

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพระนครศรีอยุธยาของพนักงานสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ครั้งนี้ได้อาศัยทฤษฎี แนวความคิดเกี่ยวข้องมาใช้ ดังนี้

1. ความหมายและลักษณะของที่อยู่อาศัย
2. วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป
3. แนวนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
4. ประเภทของที่อยู่อาศัย
 - 4.1 บ้าน
 - 4.2 อาคารชุด
 - 4.3 อพาร์ทเมนต์ แฟลต และที่อยู่อาศัยลักษณะอื่น
5. แนวความคิดในเชิงระบบของที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทย
 - 5.1 แนวความคิดในเชิงระบบ
 - 5.2 ระบบที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทย
6. แนวคิดเกี่ยวกับเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์
7. สภาพทั่วไปของอำเภอพระนครศรีอยุธยา
 - 7.1 สภาพทั่วไปของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
 - 7.2 สถานะด้านอุตสาหกรรม
8. ทฤษฎีความต้องการ
9. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. ความหมายและลักษณะของที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัยให้เขาแบ่งตามลักษณะ ซึ่งจะมีลักษณะแตกต่างกันออกไปเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้

1. หอพัก ที่พบเห็นได้โดยทั่วไปมักอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) หรือ อาคารก่อสร้างที่มีจำนวนชั้นไม่เกิน 4 ชั้น แบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ เป็นสัดส่วน โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ห้องน้ำร่วมกัน ทำเลที่ตั้งของหอพักโดยมากมักตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา แหล่งชุมชน และเขตอุตสาหกรรม

2. บ้านเช่า เจ้าของบ้านอาจกั้นแบ่งบ้าน ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ออกเป็นห้อง ๆ คิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของห้องที่กั้น โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำร่วมกัน หรือเจ้าของบ้านอาจเสนอให้เช่าบ้านทั้งหลังแก่ผู้เช่าที่เป็นครอบครัว โดยคิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของบ้านและทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

3. แพลต โดยทั่วไปแล้วแพลต คือ อาคารที่พักซึ่งมีขนาดห้องเท่า ๆ กัน ที่หน่วยงานรัฐบาลเป็นผู้สร้างขึ้น เพื่อเป็นสวัสดิการแก่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน เช่น แพลตตำรวจ โดยที่ผู้เช่าจะเสียด่านเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยให้เช่าแบบอื่น ๆ ส่วนแพลตการเคหะฯ นั้น เป็นอาคารที่พักที่การเคหะแห่งชาติ สร้างขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ข้าราชการและบุคคลที่มีรายได้น้อยได้เช่าซื้อ และได้ครอบครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ภายหลังชำระเงินครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในช่วงระหว่างการเช่าซื้อนั้น ผู้เช่าซื้ออาจจะไม่ได้อยู่อาศัยเอง แต่เสนอห้องพักให้ผู้อื่นเช่า เพื่อเป็นรายได้สำหรับการชำระค่าเช่าซื้อในแต่ละเดือน สำหรับแพลตที่หน่วยงานเอกชนเป็นผู้สร้างและเป็นที่ยึดกันโดยทั่วไป คือ แพลตปลาทอง และแพลตพนาสิน ทั้ง 2 โครงการถูกจัดสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองนโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐบาล

ในปี พ.ศ. 2529 - 2537 จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในรูปของแพลตซึ่งก่อสร้างโดยภาคเอกชนมีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปี จะเห็นว่าจำนวนแพลตที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อแก่โครงการแพลตทั้งหมด 3 โครงการ คิดเป็น 353 หน่วย (ห้อง) และมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีจนกระทั่งในปี พ.ศ. 2537 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อแก่โครงการแพลตสูงถึง 235 โครงการ คิดเป็น 12,663 หน่วย (ห้อง)

โดยจะเห็นว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ถึง 172 โครงการ จาก 235 โครงการและ 9,074 หน่วย จาก 12,663 หน่วย ทั้งนี้เกิดจากอัตราความต้องการที่อยู่อาศัยแบบให้เช่ามีปริมาณเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งภาคเอกชนได้รับการสนับสนุนด้านการลงทุน โดยได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

4. อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ส่วนใหญ่มักเป็นประเภทของอาคารสูงที่ถูกก่อสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายให้แก่กลุ่มเป้าหมายที่มีฐานะดีที่อาจซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองขายต่อเพื่อผลประโยชน์ทางด้านธุรกิจ หรือเป็นการเสนอให้เช่าอีกต่อหนึ่ง ทางด้านเนื้อที่ที่ใช้สอยก็มีหลายขนาด บางขนาดมีเนื้อที่ที่ใช้สอยเพียง 20-30 ตารางเมตร บางขนาดกว้างขวางพอที่จะแบ่งเป็น ห้องนอน ห้องครัว ห้องนั่งเล่นและห้องน้ำ โดยห้องนอนอาจมี 1-3 ห้อง ห้องที่มีพื้นที่ใช้สอยมาก ๆ ในบางครั้งเรียกว่าห้องชุด

5. อพาร์ทเมนต์ ตลาดที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าในรูปของอพาร์ทเมนต์มุ่งที่กลุ่มเป้าหมาย 2 กลุ่มด้วยกัน โดยจะแบ่งแยกตามรายได้และทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ กลุ่มแรกคือ อพาร์ทเมนต์สำหรับ

ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับแฟลต มักตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ส่วนอพาร์ทเมนต์ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้สูง มักจะตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ทั้ง 2 ระดับต่างกันเพียงขนาดของพื้นที่ใช้สอยและบริการที่เจ้าของอาคารระบุไว้

2. วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป

วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผ่านมา มีลำดับความเป็นมาดังนี้

ปี พ.ศ. 2500 – 2510 ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเริ่มเกิดขึ้นมาในช่วงทศวรรษที่ 2500 (ประมาณ 40 ปี) ที่ผ่านมานี้เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทยโดยเน้นที่ภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างขนาดใหญ่ในต้นทศวรรษที่ 2500 โดยเฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ รัฐบาลในขณะนั้นจึงต้องออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 พุทธศักราช 2502 ให้ยกเลิกกฎหมายที่ดินที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้เปิดโอกาสให้มีการซื้อที่ดินแถบชานเมืองกรุงเทพฯ มากักตุนไว้เพื่อเก็งกำไร กันอย่างมาก ในช่วงเวลานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้วในเมือง รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่นิยมสร้างกันในขณะนั้น ได้แก่ เรือนแถว และตึกแถว ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้า นอกจากนี้ก็มีผู้เริ่มสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอาคารสูงขึ้นบ้างแล้วโดยเรียกว่า แฟลต คอร์ต หรืออพาร์ทเมนต์ โดยกลุ่มลูกค้าเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปรวมทั้งชาวต่างประเทศด้วย

อย่างไรก็ดี กิจกรรมที่นับว่าคึกคักและเฟื่องฟูที่สุดในช่วงเวลานั้นก็คือ การจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้แก่ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อขยาย พร้อมกันนั้นก็จัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าไปถึงที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไป ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะย่านพระโขนง บางกะปิ และบางเขน

ต่อมาธุรกิจจัดสรรที่ดินเริ่มซบเซาลงในปี พ.ศ. 2510 เนื่องจากตลาดที่ดินจัดสรรเริ่มเปลี่ยนสภาพกลายเป็นตลาดของการเก็งกำไรมากขึ้นทุกทีทำให้ความเสี่ยงสูงขึ้นไปด้วยสถาบันการเงินทั้งหลายในเวลานั้นจึงไม่ให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ซึ่งนับเป็นสาเหตุที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซา

ปี พ.ศ. 2511 – 2515 ในปี 2511 ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินได้เริ่มทำโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านสำเร็จรูป ในรูปแบบของบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันทีที่บ้านสร้างเสร็จ การขายบ้านพร้อมที่ดินจึงนับเป็นกลยุทธ์ใหม่ที่ช่วยกระตุ้นให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อเร็วขึ้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นมีการขยายตัวสูง สถาบันการเงินต่างก็มี

สภาพคล่องจึงสามารถขยายการให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น นับว่าสถาบันการเงินต่าง ๆ มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งผู้ซื้อบ้านมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปี 2514 – 2515

ปี พ.ศ. 2516 – 2518 ในช่วงกลางปี พ.ศ. 2516 ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มซบเซาลง ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยจากผลกระทบจากวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ได้ก่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจทั่วไปตกต่ำ นอกจากจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานสูงขึ้นแล้ว ยังมีผลให้อำนาจซื้อของประชาชนถดถอยลงไปด้วย ภาวะเช่นนี้ทำให้ผู้ประกอบการและสถาบันการเงิน จำเป็นต้องพิจารณาการดำเนินงานกันอย่างระมัดระวังยิ่งขึ้น ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยลดลง อย่างไรก็ตามจากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเริ่มการให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้าง และสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้าน มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ได้มีส่วนช่วยให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินต่อไปได้

ปี พ.ศ. 2519 – 2522 ในช่วงนี้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้น เนื่องจากรัฐบาลขณะนั้นได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยไว้อย่างชัดเจนว่า จะสร้างที่อยู่อาศัยให้ได้ถึง 120,000 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งมีส่วนกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยได้บ้าง อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยหาแหล่งสินเชื่อได้สะดวกขึ้น ประกอบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามามีบทบาทสนับสนุนทางการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจังตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 โดยการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการควบคู่กับการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ ในระยะนี้เองได้เกิดโครงการประเภททาวน์เฮาส์ขึ้นในเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากผู้อาศัยในแถบชานเมืองประสบปัญหาเกี่ยวกับการเดินทางเข้าเมือง ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยที่นิยมกันมากในขณะนั้น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2522 ได้มีผู้ประกอบการเริ่มสร้างโครงการอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากขึ้น แต่มักเป็นอาคารชุดราคาสูงในเขตบริเวณใจกลางเมืองและเริ่มขยายการจัดสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบทาวน์เฮาส์ออกไปชานเมือง

ปี พ.ศ. 2523 – 2525 ธุรกิจจัดสรรกลับซบเซาลงอีกครั้งภายหลังวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 เมื่อต้นปี 2523 ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินมาตรการเข้มงวดกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการลงเป็นจำนวนมาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากเป็นประวัติการณ์ ประมาณ 18 - 19% ในปี 2522 ขณะเดียวกันผู้ประกอบการก็ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงทั้งในด้านการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้าง และปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้โครงการจำนวนมากต้องชะลอตัวลง โดยเฉพาะโครงการประเภทอาคารชุด ผู้ประกอบการจะมีการก่อสร้างตามคำสั่งของลูกค้าเท่านั้น นอกจากนี้มีการสร้างทาวน์เฮาส์แทนการสร้างบ้านเดี่ยวมากขึ้นตามลำดับ โดยกระจายที่ตั้งในเขตชานเมืองมากขึ้น

ปี พ.ศ. 2526 – 2529 ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มดีขึ้นในช่วงสั้น ๆ เนื่องจากสถาบันการเงินเริ่มมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวลดลงอย่างไรก็ตาม ในต้นปี พ.ศ. 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อร้อยละ 18 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วยถึงแม้ว่าในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2527 รัฐบาลได้ประกาศผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยเงินกู้ให้แก่โครงการก่อสร้างที่ได้เริ่มไว้แล้วก่อนการประกาศมาตรการจำกัดสินเชื่อก็ตาม แต่โครงการก่อสร้างที่เริ่มหลังจากนี้ธนาคารยังควบคุมการให้สินเชื่ออยู่ และในช่วงกลางปี พ.ศ. 2528 ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องตัวดีขึ้น และให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากพอสมควร ทำให้ในด้านสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้านไม่ค่อยมีปัญหา แต่สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้นธนาคารยังคงเข้มงวดอยู่โดยพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

อนึ่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 เป็นต้นมา ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการสนใจที่จะทำธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับนี้มีมากกว่าอุปทานอีกทั้งการแข่งขันก็ยังไม่มากนักแต่พอปี พ.ศ. 2528 ได้มีผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่นกองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุด ฯลฯ เนื่องจากโครงการดังกล่าวไม่มีความเสี่ยง มีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี เช่น ธนาคารทหารไทย เป็นต้น และในปี พ.ศ. 2529 รัฐบาลได้เริ่มพิจารณาที่จะดำเนินมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ปี พ.ศ. 2530 – 2535 ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2535 ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีอัตราขยายตัวสูง นักธุรกิจก็กล่าวกันว่าไปว่าเป็นยุคทองของการลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเป็นตัวผลักดันให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างกว้างขวางมากกว่าหลาย ๆ ปีที่ผ่านมา ประกอบกับ การที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลงทำให้ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องตัวเพิ่มขึ้นและส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในประเทศมีแนวโน้มต่ำลงสถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นผู้ซื้อบ้านก็ได้รับประโยชน์ด้วยจากการที่สถาบันการเงินได้ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้จาก 15 ปี เป็น 20 ปี ส่งผลให้อำนาจการซื้อของประชาชนสูงขึ้นด้วย จึงเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ทั้งแบบอยู่เองหรือเพื่อเปลี่ยนแปลงบ้านให้มีขนาดและมาตรฐานดีขึ้น และบางกลุ่มก็ซื้อเพื่อเป็นการลงทุน โดยให้ผู้อื่นเช่าต่อ

โดยที่นักลงทุนเหล่านี้มีความเชื่อว่านับวันอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ตลอดจนมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ทั้ง ๆ ที่ในปีนี้ราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้น โดยส่งผลกระทบต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวคือ มีการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง ขณะที่บ้านแถวและอาคารชุดมีปริมาณสูงขึ้น และเมื่อเข้าสู่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2533 ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มชะลอตัว อันเนื่องมาจากสงครามอ่าวเปอร์เซียทำให้ เศรษฐกิจโลก

ชะลอลง ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศควบคุมสินเชื่อด้วยการปรับเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขึ้นไปถึงร้อยละ 19 ต่อปี ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อบ้านเพื่อการเก็งกำไรจึงพยายามขายบ้านที่ซื้อไว้ ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายส่งเสริมการขายด้วยวิธีลดราคาบ้านลงบ้างหวังยึดระยะเวลาผ่อนเงินค่างานให้แก่ผู้ซื้อบ้าน การชะลอตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้ยืดเยื้อมาจนถึงปี พ.ศ. 2534 - 2535

ปี พ.ศ. 2536 – 2540 เป็นยุคของที่อยู่อาศัยมากกว่าความต้องการ ในปี 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการให้การส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ด้วยการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 600,000บาท เพื่อแก้ไขปัญหาคาขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และยังได้ประกาศปรับเงินเดือนชำระราชการ นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlements) ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ หันมาแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจในการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน

ในปี พ.ศ. 2537 สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงต่ำที่สุดเหลือประมาณร้อยละ 10 ประกอบกับราคาที่ดินโดยทั่วไปค่อนข้างคงที่ จึงเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขยายการลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนจากการออกตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นมูลค่ากว่าหมื่นล้านบาท เพื่อนำมาซื้อที่ดินและเปิดขายโครงการในทำเลใหม่ ๆ จำนวนมาก เนื่องจากคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจ และอำนาจซื้อของประชาชนจะเพิ่มขึ้น ปลายปี 2538 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ทำการสำรวจวิจัยบ้านว่าง หรือบ้านที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการกำจัดการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในปี 2538 ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2537 ส่งผลให้ผู้ประกอบการเริ่มชะลอการลงทุนโครงการใหม่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ที่เสนอขายต่อตลาดเมื่อเทียบกับปี 2538 แล้วมีจำนวนลดลงกว่าครึ่งในปี 2539

จากที่กล่าวมาทั้งหมดทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยตั้งแต่ช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มเกิดขึ้นในช่วงต้นของศตวรรษที่ 2500 จนกระทั่งผ่านช่วงเวลาและเหตุการณ์ต่าง ๆ มากมายที่ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเจริญรุ่งเรือง หรือซบเซาลง เช่นในช่วงปี 2530 – 2533 มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยและมีการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยกันอย่างกว้างขวาง ซึ่งเป็นช่วงรุ่งเรืองที่สุดของธุรกิจที่อยู่อาศัย

3. นโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

จากสภาพปัญหาที่อยู่อาศัยโดยรวมข้างต้น รัฐบาลได้ตระหนักถึงตลอดมา โดยเริ่มให้ความสนใจและช่วยเหลือประชาชนในด้านที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2483 เป็นต้นมา เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยถูกต้องตามสุขลักษณะ รัฐบาลได้เริ่มขยายงานเร่งรัดจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยกำหนดนโยบายและมาตรการด้านที่อยู่อาศัยไว้อย่างชัดเจนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 จนถึงฉบับปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

3.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2504 – 2509

ได้มีโครงการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้นตามส่วน มอบให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการ

3.2 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2510 – 2514

ได้กำหนดว่า จะทำการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าอยู่อาศัยในบริเวณถนนดินแดงในปีแรกของโครงการ 37 ล้านบาท และปีต่อมา ปีละ 25 ล้านบาท นอกจากนี้รัฐบาลพยายามหาเงินกู้จากต่างประเทศ เพื่อดำเนินด้านอาคารสงเคราะห์ในกรุงเทพฯ อีกปีละ 50 ล้านบาท

3.3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ. 2515 – 2519

รัฐบาลได้กำหนดเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพให้หมดสิ้นไปภายในระยะ 10 ปี ได้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามจุดต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ และบริเวณชานเมือง ได้ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเดิมให้ถูกสุขลักษณะได้แก่ 30,000 ครอบครัว และสร้างอาคารแบบแฟลตสำหรับผู้มีรายได้น้อยประมาณ 5,076 หน่วย สร้างอาคารสงเคราะห์แบบตึกแถวชั้นล่างเป็นร้านค้าประมาณ 760 หน่วย นอกจากนี้ได้จัดซื้อที่ดินไว้เตรียมการสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตในบริเวณชานเมืองอีกประมาณ 300 ไร่ พร้อมกับส่งให้เอกชนให้ก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางในเขตนครหลวงอีกส่วนหนึ่ง

3.4 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 ระหว่างปี พ.ศ. 2520 – 2524

แม้ไม่มีรายละเอียดระบุไว้อย่างชัดเจนถึงปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ แต่ได้ดำเนินแผนขยายการบริการทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการขาดแคลนบริการขั้นพื้นฐานในเมืองหลัก และได้สรุปวงเงินใช้จ่ายสำหรับเป็นแนวทางต่าง ๆ ของโครงการต่อเนื่องและโครงการใหม่ได้ระบุถึงแผนโครงการ เพื่อแก้ไขปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทุกระดับชั้นของรายได้

3.5 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ระหว่างปี พ.ศ. 2525 – 2529

รัฐได้เน้นนโยบายคุณภาพชีวิต โดยปรับปรุงสภาพแวดล้อมและชุมชนแออัดเพื่อบรรเทาปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองหลัก และมีนโยบายด้านก่อสร้างโดยรัฐเร่งรัดให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม สนับสนุนให้มีการวิจัยและพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่มีนวัตกรรมเข้าทดแทนวัสดุธรรมชาติที่กำลังขาดแคลน โดยนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมและประหยัดมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย นโยบายด้านการเงินรัฐระดมเงินทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจากแหล่งเงินออมในประเทศโดยผ่านทางสถาบันการเงินต่าง ๆ ส่วนนโยบายด้านอื่น ๆ ที่จำเป็นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยรัฐจะส่งเสริมให้ประชาชนทุกระดับรายได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้รัฐบาลได้ส่งเสริมผู้ลงทุนของภาคเอกชนในการเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งมาตรฐาน และคุณภาพให้แก่ผู้มีระดับรายได้ต่าง ๆ ให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน

3.6 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ระหว่างปี พ.ศ. 2530 – 2534

รัฐบาลได้กำหนดแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงชุมชนแออัด โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางจำนวน 27,000 หน่วย ในเขตเมืองเป็นหลักโดยกำหนดราคาขายให้เหมาะสม และให้หน่วยราชการส่วนท้องถิ่น เป็นผู้ดำเนินการและรับภาระการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยยึดภาระการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยยึดหลักเกณฑ์การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินหรือย้ายชุมชนสู่ที่ใหม่ที่เหมาะสมกว่า ทั้งนี้ให้การเคหะแห่งชาติร่วมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังมีการออกระเบียบการส่งเสริมสถาบันการเงินให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย เช่น ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายขอบข่ายให้บริการ โดยขยายสาขาทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองภูมิภาค มุ่งเน้นการให้บริการแก่ผู้ทุรกาย้อยเป็นสำคัญและเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวของการเคหะแห่งชาติ

3.7 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ระหว่างปี พ.ศ. 2535 – 2539

ได้กำหนดแนวนโยบายด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจะกล่าวถึงในรายละเอียด เนื่องจาก

1. ปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรม ให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับสภาพการณ์เศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน รวมทั้งกำหนดองค์กรที่จะดูแลการฟื้นฟูชุมชนในเมืองให้ชัดเจน และให้มีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องรองรับเพื่อให้สามารถดำเนินการได้

2. สนับสนุนให้มีภาคเอกชนมีบทบาทในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น โดยแก้ไขกฎระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรค

3. กำหนดให้มีระเบียบกำจัดน้ำเสีย และกำกับดูแลให้มีการใช้ระบบดังกล่าวอย่างจริงจังในแหล่งชุมชนเมือง โรงงาน และนิคมอุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยว

3.8 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ระหว่างปี พ.ศ. 2540 – 2544

รัฐบาลได้เน้นนโยบายการบริหารจัดการพื้นที่เพื่อการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจ

1. พัฒนากลุ่มจังหวัดที่มีศักยภาพทางภูมิเศรษฐกิจร่วมกันทั้งทางด้านทรัพยากร และโครงสร้างการผลิต โดยเปิดโอกาสให้คนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการวางแผนและจัดการตั้งแต่ต้น

2. สนับสนุนบทบาทภาคเอกชนในการพัฒนาพื้นที่ภูมิภาคและชนบทโดยปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนให้ยึดปัจจัยเชิงพื้นที่เป็นเกณฑ์หลักในการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับนโยบายการจัดการเชิงพื้นที่

3. กระจายบริการโครงสร้างพื้นฐานทางสังคม โดยเฉพาะการศึกษาที่ได้มาตรฐานทัดเทียมกับการให้บริการในเขตกรุงเทพมหานครไปสู่พื้นที่ในภูมิภาคและชนบท เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของคน และหยุดยั้งการอพยพเข้าเมืองใหญ่ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถสูงกระจายออกไปตั้งถิ่นฐานตามพื้นที่ต่าง ๆ ได้

4. พัฒนาโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ให้ประสานเป็นโครงข่ายที่สนับสนุนการพัฒนาชุมชนเมืองและชนบทอย่างเป็นระบบ

5. เสริมสร้างฐานชุมชนเมืองที่มีอยู่ให้เข้มแข็งยิ่งขึ้น รวมทั้งกลุ่มเมืองใหม่ที่จะเกิดขึ้นทั้งในภาคมหานคร กลุ่มจังหวัด ศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาคและบริเวณเมืองชายแดน พื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ และพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่

6. จัดให้มีระบบการวางแผนและประสานงานการพัฒนาแบบบูรณาการ โดย (1) สนับสนุนให้เมืองที่เป็นชุมชนศูนย์กลางของพื้นที่ สามารถทำหน้าที่เป็นฐานรองรับและกระจายการพัฒนาไปสู่ชุมชนโดยรอบ มีการจัดระเบียบเมืองและชุมชนที่ดี โดยมีการวางผังเมือง ระบบสาธารณูปโภคป้องกันและควบคุมปัญหาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการสนับสนุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจและบริการทางสังคม เพื่อให้สามารถทำหน้าที่ของชุมชนศูนย์กลางได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานที่เชื่อมโยงกับชุมชนโดยรอบ และเมืองอื่น ๆ ในพื้นที่เพื่อการเชื่อมโยงกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม (2) ยึดแนวทางการประสานแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มจังหวัดที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่เฉพาะเป็นหลักในการจัดสรรทรัพยากรในการพัฒนาของภาครัฐ และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชนและองค์กรชุมชนให้

เป็นไปในทิศทางเดียวกันอย่างมีประสิทธิภาพ (3) เพิ่มขีดความสามารถขององค์กรท้องถิ่นในทุก ระดับในการวางแผนการจัดการและงบประมาณ เพื่อการประสานความร่วมมือและผนึกกำลังกับ ภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชน และองค์กรชุมชนทั้งภายในและภายนอกในการพัฒนา

3.9 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2549

แม้ไม่มีรายละเอียดระบุไว้อย่างชัดเจนถึงที่อยู่อาศัย แต่ได้มีการพัฒนาสภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะ (สภาพพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2549 : ออนไลน์)

4. ประเภทของที่อยู่อาศัย

บ้านไทยสมัยโบราณมีรูปร่างลักษณะเป็นเอกลักษณ์ของตนเองมาตลอด เพราะสามารถ ปรับลักษณะได้เหมาะสมกับอิทธิพลของดินฟ้าอากาศ วัสดุในการก่อสร้างในท้องถิ่นและวัฒนธรรม ความเป็นอยู่ การก่อสร้างบ้านวิวัฒนาการจากไม้มาเป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และบ้านตึกทั้งหลัง เนื่องมาจากความก้าวหน้าทางการผลิตวัสดุก่อสร้าง และวัฒนธรรมความเป็นอยู่ของคนไทยเรา เปลี่ยนไป

4.1 บ้าน

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานได้นิยามความหมายของคำว่า “บ้าน” ว่าเป็น “ที่อยู่ บริเวณที่เรือนตั้งอยู่ถิ่นที่มีมนุษย์อยู่” และคำว่า “เรือน” นั้นหมายความว่า “สิ่งปลูกสร้างสำหรับเป็นที่อยู่” ดังนั้น คำว่าบ้าน หรือ บ้านเรือนที่เรามักจะพูดรวมกันนั้น ก็ควรจะหมายถึงบริเวณที่มี สิ่งปลูกสร้างสำหรับอยู่อาศัยตั้งอยู่ เราอาจจะแบ่งประเภทบ้านออกเป็น 3 ลักษณะใหญ่ ๆ คือ บ้าน ไม้ บ้านตึก และบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้

บ้านไม้ วัสดุก่อสร้างที่สำคัญตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันนี้ก็คือไม้ ซึ่งนำมาแปรรูปเป็น แผ่นตามขนาดที่ต้องการเพื่อใช้ทำ ฝา พื้น คาน ตง เสา ฯลฯ ตามชนบทของไทย เรานั้นบ้านส่วนใหญ่จะสร้างด้วยไม้เกือบทั้งหมด แต่จะเล็กหรือใหญ่กว่ากันแค่ไหนก็คงจะเป็นไปตามอัตราของ แต่ละครอบครัว เช่น ผู้ที่มีฐานะดีหน่อย บ้านก็จะมีลักษณะเป็นเรือนฝากระดาน เสาใช้ไม้เนื้อแข็ง หลังคามุงด้วยหญ้าคา หรือจาก สำหรับบ้านผู้ที่มีฐานะยากจนที่อยู่ในเมืองซึ่งอยู่อย่างแออัด อาจจะ สร้างฝาผนังด้วยไม้ สังกะสี กระเบื้องแผ่นเรียบ ส่วนหลังคาก็มักจะใช้สังกะสีหรือกระเบื้องลอนคู่ บ้านส่วนใหญ่ของผู้มีฐานะยากจนในชนบทและบ้านชุมชนแออัดของเมืองมักจะปลูกสร้างโดยไม่มี ระบบและแผนผังที่เหมาะสม

บ้านทรงไทยโบราณนับว่าเป็นตัวอย่างการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยไม้ที่สมบูรณ์แบบทั้ง ปรัชญาในการออกแบบ ระบบการก่อสร้าง และการวางแผนผังของบ้าน ซึ่งเหมาะสมสำหรับเตรียม

ครอบครัวเดี่ยวให้เป็นครอบครัวขยายได้อย่างเหมาะสมที่สุด การออกแบบบ้านทรงไทยให้มีได้สูง เป็นการแก้ปัญหาเรื่องสัตว์ร้าย และโจรขโมย นอกเหนือหรือระเบียบของบ้านทรงไทยจัดได้ว่าเป็นบริเวณอเนกประสงค์เพราะใช้ได้ตั้งแต่นั่งเล่น นั่งรับประทานอาหาร จนกระทั่งรับแขก ส่วนหลังคาจั่วสูงของบ้านทรงไทย ก็เป็นการแก้ปัญหาเรื่องฝนรั่วซึมเป็นอย่างดี เนื่องจากวัสดุคองหลังคาของไทยเราในสมัยก่อนยังไม่มีการฉาบหรือสังกะสีใช้ จึงต้องอาศัยใบจาก หญ้าคา หรือเศษไม้แผ่นเล็ก ๆ มาเรียงซ้อนเป็นแบบเกล็ดปลา ดังนั้น หากมุมเอียงของหลังคาไม่ชันพอก็จะทำให้ฝนมีโอกาสรั่วซึมได้ง่าย

บ้านตึก นอกวัสดุก่อสร้างบ้านจะเป็นไม้แล้ว มนุษย์เราก็รู้จักใช้อิฐ หิน ปูน ทราย มาทำการก่อสร้างทางสถาปัตยกรรมอีกด้วย วัสดุที่เรียกว่า ซีเมนต์ นั้นชาวโรมันรู้จักใช้ในการก่อสร้างสะพานลำเลียงน้ำจากภูเขาเข้ามาใช้ในเมื่อเมื่อเกือบ 2,000 ปีมาแล้ว โดยใช้เชื่อมรอยต่อระหว่างก้อนหินให้ยึดติดกันอย่างแข็งแรง และยังคงสภาพเดิมมาจนทุกวันนี้ สิ่งก่อสร้างสมัยโบราณของไทยเรานั้น วัสดุประเภทอิฐ หิน ปูน ทราย ส่วนใหญ่จะใช้สร้างพระราชวังของพระมหากษัตริย์ หรือวัดวาอารามส่วนบ้านของคนทั่วไปยังนิยมใช้ไม้ในการก่อสร้างอยู่ เนื่องจากวัสดุดังกล่าวยังมีราคาแพง ต่อมาคนในวงสังคมชั้นสูง เริ่มนำการก่อสร้างด้วยอิฐ หิน ปูน ทราย มาสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งเราเรียกกันว่า “ตึก” จนกระทั่งในปัจจุบันนี้ไม้ส่วนใหญ่ที่จะนำมาแปรรูปเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยหายากขึ้นทุกที และราคาก็แพงขึ้นเป็นเงาตามตัว ดังนั้น การสร้างบ้านเป็นตึกจึงได้รับความนิยมกว่าบ้านไม้ เพราะราคาค่าก่อสร้างแพงกว่ากันไม่มาก บ้านที่สร้างเป็นตึกนั้นมักจะมีการวางแผน และระบบการก่อสร้างที่ดีกว่าบ้านไม้ทั่วไป แม้แต่แผนผังของห้องต่าง ๆ ก็ถูกกำหนดอย่างมีแบบแผนก่อสร้าง ดังนั้น จึงต้องคิดวางแผนอย่างรอบคอบก่อนการก่อสร้าง โครงสร้างของบ้านตึกส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 80 – 90) จะใช้อิฐ หิน ปูน ทราย เป็นวัสดุก่อสร้าง จะมีส่วนที่เป็นไม้บ้าง ก็คือ พื้นชั้นบน โครงหลังคา รางบัน และประตูหน้าต่าง แต่ในปัจจุบัน วัสดุก่อสร้างได้พัฒนาขึ้นมา

บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ที่อยู่อาศัยลักษณะบ้านอีกประเภทหนึ่ง คือบ้านส่วนชั้นบนจะเป็นฝ้าไม้และใช้เครื่องไม้ทั้งหมด ทั้งนี้เป็นการสร้างผสมกันระหว่างไม้และตึก ซึ่งการก่อสร้างชั้นล่างเป็นการช่วยลดค่าก่อสร้างเป็นบางส่วนด้วย

ข้อดีของการเช่าบ้าน

1. ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงหรือย้ายบ้านไปได้ตามความเปลี่ยนแปลงของช่วงชีวิต เช่น ถ้าอยู่คนเดียวอาจเช่าเพียงห้องในหอพักอยู่ได้ เมื่อแต่งงานแล้วอาจเปลี่ยนมาเช่าบ้านหลังเล็ก ๆ อยู่ไปก่อน ครั้นมีลูกเพิ่มขึ้นและลูกโตขึ้นก็อาจเปลี่ยนเป็นบ้านที่ใหญ่โตขึ้นได้ นอกจากนั้นยังสามารถเปลี่ยนบ้านอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและตำแหน่งหน้าที่การงานของตนเองได้ด้วย

2. มีข้อผูกมัดที่จำกัด คือ ผูกมัดเฉพาะต้องชำระค่าเช่าตามที่กำหนดที่ทำได้เป็นระยะเวลา ยาวนานเท่านั้น

3. มีความรับผิดชอบจำกัดเพียงต้องชำระค่าเช่าตามที่กำหนดตกลงไว้ ไม่ต้องรับผิดชอบ ในการซ่อมแซม บำรุงรักษารายการที่สำคัญ ๆ

4. ไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก และทราบได้แน่ชัดว่าจะต้องจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยนี้ เท่าไร ในสมัยที่การซื้อบ้านมีราคาแพงมากจนแทบไม่มีโอกาสซื้อได้เช่นนี้ ทำให้หลาย ๆ คนคิด เช่นกันว่าไม่ไปผูกพันกับการต้องผ่อนส่งตลอดชีวิตนั้น การเลือกวิธีเช่าบ้านอาจเป็นวิธีที่เหมาะสม กว่า ซึ่งสามารถนำเงินไปใช้อย่างอื่นก่อนได้

5. ในบางกรณี บ้านเช่นอาจเป็นสิ่งดีและเหมาะสมกับความจำเป็นสำหรับบางคน และ บางครอบครัว เช่น เพราะอยู่ตัวคนเดียว ไม่มีเวลาดูแลรักษาซ่อมแซมบ้านหรือเพราะต้องการ ประสิทธิภาพเพื่อเลือกหาซื้อบ้านที่เหมาะสมในภายหน้า

6. สามารถย้ายหนีตามสภาพแวดล้อมที่ไม่ชอบได้ง่ายกว่า เช่น สภาพเพื่อนบ้าน ไม่มี บริเวณแหล่งเสื่อมโทรม หรือโจรผู้ร้าย เป็นต้น

แม้ว่าบ้านจะให้ประโยชน์หลายประการก็ตามถ้าพิจารณาจริง ๆ แล้ว บ้านก็ยังคงมีคุณค่า เทียบไม่ได้กับการมีบ้านของตนเอง คนบางคนที่ต้องอยู่บ้านเช่าอาจมิใช่จากเหตุผลข้อดีดังกล่าว แต่หากเป็นเพราะไม่มีเงินพอไปจัดหาซื้อหรือสร้างก็ได้ มีคนจำนวนมากที่ต้องอยู่บ้านด้วยความจำเป็นบังคับ และความจริงแล้วบ้านก็มีข้อเสียหลายประการด้วย

ข้อเสียของการเช่าบ้าน

1. ชีวิตในบ้านเช่นต้องอยู่แออัดใกล้ชิดกับบุคคลต่าง ๆ ที่ไม่มีโอกาสเลือก โดยเฉพาะ การเช่าอยู่แฟลตต่าง ๆ หรือถ้าเป็นละแวกบ้าน ซึ่งมีผู้เช่ารายอื่นย้ายเข้าออกเปลี่ยนหน้าบ่อย ๆ จะทำให้ ขาดเพื่อนบ้านที่สนิทสนม นอกจากนั้น ยังอาจเกิดการกระทบกระทั่งกันและขาดความเกรงใจกันด้วย

2. ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของบ้านมักจะมีข้อกำหนดบางประการที่ทำให้ขาดความเป็นอิสระ และความคล่องตัวที่ไม่อาจจะแก้ไขตามที่อยากจะทำได้ นอกจากนี้ เจ้าของบ้านส่วนใหญ่จะมีความ ระแวงมาตรวจสอบการใช้บ้านบ่อย ๆ ทำให้เกิดความรำคาญ

3. ข้อเสียที่สำคัญ คือการเช่าบ้านเป็นระยะนาน ๆ จะทำให้เกิดการสิ้นเปลืองและไม่คุ้มค่า เพราะต้องเสียค่าเช่าไปเรื่อย ๆ โดยที่ไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ๆ จึงเป็นข้อควรคิด สำหรับ ผู้เช่า เพื่ออาศัยอยู่นาน ๆ ว่าควรจะซื้อหรือเช่าดี

4. ข้อเสียอีกประการหนึ่ง คือ การที่เจ้าของบ้านบอกเลิกการให้เช่าหรือขึ้นราคาค่าเช่า ซึ่งจะทำเมื่อไรก็ได้ทำให้ต้องเดือดร้อนหาที่อยู่ใหม่และเผชิญกับปัญหาที่จะเกิดขึ้นนี้อยู่ตลอดเวลา

และการโยกย้ายบ่อย ๆ ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าโสหุ้ย ในการขนย้ายและยังทำให้ต้องปรับตัวกับสภาพแวดล้อมใหม่ ๆ อยู่เรื่อยไป

หลังจากได้เปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของการเช่า และตัดสินใจว่าจะแล้ว ก็ควรพิจารณาในเรื่องของความเหมาะสมต่าง ๆ ดังนี้

ข้อพิจารณาในการเช่าบ้าน

1. พิจารณาถึงระดับรายได้ เพื่อคำนวณดูว่าควรจะเลือกเช่าบ้านในระดับอัตราค่าเช่าขนาดไหน
2. พิจารณาถึงความจำเป็นของตนเองและครอบครัว รวมทั้งสภาพแวดล้อมที่ตั้งของบ้านเช่านั้น ๆ กล่าวคือ ควรเลือกบ้านเช่าที่อยู่ในสภาพที่ดีพอสมควร โดยไม่คำนึงถึงราคาค่าเช่าแต่ฝ่ายเดียว เพราะถ้าจะต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้วก็ควรมีสภาพที่เหมาะสมในแง่ของสุขภาพ ความสะอาด และความเรียบร้อยต่าง ๆ
3. ควรเลือกบ้านเช่าหลาย ๆ แห่ง และรวบรวมข้อมูลทั้งดีและไม่ดีต่าง ๆ ของแต่ละแห่ง เพื่อพิจารณาเปรียบเทียบก่อนตัดสินใจเช่น การเสาะหาบ้านเช่นสามารถทำได้โดยการประกาศตามหนังสือพิมพ์ หรือตัวแทนนายหน้าจัดหาบ้านเช่า
4. ก่อนตัดสินใจทำสัญญาเช่าควรสอบถามรายละเอียดให้ครบถ้วนและควรไปตรวจดูสภาพของบ้านให้เห็นชัดเสียก่อนไม่ควรด่วนตัดสินใจเช่นจากคำบอกเล่า
5. ศึกษาเงื่อนไขของเจ้าของบ้านให้แน่ชัด รวมถึงพิจารณาถึงปัญหาระยะยาวในอนาคตด้วย เช่น อัตราค่าเช่า หรือช่วงระยะเวลาที่จะเช่า ถ้าต้องมีการทำสัญญาจะต้องตรวจสอบรายละเอียดของสัญญาให้รอบคอบที่สุด
6. ถ้าจะต้องมีการโยกย้ายที่อยู่ที่ทำงานบ่อย ๆ ก็ไม่ควรทำสัญญาเช่าระยะยาว แต่ถ้าต้องการอยู่นาน ๆ ก็ควรทำสัญญาเช่าระยะยาวและระบุอัตราค่าเช่าให้แน่ชัดลงไปด้วย

4.2 อาคารชุด

อาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในเมืองใหญ่ และมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เช่น กรุงเทพมหานคร และเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภูมิภาคต่าง ๆ หรือบริเวณสถานที่ท่องเที่ยวแถบชายทะเล

จุดเริ่มต้นของธุรกิจอาคารชุด เกิดจากข้อจำกัดด้านระดับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีผลต่อระดับราคาที่อยู่อาศัยในรูปแบบเก่าต้องเพิ่มราคาสูงขึ้น เช่น บ้านจัดสรร และทาวน์เฮาส์ ประกอบกับปัญหาการจราจรในเมืองใหญ่ ที่ทำให้การเดินทางเพื่อประกอบกิจการในแต่ละวัน ต้องสิ้นเปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายมาก จึงเป็นแรงผลักดันให้ประชาชนหันมาเปลี่ยนแปลง

วิธีการดำรงชีวิตให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของสังคมเมือง โดยหาที่พักอาศัยที่ไม่ไกลจาก
กลางเมือง และมีระดับราคาที่ไม่สูงเกินไป

ดังนั้น ธุรกิจอาคารชุดจึงเข้ามามีบทบาทสำคัญ ที่สามารถสนองต่อการเปลี่ยนแปลง
เหล่านี้ เพราะอาคารชุดสามารถเปลี่ยนแปลงต้นทุนต่อหน่วยได้ง่าย ขึ้นอยู่กับว่าจะตอบสนองต่อผู้มี
รายได้ระดับใด และการใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด โดยปกติที่ตั้งของโครงการอาคารชุดจะอยู่ไม่ไกลจาก
ใจกลางเมืองนัก

พัฒนาการของธุรกิจอาคารชุด

1. ช่วงแรก (พ.ศ. 2513 – 2530) ธุรกิจอาคารชุดในช่วงแรกเริ่มขึ้นในปี 2513 โดยมีกลุ่ม
ผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริ (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโรงแรมบางกอกเพนนิซูล่า)
จำหน่ายในราคาประมาณ 800,000 – 1,200,000 บาท แต่โครงการนี้ก็ยกเลิกโครงการไป เนื่องจาก
ไม่มีลูกค้าที่สนใจโครงการและส่วนใหญ่คิดว่าเป็นระดับราคาที่แพง ประกอบกับผู้ประกอบการเอง
ก็ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน

ต่อมาในปี 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์-ฮ่องกง ได้ร่วมทุนกับบริษัท
เฟเมอร์ลิน จำกัด ทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยบริเวณถนนสาทรใต้ ราคาประมาณห้องละ 500,000
บาท เป็นลักษณะเช่าซื้อระยะยาวโครงการนี้มีความเป็นไปได้สูงที่จะประสบความสำเร็จ โดยเฉพาะ
ระดับราคาที่ไม่สูงมากเป็นเหตุจูงใจลูกค้าได้เป็นอย่างมาก แต่ก็ต้องยกเลิกโครงการไปอีกเช่นกัน
เนื่องจากก่อนเริ่มโครงการเกิดปัญหาประเทศสหรัฐอเมริกาแพ้งครามในเวียดนาม และกัมพูชา
ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศไทยในช่วงนั้นไม่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน

และในปี 2520 บริษัท สดรามิตบอร์ด์ จำกัด ได้เริ่มโครงการที่อยู่อาศัยแบบพักผ่อนขึ้นที่
พญา จำนวน 30 - 40 ห้อง ซึ่งได้จัดกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด โดยที่ให้
ผู้ซื้อ ชื้อหุ้นในบริษัทไว้ 1 หุ้น ซึ่งเท่ากับเป็นเจ้าของห้องชุด 1 ห้อง นับว่าเป็นโครงการแรกที่
ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก และขณะเดียวกันในช่วงปี 2519 - 2520 การเคหะแห่งชาติมีนโยบาย
การสร้างแฟลตที่มีความสูงหลายชั้น แต่ก็ติดขัดเรื่องกฎหมาย จึงได้ผลักดันให้เกิดพระราชบัญญัติ
อาคารชุดขึ้น

ในระยะแรก (ปี 2522) ผู้ประกอบการของธุรกิจนี้ มุ่งไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้สูง
ผู้ที่เคยอยู่อาศัยในต่างประเทศ และชาวต่างประเทศเท่านั้น ยังไม่มีการสร้างอาคารชุดระดับราคาต่ำ
แต่ในปี 2524 โครงการอาคารชุดเริ่มประสบความสำเร็จ จึงทำให้โครงการอาคารชุดราคาต่ำเกิดขึ้น
อย่างมาก จนกระทั่งมีปริมาณเกินความต้องการของประชาชน

การขายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารชุดราคาต่ำ มีผลมาจากที่ธุรกิจบ้านจัดสรรประสบ
ปัญหาหลายประการ และกลุ่มเป้าหมายของอาคารชุดระดับราคาต่ำก็เป็นลูกค้ากลุ่มเดียวกับบ้าน

จัดสรร โดยมีการใช้วิธีการเรียกเก็บเงินค่าจองจากลูกค้าก่อน ซึ่งนับว่าเป็นวิธีใหม่ในขณะนั้น และกฎหมายยังไม่มีมาตรการควบคุมมากนัก

ต่อมาช่วงปลายปี 2525 รัฐบาลได้ออกกฎหมายห้ามการก่อสร้างอาคารสูง และมีการควบคุมมากยิ่งขึ้น ทำให้ประชาชนเกิดความรู้สึกไม่เชื่อมั่นต่อธุรกิจอาคารชุดเกรงว่าจะมีการหลอกลวง โดยเก็บเงินค่าจองไปก่อนแล้วยกเลิกโครงการ ส่งผลให้โครงการหลายโครงการต้องเผชิญกับปัญหาที่ไม่คาดคิดเช่นนี้ และต้องล้มเลิกโครงการไป แม้ว่าโครงการที่พยายามจะดำเนินการต่อไป แต่ในที่สุดก็พบปัญหาการขายไม่ได้เช่นกัน และในปี 2527 ธุรกิจอาคารชุดเริ่มอึมครึมและซบเซาลงตามลำดับ

ในช่วงปี 2522 – 2526 มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดในระดับราคาต่าง ๆ ประมาณ 78 โครงการ ซึ่งในช่วงนั้นการสร้างอาคารชุดถือว่ายังไม่ประสบความสำเร็จ เมื่อเปรียบเทียบกับการพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร แต่ก็มีอาการคาดการณ์ว่าแนวโน้มการอยู่อาศัยในอาคารชุดของคนไทย จะได้รับความนิยมน้อยลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการพัฒนาของเมืองที่เป็นไปแบบไม่มีขอบเขตทำให้รัฐบาลไม่สามารถขยายระบบสาธารณูปโภคไปได้อย่างทั่วถึง จึงทำให้ธุรกิจอาคารชุดจะสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างแท้จริง

2. ช่วงที่สอง (พ.ศ. 2531 – 2539) ในช่วงปี 2531 – 2533 ธุรกิจอาคารชุดเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง และเป็นช่วงที่มีอัตราการขยายตัวสูงมาก จนมีการกล่าวกันว่าเป็นช่วงที่เป็นยุคทองของอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นเพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อในทุกระดับรายได้จำนวนมากกว่า 300 โครงการ ซึ่งในช่วงนี้ผู้ประกอบการได้ปรับเปลี่ยนลักษณะการใช้สอยอาคารให้มีประโยชน์หลาย ๆ อย่าง และพัฒนารูปแบบเพิ่มขึ้นด้วย โดยมีการเสนอโครงการแบบผสมผสานระหว่างที่พักอาศัย สำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดเล็ก ซึ่งในช่วงนี้สามารถแยกประเภทของอาคารชุดเป็น 4 ประเภท คือ อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดพักตากอากาศ อาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม และอาคารชุดลักษณะอื่น ๆ

ช่วงปี 2534 – 2539 เป็นช่วงที่ธุรกิจอาคารชุดอยู่ในภาวะถดถอยตัวมากที่สุดทั้งนี้ นับตั้งแต่ช่วงปี 2532 – 2533 ซึ่งเป็นช่วงที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดมีอัตราการขยายตัวเป็นอย่างมาก มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดบริเวณต่าง ๆ เพิ่มขึ้นมากขณะที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซียในช่วงปลายปี 2533 ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง การแข่งขันของโครงการอาคารชุดเริ่มรุนแรงขึ้น มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ และกลยุทธ์การตลาดเป็นอย่างมาก ซึ่งมีทั้งผู้ที่ประสบความสำเร็จสามารถเปิดการขายโครงการได้ และอีกเป็นจำนวนมากที่ต้องยกเลิกโครงการไป

ความหมายของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” หรือคอนโดมิเนียม เป็นคำค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทยเมื่อประมาณ 10 ปีที่แล้วมานี้ แต่ปัจจุบัน (พ.ศ. 2531) อาคารชุดมิใช่คำใหม่อีกต่อไปเพราะใคร ๆ ก็รู้จักคำนี้เป็นอย่างดีแล้ว ในฐานะที่เป็นอาคารชุดที่มีหลายชั้น หรือมีหลายสิบชั้น แต่ละชั้นก็จัดห้องชุดไว้ขาย แต่ละห้องชุดก็มีห้องและเนื้อที่ใช้สอยเช่นเดียวกับบ้าน ๆ หนึ่ง กล่าวคือ มีห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว ห้องนอน และห้องน้ำ ผู้ที่ซื้อห้องชุดไว้แล้ว จะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วน ๆ ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ห้องต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว กับกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนรวม หมายถึง ที่ดิน ทางเดิน บันได ลิฟท์ สนามหญ้า สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ฯลฯ ส่วนขนาดความต้องการของห้องชุดแต่ละแห่งนั้น ไม่กำหนดแน่นอน ทั้งนี้ห้องชุดอาจจะประกอบด้วย ห้องนอน 1-3 ห้องก็ได้

ห้องชุดของอาคารชุดจะมีความคล้ายคลึงกับห้องชุดของแฟลต อพาร์ตเมนต์ และคอร์ต แต่แตกต่างกันที่ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นการซื้อขาด ผู้อยู่อาศัยซึ่งทำสัญญาซื้อขาย และชำระเงินตามกำหนดเงื่อนไขแล้ว จึงมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และมีสิทธิร่วมในทรัพย์สินกลางของอาคาร แต่สำหรับอพาร์ตเมนต์ แฟลต หรือคอร์ตนั้น ผู้อาศัยจะอยู่ในลักษณะการเช่า ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพัก หรือบริเวณส่วนรวม ไม่ว่าจะเป็นการเช่าอยู่ชั่วคราว หรือเป็นการเช่าระยะยาว ซึ่งเรียกว่า “การเช่า” ซึ่งเป็นการอยู่อย่างถาวรก็ตาม อาคารชุดส่วนใหญ่จะสร้างในลักษณะที่หรูหราพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อยู่ในใจกลางเมือง ย่านชุมชน และธุรกิจที่ดินที่สร้างอาคารชุดมักจะมีราคาที่สูงมากและเนื้อที่จำกัด การก่อสร้างอาคารจึงจำเป็นต้องสร้างให้สูงมากเพื่อจะได้มีหลาย ๆ ชั้นจึงจะคุ้มกับการใช้ที่ดิน ดังนั้น นอกจากราคาที่ที่ดินที่ผู้ดำเนินการต้องลงทุนเป็นจำนวนเงินที่สูงแล้วค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างก็สูงกว่าการสร้างบ้านธรรมดามาก เนื่องจากต้องใช้เทคโนโลยีมาก และอาคารยิ่งสูงก็ยิ่งต้องใช้ผู้ก่อสร้างที่มีประสบการณ์และความชำนาญเป็นพิเศษ ดังนั้น นอกจากค่าจ้างและแรงงานที่แพงกว่าการก่อสร้างทั่วไปแล้วด้านวัสดุและส่วนประกอบที่ใช้ในการก่อสร้างโดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐานของอาคารมีต้นทุนสูงเป็นพิเศษ เพราะลักษณะพื้นดินในกรุงเทพฯ อยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ชั้นดินจึงอ่อน การก่อสร้างอาคารสูง ๆ จึงต้องทำรากฐานให้มั่นคง ลักษณะพิเศษของอาคารชุดอีกประการหนึ่ง คือ การจัดให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยซึ่งพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในด้านการลงทุนอาคารชุดต้องใช้ต้นทุนที่สูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ราคาขายจึงสูงซึ่งจะอยู่ในราว 1 – 5 ล้านบาทต่อห้องชุด 1 ชุด อาคารชุดในปัจจุบันแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารสูงหลายชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นหลายห้องชุด แต่ละห้องชุดมีสภาพเหมือนบ้านอยู่อาศัยทั่ว ๆ ไป คือ มีห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องอาหาร

ห้องครัว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อจะมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ นอกจากนั้น หากเป็นอาคารชุดที่สมบูรณ์แบบ ก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้องประชุม ซุปเปอร์มาเก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ ฯลฯ และมักต้องอยู่ใจกลางเมือง ย่านที่อยู่อาศัย หรือย่านธุรกิจหนาแน่น

2. อาคารชุดแบบสำนักงาน เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานหรือประกอบ ธุรกิจการค้า โดยขายให้กับบริษัทต่าง ๆ ที่ต้องการซื้อไว้เป็นสำนักงาน ซึ่งดีกว่าการเช่าสำนักงาน และ ไม่มีปัญหาการขึ้นราคาค่าเช่าด้วย

3. อาคารชุดแบบตากอากาศ ลักษณะการจัดห้องชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ คล้ายกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนตากอากาศ มากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ สโมสรตกปลาแบบตากอากาศ แม้แต่การออกแบบทางด้าน สถาปัตยกรรม และการตกแต่งภายในต้องคล้อยตามภูมิประเทศ และเปิดกว้างให้มองเห็นทิวทัศน์ ได้อย่างเต็มที่

โครงการอาคารชุดในประเทศไทยเริ่มก่อตัวขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2520 ซึ่งเป็นช่วงที่การเคหะ แห่งชาติมีนโยบายที่จะขายแฟลตของการเคหะแห่งชาติเองให้กับประชาชนผู้อยู่อาศัยได้เป็น กรรมสิทธิ์ แต่เนื่องจากไม่สามารถทำได้เพราะยังไม่มีกฎหมายรองรับในเรื่องนี้ การเคหะแห่งชาติ จึงสนับสนุนให้รื้อฟื้นกฎหมายอาคารชุด ซึ่งเคยร่างไว้นานแล้วมาพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง จนในที่สุด ได้สำเร็จเสร็จสิ้นลง และประกาศออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2522 ด้วย เหตุนี้บทบาทของอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมจึงเริ่มขึ้นอย่างจริงจัง แต่นอกจากเหตุผล ดังกล่าวมาแล้วนี้ ปัจจัยอื่นที่ผลักดันให้เกิดการสร้างอาคารชุดมากขึ้นทุกที และเป็นที่ยอมรับของ ประชาชน กลุ่มรายได้สูงมาก เพิ่มขึ้นเนื่องจากปัญหาสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาด้านการจราจรติดขัด ราคาน้ำมันที่สูงขึ้นทำให้ผู้ที่อยู่นอกเมืองต้องสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและเสียเวลา

2. ปัญหาเรื่องความปลอดภัย การที่บ้านแถบชานเมืองซึ่งอยู่ห่างไกลมักมีปัญหาการ ลักขโมยอยู่เสมอในขณะที่เจ้าของบ้านไม่อยู่บ้าน ทำให้เกิดการระแวงในความเสียหาย ประกอบกับ การหาลูกจ้างดูแลบ้านได้ยาก และค่าจ้างแรงงานก็สูงขึ้นด้วย

3. ปัญหาเรื่องน้ำท่วม ในภาวะที่เกิดน้ำท่วม การสัญจรไปหาติดขัดและเกิดความเสียหาย ทั้งทรัพย์สินและสุขภาพจิต

ปัญหาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ทำให้เกิดแนวความคิดในการสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบ ของอาคารชุดขึ้นแต่ก็ยังมีอุปสรรคต่อความสำเร็จในธุรกิจด้านนี้ กล่าวคือ นอกเหนือจากราคาที่สูง จนเป็นการจำกัดกลุ่มผู้ซื้อแล้วการบริหารภายในอาคารอาจเป็นปัญหาเช่นกัน เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า และน้ำประปา ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้ เช่น ลิฟต์ ที่ต้อง

ใช้ร่วมกันภายในอาคาร จำเป็นต้องมีผู้ควบคุมบริหารงานมีฉะนั้น ถ้ามีเหตุขัดข้องก็จะทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยได้รับความเดือนร้อน ปัจจัยสำคัญที่เป็นพื้นฐานที่จะทำให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นที่ยอมรับต่อไปข้างหน้านั้น ประการแรก คือ ความรับผิดชอบของผู้ดำเนินการในการบริหารภายหลังที่ได้ขายหมดทั้งโครงการแล้ว ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุด กำหนดให้ผู้ที่อยู่อาศัยเลือกกลุ่มบุคคลขึ้นได้อย่างน้อย 9 คน เป็นผู้แทนในการบริหาร แต่โดยมากทางผู้ดำเนินการที่สร้างอาคารมักจะจัดกลุ่มผู้บริหารไว้ให้สำเร็จ แต่ย่อมต้องอยู่ภายใต้การควบคุมในด้านนโยบาย และการตัดสินใจจากกลุ่มผู้แทนของผู้อยู่อาศัย ประการที่สอง ขึ้นอยู่กับบุคคลที่อยู่อาศัยเอง ถ้าขาดความรับผิดชอบในสิ่งที่เป็นส่วนกลาง

ประเภทอาคารชุด

1. อาคารชุดพักอาศัยทั่วไป เป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ประกอบด้วยห้องพักจำนวนหลายห้อง แต่ละหน่วยอาจจะมีขนาดไม่เท่ากันทั้งนี้ขึ้นกับระดับราคา และสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ สามารถจำแนกได้ตามระดับราคาดังนี้

1.1 ระดับราคาสูง ส่วนใหญ่จะมีระดับราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป มีพื้นที่ของห้องมากกว่า 200 ตารางเมตรต่อหน่วย ขนาดตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป ภายในแบ่งเนื้อที่ใช้สอยออกเป็นห้องตามความเหมาะสม โครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท สีลม และสาทร

1.2 ระดับปานกลาง ระดับราคาตั้งแต่ 1 – 3 ล้านบาท พื้นที่ห้องระหว่าง 80 – 120 ตารางเมตรต่อหน่วย ขนาด 1 – 2 ห้องนอน

1.3 ระดับราคาต่ำ ระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท พื้นที่ห้องระหว่าง 30 – 80 ตารางเมตรต่อหน่วย ส่วนมากเป็นขนาด 1 ห้องนอน (Studio) หรือเป็นที่ที่เป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องอาคาร และส่วนเตรียมอาหาร ไม่ได้มีการกั้นห้องแยกเป็นสัดส่วน

1.4 ระดับประหยัด ระดับราคาประมาณ 2.5 – 3.5 แสนบาท พื้นที่ห้องระหว่าง 24 ตารางเมตรต่อหน่วย มักตั้งอยู่แถบชานเมือง และส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ค่อยมาก วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้คุณภาพไม่ดีมากนัก และกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีระดับรายได้ต่ำ

นอกจากนี้ยังมีอาคารชุดประเภทอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปอีกรูปแบบหนึ่ง คือ อาคารชุดแนวราบ หรือบ้านคอนโด ซึ่งเป็นรูปแบบโครงการอาคารชุดที่อาศัยช่องว่างของกฎหมายในการออกแบบ ลักษณะของโครงการมีความใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮาส์ สูงเพียง 2 – 3 ชั้น แต่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ผู้ซื้อจะมีกรรมสิทธิ์เฉพาะตัวอาคาร และที่ดิน แต่พื้นที่ส่วนอื่นเป็นกรรมสิทธิ์รวมไม่สามารถต่อเติม รื้อถอน หรือดัดแปลงอาคารโดยพลการ

สาเหตุที่เกิดอาคารชุดในลักษณะนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้กำหนดขนาดความสูงอาคารชุดไว้ จึงทำให้ผู้ประกอบการจดทะเบียนเป็นการก่อสร้างอาคารชุด ซึ่งมีความ

สะดวกในการดำเนินการมากกว่าการลงทุนแบบโครงการบ้านจัดสรร โดยผู้ประกอบการไม่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนการก่อสร้าง เช่น แผนผังโครงการ แผนการก่อสร้าง สิ่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุน และประหยัดเวลาในการยื่นเรื่องที่ต้องใช้เวลาในการพิจารณานาน และสามารถลดค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เพราะค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.5 เท่านั้น ขณะที่บ้านจัดสรรต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อขาย

นอกจากนี้การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ยังสามารถขายให้แก่ชาวต่างประเทศได้ร้อยละ 40 ของพื้นที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นการขยายฐานกลุ่มลูกค้าของผู้ประกอบการอีกทางหนึ่ง

สำหรับผู้บริโภคจะได้รับประโยชน์จากโครงการตามลักษณะอาคารชุดแนวราบ ก็จะได้บ้านทรงอิสระที่มีบริเวณ และพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรในราคาที่ถูกลง จึงทำให้โครงการประเภทนี้เกิดขึ้นมาบ้าง เช่น โครงการ โนเบิลพาร์ค และโครงการ ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งโครงการที่เกิดขึ้นภายหลังก็เกิดปัญหาว่าจะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือเปล่า และได้ถูกระงับลงด้วยการตีความของกรมที่ดินว่า รูปแบบของอาคารชุดแนวราบไม่เข้าข่ายการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดไว้ เนื่องจากมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ไม่มีการใช้ผนังร่วมกันระหว่างห้องพักแต่ละหน่วย จึงต้องเปลี่ยนเป็นจดทะเบียนขออนุญาตจัดสรรที่ดินแทน

2. อาคารชุดพักตากอากาศ ส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งตามสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ เช่น พัทยา ระยอง หัวหิน ชะอำ ภูเก็ต เชียงใหม่ และนครราชสีมา สามารถจำแนกประเภทอาคารชุดพักตากอากาศได้ 3 ลักษณะคือ

2.1 อาคารชุดพักตากอากาศ มีรูปแบบเหมือนอาคารชุดพักอาศัยทั่วไป ทั้งในด้านกรรมสิทธิ์ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง เพียงแต่ตั้งอยู่บริเวณสถานที่ท่องเที่ยว ช่วงแรกอาคารชุดประเภทนี้จะมีระดับราคาสูงมาก กลุ่มเป้าหมายหลักได้แก่ผู้มีระดับรายได้สูง ปัจจุบันระดับราคาของอาคารชุดประเภทนี้ไม่สูงมากนัก กลุ่มเป้าหมายได้ปรับมาเป็นผู้มีรายได้ตั้งแต่ปานกลางขึ้นไป

2.2 อาคารชุดระบบกรรมสิทธิ์ตามช่วงเวลา (Time sharing) ได้แก่โครงการอาคารชุดที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเกินกว่า 1 ราย ลักษณะของอาคารชุดประเภทนี้เกิดจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องพักประเภทอาคารชุดพักตากอากาศ ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากห้องพักได้เต็มที่ เนื่องจากไม่มีเวลาที่จะมาพักตากอากาศมากพอ ไม่คุ้มค่ากับรายจ่ายที่ต้องเสียไป เจ้าของโครงการจึงเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบใหม่คือ ห้องแต่ละห้องสามารถมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันได้มากกว่า 1 ราย เพื่อไม่ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากเกินไป อย่างไรก็ตามคอนโนมิเนียมในลักษณะนี้

ยังไม่เป็นที่นิยมนักมากนัก รูปแบบการให้บริการจะเปลี่ยนไป คือจะมีกรรมสิทธิ์เพียง 1 ราย แต่อนุญาตให้บุคคลอื่นสามารถเช่าเพื่อเข้าพักอาศัยระยะยาวได้ โดยมีผู้บริหารโครงการเป็นผู้ดูแลให้

2.3 คอนโดเทล (Condotel) เป็นรูปแบบผสมผสานระหว่างอาคารชุด และโรงแรม กล่าวคือเป็นอาคารชุดที่ประกอบด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวก และการตกแต่งภายในพร้อมสรรพ คล้ายโรงแรม แต่จะขายให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ที่ต้องการได้ โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถขายช่วงเวลาให้แก่ผู้บริหารโครงการ เพื่อให้ผู้บริหารโครงการหาผู้เข้าพักอาศัย ในลักษณะการเช่าได้ คล้ายคลึงกับโรงแรม โดยผู้บริหารโครงการจะเป็นผู้ดูแลให้

2.4 คอนโดเชน (Condochain) เป็นกลุ่มของอาคารชุดพักตากอากาศที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในโครงการหนึ่ง สามารถที่จะเข้าพักในอาคารชุดในโครงการบริเวณสถานที่พักตากอากาศอื่น ๆ ที่เป็นโครงการในกลุ่มเครือเดียวกันได้ เพื่อเป็นการลดข้อจำกัดที่ว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์จะต้องเข้าพักตากอากาศบริเวณเดียวตลอด ซึ่งอาจจะเป็นสาเหตุให้ผู้อื่นที่ต้องการพักตากอากาศไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

อย่างไรก็ตามอาคารชุดพักตากอากาศในประเทศไทย ยังไม่มีการแบ่งแยกอย่างชัดเจนว่าเข้าข่ายลักษณะของอาคารชุดพักตากอากาศแบบใด

3. อาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม เป็นอาคารชุดที่รวมทั้งที่พักและอาคารสำนักงานอยู่ร่วมกัน ทั้งนี้อาจจะมีบริการในส่วนศูนย์การค้า โรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ รวมอยู่ด้วย อาทิ โรงภาพยนตร์ หรือสวนสนุก โดยมีการแยกส่วนของที่พักอาศัย และสำนักงานออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นสัดส่วนของที่พักอาศัย

4. อาคารชุดลักษณะอื่น ๆ เช่น อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม ทั้งนี้เพื่อให้สามารถจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค และสถานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็กในลักษณะพร้อมสรรพทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก และอยู่ในเขตชุมชนหรือไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก อาคารชุดลักษณะอื่น ๆ นี้ ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในช่วงที่ธุรกิจอาคารชุดเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคสูง ผู้ประกอบการต่าง ๆ จึงพยายามทำโครงการโดยใช้จุดขายของอาคารชุด ซึ่งบางครั้งไม่ได้เป็นอาคารชุด

สาระสำคัญของกฎหมายของอาคารชุด

สิทธิของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน อันได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว เป็นต้น โดยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้แต่เพียงผู้เดียว และเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้ร่วมด้วยไม่ได้ รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็น

ที่ตั้งของอาคารชุด ตัวอาคารชุดนอกจากส่วนที่เป็นห้องชุด เช่น คาดฟ้า เสาเข็ม และที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันได เป็นต้น

เจ้าของห้องชุดแม้จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ดังกล่าว แต่การใช้ทรัพย์ซึ่ง หมายถึงการใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์นั้น โดยตรง และการใช้สิทธิเหนือทรัพย์นั้นด้วย จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมาย หรือข้อบังคับเพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของส่วนรวมในอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์ได้ดังนี้

1. ทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย ทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดเจ้าของห้องชุดจึงมีกรรมสิทธิ์ใช้ และจัดการทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรีเช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์ แต่มีข้อจำกัดว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

2. ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งห้องชุดแต่ละห้องชุดออกจากกัน และหมวดความรวมถึงเพดานห้อง ซึ่งเป็นพื้นห้องของห้องชุดที่อยู่ถัดขึ้นไปข้างบนด้วย ทรัพย์ดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกกัน การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมนั้น เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ย่อมมีสิทธิใช้ทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมได้ แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิจัดการร่วมกัน

3. ทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันนั้น ไม่จำกัดว่าต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น เครื่องมือ และเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้นสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และเป็นส่วนหนึ่งในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้

ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่า การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง สามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

3.1 การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง การใช้ตัวทรัพย์โดยตรง เช่น การใช้ทางเดินร่วม การใช้ลิฟท์ขึ้นลง เป็นต้น ควบคุมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์ส่วนกลางไว้โดยตรง ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับดังกล่าว

3.2 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดใน นิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อม ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วม และออกเสียงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งมีสิทธิได้รับ แต่ตั้งเป็นกรรมการควบคุม การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงขยายไปถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วมด้วย

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว กฎหมายห้ามไม่ให้ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดใด ๆ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองไว้ในหนังสือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้กับบุคคลเดียว หรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม

ดังนั้น ผู้ก่อตั้งอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) จะโอนขายห้องชุดเป็นรายห้อง ให้ผู้อื่นก่อน จดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้ กฎหมายกำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของ ผู้โอน และผู้รับขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งอาจมีเพียง 2 คน หรือหลายคนก็ได้ร่วมกันจัดตั้งขึ้น

4.3 อพาร์ทเมนต์ แฟลต และที่อยู่อาศัยลักษณะอื่น ๆ

จากหนังสือ Reader's Digest : Encyclopedia Dictionary ให้ความหมายคำว่าอพาร์ ทเมนต์ ไว้ว่า "single room of a house of rooms" ซึ่งหมายถึง "ห้องเดี่ยวภายในบ้านหรือชุดของ ห้อง" ส่วนคำว่า แฟลต (Flat) นั้นคือ "suit of room use on one floor forming complete residence" หมายถึง ชุดของห้องซึ่งใช้ชั้นเดียวกันนั้นทำให้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างสมบูรณ์ คำว่าอพาร์ทเมนต์ และ แฟลตมีความหมายร่วมกัน คือเป็นห้องที่เป็นชุดมีทั้งห้องนอน ห้องครัว ห้องรับแขก และห้องน้ำ ห้องชุดเหล่านี้ จะอยู่บนอาคารใหญ่หลายชั้น เจ้าของอาคารจัดไว้สำหรับให้เช่าพร้อมเครื่องเรือน ระยะเวลาที่มีอพาร์ทเมนต์ และแฟลตเกิดขึ้นในประเทศไทย ผู้ลงทุนจะปลูกสร้างให้ชาว ต่างประเทศที่เข้ามาอาศัย หรือประกอบธุรกิจเช่าพักอาศัย ต่อมาเมื่อปัญหาชุมชนแออัดของ กรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้นรัฐบาลต้องการปรับปรุงบริเวณและสภาพการอยู่อาศัยของชาวชุมชน แออัดให้มีคุณภาพดี จึงปลูกสร้างอาคารหลาย ๆ ชั้น แต่ละชั้นมีห้องชุดขนาดเล็กไว้ให้เช่าซื้อใน ราคาถูกและระยะยาว เพื่อเป็นการแก้ปัญหาสภาพที่อยู่อาศัยที่ไม่น่าดูให้หมดไป

นอกจากที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้วยังมีที่อยู่อาศัยบางประเภทที่ควร กล่าวถึงอีกดังนี้

1. บ้านประกอบสำเร็จ คือบ้านซึ่งมีส่วนประกอบต่าง ๆ เช่น ผนัง พื้น หลังคา และส่วน อื่น ๆ สร้างไว้สำเร็จรูป เตรียมพร้อมที่เจ้าของบ้านจะซื้อไปประกอบเอง หรือทางผู้ผลิตอาจจะ

บริการประกอบด้วยก็ได้ บ้านดังกล่าวมักมีราคาถูก เหมาะสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งในขณะนี้ ทางกรุงเทพมหานครได้ทดลองสร้างขึ้นมาจำหน่ายแก่ประชาชนทั่วไป ในราคาประมาณ 30,000 บาท แต่ยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร อาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง

2. บ้านเดี่ยว คือ บ้านชั้นเดียว หรือสองชั้นซึ่งปลูกอย่างเป็นเอกเทศมีบริเวณโดยรอบ
3. บ้านแฝด แผลดสาม หรือแผลสี่ ได้แก่ บ้านที่มี 2 – 3 -4 ครอบครัวยุติติดกัน มีบริเวณโดยรอบบ้านชนิดที่ภาษาอังกฤษเรียกว่า แผลด 2 หลัง (Duplex) แผลด 3 หลัง (Triplex) แผลด 4 หลัง (Quarter)
4. บ้านแถว มีลักษณะคล้ายบ้านแฝดเช่นเดียวกันแต่มีจำนวนมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวหรือ Row house นี้มีคุณภาพมาตรฐานต่ำกว่าทาวน์เฮาส์ในอังกฤษที่เรียกว่า เทอเรสเฮาส์ (Terrace house)

5. แนวคิดในเชิงระบบของที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทย

5.1 แนวความคิดในเชิงระบบ

ปัจจุบันเป็นช่วงเวลาที่มนุษย์สามารถใช้สติปัญญา ความรู้ และประสบการณ์ต่าง ๆ มาแก้ไขปัญหาหรือพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติให้บังเกิดประโยชน์ต่อสังคมของตนเองได้อย่างไม่มีสิ้นสุด วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีได้ปรากฏเป็นเครื่องมือที่สำคัญต่อการดำเนินการในด้านต่าง ๆ แนวความคิดในเชิงระบบที่จะกล่าวถึงนี้เป็นความรู้อย่างหนึ่งที่เป็นวิทยาศาสตร์ที่มนุษย์ได้ค้นพบจากการเรียนรู้ การสังเกต และรวบรวมข้อเท็จจริง จนสามารถสรุปให้เห็นได้ว่าทุกอย่างที่ปรากฏขึ้นในโลกนั้นมีระบบต่าง ๆ อยู่ในตัว และเกี่ยวข้งกันทั้งภายในระบบและระหว่างระบบ เช่น ระบบสังคมของมนุษย์ย่อมมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับระบบกายภาพสิ่งแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ

ความหมายของระบบ (System) หมายถึง ชุดหรือกลุ่มของส่วนประกอบทั้งหลายที่ทำงานร่วมกัน ตัวอย่างเช่น รถยนต์ที่มีชิ้นส่วนต่าง ๆ หลายชิ้นนำมาประกอบกันจนสามารถทำงานร่วมกันเป็นยานพาหนะขนส่งได้ แนวความคิดในเชิงระบบนี้สามารถนำมาใช้ได้มิใช่เฉพาะในเรื่องที่มองเห็นชัดเจน เช่น รถยนต์ แต่สามารถใช้อธิบายส่วนประกอบและการทำงานของส่วนประกอบในเรื่องสังคมหรือมนุษย์ได้ด้วย เช่น ระบบการจัดการ โครงการที่มีองค์ประกอบของคน เงิน วัสดุ ภาวะเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งทำงานร่วมกันเป็นกระบวนการที่ต่อเนื่องจนสามารถผลักดันให้เกิดความสำเร็จในโครงการนั้นได้ นอกจากนั้นครอบครัวยังสามารถนำมาอธิบายในเชิงระบบได้เช่นกัน

ในสังคมดั้งเดิม มนุษย์ได้อาศัยอยู่ในระบบต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติมนุษย์ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนประกอบหนึ่งของระบบ จำเป็นต้องปรับปรุงตนเองให้เข้ากับระบบธรรมชาติ การปรับปรุงดังกล่าวอาจดำเนินการอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตัวอย่างที่มนุษย์มองเห็นชัดคือ การที่มนุษย์ได้ตัดแปลงถ้ำหรือเพิงหินให้เป็นที่อยู่อาศัยของตน สำหรับในปัจจุบันที่มนุษย์ได้สร้างระบบขึ้นมาเองหลายระบบจนทำให้สังคมมนุษย์มีระบบที่สลับซับซ้อนมาก เช่น ระบบการเมือง ระบบการจ้างงาน ระบบทางเศรษฐกิจ หรือแม้กระทั่งระบบที่อยู่อาศัย การที่โครงสร้างของระบบมีลักษณะสลับซับซ้อนนี้เองทำให้เกิดการศึกษาค้นคว้าเพื่อจัดระเบียบ โครงสร้างของระบบต่าง ๆ ตลอดจนความสัมพันธ์ของส่วนประกอบในโครงสร้างเหล่านั้น จนสามารถอธิบายให้เห็นถึงพฤติกรรมของระบบได้

ในการอยู่ร่วมกันระหว่างมนุษย์กับธรรมชาติทำให้เกิดความจำเป็นจะต้องผสมผสานระบบที่มนุษย์สร้างขึ้น ให้เข้ากับระบบเดิมที่เป็นธรรมชาติ ในบางครั้งเมื่อมนุษย์สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ของตนได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อระบบธรรมชาติจะเกิดการเปลี่ยนระบบของตน ซึ่งการปรับเปลี่ยนดังกล่าวส่วนมากจะเกิดผลเสียต่อระบบมนุษย์อย่างเห็นได้ชัด ตัวอย่างในเรื่องนี้ชุมชนชนบทอาจพิจารณาจากการทำไร่เลื่อนลอยด้วยวิธีการบุกเบิกเข้าไปตัดไม้ทำลายป่าของชาวเขา ซึ่งถือเป็นระบบที่มนุษย์สร้างขึ้นระบบหนึ่ง มีผลทำให้ระบบธรรมชาติเดิมที่เป็นระบบนิเวศป่าไม้รักษาความชุ่มชื้นและสภาพหน้าดินให้อยู่ในสภาพที่ดีได้รับผลกระทบจากน้ำฝนที่ชะล้างหน้าดินรวมไปถึงน้ำท่วมฉับพลันและก่อให้เกิดลำน้ำตื้นเขิน ซึ่งผลสุดท้ายทำให้สภาพชุมชนเกิดภาวะแห้งแล้งและมีปัญหาด้านคุณภาพดินที่ไม่เหมาะสมต่อการทำกิน จนเกิดความเดือนร้อนตามมา สำหรับตัวอย่างชุมชนในชุมชนเมืองอาจพิจารณาได้จากชุมชนมหานคร เช่น กรุงเทพมหานคร ที่มีการขยายตัวสร้างถนน บ้านพักอาศัย อาคารสถานที่ต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก โดยไม่คำนึงถึงสภาพพื้นที่ตามธรรมชาติ นอกจากนั้นในบางแห่งได้ถมคูคลองระบายน้ำธรรมชาติเพื่อปลูกสร้างอาคารขึ้นมาแทน ทั้งหมดนี้ได้ก่อให้เกิดภาวะน้ำท่วมขัง

จากตัวอย่างที่กล่าวมาเห็นได้ชัดเจนถึงการไม่ผสมผสานกันระหว่างระบบที่มนุษย์สร้างขึ้นกับระบบธรรมชาติและแม้การที่จะผสมผสานระบบทั้งสองเข้าด้วยกันจะเป็นเรื่องที่สลับซับซ้อน แต่เป็นหน้าที่มนุษย์ที่จำเป็นต้องเข้าใจระบบธรรมชาติอย่างถ่องแท้ และพยายามนำระบบของมนุษย์ที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของตนเองให้ผสมผสาน หรือพยายามให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในระบบธรรมชาติอย่างมากจนระบบธรรมชาติไม่สามารถยอมรับได้และในที่สุดได้สร้างปัญหากลับมาสู่มนุษย์

5.2 ระบบที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทย

โดยข้อเท็จจริง แนวความคิดในเชิงระบบนี้เป็นแนวความคิดสากล ดังนั้น โครงสร้างของระบบที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทยหรือประเทศอื่นจะมีพื้นฐานของส่วนประกอบหลักที่เหมือนกัน

แต่อาจแตกต่างกันที่รายละเอียดของพฤติกรรมของส่วนประกอบเหล่านั้น ในที่นี้จะกล่าวถึงระบบที่อยู่อาศัยและระบบที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทยด้วยรายละเอียดต่อไปนี้

ระบบที่อยู่อาศัย

ระบบที่อยู่อาศัย คือ ระบบย่อยระบบหนึ่งของระบบชุมชน แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างในความพยายามของชุมชนกับที่อยู่อาศัย และถ้าหากความหมายดังกล่าวมาพิจารณาในเชิงระบบ จะทำให้เห็นชัดเจนยิ่งขึ้นว่า ที่อยู่อาศัย นั้นคือส่วนประกอบหลักหนึ่งของระบบชุมชน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นส่วนประกอบที่ใหญ่และมีระบบของตนเอง จึงอาจกล่าวได้ว่า ระบบที่อยู่อาศัยเป็นระบบย่อยระบบหนึ่งของระบบชุมชนเมืองหรือชุมชนชนบทนั่นเอง

แสดงให้เห็นว่าระบบชุมชนเมืองประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1. สังคมเมือง ประกอบด้วยคนและกลุ่มคนที่รวมตัวกันเป็นสังคมเมืองที่มีการศึกษาในระดับสูง และประกอบอาชีพที่ไม่ใช่เกษตรกรรม

2. เศรษฐกิจ หมายถึง โครงสร้างทางเศรษฐกิจที่ประกอบด้วยการผลิต การบริการและการค้าต่าง ๆ ที่ช่วยให้สมาชิกในสังคมมีรายได้มั่นคง มีการแลกเปลี่ยนผลผลิตต่าง ๆ ภายในเมืองของตน หรือแลกเปลี่ยนกับเมืองอื่น

3. ระบบสาธารณูปโภค หมายถึง การติดต่อเชื่อมโยงทั้งภายในเมืองและกับเมืองอื่นโดยรวมไปถึงการให้บริการด้านสังคมอื่นด้วย

4. สภาพแวดล้อมธรรมชาติ หมายถึง ลักษณะทางกายภาพที่เป็นที่ตั้งของเมือง การอนุรักษ์หรือพัฒนาสภาพตามธรรมชาตินี้ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของเมือง

5. ที่อยู่อาศัย คือ ส่วนพักอาศัยหรือย่านพักอาศัยของสังคมเมือง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหมู่บ้านที่รวมตัวกันอย่างหนาแน่น กระจายอยู่ทั่วไปในรูปแบบของบ้าน อาคารชุดหรืออาคารทาว์นเฮาส์

ระบบที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทย

จากการที่ครอบครัวเป็นส่วนประกอบหลักของระบบชุมชน เมื่อนำมาแยกพิจารณา โดยเฉพาะจะเห็นว่าที่อยู่อาศัยนั้นมีลักษณะพฤติกรรมที่สามารถมองเป็นระบบได้ โดยถือว่าเป็นระบบย่อยหนึ่งของระบบชุมชนถ้าเป็นระบบย่อยของชุมชนชนบทจะเรียกว่า ระบบที่อยู่อาศัยในชนบท ถ้าเป็นระบบของชุมชนเมืองจะเรียกว่าระบบที่อยู่อาศัยในเมือง

แสดงให้เห็นว่า โครงสร้างของระบบที่อยู่อาศัยของครอบครัวไทยประกอบด้วย ส่วนประกอบพื้นฐานอยู่ 5 ส่วน ด้วยกันดังนี้

1. ที่ดิน ที่ดินเป็นส่วนประกอบหลักที่สำคัญอย่างหนึ่งในระบบที่อยู่อาศัย ระบบที่อยู่อาศัยจะมีปริมาณหรือคุณภาพในระดับใดนั้น ส่วนใหญ่จะพิจารณาจากคุณภาพของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นจุดแรกในสมัยโบราณ การตั้งชุมชนหรือที่อยู่อาศัยที่ใดนั้น จะพิจารณา

ถึงสภาพที่ตั้งว่าอยู่ในชัยภูมิที่เหมาะสม ป้องกันอันตรายต่าง ๆ และสามารถติดต่อกับชุมชนอื่นได้หรือไม่ ซึ่งในปัจจุบันสภาพที่ดินสำหรับการสร้างบ้านเรือนก็ยังยึดถือหลักเกณฑ์เดียวกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องมีทางเข้าออกเชื่อมโยงกับชุมชนอื่นภายนอกได้ และถ้าเป็นที่ดินสำหรับชุมชนเมือง ที่ดินดังกล่าวควรสามารถเชื่อมโยงกับระบบน้ำ ระบบไฟ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของรัฐได้ด้วย

2. ลักษณะครอบครัว หมายถึง ขนาดของครอบครัวซึ่งประกอบด้วยจำนวนสมาชิก โครงสร้างอายุ ตลอดจนพฤติกรรมต่าง ๆ ของสมาชิกที่มีต่อครอบครัวและเพื่อนบ้านซึ่งลักษณะครอบครัวจะเป็นตัวบ่งบอกถึงความต้องการเนื้อที่ที่ใช้สอย เช่น จำนวนห้อง ขนาดห้อง การวางตำแหน่งของห้อง ตลอดจนรายละเอียดต่าง ๆ ในด้านการดำเนินชีวิตแบบไทย แบบกึ่งตะวันตก หรือแบบอื่น ๆ ลักษณะครอบครัว มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และทำให้บ้านหรือที่อยู่อาศัยต้องเปลี่ยนแปลงตาม

3. ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และบริการพื้นฐานที่จำเป็นในการอยู่อาศัยซึ่งโดยทั่วไปรัฐบาลจะต้องดำเนินการเพื่อประชาชนจะสามารถเชื่อมโยงระบบดังกล่าวเข้ากับบ้านพักอาศัยในแต่ละหลังคาของตนได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยในเขตเมืองที่จำเป็นต้องมีความพร้อมในระบบสาธารณูปโภคมีจะนั้นจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการด้อยคุณภาพของที่อยู่อาศัยดังจะเห็นได้จากปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม

4. รายได้นอกเหนือจากพฤติกรรมของสมาชิกในครอบครัวที่จะเป็นส่วนสำคัญในการกำหนดสถานะภาพที่อยู่อาศัยแล้วระดับรายได้หรือสภาพเศรษฐกิจครอบครัวยังเป็นส่วนสำคัญอีกอย่างหนึ่งที่จะทำให้ที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไป ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ระดับรายได้มากำหนดที่อยู่อาศัยโดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับ คือ

- 4.1 ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- 4.2 ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง
- 4.3 ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง

2. เทคโนโลยี การสร้างที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีเทคโนโลยีเป็นเครื่องมือ ทั้งที่เป็นเทคโนโลยีในการก่อสร้างซึ่งสามารถทำให้รูปแบบของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป เช่น เป็นที่อยู่อาศัยในแนวคิงสูง 10 – 15 ชั้น หรือเป็นที่อยู่อาศัยแบบที่สร้างได้รวดเร็ว

นอกจากนั้นเทคโนโลยียังเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้การดำเนินชีวิตของมนุษย์เปลี่ยนแปลง จึงส่งผลให้รูปแบบของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปด้วย

ส่วนประกอบหลัก 4 ประการที่กล่าวมาข้างต้นนี้ จะมีความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวกระทบ จึงสร้างเหตุผลซึ่งกันและกัน โดยตลอดและเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในส่วนประกอบใดสภาพที่

อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงทั้งสิ้น เช่น ถ้ารายได้น้อยอาจจำเป็นต้องเสาะแสวงหาที่ดินที่ราคาถูก ซึ่งอยู่ห่างไกลเนื้อที่ห้องอาจต้องเล็กกลง ถนนหรือระบบระบายน้ำอาจทำงานง่าย ๆ แต่เทคโนโลยีอาจต้องใช้ระดับสูงเพื่อให้เกิดการประหยัด ซึ่งทั้งหมดนี้จะประกอบกันเป็นที่อยู่อาศัยที่ออกมาเพื่อกลุ่มสังคมผู้มีรายได้น้อยแตกต่างจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางเป็นต้น

6. แนวคิดเกี่ยวกับเรื่องความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์

ความต้องการของมนุษย์ประการหนึ่งที่สำคัญ นอกเหนือจากด้านสังคม (Social Needs) และด้านจิตใจ (Psychological Needs) แล้วคือ ด้านกายภาพ (Physical Needs) ซึ่งมีปัจจัย 4 ประการ ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัยและยารักษาโรค สำหรับที่อยู่อาศัยนั้น เอแบรม มาสโลว์ ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรก ได้กล่าวถึงความต้องการด้านปัจจัย 4 ว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานลำดับแรกใน 5 ลำดับ สรุปว่า

1. ความต้องการทางร่างกายขั้นพื้นฐาน (Physiological Needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่อการยังชีพให้อยู่รอดซึ่งได้แก่ อาหาร อากาศ การพักผ่อน รวมทั้งที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่จะช่วยให้ร่างกายมีภาวะเป็นปกติ

2. ความต้องการในด้านความมั่นคงและปลอดภัย (Safety Needs) เป็นความต้องการเกี่ยวกับความปลอดภัยและความมั่นคงในชีวิต ทรัพย์สินและการงาน ซึ่งมักจะมีอิทธิพลมาจากภาวะแวดล้อม ความปลอดภัย และความมั่นคงทางด้านร่างกายและจิตใจ ฐานะ ภาวะเศรษฐกิจของครอบครัวเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ปราศจากความมั่นคงในตนเองและสังคม

3. ความต้องการมีพวกพ้อง (Love Needs) หมายถึง ความต้องการเป็นที่รักและต้องการรักคนอื่น ฉะนั้นความรักจึงเป็นความต้องการทางสังคมอย่างหนึ่งที่มนุษย์ทุกคนต้องการความรู้สึกเป็นเจ้าของจะช่วยทำให้มนุษย์สามารถอยู่ร่วมกันในสังคมได้ด้วยความอบอุ่น มั่นใจและยินดีร่วมมือในกิจกรรมของส่วนร่วม

4. ความต้องการมีชื่อเสียงเกียรติยศ (Ego needs for self-esteem) หมายถึง ความต้องการที่จะได้รับการยกย่องนับถือว่ามีค่าสำคัญจากครอบครัว เพื่อนฝูง และสังคม

5. ความต้องการความสำเร็จในชีวิต (Needs for self-actualization of self-fulfillment) เป็นความต้องการขั้นสูงสุดที่มนุษย์จะพึงมีได้ นั่นคือ ความต้องการการรับรู้พลังความสามารถของตนเองว่าจะเจริญ พัฒนาต่อไปได้อย่างไม่มีวันสิ้นสุด เพื่อความสมบูรณ์สมหวังของชีวิต

ทฤษฎีความต้องการที่ใกล้เคียงกับทฤษฎี 5 ขั้นของมาสโลว์ คือ ทฤษฎี อี.อาร์.จี. (E.R.G. Existence Relatedness and Growth Theory) เอลเดอร์เฟอร์ ได้จัดกลุ่มความต้องการของบุคคลโดยมีบรรทัดฐานจากแนวคิดลำดับขั้นของมาสโลว์ โดยมี 3 กลุ่ม คือ

1. ความต้องการดำรงชีวิต
2. ความต้องการความสัมพันธ์
3. ความต้องการความเจริญเติบโต

ความต้องการดำรงชีวิต เปรียบเทียบได้กับความต้องการทางร่างกายและความต้องการทางสังคมตามทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการ ซึ่งหมายถึงความต้องการในการยังชีพ การมีที่อยู่อาศัย รวมทั้งความปลอดภัยจากอันตรายทั้งปวง

ความต้องการความสัมพันธ์ มีลักษณะเหมือนกับความต้องการทางสังคม ซึ่งได้แก่ ความต้องการความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล

ความต้องการความเจริญเติบโต สามารถเปรียบเทียบได้กับความต้องการยอมรับนับถือ และความต้องการความสำเร็จในชีวิตของมาสโลว์ ซึ่งหมายถึง ความต้องการความเจริญ การพัฒนา การแสวงหาโอกาสในการเพิ่มพูนความรู้ความสามารถให้แก่ตน ความสามารถที่จะเอาชนะอุปสรรคต่าง ๆ ที่มีอยู่

ตามแนวทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมาสโลว์ เห็นว่าบุคคลจะมีความต้องการที่สูงขึ้นได้นั้น จะต้องได้รับการตอบสนองความต้องการในขั้นต้นก่อน แต่แนวทฤษฎีนี้มีความยืดหยุ่นมากกว่า คือ บุคคลอาจมีความต้องการหลาย ๆ อย่างพร้อมกัน โดยอาจมีความต้องการในระดับสูงพร้อม ๆ กับความต้องการในระดับต่ำ

สรุปแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ มีความคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์ พอจะสรุปได้ดังนี้

ความต้องการของมนุษย์ด้วยปัจจัยภายนอก เช่น ทฤษฎีของ Maslow และทฤษฎี อี.อาร์.เจ. ของเอลเดอร์เฟอร์ แบ่งความต้องการของมนุษย์ออกเป็น 5 ระดับคือ

1. ความต้องการด้านกายภาพ เช่น อาหาร อากาศ การพักผ่อน และที่อยู่อาศัย
2. ความมั่นคงและปลอดภัยในชีวิต เน้นในเรื่องความมั่นคงในชีวิต ทรัพย์สินและการงาน
3. ความต้องการมีสังคม มนุษย์เป็นสัตว์สังคมมีความต้องการเป็นที่รักและต้องการรักคนอื่นในสังคม จะทำให้มนุษย์มีความอบอุ่น มั่นใจ
4. ความต้องการมีเกียรติยศ ชื่อเสียง มนุษย์ต้องการได้รับการยกย่องและยอมรับจากสังคม
5. ความต้องการความสำเร็จและสมหวังในชีวิต คือ ความต้องการการก้าวหน้า และรักษาความต้องการด้านอื่นๆ ที่ได้รับให้สมบูรณ์ต่อไปอย่างไม่มีความสิ้นสุด

7. สภาพทั่วไปของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งอยู่ภาคกลางของประเทศไทยห่างจากกรุงเทพฯ 76 กม. มีเนื้อที่ประมาณ 2,556,640 ตร.กม. หรือประมาณ 1,597,900 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ดังแสดงในตาราง 1

ตาราง 1 แสดงที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ทิศ	อาณาเขต
ทิศเหนือ	ติดต่อกับ จังหวัดอ่างทอง จังหวัดลพบุรี และจังหวัดสระบุรี
ทิศใต้	ติดต่อกับ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดนครปฐม และจังหวัดปทุมธานี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ จังหวัดสระบุรี
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ จังหวัดสุพรรณบุรี และจังหวัดนครปฐม

การมีที่ตั้งที่เหมาะสมตั้งอยู่ในเขตภาคกลางตอนบน ซึ่งสามารถติดต่อผ่านไปยังภาคต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว การได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งทำให้ได้รับสิทธิพิเศษในการส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ เขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 ซึ่งเขต 2 ทั้งหมด ประกอบด้วย พระนครศรีอยุธยา กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสาคร สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง สิทธิพิเศษที่เขต 2 ได้รับมีดังนี้

1. ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 10
2. ให้ได้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี และเป็น 5 ปี หากตั้งสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรอง ระบบคุณภาพมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่น ที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะต้อง ถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

การมีที่ดินอุดมสมบูรณ์ ที่ดินในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนพื้นที่มาก เป็นปัจจัยรองรับการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมได้เป็นอย่างดี แนวโน้มของการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีแนวโน้มมากยิ่งขึ้น และคาดว่าจะสามารถรองรับการเจริญเติบโตต่อไปได้

มีแหล่งน้ำที่อุดมสมบูรณ์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีแหล่งน้ำที่อุดมสมบูรณ์ ประกอบไปด้วย แหล่งน้ำธรรมชาติ แหล่งน้ำชลประทานและแหล่งน้ำใต้ดินที่รองรับต่อความต้องการอุปโภคบริโภค และการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรม เกษตรกรรม

การคมนาคมขนส่งสะดวก

จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีสถานที่ตั้งที่เหมาะสมในการคมนาคมขนส่ง ที่สามารถเดินทางได้ทั้งทางบก และทางน้ำ ทั้งนี้โดยรถยนต์ รถไฟ และทางเรือ โดยสามารถเชื่อมโยงไปยังศูนย์กลางความเจริญเติบโตของประเทศได้ เช่น สามารถติดต่อไปยังจังหวัดในภาคเหนือ โดยผ่านจังหวัดสิงห์บุรี ชัยนาท นครสวรรค์ และตะวันออกเฉียงเหนือ โดยผ่านจังหวัดสระบุรี และนครราชสีมา ติดต่อจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยผ่านจังหวัดสระบุรี และนครราชสีมา ติดต่อจังหวัดในภาคตะวันออกผ่านจังหวัด ปทุมธานี นครนายก ติดต่อกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งยังติดต่อกับจังหวัดในภาคตะวันออกผ่านจังหวัดนครปฐม และสุพรรณบุรี

อยู่ใกล้ตลาดที่รองรับการผลิตภายในจังหวัดหลายแห่งด้วยกัน นอกจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เป็นตลาดรองรับการผลิตที่ใหญ่และมีความต้องการสูง แต่เนื่องด้วยลักษณะภูมิศาสตร์ที่ใกล้ความเจริญทำให้จังหวัดไม่เพียงแต่มีการขยายการผลิตไปยังตลาดภายในประเทศเท่านั้น สินค้าหลายชนิดยังเป็นการผลิตเพื่อการส่งออก ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าการผลิตของจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีตลาดรองรับทั้งในและนอกประเทศ

ปัจจัยความสะดวกด้านอื่น ๆ คืออยู่ใกล้แหล่งที่มีแรงงานที่มีความรู้ความสามารถ มีความสะดวกในการติดต่อกับหน่วยงานของรัฐบาลทั้งภายในจังหวัดเองและที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มีแหล่งเงินทุนรองรับความต้องการของตลาด ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ อยู่ใกล้แหล่งข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อการลงทุนของผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของตนเองให้ก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น การได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และแรงงานมีราคาถูกกว่าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

โอกาสในการลงทุน

1. การลงทุนด้านอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าเกษตร จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีความเหมาะสมในการผลิต อุตสาหกรรมสาขานี้ เนื่องจากผลผลิตที่สนับสนุนอุตสาหกรรมมีมาก ทั้งนี้จากการผลิตภายในจังหวัดเองและผลผลิตที่ได้จากจังหวัดใกล้เคียง เนื่องจากพื้นที่ภายในจังหวัดมีความอุดมสมบูรณ์และผลผลิตต่อไร่สูง

2. การลงทุนด้านอุตสาหกรรมทั่วไป โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการบริโภคทั้งในและนอกประเทศ ศักยภาพของจังหวัดเพียงพอ ทั้งปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง การคมนาคมขนส่ง ที่ให้สามารถอำนวยความสะดวกให้กับคู่ค้าได้สะดวกและรวดเร็วขึ้น สินค้าถึงมือผู้รับในระยะเวลาที่แน่นอน ไม่มีอุปสรรคทางการขนส่งสินค้า

3. การกำหนดพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนให้สามารถตั้งโรงงานอุตสาหกรรมได้ การลงทุนด้านการตั้งกิจกรรมอุตสาหกรรม และอาคารหลายชั้นเพื่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก มีพื้นที่สนับสนุนการตั้งโรงงานอยู่หลายพื้นที่

4. การลงทุนด้านการผลิตสินค้าหัตถกรรม เพื่อส่งเสริมรายได้และส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด

ข้อจำกัดในการลงทุน

1. ราคาที่ดินเริ่มมีแนวโน้ม อุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในการประกอบการ อุตสาหกรรมมากจะมีต้นทุนคงที่สูงขึ้น

2. สภาพพื้นที่ราบลุ่มภายในมีผลให้พื้นที่ส่วนใหญ่มีน้ำท่วมขังในช่วงที่มีฝนตกหนัก และฤดูน้ำหลาก

3. การกำหนดพื้นที่ห้ามตั้งโรงงานในเขตอำเภอบางปะอิน อำเภอบางไทร และอำเภอพระนครศรีอยุธยา บางส่วน

สถิติเศรษฐกิจ

จากสถิติเศรษฐกิจของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นจังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวสูง โดยเฉลี่ย GPP (ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อประชากร) 103,808 บาทต่อคนต่อปี ในขณะที่จังหวัดอื่น ๆ โดยทั่วไปจะมีผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อประชากร ประมาณ 30,000 - 40,000 บาทต่อคน ต่อปี

GPP และองค์ประกอบรายสาขา มีประมาณ 75,884 ล้านบาท โดยมีโครงสร้างการเกษตรของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในปัจจุบันสัดส่วนเหลือน้อยมากเพียง 5% ส่วนทางด้านอุตสาหกรรมมีความสำคัญสูงมาก ประมาณ 66% เหลือนอกนั้นเป็นสาขาการบริหาร ประมาณ 29%

ภาพรวมเศรษฐกิจของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ฐานเศรษฐกิจของเมืองพระนครศรีอยุธยา ในอดีตจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและที่ราบลุ่มกลุ่มภาคกลางเป็นอู่ข้าวอู่น้ำของประเทศ เพราะมีพื้นที่เหมาะสมกับการปลูกข้าว แต่ปัจจุบันนี้สภาพการได้เปลี่ยนแปลงอย่างมาก โครงสร้างเศรษฐกิจของเมืองพระนครศรีอยุธยาในปัจจุบันภาคอุตสาหกรรมกลายเป็นกิจกรรมที่สำคัญทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มรายได้เข้าจังหวัด เนื่องจากทำเลของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเหมาะสมกับการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม การคมนาคมสะดวก ใกล้เมือง

ท่าและตลาด การตั้งนิคมอุตสาหกรรมมีผลดึงดูดโรงงานเข้ามาประกอบการจำนวนมาก ในจำนวนนี้หลายโรงงานผลิตสินค้าไฮเทค และสินค้าส่งออก มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น มีความต้องการใช้แรงงานที่มีความรู้และมีฝีมือ ในภาคบริเวณนั้น

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการเติบโตอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากเมืองพระนครศรีอยุธยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญแห่งหนึ่งของประเทศเนื่องจากมีประวัติศาสตร์อันยาวนาน เคยเป็นราชธานี วัตถุประสงค์ต่าง ๆ ที่ประชาชนศรีทธา ในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยายังมีท่องเที่ยวซึ่งเป็นแหล่งน้ำตามธรรมชาติ ในแต่ละปีนักท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และวัฒนธรรมที่ต้องการมาเยี่ยมชมธรรมชาติเพื่อศึกษาของประชาชนภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นจำนวนมาก

มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเปรียบเทียบกับประเทศ ปี 2536 – 2540 (ณ ราคาตลาด) ดังแสดงในตาราง 2

ตาราง 2 แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเปรียบเทียบกับประเทศ ปี 2536 – 2540 (ณ ราคาตลาด)

ผลิตภัณฑ์มวลรวม	2535	2536	2537	2538	2539	2540
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP)	2,830,917	3,170,257	3,634,501	4,185,633	4,608,491	4,727,308
ผลิตภัณฑ์รวมรวมของ จ.อยุธยา (GPP)	37,514	43,471	51,882	50,792	69,175	74,268
% การเปลี่ยนแปลง GDP ของประเทศ	-	11.98%	14.64%	15.16%	10.10%	2.57%
% การเปลี่ยนแปลง GPP ของจังหวัด	-	15.87%	19.4%	-2.1%	36.19%	7.36%

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2540 : ไม่ปรากฏเลขหน้า

จากข้อมูลที่แสดงในแผนภูมิ นำเอาส่วนของการเปลี่ยนแปลงร้อยละของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศ และ GDP ของจังหวัด มาพิจารณา เนื่องจากข้อมูลตัวเลขของผลิตภัณฑ์มวลรวมของทั้งประเทศและจังหวัดมีความแตกต่างกันมาก ในส่วนของการเติบโตทางเศรษฐกิจ

ของจังหวัดพบว่า การเติบโตของจังหวัดและของประเทศไม่เป็นที่ทิศทางเดียวกัน เพราะหลังจากประเทศเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2539 เศรษฐกิจของทั้งจังหวัดและประเทศต่างลดลง แต่ในปี 2540 เศรษฐกิจของจังหวัดเกิดเปลี่ยนแปลง คือมีการเปลี่ยนของความชัน (Slope) เป็นบวกสูง หลังจากนั้นก็ตกลงตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

7.2 สถานะด้านอุตสาหกรรม

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ในเขต 2 ของการส่งเสริมการลงทุน มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 1,153 โรงงาน รวมคนงาน 196,126 คน โดยแยกเป็น โรงงานอุตสาหกรรมในสวนอุตสาหกรรม, เขตประกอบการอุตสาหกรรม, นิคมอุตสาหกรรม และ โรงงานอุตสาหกรรมอื่น ๆ ดังนี้

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยร่วมกับภาคเอกชน ได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวม 3 แห่ง ได้แก่

1. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีพื้นที่โครงการจำนวน 1,917 ไร่ ตั้งอยู่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน มีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการจำนวน 80 โรงงาน เงินทุน 77,615 ล้านบาท จำนวนคนงาน รวม 23,421 คน

2. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) มีพื้นที่โครงการจำนวน 2,500 ไร่ ตั้งอยู่ กม.ที่ 56 – 60 ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน มีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการจำนวน 99 โรงงาน เงินทุน 36,056.85 ล้านบาท จำนวนคนงาน รวม 18,433 คน

3. นิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร มีพื้นที่โครงการจำนวน 2,505 ไร่ ตั้งอยู่ ตำบลบางพระครู อำเภอนครหลวง และตำบลบ้านขล้อย อำเภอบางปะหัน มีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการจำนวน 47 โรงงาน เงินทุน 6,117.82 ล้านบาท จำนวนคนงาน รวม 9,122 คน

นอกจากนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ยังมีเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 แห่ง และชุมชนอุตสาหกรรม 1 แห่ง ได้แก่

เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟลตอริแลนค์วังน้อย มีพื้นที่โครงการประมาณ 168 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 68 ตำบลชะแมบ และตำบลจุฬา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ลักษณะโครงการเป็นการขายโรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม (Mini factory) มีโรงงานที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการจำนวน 60 โรงงาน เงินทุน 1,855.34 ล้านบาท จำนวนคนงานรวม 2,685 คน

ชุมชนอุตสาหกรรมของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) มีพื้นที่โครงการ จำนวน 3,222 ไร่ จำนวนโรงงาน 97 โรงงาน เงินทุน 38,426 ล้านบาท จำนวนคนงาน 30,000 คน ตั้งอยู่ตำบลคานหาม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ดังแสดงในภาพประกอบ 2



ภาพประกอบ 2 แสดงสวนอุตสาหกรรมโรจนะและบริเวณโดยรอบ

ที่มา : GoogleEarth. 2549 : ออนไลน์

โรงงานอุตสาหกรรมอื่น ๆ (นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการฯ) มีจำนวน 867 โรงงาน เงินทุน 114,246.57 ล้านบาท จำนวนคนงาน 142,465 คน มีพื้นที่ 24,463 ไร่ รวมจำนวนโรงงานทั้งหมดในนิคมและนอกนิคม 1,153 โรงงาน รวมเงินทุน 235,892.67 ล้านบาท รวมจำนวนคนงาน 196,126 คน และพื้นที่ที่ใช้ภาคอุตสาหกรรม จำนวน 34,320 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สถิติโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแยกตามหมวดอุตสาหกรรม (ทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคมอุตสาหกรรม) มีรายละเอียดดังแสดงในตาราง 3

ตาราง 3 แสดงสถิติโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแยกตามหมวด
อุตสาหกรรม (ทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคมอุตสาหกรรม)

ที่	รายการ	จำนวน (โรงงาน)	เงินทุน (ล้านบาท)	คนงาน (คน)
1.	อุตสาหกรรมการเกษตร	105	4,845.39	7,867
2.	อุตสาหกรรมอาหาร	61	6,596.46	4,356
3.	อุตสาหกรรมเครื่องดัด	12	8,384.55	1,718
4.	อุตสาหกรรมสิ่งทอ	16	5,463.71	3,746
5.	อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกาย	12	1,017.69	3,923
6.	อุตสาหกรรมเครื่องหนัง	23	4,159.58	21,712
7.	อุตสาหกรรมไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	96	1,384.32	8,331
8.	อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องเรือน	30	674.64	1,742
9.	อุตสาหกรรมกระดาษ และผลิตภัณฑ์กระดาษ	14	2,109.87	1,796
10.	อุตสาหกรรมสิ่งพิมพ์	7	314.34	846
11.	อุตสาหกรรมเคมี	38	7,193.05	3,518
12.	อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและผลิตภัณฑ์	4	153.25	37
13.	อุตสาหกรรมยาง	14	1,253.16	2,513
14.	อุตสาหกรรมพลาสติก	69	7,370.01	5,247
15.	อุตสาหกรรมโลหะ	87	50,841.05	12,610
16.	อุตสาหกรรมโลหะ	12	902.82	729
17.	อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ	116	4,486.37	15,573
18.	อุตสาหกรรมเครื่องจักร	122	44,077.56	23,888
19.	อุตสาหกรรมไฟฟ้า	106	42,687.57	51,490

20. อุตสาหกรรมขนส่ง	70	7,692.59	5,089
21. อุตสาหกรรมอื่น ๆ	139	34,284.69	19,395
รวม	1,153	235,892.67	196,126

ประชากร ณ เดือนมีนาคม 2546 รวมทั้งสิ้น 748,724 คน เป็นชาย 364,474 คน หญิง 384,250 คน สำหรับ อำเภอที่มีประชากรมากที่สุด ได้แก่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 140,236 คน รองลงมาได้แก่ อำเภอบางปะอิน มีจำนวน 74,268 คน อำเภอเสนา มีจำนวน 66,876 คน คิดเป็นอัตราความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 292 คนต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากรของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแยกเป็นรายอำเภอ มีรายละเอียดดังแสดงในตาราง 4

ตาราง 4 แสดงจำนวนประชากรจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแยกเป็นรายอำเภอ

ลำดับที่	อำเภอ	จำนวนราษฎร		
		ชาย	หญิง	รวม
1.	อำเภอพระนครศรีอยุธยา	68,536	71,700	140,236
2.	อำเภอท่าเรือ	23,664	25,357	49,021
3.	อำเภอมหาราช	11,340	12,487	23,827
4.	อำเภอนครหลวง	16,377	17,728	34,105
5.	อำเภออุทัย	20,101	21,041	41,142
6.	อำเภอภาชี	15,471	16,167	31,638
7.	อำเภวังน้อย	27,972	28,555	56,527
8.	อำเภอบ้านแพรก	4,495	4,993	9,488
9.	อำเภอเสนา	32,524	34,352	66,876
10.	อำเภอผักไห่	21,371	22,773	44,144
11.	อำเภอบางปะหัน	19,168	20,908	40,074
12.	อำเภอบางบาล	16,695	17,706	34,401
13.	อำเภอบางซ้าย	10,076	10,145	20,221
14.	อำเภอบางไทร	22,376	23,293	45,669
15.	อำเภอบางปะอิน	36,031	38,237	74,268
16.	อำเภอลาดบัวหลวง	18,277	18,808	37,085
	รวมทั้งอำเภอ	364,474	384,250	748,724

สถานประกอบการและลูกจ้าง ในปี 2542 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาสถานประกอบการทั้งหมด 2,636 แห่ง เพิ่มขึ้น จากปีที่แล้ว 97 แห่ง หรือร้อยละ 3.82 จากปีที่แล้ว มีจำนวนลูกจ้างทั้งหมด 153,619 คน สถิติจำนวนสถานประกอบการและจำนวนแรงงาน มีรายละเอียดดังแสดงในตาราง 5

ตาราง 5 แสดงจำนวนสถานประกอบการและจำนวนแรงงาน

ปี	จำนวนสถานประกอบการ	จำนวนแรงงาน
2537	2,084	74,439
2538	2,312	102,754
2539	2,470	114,301
2540	2,539	137,008
2541	2,636	153,619
2542	2,636	153,61

ผู้สมัครงานตำแหน่งงานว่าง และการบรรจุงานในปี 2542 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีสถิติผู้สมัครงานทั้งสิ้น 17,870 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 115.53 เมื่อเทียบกับปีก่อนตำแหน่งงานว่างรวมทั้งสิ้น 13,875 ตำแหน่ง ลดลงร้อยละ 47.83 จากปีที่แล้ว การบรรจุงานรวมทั้งสิ้น 5,237 เพิ่มขึ้นร้อยละ 136.84 จากปีที่แล้ว โดยมีการบรรจุงานร้อยละ 29.30 ของผู้สมัครงานและร้อยละ 37.74 ของตำแหน่งงานว่าง ซึ่งผู้สมัครงาน ตำแหน่งงานว่าง และการบรรจุ มีรายละเอียดดังแสดงในตาราง 6

ตาราง 6 แสดงผู้สมัครงาน ตำแหน่งงานว่าง และการบรรจุ

ประเภท	พ.ศ. 2538	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2540	พ.ศ. 2541	พ.ศ. 2542
ผู้สมัครงาน (คน)	5,549	5,359	5,506	15,468	17,870
ตำแหน่งงานว่าง (อัตรา)	16,274	19,797	29,701	29,011	13,875
บรรจุงาน	2,882	3,247	3,501	3,827	5,237

ข้อมูลผู้ว่างงาน

ในปี 2542 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีผู้ว่างงาน จำนวน 6,543 คน เป็นชาย 3,583 คน หญิง 2,960 คน นับเป็นจังหวัดที่มีผู้ว่างงานมากเป็นอันดับที่ 2 ของภาค (รองมาจาก จังหวัดลพบุรี) และเป็นอันดับที่ 32 ของประเทศ โดยผู้ว่างงานส่วนใหญ่ จำนวน 4,301 คน หรือ 66% มีอายุระหว่าง 20 – 39 ปี จำนวนและร้อยละของครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และ เขตการปกครอง พ.ศ. 2519 2529 และ 2539 (จำนวนเป็นครัวเรือน) มีรายละเอียดดังแสดงในตาราง 7

ตาราง 7 จำนวนและร้อยละของครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และ เขตการปกครอง พ.ศ. 2519 2529 และ 2539 (จำนวนเป็นครัวเรือน)

การครอบครองที่อยู่อาศัยและเขตการปกครอง	2519	2529	2539
--	------	------	------

รวม	100.0	100.0	100.0
	(6,831,550)	(10,665,743)	(15,002,591)
เจ้าของ	89.0	84.4	82.1
เข้าซื้อ	*	1.1	0.7
เช่า	7.6	8.3	10.1
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่าเพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้าง	1.1	3.1	3.2
ให้อยู่เปล่า	2.3	3.1	3.9
ในเขตเทศบาล	100.0	100.0	100.0
	(1,008,840)	(2,023,452)	(3,046,293)
เจ้าของ	47.6	51.1	51.4
เข้าซื้อ	*	2.9	1.6
เช่า	40.6	32.9	32.9
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่าเพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้าง	6.0	6.0	8.1
ให้อยู่เปล่า	5.8	7.1	6.0
นอกเขตเทศบาล	100.0	100.0	100.0
	(5,822,710)	(8,642,291)	(11,956,299)
เจ้าของ	96.2	92.2	89.9
เข้าซื้อ	*	0.7	0.5
เช่า	1.8	2.5	4.3
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่าเพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้าง	0.3	2.4	2.0
ให้อยู่เปล่า	1.7	2.2	3.3

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2539 : 20

8. ทฤษฎีความต้องการ

ทฤษฎีลำดับความต้องการของ มาสโลว์ ได้อธิบายถึงพฤติกรรมของมนุษย์ที่เกี่ยวข้องกับความต้องการพื้นฐานที่เกิดจากความพึงพอใจ ความต้องการเหล่านั้นถูกกำจัดลำดับขั้นของความ ต้องการจากน้อยไปหามาก โดยได้แบ่งความต้องการของบุคคล เป็น 4 ระดับ ตามความสำคัญ

1. ความต้องการด้านสรีระวิทยา เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ได้แก่ ความ ต้องการในเรื่องอาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค และความต้องการทางเพศ เป็นต้น

2. ความต้องการด้านความมั่นคงของชีวิต ได้แก่ ความต้องการที่จะอยู่อย่างมั่นคงปลอดภัยจากการถูกทำร้ายร่างกาย หรือถูกขโมยทรัพย์สินหรือความมั่นคงในการทำงานและการมีชีวิตอยู่อย่างมั่นคงในชีวิต

3. ความต้องการด้านสังคม ได้แก่ ความต้องการความรัก ความต้องการที่จะให้สังคมยอมรับว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของสังคม

4. ความต้องการที่จะมีเกียรติชื่อเสียง ได้แก่ ความภูมิใจ ความต้องการดีเด่น ในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ที่จะให้ได้รับการยกย่องจากบุคคลอื่น

ทฤษฎีความต้องการที่แสวงหา แมคเคลแลนด์ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. 2545 : 315) เป็นทฤษฎีซึ่งเสนอแนะว่าความต้องการที่แสวงหาการเรียนรู้โดยอาศัยชีวิตและการที่บุคคลมุ่งที่ความต้องการเฉพาะอย่างมากกว่าความต้องการอื่น ๆ ความต้องการเพื่อความสำเร็จ เป็นความปรารถนาที่จะบรรลุเป้าหมายซึ่งมีลักษณะท้าทายและยืดหยุ่น

ความต้องการเพื่อความผูกพัน ความปรารถนาที่จะกำหนดความผูกพันส่วนตัวกับบุคคล ความต้องการอำนาจ เป็นความปรารถนาที่มีอิทธิพลหรือควบคุมบุคคลอื่น

ทฤษฎีนี้ได้ทำความเข้าใจถึงการจูงใจ ซึ่งมีรูปแบบการจูงใจความต้องการพื้นฐาน 3 ประการ ดังนี้

1. ความต้องการอำนาจ แมคเคลแลนด์ และทีมงานผู้วิจัย ได้พบว่าบุคคลมีความต้องการอำนาจสูง จะมีความเกี่ยวข้องกับอิทธิพลและการควบคุม บุคคลเช่นนี้ต้องการความเป็นผู้นำ เป็นนักพูดเป็นผู้ที่ต้องการทำงานให้เหนือกว่าบุคคลอื่น เป็นกลุ่มที่แสวงหา หรือค้นหาวิธีแก้ปัญหาให้ดีที่สุด ชอบสอนและชอบพูดในที่ชุมชนชอบการแข่งขันเพื่อให้สถานภาพสูงขึ้นจะกังวลเรื่องอำนาจมากกว่าทำงานให้ได้ประสิทธิภาพ

2. ความต้องการความผูกพัน บุคคลที่มีความต้องการข้อนี้สูงจะพอใจจากการเป็นที่รัก และมีแนวโน้มจะเลี่ยงความเจ็บปวดจากการต่อต้าน โดยสมาชิกกลุ่มสังคม เขาจะรักษาความสัมพันธ์อันดีในสังคม พอใจในการให้ความร่วมมือมากกว่าการแข่งขัน พยายามสร้างและรักษาสัมพันธ์กับผู้อื่น ต้องการสร้างความเข้าใจดีจากสังคมที่เขาเป็นสมาชิกอยู่

3. ความต้องการความสำเร็จ บุคคลที่ต้องการความสำเร็จสูงจะมีความปรารถนาอย่างรุนแรงที่จะประสบความสำเร็จและกลัวต่อความล้มเหลว ต้องการแข่งขันและกำหนดเป้าหมายที่ยากลำบากสำหรับตนเอง มีทัศนคติชอบเสี่ยงแต่ไม่ชอบการพนัน พอใจที่จะวิเคราะห์และประเมินปัญหา มีความรับผิดชอบเพื่อให้งานสำเร็จลุล่วง และมีการป้อนกลับในการทำงานตลอดจนมีความปรารถนาจะทำงานให้ดีกว่าบุคคลอื่น แสวงหาหรือพยายาม รับผิดชอบในการค้นหาวิธีแก้ปัญหาให้ดีที่สุด

พื้นฐานทฤษฎีของ แมคเคลแลนค์ จะขึ้นอยู่กับเวลาและเหตุผลของประสบการณ์ในชีวิตของแต่ละบุคคล จะถูกกระตุ้นด้วยความต้องการต่าง ๆ และแต่ละความต้องการจะมีผลต่อความพอใจในการปฏิบัติงานของเขา ทฤษฎีนี้จะช่วยให้ผู้บริหารมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความต้องการของตนเองและคนอื่นเป็นอย่างดี สามารถสร้างงานและปรับสภาพแวดล้อมในการทำงานให้สนองความต้องการทั้ง 3 ด้าน ของบุคคลได้อย่างเหมาะสม

9. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กิตติศักดิ์ ทรายุงเรือง (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในอนาคตของประชาชนในเขตเทศบาลเมืองนครพระนครศรีอยุธยา พบว่า ประมาณร้อยละ 18.4 กำลัง มองหาที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่ส่วนที่เหลือยังไม่มีแผนที่จะย้ายออกจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า (1) คนส่วนใหญ่ไม่มีความคิดที่จะย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยออกจากจังหวัด (2) จากการสำรวจ ประมาณร้อยละ 30.3 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มีระยะเวลาอีกไม่เกิน 10 ปี โดยให้ความสนใจที่จะเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรร เป็นส่วนใหญ่ และรองลงมาคือ สร้างใหม่บนที่ดินแปลงใหม่ (3) มีลักษณะบ้านที่ต้องการคือ บ้านเดี่ยว ในที่ดินขนาด 75-100 ตารางวา ระดับราคาอยู่ที่ 700,000-1,500,000 บาทเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาคือต่ำกว่า 700,000 บาท (4) ยังคงมีความต้องการอยู่ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ (5) ปัจจัยของการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต ก็คือ ด้านราคา รองลงมา คือ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านแบบบ้านที่ต้องการ คือ แบบที่มีจำนวนห้องนอน 3 ห้อง, มีห้องน้ำ-ส้วม จำนวน 2 ห้อง และส่วนใหญ่ต้องการห้องเก็บของ แต่มีสิ่งหนึ่งที่น่าสนใจคือ สำหรับบางครอบครัวที่มีระดับรายได้ของครัวเรือน ที่ไม่สูงนัก จะมีความเป็นไปได้แค่ไหนสำหรับความต้องการในอนาคตไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรหรือก่อสร้างในที่ดินแปลงใหม่ก็ตาม เพราะบางทีความต้องการมีจริง แต่เมื่อมีรายได้จำกัดก็ไม่สามารถหาสิ่งที่มาสนองตอบได้ นอกเสียจากว่าจะมีที่ดินอยู่แล้ว

ทั้งนี้ยังพบว่า มีข้อจำกัดที่เกิดจากความต้องการด้านกายภาพ ทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมืองนครศรีอยุธยา ส่วนใหญ่เลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตในลักษณะการซื้อบ้านใหม่ ในโครงการจัดสรร และการก่อสร้างใหม่ บนที่ดินแปลงใหม่ จากแนวคิดในความต้องการดังกล่าว อาจก่อให้เกิดปัญหาทางด้าน การจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พอเพียง ดังนั้นภาครัฐน่าจะ ต้องมีการ เตรียมการแก้ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงการพัฒนาและขยาย โครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคต

กรแก้ว เพชรจรัส (2545 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยการเปิดรับข่าวสาร การโฆษณา และการประชาสัมพันธ์ที่ส่งเสริมต่อภาพลักษณ์ ของบ้านจัดสรร ผลการวิจัยพบว่า (1) ลักษณะทาง

ประชากรมีความสัมพันธ์กับการเปิดรับข่าวสารเกี่ยวกับหมู่บ้าน จัดสรร (2) ลักษณะทางประชากร มีความสัมพันธ์กับการโฆษณาบ้านจัดสรร โดยที่ เพศ ระดับ การศึกษา รายได้ของครอบครัว ต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับการโฆษณาบ้านจัดสรร ส่วนอายุ สถานภาพทางการสมรส และอาชีพ ไม่มีความสัมพันธ์กับการโฆษณาบ้านจัดสรร (3) ลักษณะทางประชากร มีความสัมพันธ์กับการ ประชาสัมพันธ์บ้านจัดสรร โดยที่ระดับการศึกษา มีความสัมพันธ์กับการประชาสัมพันธ์บ้านจัดสรร ส่วนเพศ อายุ สถานภาพทางการสมรส อาชีพ และรายได้ของครอบครัวต่อเดือน ไม่มีความสัมพันธ์กับการประชาสัมพันธ์บ้านจัดสรร (4) ลักษณะทางประชากร ไม่มีความสัมพันธ์กับภาพลักษณ์บ้าน จัดสรร (5) การเปิดรับข่าวสารเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรจากสื่อมวลชนของกลุ่มตัวอย่าง ไม่มีความสัมพันธ์กับภาพลักษณ์ของหมู่บ้านจัดสรร (6) การโฆษณาบ้านจัดสรร ไม่มีความสัมพันธ์กับ ภาพลักษณ์ของบ้านจัดสรร (7) การประชาสัมพันธ์บ้านจัดสรร มีความสัมพันธ์กับภาพลักษณ์บ้าน จัดสรร

นัตริศิริ กลิ่งเนียม (2544 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยของที่อยู่ อาศัยประเภท หมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองปทุมธานี จากการศึกษาพบว่าหมู่บ้านในเขต เทศบาลเมืองปทุมธานีมีรูปแบบที่เหมาะสมมากที่สุด จำนวน 2 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่บ้านปทุมวิลเลจ และหมู่บ้านปทุมคอนโดเพรส โดยมีลำดับคะแนน เท่ากับ 42 คะแนนเท่ากันทั้งสองหมู่บ้าน เมื่อนำ ปัจจัยที่ศึกษามาหาปัจจัยที่มีผลต่อระดับความ เหมาะสมโดยค่าสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น พบว่า มี 3 ปัจจัย ที่สามารถอธิบายถึงระดับความ เหมาะสมของที่อยู่อาศัยได้ คือ สัดส่วนพื้นที่อาคาร ทาวน์เฮาส์ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ .86 ความหนาแน่นของหน่วยครัวเรือนต่อพื้นที่ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.977 และระยะห่างจากสวนสาธารณะ มีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.995 ซึ่งทั้งสามปัจจัย สามารถใช้อธิบายระดับความเหมาะสมได้ร้อยละ 86.2, 97.7 และ 99.5 ตามลำดับ

พิสิทธิ์ สุทธรามงคล (2540 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาส่วนประสมการส่งเสริมการตลาดที่มี อิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่ ผลการวิจัยสรุปได้ดังนี้ ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ซื้อและอยู่อาศัย จากการวิจัยพบว่า มีช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี เป็นส่วนใหญ่ มีการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด อาชีพส่วนใหญ่รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ด้านบ้านที่อยู่อาศัย จากการวิจัยพบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ชอบบ้านเดี่ยวสองชั้น รอง ลงมาได้แก่บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดบ้านพร้อมที่ดิน 51-100 ตารางวา ราคาบ้านที่สนใจ 50,000-1,000,000 บาท ลักษณะการซื้อ แบบเงินผ่อนมากกว่าเงินสด โดยใช้ระยะเวลาดูบ้านก่อน ตัดสินใจซื้อไม่เกิน 3 เดือน โดยการ ตระเวนดูโครงการอื่นก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่าผู้บริโภคให้

ความสำคัญด้านการโฆษณาเป็นลำดับแรก รองลงมาคือ การส่งเสริมการขาย การขายโดยใช้พนักงานขาย และการให้ข่าวสารและการประชาสัมพันธ์ เป็นอันดับสุดท้าย

ผู้บริโภคทุกกลุ่มอาชีพเคยเห็นป้ายโฆษณามากกว่าสื่ออื่น นอกจากกลุ่มอาชีพแม่บ้านเห็นสื่อโฆษณาจากการจัดแสดงสินค้า ณ จุดซื้อมากกว่าสื่ออื่น กลุ่มรายได้ส่วนใหญ่เคยเห็นป้ายโฆษณา มากกว่าสื่ออื่นนอกจากกลุ่มระดับรายได้ 10,001 - 20,000 บาท รับรู้จากสื่อวิทยุมากกว่าสื่ออื่น ทุกกลุ่มอาชีพและรายได้เห็นว่าวิธีการส่งเสริมการขายโดยการให้ส่วนลดมีส่วนช่วยในการตัดสินใจเมื่อมาดูบ้าน ทุกกลุ่มอาชีพประทับใจในการให้บริการของพนักงานขายในด้านการให้ข่าวสารข้อมูลของโครงการ มากกว่าด้านอื่น นอกจากกลุ่มอาชีพพนักงานบริษัทประทับใจในการให้บริการของพนักงานขาย โดยเฉพาะในด้านการให้ความสำคัญและเคารพลูกค้ามากกว่าด้านอื่น ทุกกลุ่มรายได้ประทับใจในการ ให้บริการของพนักงานขายโดยเฉพาะในด้านการให้ข่าวสารข้อมูลของโครงการ มากกว่าด้านอื่น นอกจากกลุ่มระดับรายได้ 5,001-15,000 บาท ประทับใจในการให้บริการของพนักงานขาย โดยเฉพาะใน

ด้านการให้ความสำคัญและเคารพต่อลูกค้ามากกว่าด้านอื่น ทุกกลุ่มอาชีพให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมรณรงค์เพื่อสังคม นอกจากกลุ่มอาชีพรับจ้าง ให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและสื่อของโครงการ ส่วนกลุ่มอาชีพค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัวให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชน ทุกกลุ่มรายได้ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมรณรงค์เพื่อสังคม นอกจากกลุ่มระดับรายได้น้อยกว่า 5,000 บาท ให้ความสำคัญกับ ความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและสื่อของโครงการ ส่วนกลุ่มระดับรายได้ 15,001-20,000 บาท ให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชน

วรวิทย์ มานะกุล (2540 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ผลของการศึกษาวิจัย พบว่า ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีอายุอยู่ในระหว่าง 31-50 ปี มี ภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และมีการใช้เงินลงทุนในโครงการ 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่ดินที่ใช้ทำโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ซื้อมาเพื่อทำโครงการ โดยเฉพาะ และเป็นการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินสำหรับเหตุผลในการทำธุรกิจบ้านจัดสรร ในปัจจุบันนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าตลาดยังมีความต้องการในระดับสูงและน่าจะ ได้ผลกำไรรวมทั้งผลตอบแทนสูงกว่าการลงทุนในธุรกิจอื่น ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านการก่อสร้างที่เกี่ยวกับราคาของ วัสดุไม่ควรมีการปรับบ่อย และปัจจัยด้านการเงิน ที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ควรมี อัตราต่ำและเปลี่ยนแปลงน้อย เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการบ้านจัดสรรประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้โครงการขนาดเล็กและขนาดใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านความรับผิดชอบและดูแลโครงการภายหลังการขายจะมีผลต่อความสำเร็จของโครงการ ในขณะที่โครงการขนาดกลางเห็นว่า

ปัจจัยทางด้าน กฎหมายมีผลต่อความสำเร็จด้วยเช่นกัน ส่วนปัจจัยที่ทำให้โครงการบ้านจัดสรร ประสบความสำเร็จเหล่านั้น ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่าปัจจัยด้านการตลาดของโครงการบ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจของประเทศ ที่ตกต่ำและผู้ซื้อไม่มีกำลังซื้อ การแข่งขันด้านการตลาดที่สูงมากเป็นปัจจัยหลัก แต่ก็ยังมีปัจจัยรองลงไปคือปัจจัยด้านการเงินที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสินเชื่อ และจำนวนเงินที่ได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือธนาคารต่ำกว่าความต้องการของผู้ประกอบการ

เลิศชัย วัฒนาวัตถุ (2540 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยและกลยุทธ์การตลาดในการสนองความต้องการของธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากการศึกษาค้นพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการบ้านจัดสรรทั้งสองประเภท ได้แก่ ราคาขายบ้านเดี่ยว นอกเหนือไปจากปัจจัยอื่นเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร นอกจากนี้เมื่อได้ทำการพยากรณ์บ้านจัดสรรในช่วงปี พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2542 พบว่า นโยบายการเงินของรัฐบาล ผ่านการใช้อัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านจัดสรร

อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ (2540 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผลการศึกษาพบว่า แบบจำลอง Stock-Flow ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจจัยทางการเงิน มีความเหมาะสมในการใช้ วิเคราะห์ เนื่องจากให้ค่าทางสถิติที่ดีที่สุด และให้ค่าความ ผิดพลาดน้อยที่สุด โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่สุดที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง มีบทบาทสำคัญรองลงไปตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลในทางอ้อมประกอบด้วย ปริมาณเงินกองทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคาร สงเคราะห์

นอกจากนี้จากการประมาณแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2540 - 2542 โดยอาศัยข้อมูลการพยากรณ์ตัวแปร ทางเศรษฐกิจมหภาคจากสถาบันวิจัยต่าง ๆ พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงร้อยละ -3.14, -21.06 และ -20.61 ในช่วงเวลาดังกล่าว ข้อเสนอแนะในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านธนาคาร อาคารสงเคราะห์ จึงควรมีการดำเนินมาตรการที่จะขยายปัจจัย สินเชื่อเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญและให้ประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้งเป็นปัจจัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถควบคุมได้ ส่วนปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจของผู้ประกอบการ จากความสำเร็จที่ผ่านมาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ น่าจะเป็นแนวทางแก่สถาบันการเงินอื่นในการอำนวยความสะดวกเพื่อ ที่อยู่อาศัยมากขึ้น

พิชชา จิรเดชพิทักษ์ (2540 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษากลยุทธ์การ โฆษณาของโครงการที่อยู่อาศัย ในสถานะเศรษฐกิจปกติและในสถานะเศรษฐกิจถดถอย ผลการวิจัยพบว่ากลยุทธ์การ โฆษณาใน

สองช่วงมีความแตกต่างกัน และสามารถมองเห็นความแตกต่างได้ชัดเจนขึ้นในช่วงประมาณปลายปี 2539 เป็นต้นมา เมื่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มส่งผลกระทบต่อมากขึ้น ในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในสภาวะปกติ กลยุทธ์การโฆษณาของโครงการที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเน้น เรื่องของการสร้างยอดขายควบคู่กับการสร้างภาพลักษณ์ มีการ ใช้งบประมาณจำนวนมาก การสร้างสรรค์โฆษณาจะเป็นในลักษณะ ของการขายสินค้าแบบโดยเน้นอารมณ์ (Soft sell) โดยใช้เนื้อหาเพื่อจูงใจด้านอารมณ์มากกว่าเหตุผล และมีการนำเทคนิค การผลิตเข้ามาเสริมให้โฆษณาคุณสมบัติแบบและสวยงามมากขึ้น สื่อโฆษณาที่ใช้เน้นผสมผสานเกือบทุกสื่อ เพื่อครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายให้มากที่สุด โดยใช้ทั้งสื่อมวลชนและสื่อเฉพาะร่วมกัน

สำหรับในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจเริ่มถดถอยกลยุทธ์การโฆษณา ได้ปรับเปลี่ยนไป โดยส่วนใหญ่จะเน้นการส่งเสริมด้านยอดขาย มากกว่าภาพลักษณ์ งบการโฆษณาถูกตัดลดลง กลยุทธ์การโฆษณา ในช่วงนี้จะกระทำโดยการเพิ่มประสิทธิภาพในการวางแผนงาน ภายใต้งบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด ลักษณะการสร้างสรรค์งาน โฆษณาจะเน้นการให้ข้อมูลเพื่อจูงใจด้านเหตุผลมากขึ้น และมี ลักษณะเป็นการขายโดยเน้นขายตัวสินค้า (Hard sell) การใช้สื่อก็มีการพิจารณามากขึ้น โดยจะไม่หว่านสื่อเหมือนในช่วง ก่อนหน้านี้ แต่จะเน้นการใช้สื่อเพื่อเจาะกลุ่มเป้าหมายโดยตรง รวมทั้งลดปริมาณการใช้สื่อ ชนิดของสื่อและความถี่ให้น้อยลงด้วย

พิชัย สันติวงศ์ (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ (กรณีศึกษา ผู้กู้สินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์) ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ซื้อบ้านในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเป็นกลุ่มที่มีความ ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง เป็นกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรกเพื่ออยู่อาศัยเองโดยเป็นความจำเป็นทางลบ จากความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเองและการแต่งงานแยกครอบครัว โดยเลือกซื้อทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1.2-1.4 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนบ้านเดี่ยวเป็นระดับราคา 2 . 5 - 3 . 0 ล้านบาทมากที่สุด

จากปัญหาทางเศรษฐกิจ ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง การลดสัดส่วนเงินค่างวดของผู้ประกอบการเพื่อเพิ่มกำลังซื้อกลับทำให้ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยต่อเดือนเพิ่มสูงขึ้นจากปกติที่ร้อยละ 30-35 ต่อเดือนเป็นร้อยละ 56.9 ผู้ซื้อจำเป็นต้องลดค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ลงอย่างมาก ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังไม่มีวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแม้ในสภาวะเศรษฐกิจ ตกต่ำก็ตาม การวางแผนการเงินเป็นการแก้ไข ปัญหาเฉพาะหน้าโดยนำเอาเงินออมที่ เก็บไว้ใช้จ่ายยามฉุกเฉินมาซื้อที่อยู่อาศัย โดยแหล่งเงินที่ใช้ผ่อนชำระเงินกู้ รายเดือนจำเป็นต้องพึ่งรายได้หลักรายเดือนของหัวหน้าครอบครัวเป็นหลัก เมื่อเกิดปัญหาทางเศรษฐกิจกับประเทศ ทำให้มีปัญหาในการผ่อนชำระในสัดส่วนที่สูง แม้ในกลุ่มที่มีการออมเงินเป็นประจำก็ตาม

กระบวนการตัดสินใจซื้อนั้นผู้ซื้อจะเลือกปรึกษาคู่สมรสเป็นอันดับแรก เพราะเป็นผู้สนับสนุนการเงินและต้องอาศัยอยู่ร่วมกัน โดยรู้จักโครงการจากการมีผู้แนะนำ และไปสำรวจพบเองตามลำดับ มีการเปรียบเทียบโครงการกับที่อื่นมากกว่า 5 โครงการ โดยเข้าชมโครงการ 2 ครั้งก่อนตัดสินใจซื้อ และใช้เวลาในการตัดสินใจประมาณ 1 เดือน โดยผู้ตัดสินใจซื้อสำคัญเป็นผู้ชาย เมื่อเปรียบเทียบกับสภาวะปกติพบว่าปัจจัยการตัดสินใจซื้อนั้นแตกต่างกันจาก สภาวะปกติ จากงานวิจัยที่ผ่านมาจะให้ความสำคัญพิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ บ้านและการก่อสร้าง ราคา และเงื่อนไขการชำระเงิน ความสามารถในการจ่าย แต่จากการศึกษาพบว่าปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่สำคัญอันดับแรกได้แก่ความต้องการออมเงิน ในรูปของอสังหาริมทรัพย์ รองลงมาเป็นราคาและเงื่อนไขการจ่ายเงิน และที่ตั้ง โครงการรวมทั้งตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีเป็นอันดับสาม

วรพจน์ พงศ์สวัสดิศึกษา (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษารูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนในนิคมอุตสาหกรรมตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ผลของการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการโรงงานอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน จัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย 3 รูปแบบ คือ (1) สวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการติดต่อเข้าร่วมโครงการสวัสดิการ เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ข้อดีของการใช้สวัสดิการเงินกู้ คือช่วยสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยแก่ลูกจ้าง ผู้ประกอบการไม่มีภาระในการ บริหารจัดการมากนัก ข้อเสียคือผู้ที่มีรายได้สูงเท่านั้น เป็นกลุ่มที่ได้รับประโยชน์ (2) สวัสดิการเงินช่วยเหลือค่าเช่าที่พักอาศัย ใช้วิธีให้เงินกับลูกจ้างเพื่อ ให้ลูกจ้างเช่าที่พักอาศัยบริเวณใกล้กับโรงงานเพื่อสะดวกต่อการเดินทางมาทำงาน ผลดีคือช่วยลดภาระค่าเช่าที่พักอาศัยให้ลูกจ้าง,และช่วยจูงใจแรงงานให้เข้าทำงาน ด้วย ซึ่งข้อเสีย สวัสดิการเงินช่วยเหลือค่าเช่าที่พักอาศัยคือเป็นภาระต่อการบริหารจัดการของผู้ประกอบการในด้านต้นทุน (3) สวัสดิการหอพัก ผู้ประกอบการจะเช่าหอพักเพื่อให้ลูกจ้างที่เป็นคนโสด ไม่สะดวก ในการเดินทางมาทำงานได้พักอาศัย ซึ่งหอพักส่วนใหญ่มีระยะห่างจากโรงงาน ไม่เกิน 1 กิโลเมตร

ข้อดีของการจัดสวัสดิการหอพักคือจูงใจแรงงานด้วยการสร้างความมั่นคงในการพักอาศัยแก่แรงงานที่มีภูมิลำเนาอยู่ไกลให้เข้าทำงานแทนการขาดแคลนแรงงานในพื้นที่ ข้อเสียคือเป็นภาระต่อการบริหารจัดการของผู้ประกอบการในด้าน ต้นทุน การเปรียบเทียบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ทั้ง 3 รูปแบบปรากฏว่าสวัสดิการหอพัก มีความจำเป็นมากที่สุดเพราะ โรงงานส่วนใหญ่เป็นการทำงานในระบบกะ ตลอด 24 ชั่วโมง จึงสะดวกต่อการบริหารการผลิตและการเดินทาง รองลงไปคือสวัสดิการเงินช่วยเหลือ ค่าเช่าที่พักอาศัยที่เป็นการแก้ไขปัญหาของผู้ประกอบการที่ไม่สามารถจัดหอพักให้ ลูกจ้างได้และอันดับสุดท้ายคือสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นการสร้าง ความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้กับลูกจ้างและส่งเสริมการออมรูปแบบหนึ่ง

คมกฤช วงศ์กนิษฐ (2542 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัญหาของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มาร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผลการวิจัยพบว่าร้อยละ 85 ของผู้มาร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นเรื่อง ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับปัญหาโครงการปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จ การไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ โครงการไม่จัดทำสาธารณูปโภค การปลูกสร้างไม่เรียบร้อย และการใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

จากการศึกษาครั้งนี้พบว่า ปัญหาที่ผู้ซื้อมาร้องเรียนมากที่สุด เรียงตามลำดับ ดังนี้ โครงการปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จ การปลูกสร้างไม่เรียบร้อย การไม่จัดทำสาธารณูปโภค การไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ และการใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีปัญหามาร้องเรียนมากที่สุด คือ อาคารชุดพักอาศัย ที่มีการซื้อ-ขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2536-2539 ผู้ที่มาร้องเรียนส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังแรกต้องการให้ผู้ประกอบการคืนเงินสำหรับทัศนคติของผู้ซื้อที่มีต่อมาตรการของรัฐ พบว่า ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับมาตรการสัญญามาตรฐาน มาตรการเปิดให้จองโครงการเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จ และมาตรการชำระเงินผ่านบุคคลที่สาม ตามลำดับ จากการศึกษาครั้งนี้ พบว่า ข้อมูลของผู้มีปัญหาเรื่องการซื้อที่อยู่อาศัยที่มาร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์และมีนัยสำคัญหลายประการ ควรที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จะจัดเก็บข้อมูลให้เป็นระบบ เพื่อให้ทราบรายละเอียดและสามารถ วิเคราะห์ปัญหาต่างๆ รวมทั้งแนวทางการแก้ไขปัญหาได้อย่างเหมาะสม

อรรถกฤต อังคะพินทุ (2542 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาการขยายบทบาทของธนาคารออมสินต่อการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า ธนาคารออมสิน มีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ และสามารถให้กู้ได้ในระยะยาว โดยสามารถกระจายการให้ กู้ได้ทั่วถึง เนื่องจากภาครัฐระบุให้ธนาคารสามารถระดมฝากระยะยาวจากเงินฝากสลากออมสิน และเงินฝากสงเคราะห์ชีวิต ที่มีต้นทุนเงินฝากที่ต่ำ และการที่ธนาคารมีเครือข่ายสาขากระจายอยู่ ทั่วประเทศ อีกทั้งธนาคารมีสภาพคล่องทางการเงินที่สูง อันแสดงให้เห็นว่า ธนาคารยังสามารถให้การสนับสนุนการให้กู้ได้อีก นอกจากนี้ธนาคารยังได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในการให้เข้าร่วมโครงการ การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ

อย่างไรก็ตาม ธนาคารมีข้อจำกัดของการมีบทบาทด้านที่อยู่อาศัย โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตของเงินกองทุนที่มีอยู่ ซึ่งก็มีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอื่น ๆ เนื่องจากธนาคารไม่สามารถระดมทุนโดยการถือหุ้น ยิ่งกว่านั้นในการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารยังมีการกำหนดวงเงินกู้ที่ค่อนข้างต่ำ และมีระยะเวลาในการอนุมัติเงินกู้ที่ล่าช้า อันเนื่องจาก (1) การขาดเจ้าหน้าที่สินเชื่อที่เชี่ยวชาญ ในงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (2) การขาดระบบ

เทคโนโลยีเพื่อสนับสนุนการกำหนดนโยบาย, การปฏิบัติงาน และการควบคุม การปฏิบัติงานด้านสินเชื่อในการเสนอแนะในการเพิ่มประสิทธิภาพของธนาคารประกอบด้วย (1) ธนาคารต้องพัฒนาเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ให้มีความชำนาญในงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (2) การพัฒนาระบบเทคโนโลยี ทั้งในด้านการบริการและการบริหารงาน (3) ธนาคารควรกำหนดเงื่อนไขสินเชื่อที่เหมาะสม อันได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และวงเงินกู้ (4) ธนาคารควรดำเนินการอย่างจริงจัง และต่อเนื่องในการส่งเสริมการประชาสัมพันธ์ ในด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (5) ควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติธนาคารออมสินด้านเงินกองทุน เพื่อให้มีบทบาทและมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยสูงขึ้น

ธีรยุทธ จงแจ่ม (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยของประชากรไทย ผลการศึกษาพบประเด็นที่น่าสนใจคือมีข้อมูลทางสถิติที่บ่งชี้อย่างชัดเจนว่า ประชากรชายหญิงของประเทศไทยส่วนใหญ่ไม่ว่าจะอยู่ในเขตชนบทหรือเขต เมืองก็ตามมีความพึงพอใจกับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยของตนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามก็ยังปรากฏความแตกต่างในระดับความพึงพอใจในแต่ละกลุ่มเช่นกัน

ผลการศึกษาจากข้อมูลสถิติแสดงให้เห็นว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร อิสระบางตัวแปรกับระดับความพึงพอใจของประชากรตัวอย่างและเมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างกลุ่มด้วยค่าไคสแควร์พบว่าอายุ อาชีพ ระดับการศึกษา การมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหรือที่ดิน ลักษณะของที่อยู่อาศัยปัญหาสิ่งแวดล้อมเช่น ปัญหาน้ำเสีย ปัญหา เสียงดัง ปัญหาขยะมูลฝอย ความรบกวนจากเพื่อนบ้านและ ระยะเวลาเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงาน เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับระดับความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ เท่ากับหรือต่ำกว่า 0.05 เมื่อนำข้อมูลชุดนี้มาทำการวิเคราะห์ด้วยวิธีการจำแนกหมู่ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติได้แก่ การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ปัญหาที่เกิดจากพฤติกรรมของเพื่อนบ้าน ปัญหาน้ำเสีย ปัญหาเสียงดังและปัญหาขยะมูลฝอย

รุ่งทิพย์ พานิช (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความคิดเห็นของหัวหน้าครัวเรือนเกี่ยวกับการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียงหรือภายในชุมชนที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบประเด็นที่น่าสนใจคือ หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า การมีโรงงานอุตสาหกรรมมาตั้งในชุมชนน่าจะเป็นผลดีต่อ ชุมชนมากกว่าจะเป็นผลเสียต่อชุมชน โดยเฉพาะประชากรในกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย แนวโน้มของสถิติข้อมูล แสดงให้เห็นว่า มีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร อิสระกับตัวแปรตามที่ได้สร้างไว้เพื่อการวิเคราะห์ครั้งนี้ แต่ทั้งนี้ก็มี ระดับของความสัมพันธ์มากน้อยแตกต่างกันไปตามลักษณะของตัวแปร และเมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างกลุ่มด้วยไคสแควร์ พบว่า อาชีพ, การศึกษา, รายได้, เขตที่พักอาศัย, ความร่วมมือในการแก้ไข ปัญหาสิ่งแวดล้อม และพื้นที่ชายฝั่ง

หรือพื้นที่ ตอนในเป็นตัวแปรที่มี ความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับเท่ากับหรือต่ำกว่า 0 . 0 5

จิรัชศักดิ์ สังข์ช่วย (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530-2540 : กรณีศึกษาแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ ผลของการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคา ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษา ได้มีอัตราการเปลี่ยนแปลง จากปี พ.ศ. 2530-2540 คือ ราคา ประเมินที่ดินจากข้อมูลของภาครัฐ จากปี พ.ศ. 2530-2540 ราคาประเมินที่ดินภาครัฐเพิ่มขึ้นคิดเป็น ร้อยละ 483.76 โดยราคา ที่ดินตามราคาตลาดมีราคาเพิ่มขึ้นจากปี 2530-2540 คิดเป็นร้อยละ 256.46 ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคา ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ศึกษาได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพในพื้นที่ ศึกษา ระบบสาธารณูปโภคโดยส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการ จากภาครัฐให้ เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยกเว้นเรื่องระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นและเพียงพอต่อความต้องการใช้ของผู้บริโภค แต่เป็นการ ปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจากที่ ได้มีการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ และมีการอยู่อาศัยภายในพื้นที่ ศึกษาแล้ว

ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษาเป็นผลจาก การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งเป็น แรงกระตุ้นให้มี ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรือความต้องการ ในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น ผลจากการศึกษาในครั้งนี้ อาจเป็นแนวทาง ในการพิจารณาภาวะราคา ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคต อาจมีการเปลี่ยนแปลงราคาได้ทั้งในทาง ลดลง หรือเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่มีการปรับตัว หรือลักษณะทางกายภาพของ พื้นที่ซึ่งได้เปลี่ยนแปลงไป และผลจากการวิจัยครั้งนี้ อาจ เป็นแนวทางในการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลง ราคาที่ดินที่อยู่อาศัยในระดับต่อไป

นุชนาถ พนิตโกศล (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างสำนัก รักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร ผลของการวิจัยมีสาระสำคัญคือ ลูกจ้างรักษาความสะอาดของ กรุงเทพมหานคร จัดได้ว่าเป็นคนจนเมือง แต่ก่อนข้างมีความมั่นคงในด้านอาชีพและยังสามารถ มีรายได้ พิเศษที่ทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างกลุ่มในด้านลักษณะงาน จากการศึกษาลักษณะ ทางเศรษฐกิจสังคมของลูกจ้างสำนักรักษาความสะอาด พบว่า รายได้ครอบครัวเฉลี่ย อยู่ที่ 7674.2 บาท ใช้เป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ยด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 19.3 โดยมีผู้หารายได้ครอบครัว จำนวน 2 คน

ในด้านสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของลูกจ้างสำนักรักษาความสะอาด พบว่า เป็นลักษณะ ของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ในภาคไม่เป็นทางการ ร้อยละ 64.4 มีลักษณะเป็นสลัม หรือห้องแบ่งเช่า มีเพียงร้อยละ 10.3 ที่อยู่ในสวัสดิการ ที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร การอยู่อาศัย ให้มีความสำคัญกับแหล่งงาน ราคาเช่า ที่ดิน/บ้าน โรงเรียนของลูก ตามลำดับ ในการพัฒนาที่อยู่

อาศัยสำหรับลูกจ้างสำนัก รักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร ควรพิจารณาในแง่ของจำเป็นและความต้องการ ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานจำแนกตามลักษณะงาน

วรรัตน์ ที่ชมมงคล (2545 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาทัศนคติและผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจถดถอยของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ผลของการศึกษาพบว่า พนักงานระดับต้นและกลาง ในย่านบางนาตราด ส่วนใหญ่ เป็นผู้หญิง คิดเป็นร้อยละ 78.5 มีอายุในช่วง 26-30 ปี มีสถานภาพเป็นโสด มีการศึกษา ระดับปริญญาตรี ตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป มีรายได้ครอบครัวระหว่าง 20,000-40,000 บาทต่อเดือน มีรถยนต์ บัตรเครดิต โทรศัพท์มือถือ ใช้เป็นส่วนใหญ่ การเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่โดยสารรถประจำทาง รองลงมาเป็นรถยนต์ ใช้เวลาเดินทาง มากกว่า 20 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลา 31-60 ปี และแนวทางปฏิบัติเมื่อมีปัญหาในการ เดินทางจะทนต่อไป

ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน ระดับต้นและกลาง ย่านบางนา-ตราด 80.9% ไม่ต้องการย้ายจากบ้านหลังปัจจุบัน มีปัญหา ด้านการงานน้อย ส่วนใหญ่เงินเดือนถูกลดประมาณ 5-10% ส่วนผู้ที่มีปัญหาจะมีปัญหา ด้านการผ่อนบ้าน ผ่อนรถยนต์ ผ่อนอุปกรณ์เครื่องใช้ ด้านการผ่อนบ้านต้องการอัตรา ดอกเบี้ยคงที่และลดตัวที่ 9% ความต้องการที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจถดถอย ในช่วง 3-5 ปี นับจากปี 2541 พบว่า 46.5% ไม่ต้องการซื้อหรือเปลี่ยนบ้านหลังใหม่ และ 11.6% ยังไม่วางแผนที่จะ มีบ้าน ต้องการบ้าน 41.9% สาเหตุหลัก เพราะเศรษฐกิจรอบครัวไม่เอื้ออำนวย พอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันและการทำงาน ไม่ค่อยมั่นคง

จากการศึกษาสรุปได้ว่า ส่วนใหญ่ผู้หญิงไม่ต้องการจะซื้อหรือเปลี่ยนบ้านใหม่ เพราะอยู่กับพ่อแม่ญาติพี่น้อง จึงไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ มีที่พักอาศัยอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการและกรุงเทพมหานคร สถานที่ทำงานใกล้กับย่านบางนา-ตราด กลุ่มที่ต้องการบ้านจะเป็น โสด อายุ 20-25 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการแยกตัวเป็นอิสระ ลงทุนซื้อเพื่อขายต่อ แต่งงาน และกลุ่มที่มีรายได้ ครอบคลุม 100,001-200,000 บาท ส่วนกลุ่มที่ไม่ต้องการบ้าน เป็นกลุ่มอายุ 31-35 ปี การศึกษาระดับอนุปริญญา/ปวส. เป็นผู้บริหารระดับบนเป็นกลุ่มที่มีรายได้ ครอบคลุม 80,001-100,000 บาท ปัจจัยที่เป็นแรงกระตุ้นเศรษฐกิจให้ซื้อบ้านภายใน 3-5 ปี แบ่งเป็น 3 ภาค คือ ภาครัฐ ต้องควบคุมผู้ประกอบการไม่ให้โกง ยกเว้นภาษีเงินได้จากการขาย ลดภาษี การโอน ภาคสถาบันการเงิน คือ ลดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง เงินคาวนต่ำ และภาคสถาบัน การเงิน ควรปล่อยสินเชื่อให้มากขึ้น ภาคผู้ประกอบการ คือ ลดราคาบ้านให้ถูกกว่านี้อีก ลดแลกแจกแถม ให้มากขึ้น ผ่อนปรนในด้านการคาวนบ้าน

อลงกรณ์ จันทรเกษม (2547 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษา ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม : กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

จังหวัดปทุมธานี ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี มีสถานภาพโสด ระยะเวลาในการทำงานในโรงงานไม่นาน มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย จึงเลือกวิธีเช่าห้องพักในอาคารพักอาศัยรวมหรือห้องแบ่งเช่าในทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว โดยเสียค่าเช่าเดือนละ 1,500 – 2,500 บาท

จากการสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยภายนอกเขตฯ พบว่า มีที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่าและเช่าซื้อมากมาย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว ห้องชุดพักอาศัย และห้องแบ่งเช่า ทั้งนี้โรงงานส่วนใหญ่มีสวัสดิการรถรับ – ส่ง ไว้ให้บริการครอบคลุมหลายเส้นทาง ทำให้การเดินทางสะดวกและประหยัด ผู้ทำงานในเขตฯ จึงมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากมายตามแนวถนนพหลโยธิน สำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยภายนอกเขตฯ ส่วนหนึ่งจะเป็นผู้ที่มีอายุ 31 ปีขึ้นไป สถานภาพสมรสหรือมีครอบครัว ทำงานมานาน มีรายได้รวมของครอบครัวพอเพียง จึงสรุปได้ว่า ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในเขตฯ คือ ความมั่นคงหรือระยะเวลาการทำงาน รายได้ประจำพอเพียง และสถานภาพของครอบครัว ทั้งนี้การเลือกที่อยู่อาศัยในเขตฯ จะเป็นการเช่า ส่วนที่อยู่อาศัยนอกเขตฯ มีทั้งการเช่าและเป็นเจ้าของ ส่วนทำเลที่พักอาศัยในหรือนอกเขตฯ ไม่มีนัยสำคัญ เนื่องจากการเดินทางในปัจจุบันสะดวก และประหยัด