลักษณ์ของเมือง และเป็นสิ่งที่บอกทิศทางของเมือง และคนที่เดินทางอยู่ภายในเมืองนั้น ๆ โดยที่ยังไม่คุ้นเคยทางมากนักให้สามารถเดินทางได้โดยสะดวก เช่น

สังเกตทิศทางการเดินทางจากอาคารใบหยกทาวเวอร์ที่ประตูน้ำ อาคารธนาคารกรุงเทพที่ถนนสีลม อาคารธนาคารกรุงไทยที่แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น นอกจากนั้น อาคารสูงยังเป็นสิ่งที่เพิ่มความงามของทัศนียภาพของเมือง ดังจะเห็นได้จากการถ่ายรูปเมืองต่าง ๆ มักเอาสิ่งที่ก่อสร้างสูง ๆ ของเมืองนั้น ๆ เป็นหลัก เพราะเป็นตัวแทนทางรูปธรรม และกิจกรรมต่าง ๆ ของเมืองนั้น ๆ เช่น หอไอเฟลแทนเมืองปารีส อนุสาวรีย์ เสรีภาพแทนเมืองนิวยอร์ก ตึกเซียร์แทนเมืองชิคาโก เป็นต้น

5. การใช้ที่ดิน

การสร้างอาคารสูงทำให้ต้นทุนของค่าที่ดินต่อตารางเมตรของอาคารที่สร้างขึ้น ถูกลงหรือพิจารณาอีกแง่หนึ่ง ถ้าคงพื้นที่ของอาคารไว้ แต่จับชั้นกันให้สูงขึ้นในแนวตั้ง โดยลดพื้นที่ที่อาคารที่ครอบคลุมพื้นดินลง จะทำให้เหลือที่ว่างสำหรับใช้ประโยชน์ต่าง ๆ ได้มากขึ้น เช่น ทำเป็นสวนพักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น ลานเอนกประสงค์ ลาดจอดรถ เป็นต้น

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมผู้บริโภค

2.3.1 พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุผล และผลนั้นต้องให้ความสนใจพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัว และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย (กิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์, 2538, น. 16)

จูเลียน (Julian, 1965, pp. 156 - 169) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอน และเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่าการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายบริเวณใกล้เคียงหรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางเดินทางไกลเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจและสังคมโดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งคือการประเมินผลของสภาพชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบ มนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมา โดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

โกแลนท์ (Golant, 1971, pp. 203 - 220) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการถิ่น ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคล และตัว

แปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่า ความคาดหวัง และโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละแห่งไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ สามีภรรยาจะต้องช่วยกันออกทำงาน เพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คน ให้ได้ 15,000 ถึง 20,000 บาทดังกล่าว และจำเป็นต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปีจึงสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุนี้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

2.3.2 ปัจจัยด้านความพอใจที่อยู่อาศัย

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2520 – 2524 (อ้างใน มรกต อรรถวิทักษ์, 2541, น. 34 - 36) ได้ระบุถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความพอใจที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ ได้ดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย (Physical Housing Characteristics)

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างความพอใจในที่อยู่อาศัยอย่างยิ่ง ซึ่งได้แก่ ขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ โครงสร้างภายในของที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า รวมทั้งแอมมูที่อยู่อาศัยของแต่ละคน เช่น ความใหม่ของที่อยู่อาศัย

2. ลักษณะทางทำเลที่ตั้ง (Location Characteristics)

ลักษณะทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีโดยทั่วไป หมายถึง การเข้าถึงย่านธุรกิจหลักของเมือง การอำนวยความสะดวกจากสาธารณูปโภคต่าง ๆ และคุณภาพของสภาพแวดล้อมในละแวกย่านนั้น

3. ลักษณะของปัจเจกบุคคล (Individual Characteristics)

ลักษณะปัจเจกบุคคลที่สำคัญส่วนใหญ่ประกอบด้วยสถานะในวงจรชีวิต เนื่องจากสถานะตามช่วงวงจรชีวิตที่ต่างกันก็ทำให้มีความคาดหวังในที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน ในด้านคุณภาพความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดจากผู้อยู่ในละแวกเดียวกัน รวมทั้งคุณค่าซึ่งเกี่ยวเนื่องจากความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ความเป็นส่วนตัว หรือความสะดวกสบาย และยังสังเกตเห็นได้ว่าชั้นทาง สังคมมีความสัมพันธ์กับระดับความพอใจที่อยู่อาศัยมาก นอกจากนั้น ระดับการศึกษายังเป็นดัชนีที่เหมาะสมในแง่ชั้นทางสังคมที่นำมาใช้วิเคราะห์ความพึงพอใจที่อยู่อาศัย

2.4 มาตรฐานการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย

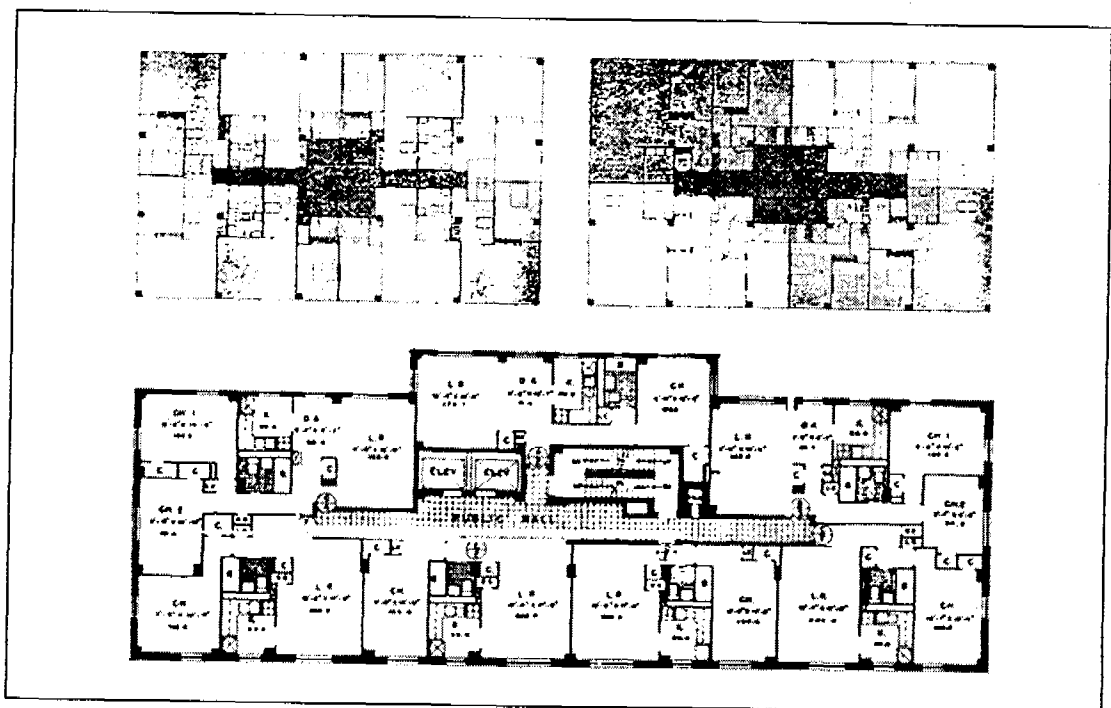
เชียรา (Chiara, 2006, pp. 331 - 513) ได้สรุปทฤษฎีการวางผังอาคารชุดพักอาศัยไว้ดังนี้

2.4.1 การวางผังแบบทางเดินอยู่ตรงกลาง (Center-Corridor Plan)

การวางผังแบบทางเดินอยู่ตรงกลาง เป็นการวางผังที่ใช้กันเป็นส่วนมาก ลักษณะของการวางผังแบบนี้ คือ มีห้องชุดอยู่ระหว่างทางเดินสองข้าง ซึ่งเป็นการประหยัด ทางเดินสามารถขยายออกไปได้ตามจำนวนห้องที่มี ซึ่งอยู่บนกฎหมายที่ถูกต้อง ข้อดีของการวางแบบนี้ คือ การจัดการเรื่องการระบายอากาศเป็นไปได้ดีพอ และข้อจำกัดเรื่องทิศทาง ถ้าด้านหนึ่งหันหน้าเข้าทางทิศตะวันออก ย่อมมีอีกด้านหันทางทิศตะวันตก ซึ่งห้องอีกด้านจะได้รับผลกระทบด้านลบของลม แดด และอากาศมากกว่าอีกด้านหนึ่ง ตัวอย่างการวางผังแบบทางเดินอยู่ตรงกลางดังภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1

การวางผังแบบทางเดินอยู่ตรงกลาง



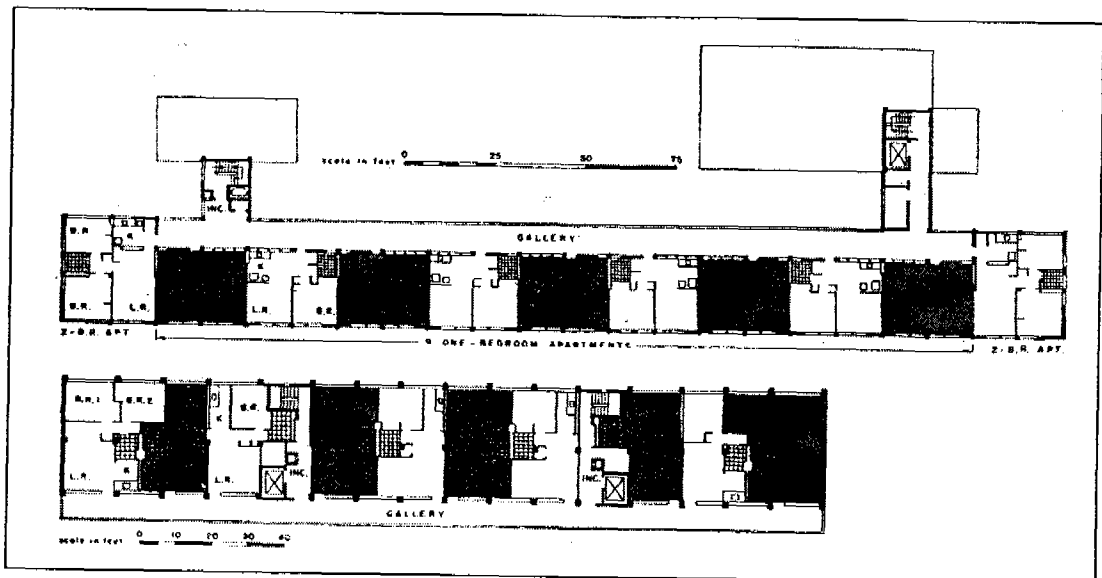
ที่มา: Chiara, 2006, pp. 352, 372.

2.4.2 การวางผังแบบเปิดทางเดิน (Open-Corridor Plan)

การวางผังแบบเปิดประกอบด้วยทางเดินภายนอกที่รองรับห้องชุดที่ยาวเป็นทาง รูปร่างของอาคารมีลักษณะผอม และยาว ความกว้างของอาคารถูกจำกัดโดยทางเดิน และความลึกของห้องชุด เนื่องจากการจัดการให้ทุกห้องได้รับการระบายอากาศ และเปิดได้สองด้าน ทุกห้องรวมถึงห้องอาบน้ำ และห้องครัวสามารถรับแสงธรรมชาติ และการระบายอากาศได้เท่าที่ต้องการ ข้อเสีย คือ ความยาวของทางเดิน และระยะทางที่ไกลจากลิฟต์ และความเป็นส่วนตัวที่อาจหายไป เนื่องจากความพลุกพล่านของคนที่เดินผ่านหน้าห้อง ดังภาพที่ 2.2

ภาพที่ 2.2

การวางผังแบบเปิดทางเดิน



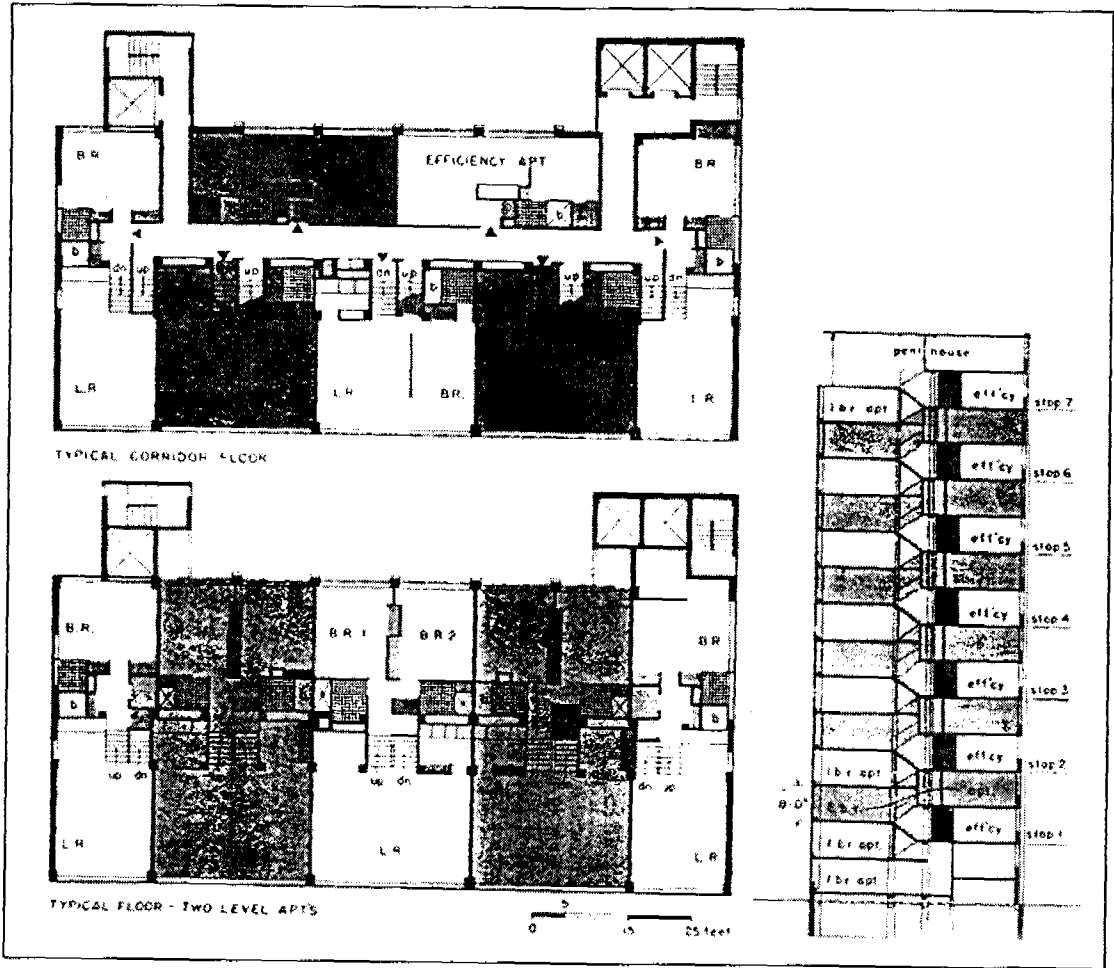
ที่มา: Chiara, 2006, p. 371.

2.4.3 การวางผังแบบข้าม - หยุด (Skip-Stop Plan)

การวางผังแบบข้าม - หยุด คือ การจัดการให้ลิฟต์หยุดเฉพาะชั้นที่กำหนดไว้ และตัดทางเดินสาธารณะในส่วนของชั้นที่ลิฟต์ไม่ได้หยุดออก จุดประสงค์ คือ ต้องการกำจัดพื้นที่ที่ไม่มีประโยชน์ และลดจำนวนประตูลิฟต์ ซึ่งเป็นการลดค่าก่อสร้าง และทำให้อาคารมีประสิทธิภาพมากขึ้น จุดประสงค์หลักของการวางผังแบบนี้ เนื่องจากห้องชุดถูกออกแบบให้เป็นห้องชุดแบบ 2

ชั้นมีบันไดภายใน แม้จะไม่มีทางเดินให้ระบายอากาศ ก็ยังระบายอากาศได้ดี โดยจัดให้มีช่องเปิด 2 จุด ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาแบบง่าย ดังภาพที่ 2.3

ภาพที่ 2.3
การวางผังแบบข้าม – หยุด



ที่มา: Chiara, 2006, p. 380.

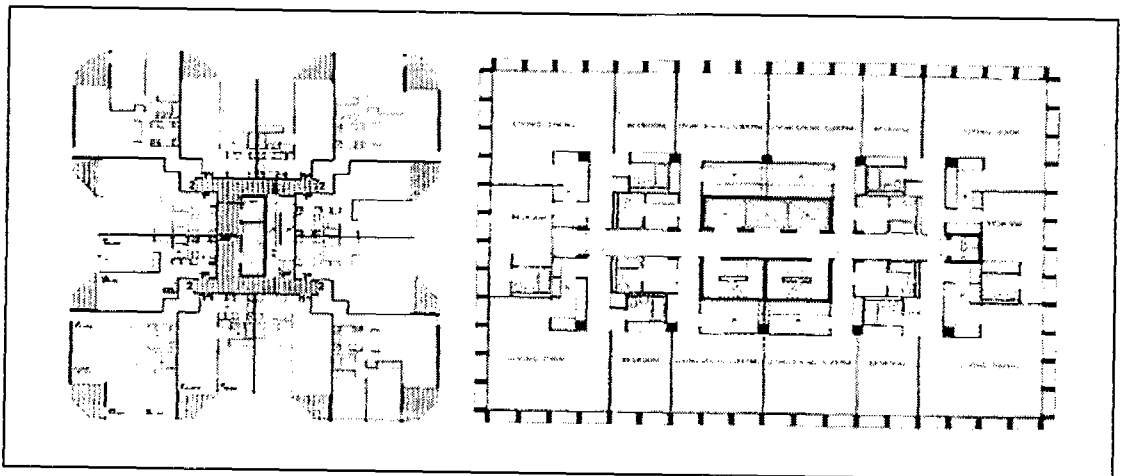
2.4.4 การวางผังแบบหอคอย (Tower Plan)

การวางผังแบบหอคอยประกอบด้วย แกนกลาง (central core) ซึ่งล้อมรอบไปด้วยห้องชุด รูปร่างลักษณะโดยรวมของผังจะมีลักษณะคล้ายพวกสี่เหลี่ยมจัตุรัส โดยการวางผังให้มีพื้นที่มากที่สุด และขนาดเส้นรอบวงน้อยที่สุด โดยทั่วไปจำนวนห้องชุดจะจำกัดที่ 4-6 ห้องต่อชั้น ข้อดี

ของการวางผังแบบนี้ คือ การลดพื้นที่ทางเดินสาธารณะ การวางผังแบบหอคอยสามารถระบายอากาศโดยให้มีช่องเปิด 2 จุด และยังง่ายต่อการวางผังบริเวณ เนื่องจากผังอาคารเป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัส จึงง่ายต่อการวางบนพื้นที่ที่มีรูปร่างแปลก ๆ หรือผิดปรกติ ส่วนข้อเสีย คือ จำนวนห้องต่อแกนกลางอาคารน้อย ถ้า 1 ชั้นมีห้องชุด 4 ห้องต่อการใช้ลิฟต์และบันไดอาคารก็ไม่มีประสิทธิภาพ (inefficient) ซึ่งส่วนมากในแกนอาคารเดียวสามารถรองรับได้มากกว่า 8-10 ห้องต่อหนึ่งชั้น การวางผังในลักษณะนี้จำกัดอยู่กับอาคารชุดระดับกลางถึงระดับหรูหราเท่านั้น และข้อเสียอีกหนึ่งประการ คือ ห้องชุดหันหน้าออกทุกทิศ ดังนั้น จะมีห้องชุดบางด้านที่ได้รับผลกระทบด้านสภาพอากาศ ดังภาพที่ 2.4

ภาพที่ 2.4

การวางผังแบบหอคอย



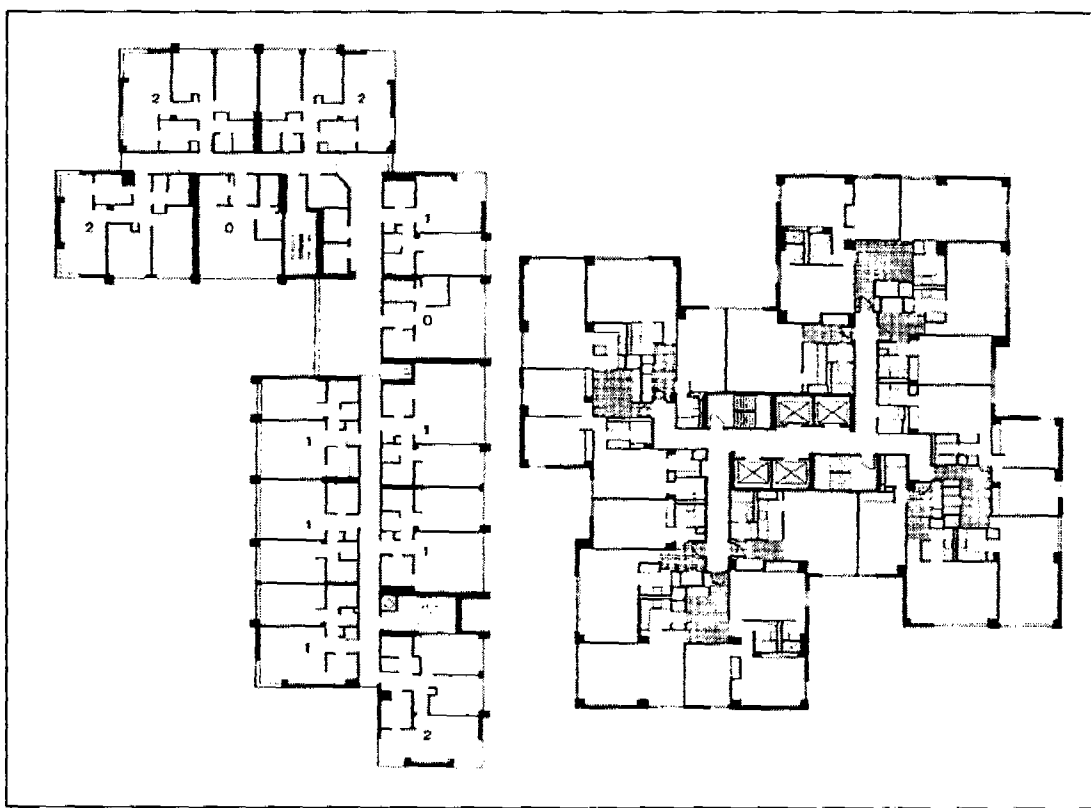
ที่มา: Chiara, 2006, pp. 391, 395.

2.4.5 การวางผังแบบหอคอยขยาย (Expanded Tower Plan)

การวางผังแบบหอคอยขยายคล้ายกับการวางผังแบบหอคอย เพียงแต่เป็นการพยายามลดข้อเสียของการวางผังแบบหอคอย จากที่ 1 ชั้นมี 4 ห้องชุด ซึ่งทำให้ไม่มีประสิทธิภาพต่อแกนอาคาร (ลิฟต์ กับบันได) จึงมีการขยายพื้นที่เพื่อรวมห้องชุดจำนวนมากขึ้นไว้ในชั้นเดียวกัน อย่างไรก็ตามการเพิ่มพื้นที่ทางเดินสาธารณะทำให้ห้องชุดบางห้องไม่ได้รับการระบายอากาศ และไม่สามารถมีช่องเปิด 2 จุดได้ ข้อดีของการวางผังแบบนี้ คือ การลดต้นทุนในการเพิ่มจำนวนลิฟต์และบันได ดังภาพที่ 2.5

ภาพที่ 2.5

การวางผังแบบขยายหอคอย

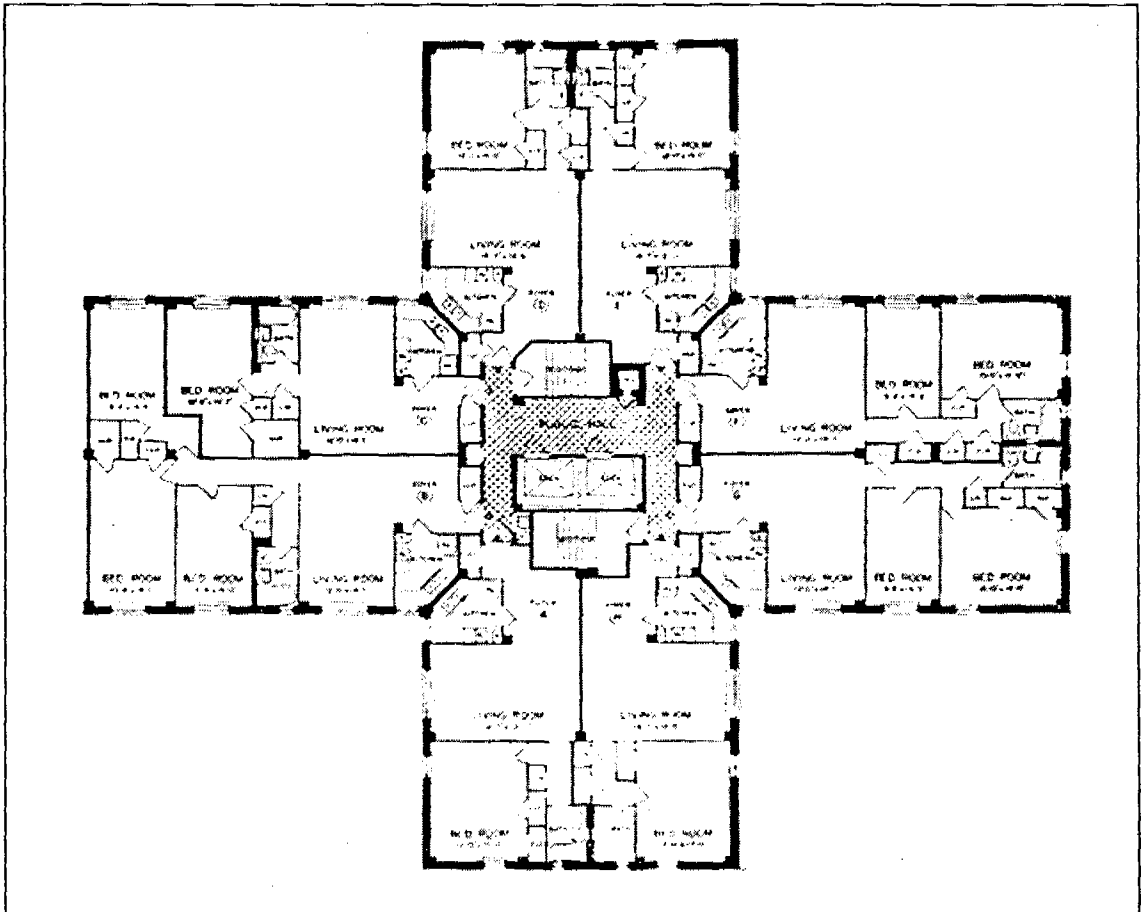


ที่มา: Chiara, 2006, pp. 403 – 404.

2.4.6 การวางผังแบบกากบาท (Cross Plan)

การวางผังแบบกากบาท ลักษณะเป็นการยื่นปีกที่เท่า ๆ กันออกไป 4 ปีกจากแกนกลางอาคาร ส่วนใหญ่แล้วจะมีห้องชุด 2 ห้องต่อปีก ดังนั้น 1 ชั้น มีห้องชุด 8 ห้อง พื้นที่ของทางเดินมีลักษณะกระจุยตัว และเป็นทางตรงจากลิฟต์ถึงห้องชุด และเนื่องจากแต่ละปีกมีห้องชุด 2 ห้อง แต่ละห้องชุดมีการระบายอากาศไปที่ห้องชุดที่หักมุมกัน นั่นเป็นเพราะรูปร่างของผังอาคารที่มีเส้นรอบอาคารยาว และตามกฎหมายทุกห้องต้องมีหน้าต่าง แต่ละห้องทำมุมกับห้องตรงข้าม 90 องศา และสิ่งที่ยากสำหรับการวางผังอาคารลักษณะนี้คือเรื่องการคำนึงถึงสภาพภูมิอากาศ เนื่องจากไม่มีด้านใดที่หันหน้าตรงกันเลย ดังนั้นบางห้องจะต้องอยู่ในมุมอับ ดังภาพที่ 2.6

ภาพที่ 2.6
การวางผังแบบกากบาท



ที่มา: Chiara, 2006, p. 410.

2.4.7 การวางผังแบบห้าปีก (Five-Wing Plan)

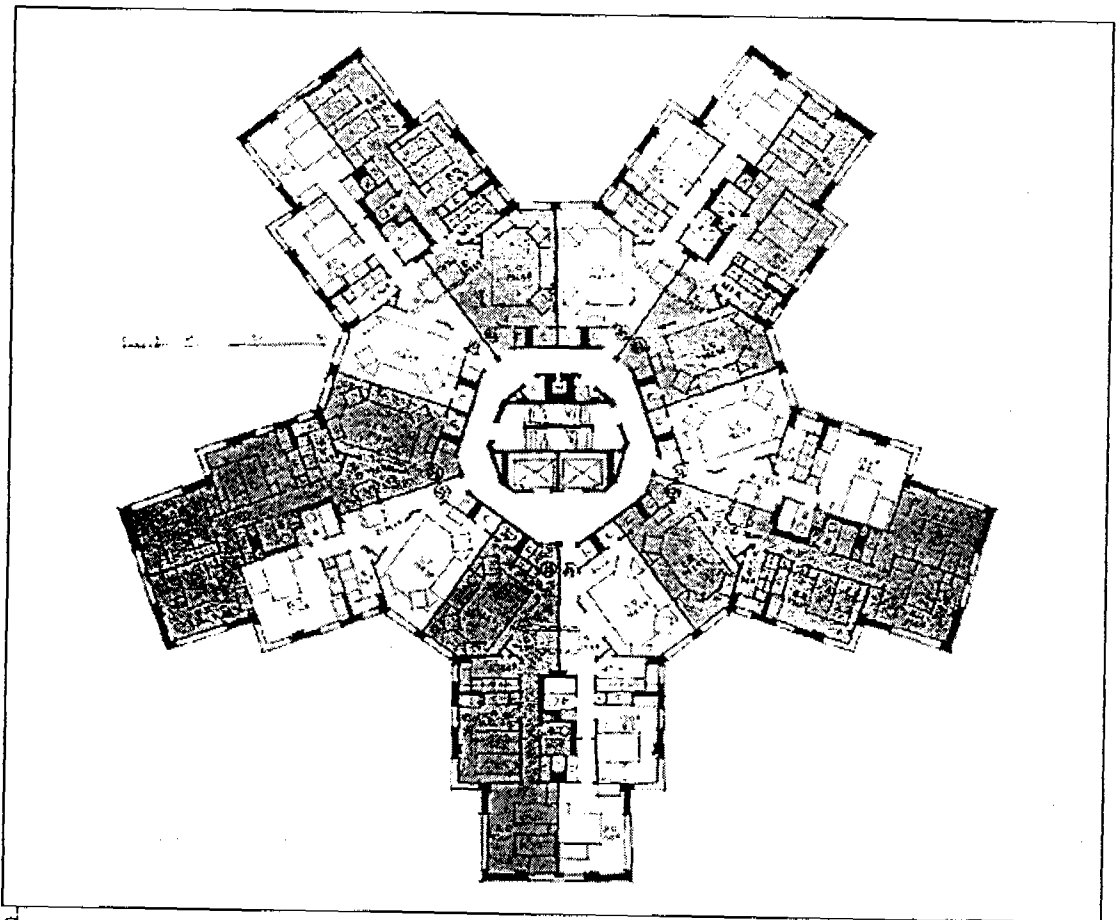
การวางผังแบบห้าปีกคล้ายกับการวางผังแบบกากบาท เพียงแต่มีเพิ่มอีกหนึ่งปีก ทางเดินสู่ห้องชุดเป็นทางเดินโดยตรงจากแกนบริการของอาคาร แต่ละปีกมี 2 ห้องชุด สามารถวางห้องได้ทั้งหมด 10 ห้องต่อชั้น ปัจจัยที่ส่งเสริมสำหรับการวางผังแบบนี้คือการวางห้องชุดได้หลายห้องต่อแกนลิฟต์และแกนบันได

แต่ละห้องสามารถระบายอากาศได้ถึงได้ในสุด เนื่องจากมีช่องเปิดสองช่องเป็นที่รับลม ความยาวรอบอาคารมีขนาดยาวกว่า และชักซ้อนกว่าการวางผังแบบกากบาท การจัดผังให้มีห้องชุด 10 ห้องต่อหนึ่งแกนอาคารเป็นการประหยัดเงินค่าก่อสร้าง

ข้อจำกัดของการวางตำแหน่งเครื่องครัวว่าการวางผังแบบกากบาท ไม่มีด้านใดที่มีทิศตรงกัน ห้องชุดส่วนมากจะตั้งอยู่ในทิศทางไม่ดี อย่างไรก็ตาม ปีกแต่ละปีกต้องทำมุมต่อกัน 72 องศา เท่านั้น สิ่งที่มาคือ ห้องชุดบางส่วนต้องหันหน้าเข้าหากัน ดังนั้นความเป็นส่วนตัวจะน้อยลง ตัวอย่างผังอาคารดังภาพที่ 2.7

ภาพที่ 2.7

การวางผังแบบห้าปีก



ที่มา: Chiara, 2006, p. 413.

2.4.8 การวางผังแบบวงแหวน (Circular Plan)

การวางผังแบบวงแหวน คล้ายการวางผังแบบหอคอย ตรงที่จำกัดแกนบริการอยู่ตรงกลาง และห้องชุดอยู่รอบ ๆ แกนอาคาร จำนวนห้องชุดนั้นขึ้นอยู่กับการขนาดของห้อง และเส้นผ่าน

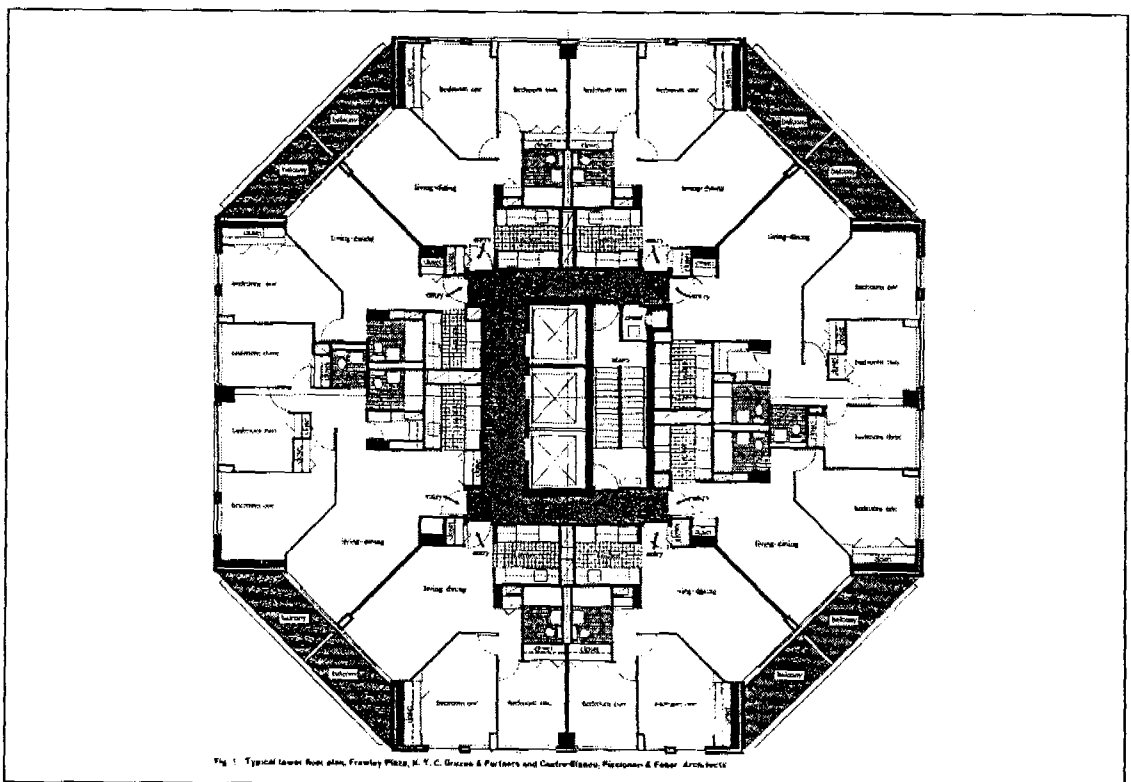
ศูนย์กลางของอาคาร การเดินสู่ห้องชุดเป็นทางเดินโดยตรงจากตรงกลาง พื้นที่แกนบริการจะมีขนาดเล็ก

จุดบกพร่องของการวางผังแบบนี้เป็นเรื่องของทิศทางและการวางตำแหน่ง ซึ่งแต่ละห้องจะหันหน้าออกทุกทิศทาง การระบายอากาศจึงไม่อาจเป็นไปได้

การวางผังแบบวงแหวนเหมือนการวางผังแบบหอคอย คือ เป็นการง่าย และดีสำหรับการวางผังบริเวณ มันสร้างความรู้สึกยิ่งใหญ่สำหรับการเปิดและพื้นที่กว้างขวาง นอกจากนี้ยังง่ายสำหรับการวางตำแหน่งบนที่ดินรูปร่างแปลก ๆ ดังภาพที่ 2.8

ภาพที่ 2.8

การวางผังแบบวงแหวน



ที่มา: Chiara, 2006, p. 414.

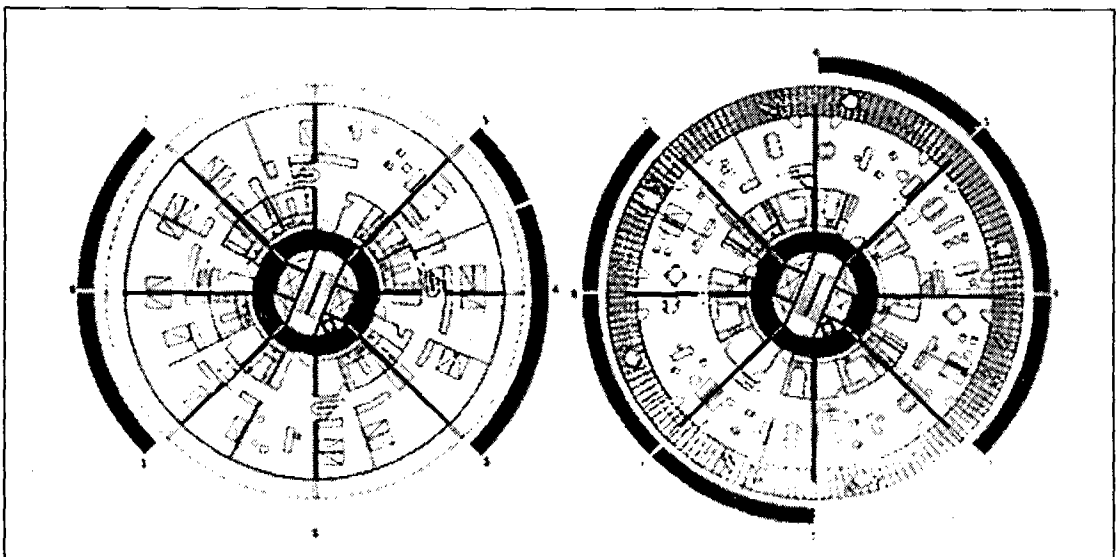
2.4.9 การวางแผนเกลียว (Spiral Plan)

การวางแผนแบบเกลียวมีการโคจร 4 ลักษณะ ได้แก่

1. มี 6 วง บนเส้นผ่านศูนย์กลาง 20.40 เมตรขึ้นไป 3 วงในเป็น แกนของงานระบบ ได้แก่ ลิฟต์และบันได ทางเดิน และช่องชาร์ปสำหรับท่อน้ำ และมี 3 วงนอก สำหรับผู้อยู่อาศัย ได้แก่ 3 เมตรแรกเป็นพื้นที่ห้องน้ำและห้องครัวรวมช่องสำหรับท่อน้ำต่าง ๆ 7.5 เมตรต่อมาเป็นห้องนั่งเล่น และห้องนอน ต่อเนื่องจนถึงหน้าต่าง และ รอบนอกสุดเป็นระเบียง ซึ่งกว้าง 2.4 เมตร ยาว 12 เมตร
2. พื้นที่ห้องมีลักษณะเป็นเหมือนชั้นพาย 8 ชั้น ขนาด 72.0 - 73.8 ตารางเมตร รวมพื้นที่ระเบียง ผู้อยู่อาศัยสามารถจับจองพื้นที่ได้หลายชั้นส่วนเท่าที่ต้องการ
3. ห้องที่มีการรวมกันหลายชั้นถูกจัดให้อยู่ในหนึ่งรอบเกลียว กับชั้นส่วนอื่น ๆ ครึ่งชั้นที่สูงหรือต่ำกว่า ซึ่งทำให้เกิดห้องแบบสองชั้นที่มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น และไม่ต้องเสียพื้นที่สำหรับบันไดยาว ๆ และทางเดินซ้ำ ๆ
4. อาคารทั้งหมดไม่เสา มัณรับน้ำหนักโดยคานคอนกรีตเสริมเหล็กที่แผ่รัศมี 8 อัน ซึ่งคานนั้นทำหน้าที่ 2 อย่าง คือ เป็นกำแพงกันเสียงระหว่าง ชั้นส่วน 8 ชั้น รูปตัดของคานเป็นการหล่อในที่ และยกมาติดตั้ง

ภาพที่ 2.9

การวางแผนแบบเกลียว



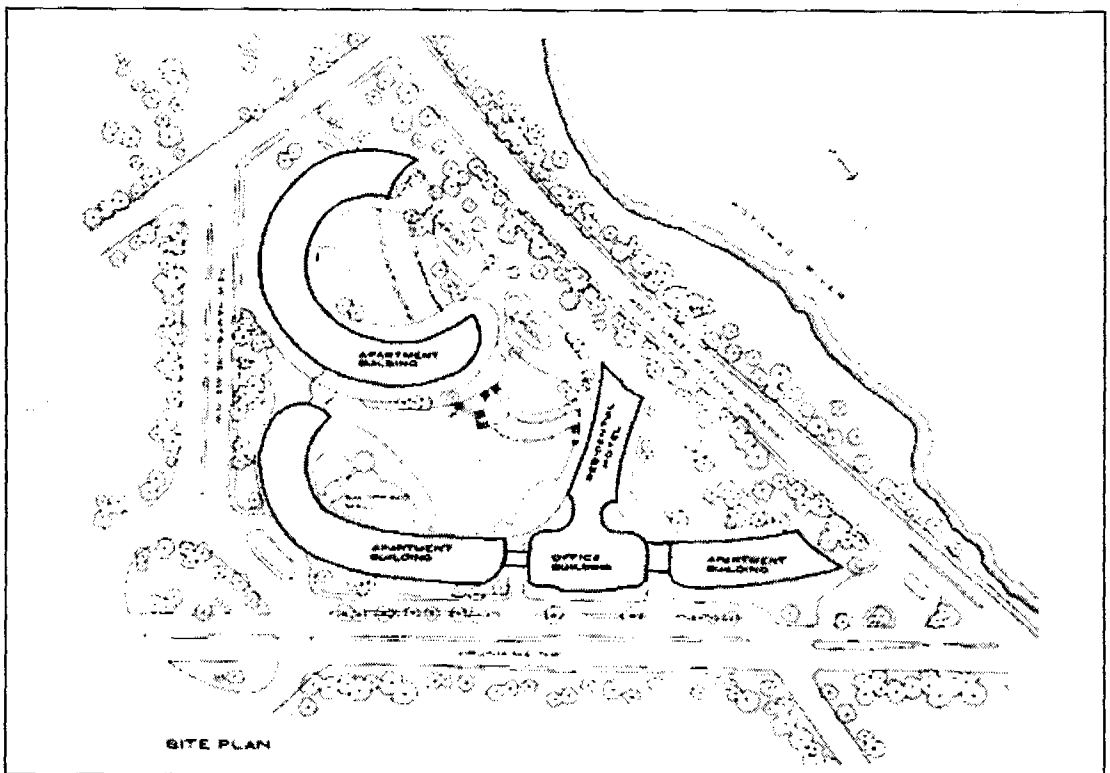
ที่มา: Chiara, 2006, p. 417.

2.4.10 การวางผังแบบอื่น ๆ

นอกจากนี้มีการวางผังแบบอื่น ๆ ซึ่งเป็นแบบที่นักออกแบบเป็นผู้ประยุกต์ใช้ ให้เข้ากับบริบท และการใช้สอยพื้นที่ เช่น การวางผังแบบรูปทรงอิสระ และการวางผังแบบเจลิยง เป็นต้น ดังภาพที่ 2.10 และ 2.11

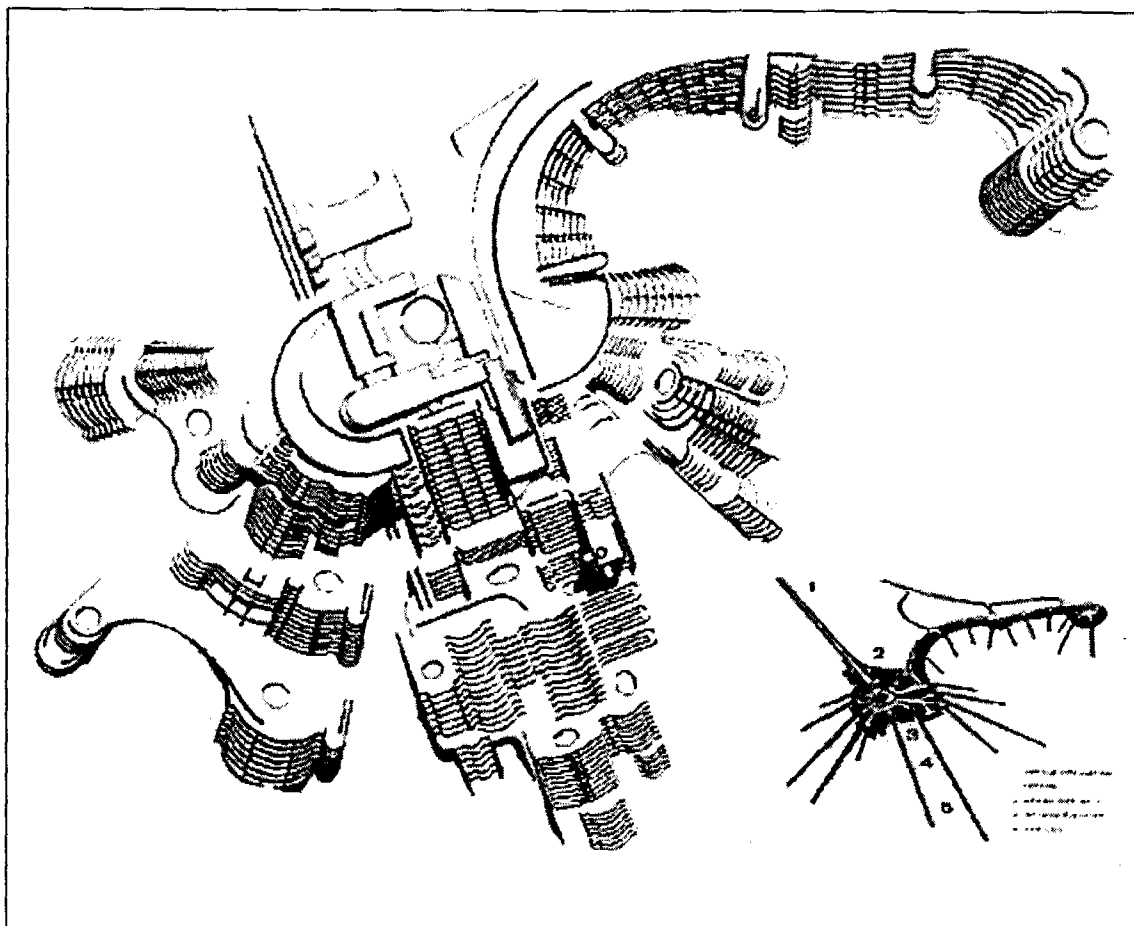
ภาพที่ 2.10

การวางผังแบบรูปทรงอิสระ



ที่มา: Chiara, 2006, p. 420.

ภาพที่ 2.11
การวางผังแบบเฉลียง



ที่มา: Chiara, 2006, p. 423.

2.5 แนวความคิดเรื่องมูลค่าของห้องชุด

พัลลภ กฤตยานวัช (2548) กล่าวว่า การกำหนดราคาขายห้องชุด มีปัจจัยหลายด้านประกอบ เช่น ดัชนีที่ดินและการก่อสร้าง ความต้องการของตลาด ราคาขายของคู่แข่ง นโยบายราคาและการทำกำไรของบริษัท รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ อีกหลายประการ ที่ส่งผลให้ราคาขายแต่ละชั้นและแต่ละห้องแตกต่างกัน

การวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า หรือราคาของห้องชุดที่อยู่อาศัยทั้งห้องชุด ในโครงการต่างกัน และในอาคารเดียวกัน เพื่อให้ทุกฝ่ายเข้าใจตรงกัน โดยได้สรุปประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

2.5.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดโดยรวมทั้งอาคาร

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดโดยรวมทั้งอาคาร ได้แก่

1. ทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด นับเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดโดยรวม ดังนั้นการประเมินมูลค่าของอาคารชุดต้องวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งก่อนว่าอยู่ในพื้นที่บริเวณใด หากอยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองหรือย่านใจกลางธุรกิจการค้ามากเพียงใด ราคา ก็จะแพงมากขึ้น

หากอาคารชุดอยู่ในย่านทำเลเดียวกัน ก็ต้องวิเคราะห์เจาะลึกลงไปอีกถึงทางเข้าออกและการจราจรว่าสะดวกมากน้อยเพียงใด อยู่ใกล้ถนนสายหลัก ถนนสายรอง หรือถนนซอย ลักษณะผิวจราจรและความกว้างของเขตทาง สามารถเข้าออกได้หลายทิศทางหรือไม่ อยู่ใกล้สถานีรถไฟใต้ดินหรือสถานีรถโดยสารหรือไม่ สามารถเข้าถึงทางด่วนได้ง่ายหรือไม่ สามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้าและธุรกิจ ธนาคาร โรงเรียน โรงพยาบาลและสถานที่ราชการต่าง ๆ ได้โดยสะดวกหรือไม่ เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังอาจต้องดูสภาพแวดล้อมของชุมชน (เช่น เสียง กลิ่น มลภาวะ เป็นต้น) ว่าเป็นอย่างไร มีปัจจัยอะไรที่จะส่งผลกระทบทางบวกหรือทางลบต่อมูลค่าบ้างและอาคารชุดอยู่ในย่านชุมชนที่มีโอกาสเติบโตในอนาคตอย่างรวดเร็ว อย่างช้า ๆ หรือค่อนข้างคงที่หรือเสื่อมโทรมลง เพราะจะหมายถึงความแนวโน้มมูลค่าที่จะเพิ่มสูงขึ้นหรือต่ำลงในอนาคต

2. รูปแบบอาคาร

รูปแบบของอาคารเชิงสถาปัตยกรรม ทั้งตัวอาคารและสิ่งแวดล้อมของชุมชน ที่สวยงาม มีสไตล์หรือมีเอกลักษณ์พิเศษ เป็นที่ถูกใจ พอใจของผู้อยู่อาศัยและผู้พบเห็นทั่วไป ย่อมมีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดโดยรวม อาคารชุดราคาถูก มักจะออกแบบอย่างเรียบง่าย เพื่อประหยัดต้นทุนการก่อสร้าง ในขณะที่อาคารชุดราคาแพงมักจะมีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์พิเศษทั้งตัวอาคารและสิ่งแวดล้อมความสะดวกต่าง ๆ ในชุมชน

3. คุณภาพการก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค

การพิจารณาถึงคุณภาพของการก่อสร้างอาคาร ดูได้จากความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร คุณภาพของวัสดุการก่อสร้าง รวมทั้งฝีมือการก่อสร้าง นอกจากนี้ระบบสาธารณูป-

ปกิณภายในอาคาร เช่น ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์ ที่ไม่มีปัญหาติดขัดบกพร่อง เป็นต้น ย่อมมีผลกระทบต่อมูลค่าของอาคาร และห้องชุดแต่ละห้องด้วย

4. สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารและชุมชน

อาคารชุดใด มีทรัพย์สินส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารและชุมชนมากเพียงใด ก็ยิ่งเพิ่มมูลค่าของห้องชุดมากเท่านั้น ตัวอย่างทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ ลานจอดรถ ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ สวนหย่อม สโมสร เป็นต้น

5. จำนวนชั้น หรือความสูงของอาคาร

อาคารชุดราคาถูกส่วนมากจะมีจำนวนชั้นที่ไม่สูง ประมาณ 4 - 5 ชั้น หากเป็นอาคารชุดสูง 4 - 5 ชั้นไม่มีลิฟต์ ราคาขายก็จะถูกกว่าอาคารชุดที่มีลิฟต์ ส่วนอาคารชุดที่มีราคาแพงเท่าที่พบมักจะเป็นอาคารชุดที่มีความสูงมากกว่า 4 - 5 ชั้น

6. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอาคารชุดโดยรวม หากอาคารชุดใดมีการจัดระบบการบริหารที่ดีและเข้มแข็ง โดยบริษัทผู้บริหารมืออาชีพและมีการเก็บค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางได้เต็มที่ ก็ย่อมทำให้มีการรักษาความสะอาด ความปลอดภัยและการดูแลที่จอดรถและระบบการจราจรที่ดี ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าของห้องชุดในอาคารชุดนั้น ดีตามไปด้วย หากตรงกันข้าม ก็จะส่งผลให้มูลค่าของห้องชุดต่าง ๆ ลดลงไป

7. สภาพคล่องการซื้อขายเปลี่ยนมือหรือการให้เช่าอยู่อาศัย

อาคารชุดที่เป็นที่นิยมหรือเป็นที่ต้องการของประชาชนสูง เนื่องจากปริมาณมีน้อยหรืออยู่ในทำเลดี จะทำให้การเกิดการซื้อขายคล่อง คือเมื่อประกาศขาย ก็จะมีผู้ซื้ออย่างรวดเร็ว ไม่เสียเวลาในการทำการตลาดนาน จะส่งผลให้ราคาดีกว่าอาคารชุดอื่น ๆ ที่มีสภาพคล่องต่ำลง หากอาคารชุดใด มีผู้สนใจสอบถามขอเช่ามาก สามารถให้เช่าได้ในราคาที่สูง ราคาซื้อขายก็จะสูงตามไปด้วย เพราะหากเจ้าของไม่อยู่อาศัยเอง ก็สามารถให้เช่าได้ในราคาที่ดี

8. อัตราการเข้าอยู่อาศัย

อัตราส่วนการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุด นับว่าเป็นปัจจัยหนึ่ง ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าห้องชุด เนื่องจากหากมีการอยู่อาศัยน้อย อาจมีปัญหาค่าเสื่อมค่าของอาคารชุด รวมทั้งปัญหาในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลอาคารชุด ส่งผลทำอาคารเสื่อมโทรมเร็วและส่งผลให้ซื้อขายยากและราคาซื้อขายตกลงไปด้วย ในอาคารชุดที่มีผู้อยู่อาศัยมากแล้วและยังมีย้ายเข้าเรื่อย ๆ จนเต็มหรือเกือบเต็ม ราคาจะขายได้ดี ตรงกันข้าม หากมีคนทยอยย้ายออก หรือมีแต่ป้ายยึดทรัพย์จากกรมบังคับคดี ก็จะส่งผลให้การซื้อขายยากและราคาจะลดลง

9. อายุของอาคาร

อายุของอาคาร อาจทำให้เกิดความเก่าและเสื่อมโทรมของอาคารและระบบต่าง ๆ ภายในอาคาร จึงทำให้เกิดการเสื่อมค่าขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสร้างใหม่ในทำเลใกล้เคียงกัน แต่ราคาห้องชุดอาจจะไม่ปรับลดลงหรืออาจจะสูงกว่าเดิมมากก็ได้ เมื่อเวลาผ่านไป เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ หรือความขาดแคลนด้านอุปทานในพื้นที่นั้น รวมทั้งหากอาคารชุดนั้น มีการบำรุงรักษาหรือการบริหารจัดการอาคารชุดที่ดี

10. สภาพของอาคารโดยรวม

สภาพของอาคารและบริเวณโดยรวมของทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด ความทรุดโทรมของตัวอาคาร สีอาคาร ไฟฟ้าที่ไม่ติด พื้นกระเบื้องอาคาร ความสะอาด

2.5.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดแต่ละห้องภายในอาคารเดียวกัน

นอกจากปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบโดยรวมต่อมูลค่าห้องชุดแล้ว แม้ห้องชุดภายในอาคารเดียวกัน ก็จะมีมูลค่าหรือราคาซื้อขายที่แตกต่างกันด้วย โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่

1. เนื้อที่ห้องชุด

โดยทั่วไป มักจะประเมินค่าห้องชุดเป็นตารางเมตร โดยพื้นที่มากเท่าใด ราคาก็จะแพงตามไปด้วย ห้องชุดในเมืองไทยมีขนาดที่แตกต่างกันมากตั้งแต่ขนาดเล็กประมาณ 24 – 35 ตารางเมตร ขนาดกลางประมาณ 35 - 100 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ประมาณ 100 - 300 ตารางเมตร

รางเมตร และราคาจะแปรผันตั้งแต่ราคาถูกต่ำกว่า 10,000 บาท ราคาปานกลางประมาณ 30,000 - 50,000 บาท และราคาสูงตั้งแต่ 50,000 บาท จนถึง 100,000 บาทต่อตารางเมตร

2. แบบและจำนวนห้อง

ยิ่งเป็นห้องชุดขนาดใหญ่และมีการแบ่งจำนวนห้องให้สอยมากเท่าใด ราคาก็จะสูงมากเท่านั้น สำหรับห้องชุดราคาถูกในระดับล่างสุด (ส่วนใหญ่มักมีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร) มักจะเป็นห้องโล่งเอนกประสงค์ที่ไม่มีการแบ่งห้องนอนหรือมีห้องอื่น ๆ เลย ดังนั้นในกรณีนี้ราคาจึงไม่แตกต่างกันมากนัก เพราะทุกห้องมีแบบเดียวกันหมด แต่ราคาอาจแตกต่างกันเพราะปัจจัยอื่น เช่น ชั้นและการตกแต่งเพิ่มเติม เป็นต้น

3. ตำแหน่งที่ตั้งของห้องชุด

ห้องชุดแต่ละห้องจะมีตำแหน่งที่ตั้งที่แตกต่างกัน เช่นอยู่ชั้นสูงหรือต่ำ ในกรณีที่ เป็นห้องชุดที่ไม่มีลิฟต์ ห้องชั้นต่ำ (เช่นชั้น 2 - 3) มักจะราคาดีกว่าชั้นสูง เช่น ชั้น 4 - 5 เนื่องจากความสะดวกในการขึ้นลง ส่วนห้องชุดสูงกว่า 5 ชั้นที่มีลิฟต์นั้น โดยทั่วไปยิ่งอยู่ชั้นสูงราคาก็จะยิ่งสูงตามไปด้วย เนื่องจากการมีวิวทิวทัศน์ที่มองเห็นได้กว้างไกลและอากาศที่ดีกว่า

นอกจากนี้ ห้องชุดแม้จะอยู่ชั้นเดียวกัน อาคารเดียวกัน แต่อยู่ในตำแหน่งที่ตั้งต่างกัน ราคาอาจต่างกันด้วย เช่น ห้องที่อยู่ในจุดที่ลมพัดผ่านได้สะดวก ไม่มีสิ่งอื่นกีดขวาง ห้องรับแสงแดดช่วงเช้า เป็นห้องมุมตึกที่มองเห็นวิวหลายทิศทาง มีวิวดูสวยงามร่มรื่น วิวแม่น้ำ สวนสาธารณะ ห้องใกล้ลิฟต์สะดวกแก่การขึ้นลง เป็นต้น ราคาอาจจะสูงกว่าห้องอื่น ๆ

4. คุณภาพวัสดุภายในห้องชุด

บางครั้งห้องชุดในอาคารเดียวกัน แต่ราคาจะต่างกัน เนื่องจากการใช้วัสดุที่มีคุณภาพแตกต่างกัน เช่น พื้นห้อง ผนังห้อง ฝ้าเพดาน ประตูหน้าต่าง ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ ซึ่งวัสดุเหล่านี้ ราคาจะแตกต่างกันมากมาย ตามยี่ห้อและตามชนิดของในประเทศ เป็นต้น

คุณภาพของวัสดุอาจขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของตลาดวัสดุก่อสร้าง และอาจมีผลสืบเนื่องจากคุณภาพของการออกแบบและของบริษัทผู้ประกอบการอีกด้วย นอกจากนี้ วัสดุหรือการออกแบบที่ร่วมสมัยมากเกินไปก็อาจล้าสมัยเร็วทำให้มูลค่าลดลงก็ได้

5. การปรับปรุงและตกแต่งเพิ่มเติม

ราคาห้องชุดในอาคารเดียวกัน อาจแตกต่างกัน เนื่องจากเจ้าของอาจมีการปรับปรุงหรือตกแต่งเพิ่มเติมจากสภาพเดิม เช่น เปลี่ยนพื้น ปรับปรุงสภาพห้องน้ำ ทำตู้ติดผนัง ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ หรือทาสีใหม่ เป็นต้น ซึ่งการปรับปรุงตกแต่งเพิ่มเติมเหล่านี้ จะส่งผลให้ห้องชุดมีราคาเพิ่มขึ้นกว่าเดิม ตรงกันข้ามหากห้องชุดใด ไม่มีการปรับปรุงตกแต่งใด ๆ หรือหากมีการปล่อยร้างนานหลายปี จนอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม ราคา ก็จะลดลงด้วย

6. ความชัดเจนของสิทธิในห้องชุดและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

สภาพทางกฎหมายย่อมมีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุด ห้องชุดที่มีเอกสารสิทธิคือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) ถูกต้อง ไม่มีปัญหาการโต้แย้งสิทธิ ไม่มีการค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางกับนิติบุคคลอาคารชุดและไม่มีประเด็นปัญหาข้อพิพาทใด ๆ ทางกฎหมาย ย่อมสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ในราคาตลาด แต่หากมีประเด็นปัญหาใดในทางกฎหมาย ก็จะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินทันที ตัวอย่างเช่น ห้องชุดที่มีผู้บุกรุกอยู่ ผู้เช่าไม่ยอมออกจากห้องเช่า หรือมีการค้างค่าชำระส่วนกลาง หรือเป็นห้องชุดที่มีกรณีพิพาทโต้แย้งสิทธิกันอยู่ เป็นต้น

7. สภาพด้านสังคมจิตวิทยาของห้องชุด

ในการซื้อขายห้องชุดนั้น ปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายว่าจะถูกหรือแพงได้แก่ สภาพปัจจัยด้านสังคมจิตวิทยาของห้องชุด ตัวอย่างเช่น ห้องชุดมีสองหากเจ้าของผู้ขายต่อมีชื่อเสียง หรือห้องผู้อยู่ใกล้เคียงมีชื่อเสียงหรือเป็นผู้ที่ผู้ซื้อชื่นชมยกย่อง ราคาอาจจะปรับตัวสูงขึ้นได้ แต่หากห้องชุดได้มีการฆาตกรรม อดิวิบากกรรม หรือมีการทะเลาะเบาะแว้งกัน เป็นต้น จะส่งผลกระทบต่อด้านสังคมจิตวิทยาให้ราคาลดลง ยิ่งไปกว่านั้น หากห้องใด มีลักษณะหรือทำเลที่ดีและไม่ดีตามตำราฮวงจุ้ยหรือความเชื่อของประชาชน ก็จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายได้เช่นกัน

เห็นได้ว่าอาคารชุดมีลักษณะการประเมินราคาเช่นเดียวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยตามหลักการ มูลค่าหรือราคาของมันจะไม่เท่ากันเลย เนื่องจากปัจจัยหลายประการ ทั้งลักษณะด้านกายภาพ ต้นทุนการก่อสร้างและสิ่งแวดล้อมด้านสังคมจิตวิทยา แม้แต่ห้องชุดในอาคารเดียวกัน ขนาดเท่ากัน การตกแต่งเหมือนกัน ล้วนแต่มีความแตกต่างกันทั้งสิ้น อย่างน้อยที่สุด สิ่งที่แตกต่างกันคือเรื่องทำเลที่ตั้ง ห้องชุดแม้จะอยู่บนที่ดินแปลงเดียวกัน แต่ก็ยังต่างกันตรง

ชั้นความสูง ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ไม่มีห้องชุดใด หรือไม่มีอสังหาริมทรัพย์ใดในโลกนี้ที่เหมือนกัน เมื่อเป็นเช่นนั้น มูลค่าหรือราคาจึงอาจแตกต่างกันไปด้วย ดังนั้น ผู้ขาย ผู้ซื้อ หรือผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีความรอบคอบ จึงควรต้องไตร่ตรองและทำการแยกแยะความแตกต่างเหล่านี้ได้

2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย

ก้องเกียรติ พิมพ์ศักดิ์ (2549) ได้กล่าวถึงการออกแบบ และแนวโน้มในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจำแนกได้เป็นประเด็นดังนี้

2.6.1 ปัจจัยในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย

การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยนั้น สถาปนิกไม่ได้สื่อสารโดยตรงกับลูกค้า (end user) สถาปนิกจึงไม่รู้จัก หรือเข้าใจถึงลักษณะและความต้องการของลูกค้า ทำให้ต้องทำตามโจทย์ของนักพัฒนา (developer) ซึ่งจะตั้งโจทย์ตามตลาดเป็นเชิงธุรกิจ โดยการทำการวิเคราะห์ชุมชน และรายได้ของชุมชน โดยปัจจัยในการออกแบบ แบ่งได้ดังนี้

1. ปัจจัยทางการตลาด

สถาปนิกมีบทบาทอยู่ในส่วนนี้เท่านั้น โดยมีส่วนช่วยในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (place) นั้น ๆ ว่าเหมาะสม หรือสามารถสร้างได้ตามกฎหมายแล้วมีลักษณะออกมาเป็นอย่างไร โดยการทำการจำลองขึ้นมา และกำหนดราคา (price) ให้เหมาะสมกับปัจจัยต่าง ๆ แล้วนำเสนอโครงการต่อผู้มีอำนาจการตัดสินใจ เมื่อโครงการผ่านสถาปนิกมีหน้าที่พัฒนาตัวผลิตภัณฑ์ (product) ซึ่งก็คืออาคารชุดให้สมบูรณ์ หลังจากนั้น สถาปนิกยังมีหน้าที่ชี้จุดเด่น จุดด้อยเพื่อทำการตลาด และรายการส่งเสริมการขาย (promotion) ต่อไป

2. ปัจจัยด้านงานระบบโครงสร้างพื้นฐาน

งานระบบโครงสร้างพื้นฐาน ในที่นี้หมายถึง งานระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบโครงสร้างอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบเทคโนโลยีต่าง ๆ ที่ใช้ในอาคาร ระบบต่อสู้อะไหล่และป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น การออกแบบอาคารเพื่อพักอาศัย งานโครง

สร้างพื้นฐานเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้พักอาศัยเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้น สถาปนิกควรมีความรู้ เพื่อการวางแผน การออกแบบให้รองรับงานโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าว

2.6.2 แนวทางการออกแบบ อาคารชุดพักอาศัยเชิงวิธีการออกแบบ

กระบวนการผลิตแบบ ต้องประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลการตลาด วิธีการจัดการ และความรู้ในเรื่องบริการหลังการขาย ซึ่งถือว่าเป็น
โจทย์สำคัญ

2. การออกแบบ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

2.1 การวางแผนความคิด จัดแบ่งพื้นที่ วางผังบริเวณ ทำผังทางเลือก แล้วเสนอกับ
การตลาด ซึ่งต้องมีการตรวจสอบค่าร้อยละของพื้นที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่อาคารรวม

2.2 การพัฒนาแบบ เป็นขั้นตอนลงรายละเอียด และการตรวจสอบรายละเอียด
โครงสร้าง และด้านงานระบบต่าง ๆ

2.3 การจัดทำแบบก่อสร้าง

หลังจากนั้น เป็นขั้นตอนการส่งแบบขออนุญาตก่อสร้าง การทำแบบประมาณราคาเพื่อ
เลือกผู้รับเหมา

2.6.3 แนวโน้ม และทิศทางของอาคารชุดพักอาศัย

1. ราคาถูกลง เนื่องจากการแข่งขันมีสูงขึ้น ทำให้เกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัย
แบบราคาถูก ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุน เจ้าของโครงการอาจตัดอะไรที่ไม่จำเป็นออก เพื่อลดต้นทุน
ในการผลิต

2. ขนาดพื้นที่ในห้องพักอาศัยเล็กลง พื้นที่ระเบียงอาจถูกลดออกไป พฤติกรรมของผู้
พักอาศัยเปลี่ยน เช่น การซักผ้าไม่จำเป็นต้องซักตาก เปลี่ยนไปใช้เครื่องซักผ้า และปั่นแห้ง แบบ
หยอดเหรียญ โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหรามีพื้นที่ใช้สอยแบบหลากหลาย จะเหลือ

น้อยมาก ซึ่งเป็นผลมาจากการลดต้นทุนการผลิต ดังนั้นสถาปนิกที่ออกแบบจึงต้องมีความเชี่ยวชาญด้านพื้นที่ใช้สอย

3. ใกล้เมืองขึ้น ซึ่งปัจจุบัน (พ.ศ. 2548) แนวโน้มด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะเกาะติดอยู่กับรถไฟฟ้า

2.6.4 ข้อควรระวังในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย

1. ระบบโครงสร้างพื้นฐาน อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ร่วมกัน ดังนั้นจึงต้องคำนึงถึงระบบโครงสร้างพื้นฐานเป็นสำคัญ เช่น

ระบบพื้น ซึ่งเมื่อพื้นที่พาดไปห้องอื่น ถ้าห้องหนึ่งทำให้สั่นสะเทือน อีกห้องหนึ่งจะสั่นสะเทือนไปด้วย

ระบบสุขาภิบาล การออกแบบควรให้ความสำคัญกับงานท่อของระบบสุขาภิบาล ควรวางแผนถึงการซ่อมบำรุงในอนาคตด้วย

2. การระบายอากาศ เป็นสิ่งที่ควรให้ความสำคัญ แต่ในปัจจุบันมีน้อยโครงการที่ให้ความสำคัญในเรื่องนี้

3. ที่จอดรถ ปัจจุบันยังไม่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเมืองโครงการใดที่สามารถรองรับที่จอดรถได้เพียงพอ