

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ในปัจจุบันการขยายตัวของธุรกิจต่าง ๆ ในเมืองใหญ่ ส่งผลให้ประชากรจำนวนมากที่อยู่อาศัยในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในบริเวณศูนย์ธุรกิจใจกลางเมืองหรือที่เรียกว่า CBD (Central Business District) ของกรุงเทพมหานครมากขึ้นทุกวัน เนื่องจากประกอบไปด้วยแหล่งงาน แหล่งธุรกิจ และบริการอื่น ๆ ทำให้ประชากรที่ต้องเดินทางเป็นระยะทางไกล ๆ เพื่อมาทำงาน ต่างต้องประสบกับปัญหาการจราจรซึ่งมีความรุนแรงของกรุงเทพมหานครอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้เกิดผลกระทบมากมาย เช่น การเผาผลาญพลังงาน ปัญหาสิ่งแวดล้อม และที่สำคัญปัญหาทางด้านสุขภาพจิตในเรื่องการเดินทาง เพื่อสุขภาพจิตที่ดีขึ้น ความสะดวก และประหยัดเวลาในการเดินทาง ทำให้ประชากรกลุ่มนี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์ธุรกิจใจกลางเมืองมากขึ้น ในขณะที่บริเวณศูนย์ธุรกิจใจกลางเมืองเหล่านี้มีสภาพพื้นที่จำกัด ราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูง ส่งผลให้รูปแบบของที่พักอาศัยในเมืองจำเป็นต้องมีการพัฒนาเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน จึงเกิดรูปแบบที่พักอาศัยในแนวสูงขึ้นไปเรียกว่า อาคารชุดพักอาศัย หรือคอนโดมิเนียม

เริ่มแรกอาคารชุดในประเทศไทยถูกนำรูปแบบ และมาตรฐานการออกแบบส่วนใหญ่มาจากต่างประเทศ ซึ่งถึงแม้ว่าอาคารชุดพักอาศัยในลักษณะนี้ จะช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดปัญหาการจราจร ทำให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพสูงขึ้น สร้างปัจจัยที่เอื้ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุน และยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เป็นต้น แต่ความไม่คุ้นเคยกับสภาพการอยู่อาศัยลักษณะนี้ ที่ไม่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (life style) ของคนไทย ที่คุ้นเคยกับการอยู่อาศัยแบบแนวราบมาโดยตลอด ขอบความเป็นอิสระ ความเป็นส่วนตัว แต่ต้องมาอาศัยอยู่รวมกัน จึงเกิดปัญหาในการใช้งาน ทั้งทางด้านกายภาพและสังคม ผู้ที่จัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยบางกลุ่มมีการพัฒนารูปแบบอาคาร โดยพยายามที่จะลดปัญหาและช่วยส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ ก็เพื่อที่จะเพิ่มมูลค่าของอาคารของตนให้ดีเทียบเท่ากับคู่แข่ง ซึ่งนอกเหนือจากระบบพื้นฐานของอาคารสูงที่ต้องมี ยังมีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไว้ตอบสนองกับความต้องการของวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย ซึ่งหากผู้ประกอบการขาดข้อมูลในการออกแบบที่ดี หรือขาดการเอาใจใส่พื้นที่ซึ่งส่งผลมาจากการขาดความรู้ทางการจัดการที่ดีแล้ว อาจจะทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่ตามมาหลังจากการเข้ามาใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัย เช่น

ผู้ใช้งานไม่ได้มีการใช้งานตามอย่างที่ผู้ประกอบการคาดหมายไว้ เกิดสภาพรกรุงรังไม่น่ามอง จัดว่าเป็นการลงทุนที่สูญเปล่า และเป็นภาระที่ต้องดูแล ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาเหล่านี้ไม่ได้มีการศึกษาเพื่อป้องกันและแก้ไขอย่างจริงจัง จึงเห็นควรที่จะนำมาศึกษา

ปัจจุบัน ตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองทั้งที่เป็นคอนโดมิเนียมมือหนึ่งและมือสอง ต่างก็มีแนวโน้มค่อนข้างดี โดยดูจากอัตราพื้นที่ว่างของโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว มีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ ขณะที่ราคาซื้อขายก็ได้ปรับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ และในกรณีที่เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลใจกลางเมือง เป็นโครงการเกรด A ที่ออกแบบสวยงาม คุณภาพการก่อสร้างได้มาตรฐาน ทัศนียภาพรอบโครงการดี บริหารจัดการอย่างดี ซึ่งตลาดยังมีความต้องการอยู่มาก โดยทำเลที่ยังเป็นที่ต้องการของตลาดขณะนี้ ได้แก่ สุขุมวิท เอกมัย เพลินจิต วิทยุ หลังสวน ราชดำริ สีลม สาทร พหลโยธิน พญาไท และพระราม 3 (บริษัท โฮมบายเออร์โกลด์ จำกัด, 2548)

ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ ทำเลศูนย์กลางธุรกิจ ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นในรูปอาคารสูง เช่น อาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น สำหรับผู้ที่เลือกซื้อและพักอาศัยในคอนโดมิเนียม เหตุผลสำคัญที่ทำให้ตัดสินใจ คือ ความสะดวกสบาย ซึ่งหมายถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง นอกจากนี้อาจรวมถึงความปลอดภัยในการอยู่อาศัยพ่วงไปด้วย ปัญหาการจราจรที่ติดขัดรุนแรงในกรุงเทพมหานคร สร้างปัญหามากมายตามมา นอกเหนือ จากความหงุดหงิด ความเครียดแล้ว อาจถึงขั้นสร้างความเสียหายให้กับธุรกิจ ทำให้หลาย ๆ คนตัดสินใจเลือกที่จะพักอาศัยอยู่อาคารชุด เพื่อจะได้เดินทางไป ทำงานได้สะดวก ปัจจุบันทำเลใหม่ที่อยู่ในความสนใจ และต้องการอยู่อาศัยมากเป็นพิเศษ คือ ทำเล หรือพื้นที่ที่มีรถไฟฟ้าวิ่งผ่าน หรือเป็นพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ซึ่งเหตุผลก็ยังคงเดิม ๆ คือ ความสะดวกสบายใน การเดินทางหรือใกล้ที่ทำงานนั่นเอง ดังนั้น การขยายเส้นทางเดินรถไฟฟ้าต่อไปในหลาย ๆ จุดเท่ากับเป็นการสร้างทำเลที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ไปในตัว

ที่อยู่อาศัยในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่น่าสนใจคืออาคารชุดพักอาศัย เพราะปัจจุบันมีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วจำนวนมาก กลยุทธ์การตลาดต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการนำมาใช้มีความน่าสนใจมาก ก็เป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้การตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยเป็นสิ่งที่ยั่งยืน

อาคารชุดพักอาศัยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนใหญ่จะหนาแน่นอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนเพลินจิต เป็นต้น รองลงมาก็เป็นโครงการตามแนวถนน นราธิวาส ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษกพญาไท และถนนพหลโยธิน ขณะที่เส้นทางที่นอกเหนือจากนี้ มักมีโครงการเกิดขึ้นประปราย ในทำเลที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ริมแม่น้ำพระยา เป็นต้น (บริษัท โฮมบายเออร์โกลด์ จำกัด, 2548)

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้มีจุดประสงค์ เพื่อที่จะหาวิธีการและแผนการที่จะสามารถบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยให้มีกรใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำการศึกษาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. ศึกษาวิถีชีวิตและพฤติกรรมการใช้งานของสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง
2. ศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง
3. ศึกษาระดับความต้องการองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง
4. ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง

1.3 สมมติฐานการวิจัย

การใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงใช้ไม่เต็มประสิทธิภาพ

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาได้ดังนี้ คือ

1. เป็นโครงการอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารราคาขายต่อห้องตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป
2. ทำเลที่ตั้งโครงการ บริเวณชั้นในของกรุงเทพมหานคร ย่านใจกลางเมือง และย่านธุรกิจ ได้แก่ ย่านสุขุมวิท
3. ศึกษาการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ พักผ่อนหย่อนใจ และประเภทบริการ

1.5 คำจำกัดความ

1.5.1 กลยุทธ์

กลยุทธ์ หมายถึง วิธีการและแผนการที่คิดขึ้นอย่างรอบคอบ มีลักษณะเป็นขั้นตอนมีความยืดหยุ่นพลิกแพลงได้ตามสถานการณ์ โดยอาศัยความรู้ความชำนาญ มุ่งหมายเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ต้องการ (เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์, 2546)

1.5.2 การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก

การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง การปฏิบัติหน้าที่ที่ค้ำึงถึงระหว่างพื้นที่ใช้งานกับผู้คน และการใช้งาน โดยใช้ความรู้ความชำนาญและทฤษฎี ด้านบริหารจัดการทางด้านธุรกิจ สถาปัตยกรรม พฤติกรรมผู้บริโภค และด้านวิศวกรรม (Rondeaw, 1995)

1.5.3 สิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทำการศึกษานี้แบ่งออกเป็น 3 ประเภท (นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์, 2526) ได้แก่

1. พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เครื่องออกกำลังกาย เซาว์น่า สตีมส์
2. สาธารณูปการ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ห้องประชุม
3. บริการ ได้แก่ บริการทำความสะอาด บริการซักรีด ร้านเสริมสวย

1.5.4 อาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัย หรืออาคารคอนโดมิเนียม (condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

1.5.5 ระดับราคาสูง

ระดับราคาสูง หมายถึง การกำหนดราคาขายตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไปต่อห้อง (บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด, 2548)

1.5.6 ประสิทธิภาพ

ประสิทธิภาพ หมายถึง การประเมินค่าการใช้ประโยชน์พื้นที่ และอัตราการใช้พื้นที่ โดยคิดอัตราการใช้ห้องจากร้อยละของความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่นั้น ๆ กับจำนวนชั่วโมงที่ห้องนั้นจะถูกใช้ได้ และอัตราการใช้พื้นที่จากร้อยละของความสัมพัทธ์ระหว่างจำนวนผู้มาใช้พื้นที่จริง กับจำนวนคนทั้งหมดที่สามารถจะมาใช้ห้องนั้นได้ (ประเสริฐ แสงวชิระบาล, 2522) ซึ่งประสิทธิภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัยวัดความพึงพอใจ (กัลชลิกา ธานี, 2546)

1.6 ระเบียบวิธีวิจัย

1.6.1 กลุ่มประชากร

ประชากรผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีระดับราคาสูงที่อยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง ได้แก่ ย่านสุขุมวิท (ช่วงต้น) และมีการอยู่อาศัย จากการศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยในย่านสุขุมวิท ซึ่งจากข้อมูลที่รวบรวมได้มีจำนวน 48 โครงการ

1.6.2 กลุ่มตัวอย่าง

เมื่อนำโครงการทั้ง 48 โครงการมาตรวจสอบตามขอบเขตที่กำหนดเหลือเพียง 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ส มีจำนวนห้องชุดในโครงการ ทั้งหมด 72 ห้อง ปัจจุบัน มีจำนวนผู้พักอาศัย 66 ห้อง ซึ่งจำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการจำนวน 57 คน
2. โครงการเฟรียวิททาวเวอร์ มีจำนวนห้องชุดในโครงการ ทั้งหมด 54 ห้อง ปัจจุบัน มีจำนวนผู้พักอาศัย 51 ห้อง ซึ่งจำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการจำนวน 45 คน

ซึ่งจากหลักการทางสถิติ Taro Yamene ที่ความเชื่อถือ 95 เปอร์เซ็นต์จะได้จำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการของแต่ละโครงการจากจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยในโครงการทั้งหมด ทำให้มีจำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการทั้งหมดจำนวน 102 ห้อง

1.6.3 วิธีการเก็บข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ จำนวนการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้งาน
 - 1) สํารวจอาคารชุดพักอาศัยที่มีผู้พักอาศัยแล้ว
 - 2) สร้างแบบสอบถามเพื่อทราบรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการจากนิติบุคคลอาคาร
 - 3) สร้างแบบสอบถาม เพื่อระดับความต้องการ พฤติกรรมการใช้งาน และความพึงพอใจจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ รายชื่ออาคารชุดพักอาศัย ราคาขาย และประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนห้องพัก

1.6.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์วิถีชีวิตของผู้พักอาศัย จากข้อมูลพื้นฐานที่ได้จากแบบสอบถาม
2. การวิเคราะห์พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกโดยใช้หลักการทางสถิติ และใช้การประมวลผลโดยใช้โปรแกรม SPSS
3. การวิเคราะห์ความพึงพอใจสิ่งอำนวยความสะดวกโดยใช้หลักการทางสถิติ และใช้การประมวลผลโดยใช้โปรแกรม SPSS
4. การวิเคราะห์ระดับความต้องการโดยใช้หลักการทางสถิติ และใช้การประมวลผลโดยใช้โปรแกรม SPSS

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อสามารถเสนอแนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงให้ตอบสนองกับความต้องการ และพฤติกรรมการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. นำไปสู่การเสนอแนะการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการในกลุ่มรายได้สูง

3. เพื่อนำผลการศึกษาไปเพื่อนำเสนอสิ่งใหม่ ๆ และปรับใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันในพื้นที่อื่น ๆ ของภูมิภาค

4. ทราบถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งาน และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความต้องการ

1.8 ปัญหาและข้อจำกัดของการวิจัย

1. เนื่องจาก ในปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และโครงการที่ทำการศึกษาคืออาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ซึ่งมีหลายโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามขอบเขต แต่บางโครงการไม่สะดวกในการให้ความร่วมมือได้ จึงทำให้มีเพียง 2 โครงการที่ทำการศึกษา

2. การเก็บข้อมูลของผู้อยู่อาศัยต้องทำการเก็บข้อมูลซ้ำหลายครั้ง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในโครงการไม่นำแบบสอบถามมาส่งคืนนิติบุคคลอาคาร

3. ผู้บริหารอาคารนิติบุคคลไม่อนุญาตให้ทางผู้วิจัยไม่สามารถเข้าไปเก็บข้อมูลแบบสอบถามได้ด้วยตัวเอง จึงต้องจัดส่งผ่านทางผู้บริหารอาคารนิติบุคคล

1.9 สรุปขั้นตอนและวิธีการวิจัย

การดำเนินการวิจัยครั้งนี้ ได้วางแผนขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย ประกอบไปด้วยวัตถุประสงค์ของงานวิจัย สมมติฐานของงานวิจัย โดยได้กำหนดขอบเขตในการวิจัย และอ้างอิงถึงทฤษฎีวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยศึกษาจากตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการเก็บข้อมูล จากนั้น จึงทำการวิเคราะห์ข้อมูล และสรุปข้อมูล ดังแสดงในภาพที่ 1.1

ภาพที่ 1.1
ผังการทำงาน

