

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

ประพันธ์ เสวตนันท์, เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ดวงกมล, ๒๕๒๐.

บริษัท สถาปนิกแปลน, โครงการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างอาคารสรรพสินค้าและสำนักงาน ๖ ชั้น
กับอาคารสำนักงาน ๕ ชั้น. กรุงเทพมหานคร : เจ้าของโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน
สีลม, ๒๕๒๑.

ภาษาอังกฤษ

FLETCHER, BANISTER. A HISTORY OF ARCHITECTURE ON THE COMPARATIVE METHOD.

LONDON : TENTH EDITION, 1938.

INDORF, PINNA. "URBAN RENEWAL" ASA. BANGKOK : DECEMBER 1973, P. 27-35.

LOGAN, DONN. "ANATOMY OF MIXED-USE" PROGRESSIVE ARCHITECTURE. MAY 1976,
P. 51-69.

PORTMAN, JOHN. BANNETT, JONATHAN. THE ARCHITECT AS DEVELOPER. NEW YORK:
McGRAW-HILL BOOK COMPANY, 1976.

SPREIREGEN, PAUL D. URBAN DESIGN THE ARCHITECTURE OF TOWNS AND CITIES.
NEW YORK : McGRAW-HILL BOOK, 1965.

TISCO. PROPERTY DEVELOPMENT STUDY 1977/1978 VOLUME 3 OFFICE BUILDING.
BANGKOK : CRAFTMAN PRESS LTD., (N.D.)

WITHERSPOON, ROBERTE. ABBETT, JON P. GLANDSTONE, ROBERTM. MIXED-USE
DEVELOPMENTS : NEW WAYS OF LAND USE. WASHINGTON, D.C. : UIL-THE
URBAN LAND INSTITUTE, 1976.

ZUCKER, PAUL. TOWN AND SQUARE FROM THE AGORA TO THE VILLAGE GREEN.

CAMBRIDGE : M.I.T. PRESS, 1970.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก.

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั่วไปของย่าน สิม สุรวงศ์

- ถนนสิม มีความยาวประมาณ ๒.๓ กิโลเมตร ขนาดเขตทาง ๓๒ เมตร แบ่งเป็นทางวิ่งข้างละ ๘.๕๐ เมตร เกาะกลางถนนกว้างเฉลี่ย ๕.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้างเฉลี่ย ๔.๐๐ เมตร

- ย่านสิมและสุรวงศ์มีเนื้อที่ประมาณ ๑,๔๕๗.๒ ไร่ มีประชากรประมาณ ๔๒,๕๔๔ คน (ไม่รวมผู้มาทำธุรกิจการค้าชนิด เข้าไปเยี่ยมกลับ)

ความหนาแน่นเฉลี่ย

จำนวนอาคารรวม ๗,๕๗๐ หลัง แบ่งเป็น	๒๔.๑	คน/ไร่
- บ้านพักอาศัย	๒,๘๐๐	หลัง
มีประชากร	๑๕,๖๘๐	คน
คิดเป็น	๒๔.๗	คน/ไร่
- ร้านค้าทั้งพักอาศัย	๔,๘๐๐	หลัง
มีประชากร	๒๖,๘๖๐	คน
คิดเป็น	๖๕	คน/ไร่

ประชากรนับเป็น ๔๑.๖% ของเขตบางรักซึ่งมีประชากรรวม ๑๐๒,๒๐๒ คน^๑

- การใช้ที่ดิน

๑. ที่ดินที่ใช้ในการค้าและธุรกิจ	๔๑๓.๒ ไร่	=	๒๔.๓๕%
๒. ที่ดินที่ใช้ในการอยู่อาศัย	๖๓๕.๗ ไร่	=	๔๓.๖๒%
แยกออกเป็น			
บริเวณความหนาแน่นต่ำ	๑๘.๔ ไร่	=	๒๑.๘๕%
บริเวณความหนาแน่นปานกลาง	๑๔๔.๓ ไร่	=	๑๐.๕๔%
บริเวณความหนาแน่นสูง	๑๖๒.๘ ไร่	=	๑๑.๑๘%
๓. โรงเรียน	๔๓.๔ ไร่	=	๖.๔๗%
๔. สถานทูตและสถานับ	๓๘.๔ ไร่	=	๒.๖๔%

^๑ ข้อมูลจากสำนักทะเบียนท้องถิ่นแขวงบางรัก มิถุนายน ๒๕๑๗.

๔. รัตและโบลล์	๓๓.๖	ไร่	๒.๓๐%
๖. โรงเก็บสินค้า	๒๕.๕	ไร่	๑.๗๕%
๗. ถนน	๑๓๖.๒	ไร่	๙.๓๖%
รวม	๑,๔๕๗.๒	ไร่	๑๐๐%

- การใช้อาคาร

อาคารสำนักงาน	๑๐๓	แห่ง	๑๕.๕%
ธนาคารและบริษัทเงินทุน	๘๔	แห่ง	๓.๖%
โรงแรม	๘	แห่ง	๑.๒%
การบริการ	๑๓๕	แห่ง	๒๐.๓%
ขายปลีก	๓๐๘	แห่ง	๖๗.๒%
โรงเรียน	๑๒	แห่ง	๑.๘%
โรงพยาบาล	๒	แห่ง	๐.๔%

ที่จอดรถเป็นอาคาร ๒ แห่ง ลานจอด ๔ แห่ง จอดรถได้ประมาณ ๑,๐๐๐ คัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิเคราะห์ย่านสีลมและสุรวงศ์ทางเศรษฐศาสตร์

๑. ประชากร โดยเฉลี่ยในแต่ละวันจะมีประชากรมาที่ศูนย์การค้าต่าง ๆ ในย่านนี้ดังต่อไปนี้

ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล	๔๔,๐๐๐	คน/วัน
ศูนย์การค้าเมทริกซ์	๓๒,๐๐๐	คน/วัน
ศูนย์การค้าอเนกอร์ (รวมโรงภาพยนตร์)	๒๘,๐๐๐	คน/วัน
ร้านค้าย่อย ๒ ฟากถนนสีลม	๖๐,๐๐๐	คน/วัน

จำนวนคนดังกล่าว ๓๐% เป็นคนจำนวนเดียวกัน แต่ไม่ใช้บริการทุกแห่งใน ๑ วัน ดังนั้นจะมีผู้เข้ามาใช้บริการต่าง ๆ ในย่านนี้ประมาณ ๑๒๒,๕๐๐ คน/วัน

๒. รายได้

จากการสัมภาษณ์ผู้ทำงานในย่านสีลม สรุปได้ว่าส่วนใหญ่ผู้ทำงานมีรายได้อยู่ในระดับปานกลางมากที่สุด คือระหว่าง ๒,๐๐๐-๒,๕๐๐ บาท ต่อเดือน ซึ่งคิดเป็น ๒๔.๖%

๓. กำลังซื้อ

จำนวนผู้เข้ามาในย่านสีลมและสุรวงศ์มีจำนวนเฉลี่ยประมาณ ๑๒๒,๕๐๐ คน/วัน จำนวนนี้เป็นอัตราของกำลังซื้อประมาณ ๔๕-๕๕% เพราะผู้เข้ามาในบริเวณนี้มีจุดประสงค์จะมาซื้อของหรือทำธุรกิจอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ดังนั้นบริเวณนี้จึงมีกำลังการซื้อสูงมาก

๔. ปัจจุบันและอนาคตของย่านสีลมและสุรวงศ์

ในปัจจุบันย่านสีลมเป็นศูนย์กลางของธุรกิจที่คึกคักมาก ราคาที่ดินในย่านนี้จึงเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยอยู่ในระหว่าง ๓,๕๐๐-๕๐,๐๐๐ บาท นอกจากนั้นย่านนี้ยังเป็นย่านที่มีอาคารสำนักงานมากที่สุดในประเทศไทย คือมีเนื้อที่อาคารสำนักงานรวมถึง ๑๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร

* สถิติได้จากเจ้าหน้าที่แผนกลูกค้าของห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลและการสอบถาม ร้านค้าย่อยจากศูนย์การค้าเมทริกซ์, ศูนย์การค้าอเนกอร์ และร้านค้าย่อยสองฟากถนนสีลม พ.ศ. ๒๕๖๑.

ย่านสีลมและสุรวงศ์ เป็นย่านธุรกิจใหญ่ มีอัตราการเจริญเติบโตสูงที่สุด ประกอบกับในอนาคตจะมีการจัดให้บริเวณถนนสีลม เป็นบริเวณของการค้าตลาดการเงินและตลาดหุ้นของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะทำให้ย่านนี้กลายเป็นเขตธุรกิจที่ดีและใหญ่มาก ซึ่งจะทำให้กระแสเงินในย่านนี้อยู่ในระดับสูงมาก

อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครและรายละเอียด (ภาษาอังกฤษ)^๑



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

^๑ TISCO. PROPERTY DEVELOPMENT STUDY 1977/1978 VOLUME 3 OFFICE BUILDINGS. BANGKOK: CARFTSMANS PRESS LTD., P.3, B.10, P.30.

Scope of the Study

This study was conducted among owners/managers and tenants of office buildings located in the Silom Rd, Suriwongse Rd and Rama IV Rd area, and in lower Sukhumvit Rd, Petchburi Rd, Ploenchit, Rajadamri and Paholyothin Rd areas.

The sample of thirty six owner/managers was drawn from the following office building:-

Silom Road

Sivadon Building	Bangkok Insurance Bldg
Sita Building (Mahaesak)	Eoonmitr Bldg.
Sarasin Building (Mahaesak)	Thaniya Bldg.
Kongboonma Bldg.	Sribunruang Bldg.
Prapavit Bldg. (Mahaesak)	Southeast Insurance Bldg.
Silom Bldg.	

Suriwongse Road

United Building	M.A.F. Building
Wang Lee Building	Phithan Building
Jongkolnee Building	

Rama IV Road

Udomvidhaya Building	Cathay Trust Building
U-Chuliang Building	

Sukhumvit Road

Patrathanakit Building

Bangkok United Mechanical Bldg.

Petchburi Road

Phong-gitt Building

Nai-Lerd Bldg.

A.B.C. Bldg.

B.R. Bldg.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Number of Elevators by Floor Space
and Number of Stories for
each building sample in Area 1

Name of building	No. of Elevators	Rentable Sq.m.	A.V. No. of Storing
Bangkok Insurance	3	10,000	10
Boonnitr	6	22,000	12
Cathay Trust	5	12,000	11
Jongkoinee		NA	6
Kongboonma	2	5,000	10
M.A.F.	2	8,000	8
Pithan	1	1,395	8
Prapavit	2	10,000	8
Sarasin	3	2,800	7
Silom	5	12,000	10
Sita	2	4,875	7½
Sivadon	3	9,300	10
South East Insurance	4	9,000	15
Sribunruang	2	8,000	7
Thaniya	3	11,000	11
U-Chuliang	4	18,000	9
Udomvidhya	2	Less than 5,000	9
U.M.B.C.	2	3,750	10
United	3	1,945	9
Wanglee	2	6,000	10

Facilities

Parking

There was far less pressure on parking space in Area 2 than there was in the Silom Road, Suriwongse Road, and Rama IV Road, area. All but two of the buildings had parking space available and 9 of the buildings - over fifty percent of the sample had no specific basis for making an allocation. Five of the buildings allocated spaces according to the office area leased: 1 set aside 1 space per 50 sq m. or less, 3 set aside a space each 100 sq meters and one set aside space for each 150 sq m. (Table 17)

Allocation of Car Parking Space

No parking lot		2
No allocation		9
Based on leased office Space		5
50 ² m/car or less	1	
100 ² m/car	3	
150 ² m/car	1	
Total		16

Elevators

Four of the 16 buildings had no elevators. Three had one elevator, six had two elevators, one had three, and two had four elevators. (Table 18)

Number of Elevators by Floor Space and
Number of Storeys for each Building
in Sample Area 2

Name of Building	No. of Elevators	Rentable Sq.m.	No. of Storeys
A.B.C.	2	768	3
B.R.	1	-	6
Bangkok United Mechanical	Nil	1,920	4
Business Research	1	392	4
Maneeya	2	3,000	6
Nailerd (Sukhumvit)	Nil	3,460	9
Nailerd (Petchburi)	3	2,520	4
Phatra Thanakit	2	3,635	5
Phanunee	2	10,000	10
Phongjitt	Nil	4,000	7
Pranee Phan	4	800	5
Rajdamri	2	100,000	12
Ruam Rudi	4	2,100	7
Shell House	2	15,000	14
Sirinee	1	7,000	7
Suriyothai	Nil	3,500	8

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ราคาค่าก่อสร้างอาคารสำนักงาน

๑. อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพจำกัด *

- ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ย (รวมโครงสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า และเครื่องกล)	๔,๕๐๐ บาท/ตร.ม.
- รวมราคาค่าก่อสร้างทั้งหมด	๔๗๕ ล้านบาท
- ราคาค่าก่อสร้างชั้นใต้ดิน	๘,๐๐๐ บาท/ตร.ม.
ราคาค่าก่อสร้างทั่วไป	๔,๐๐๐ บาท/ตร.ม.
- ความสูงอาคาร ๓๓ ชั้น รวมเนื้อที่ทั้งหมด	๑๒๘,๔๗๑ ตร.ม.
- เฉลี่ยเนื้อที่ใช้งานแต่ละชั้น	๑,๕๐๐ ตร.ม.
- อาคารแห่งนี้กำลังก่อสร้าง (๒๕๒๓)	

๒. อาคารสำนักงานให้เช่าของโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน

- ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ย (รวมโครงสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า และเครื่องกล)	๖,๐๐๐ บาท/ตร.ม.
- รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด	๕๕ ล้านบาท
- ความสูงอาคาร ๑๕ ชั้น รวมเนื้อที่ทั้งหมด	๑๔,๘๒๒ ตร.ม.
- เฉลี่ยเนื้อที่ใช้งานแต่ละชั้น	๙๘๐ ตร.ม.
- อาคารแห่งนี้กำลังก่อสร้าง (๒๕๒๓)	

* ผู้คุมงานก่อสร้างจากบริษัทคาซ่า

ภาคผนวก ข.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่^๑

สภาพปัจจุบันศูนย์การค้าสมัยใหม่ในกรุงเทพมหานครนั้น เพิ่งเกิดขึ้นในระยะ ๑๐ ปี ที่แล้วมา ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะบริเวณที่ไปมาติดต่อได้สะดวก ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้าราชประสงค์ ราชดำริอาเขต ศูนย์การค้าอินทรา และศูนย์การค้าสยาม และบริเวณสยามสแควร์

การสร้างศูนย์การค้าเป็นการสร้างหรือให้เช่า โดยมีการเช่าเป็น ๒ ลักษณะคือ การให้เช่าเป็นรายเดือน และให้เช่าในการเช่าเป็นรายเดือนนั้น ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าล่วงหน้า ๓-๖ เดือน ส่วนอัตราค่าเช่าจะเก็บตามเนื้อที่โดยรวมค่าเช่า ค่าแอร์ และค่าทำความสะอาดอยู่ในค่าเช่า สัญญาเช่าและมีระยะเวลาประมาณ ๓ ปี และมีการปรับอัตราค่าเช่าทุก ๆ ๓ ปี อัตราค่าเช่าในปัจจุบันอยู่ระหว่าง ๑๕๐-๒๐๐ บาท สำหรับชั้นล่างและ ๑๐๐-๑๕๐ บาท สำหรับชั้น ๒ ขึ้นไป ส่วนการให้เช่านั้นให้เช่าเป็นระยะเวลา ๑๕ ปี โดยเรียกเก็บเงินก้อนจำนวนสูงประมาณ ๒ แสนบาทขึ้นไปต่อห้อง แล้วเก็บค่าเช่ารายเดือนในอัตราที่ต่ำคือประมาณ ๒๐๐ บาท ต่อห้อง และเสียค่าบริการและค่าแอร์ ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบด้านการบำรุงรักษาสถานที่ และอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

อัตราค่าเช่าของศูนย์การค้าที่สำคัญ ปี ๒๕๒๐

ศูนย์การค้า	อัตราค่าเช่าชั้นล่าง	อัตราค่าเช่าชั้น ๒ ขึ้นไป	เงื่อนไขการเช่า
๑. ศูนย์การค้าสยาม	๒๑๐	๑๕๐	รวมแอร์ รักษาความปลอดภัย ทำความสะอาดทางเดิน การเช่าสัญญาอย่างน้อย ๓ ปี เก็บค่าเช่าล่วงหน้า ๓ เดือน ปรับค่าเช่าทุก ๓ ปี ไม่เกิน ๒๐%

^๑ ที่มา : โครงการเสนอการจัดผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย

บ. บ้านและที่ดินไทย. กรุงเทพฯ : ๒๕๒๑ หน้า ๑๘-๒๐.

ศูนย์การค้า	อัตราค่าเช่า ชั้นล่าง	อัตราค่าเช่า ชั้น ๒ ขึ้นไป	เงื่อนไขการเช่า
๒. ศูนย์การค้าอินทรา	๒๐๐	๑๒๐	รวมแอร์ รักษาความปลอดภัย ทำความสะอาด สัญญาอย่างน้อย ๑ ปี
๓. รายค้าริอาเขต	ค่าเช่าเมื่อ ๕ ปีที่แล้วห้องละ ๒๒๐,๐๐๐ บาท ปัจจุบัน เชิงกัน ห้องละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท ค่า เช่ารายเดือน ๒๔๐ บาท		สัญญาเช่า ๒๑ ปี เหลือ ๑๕ ปี ผู้เช่า เสียค่าแอร์ห้องละ ๑,๒๐๐ บาท และค่าบริการอีก ๓๐๐ บาท

ที่มา : สอบถามเจ้าหน้าที่บริษัทศูนย์การค้าและลูกค้า

ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่มีอยู่ ๔ แห่งคือ ไทยโครมาว เซ็นทรัลวังบูรพา สีลม ชิดลม และ
ไทยยังเตียง นอกจากนี้ยังมีสหกรณ์อีก ๒ แห่ง ซึ่งมีการดำเนินงานการค้าห้างสรรพสินค้ากระจายอยู่
บริเวณชุมชนหนาแน่นคือ สหกรณ์กรุงเทพฯ มี ๓ แห่ง สหกรณ์พระนครมี ๔ แห่ง ห้างสรรพสินค้าที่เปิด
ดำเนินงานส่วนใหญ่เป็นเจ้าของอาคารเอง ในกรณีไทยโครมานั้น เสียเงินค่าเช่าล่วงหน้า ๒ ปี
อัตราค่าเช่าปัจจุบันตก ตารางเมตรละ ๖๐ บาท เป็นอัตราที่เริ่มกิจการและยังไม่ได้ปรับค่าเช่า

ความต้องการศูนย์การค้าและร้านสรรพสินค้า

จากสถิติยอดขายของห้างสรรพสินค้า ตลอดจนสหกรณ์ที่มีชื่อเสียง มียอดขายรวมกันเฉลี่ย
๑,๐๔๗ ล้านบาท เป็นยอดขายเฉลี่ยต่อเนื้อที่เท่ากับ ๒๓,๑๔๐ บาท/ม^๒ หรือเฉลี่ยต่อพนักงาน ๑ คน
เป็นมูลค่า ๔๔๐,๐๐๐ บาทต่อปี ซึ่งแสดงว่าเป็นกิจการที่มีอัตรากำไรต่อเนื้อที่ค่อนข้างสูง

เปรียบเทียบยอดขายของห้างสรรพสินค้าและสหกรณ์ที่สำคัญปี ๒๕๑๔

ห้างสรรพสินค้าและสหกรณ์	ยอดขาย (ล้านบาท)	พื้นที่ (ม ^๒)	จำนวนพนักงาน (คน)	ยอดขายต่อพื้นที่ (บาท/ม ^๒)	ยอดขายต่อพนักงาน (บาท/คน)
ไทยโคมารู	๓๑๗	๔,๑๐๐	๖๖๐	๒๔,๗๓๖	๔๑๐,๐๐๐
เซ็นทรัลชิดลม	๓๘๔	๑๖,๒๐๐	๑,๐๐๐	๒๔,๐๑๒	๓๘๔,๐๐๐
เซ็นทรัลสีลม	๒๐๔	๒๐,๒๔๐	๔๐๐	๑๐,๑๒๓	๔๑๐,๐๐๐
สหกรณ์พระนคร (พหลโยธิน)	๖๖	๑,๓๔๐	๑๗๔	๔๔,๒๕๓	๓๗๗,๑๔๒
สหกรณ์กรุงเทพฯ (บางลำภู)	๑๒๐	๔๑๔	๑๖๒	๒๘๔,๘๔๕	๗๔๐,๗๔๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางเปรียบเทียบรายรับ เรียงตามลำดับจากสูงถึงต่ำของร้านค้าแต่ละประเภท

ในศูนย์การค้าสยามสมควร์

ประเภทของร้านค้า	รายรับ บาท/เดือน	รายจ่าย บาท/เดือน	กำไรสุทธิ บาท/เดือน	จำนวนร้าน	เทียบเป็นเปอร์เซ็นต์ ของจำนวน ร้านค้าทั้งหมด	เนื้อหาของ ร้านค้าแต่ละ ประเภทโดยเฉลี่ย
โรงพยาบาล	๑,๔๐๐,๐๐๐	๘๐๐,๐๐๐	๖๐๐,๐๐๐	๓ โรง	๐.๘๓ %	๖,๔๗๕ (๓ แห่ง)
บริษัททัวร์-สายการบิน	๔๘๐,๐๐๐	๔๑๐,๐๐๐	๗๐,๐๐๐	๑๒ โรง	๓.๓๕ %	๕๗๖
เครื่องกีฬา-เครื่องเขียนหนังสือ	๔๕๐,๐๐๐	๔๐๐,๐๐๐	๕๐,๐๐๐	๑๒ โรง	๓.๓๕ %	๕๗๖
อาบ-อบ-นวด	๔๐๐,๐๐๐	๒๕๐,๐๐๐	๑๕๐,๐๐๐	๒ แห่ง	๐.๕ %	๔๖
ภัตตาคารชั้นหนึ่ง	๓๐๐,๐๐๐	๑๕๐,๐๐๐	๑๕๐,๐๐๐	๑๓ ร้าน	๓.๕ %	๖๒๔
ห้องอาหารกึ่งภัตตาคาร	๒๐๐,๐๐๐	๘๐,๐๐๐	๑๒๐,๐๐๐	๑๕ ร้าน	๔.๑ %	๖๘๐
BOWLING	๒๐๐,๐๐๐	๑๐๐,๐๐๐	๑๐๐,๐๐๐	๑ แห่ง	๐.๒ %	๒,๐๓๖
โรงเรียน	๑๘๐,๐๐๐	๕๐,๐๐๐	๑๓๐,๐๐๐	๑ แห่ง	๐.๒ %	๔๘
ร้านอาหารชั้นดี-ค็อกเทล	๑๕๐,๐๐๐	๕๐,๐๐๐	๑๐๐,๐๐๐	๑๒ ร้าน	๓.๓๕ %	๕๗๖
เครื่องประดับ-เครื่องสำอางค์	๑๕๐,๐๐๐	๙๐,๐๐๐	๖๐,๐๐๐	๔ ร้าน	๒.๕ %	๔๓๒
ขายเหล้า-บุหรี่-ขายยา	๑๕๐,๐๐๐	๑๐๐,๐๐๐	๕๐,๐๐๐	๗ ร้าน	๑.๙ %	๓๓๖
ห้างสรรพสินค้า-ขายของเด็ก	๑๒๐,๐๐๐	๗๒,๐๐๐	๔๘,๐๐๐	๑๐ ร้าน	๒.๗ %	๔๘๐
ค้าของเก่า	๑๐๐,๐๐๐	๖๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐	๑๑ ร้าน	๓.๐ %	๕๒๔
เสื้อผ้า	๖๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐	๕๙ ร้าน	๑๖.๕ %	๒,๘๓๒
บริษัทขายปลีก-ส่ง	๖๐,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐	๑๑ บริษัท	๓.๐ %	๕๒๔
โฮมรูมต่าง ๆ	๖๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๓๕ แห่ง	๑๐.๘ %	๑,๘๗๒
ขายรองเท้า	๕๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๑๕ ร้าน	๔.๑ %	๗๒๐
โรงพิมพ์	๕๐,๐๐๐	๒๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐	๔ แห่ง	๑.๑ %	๑๕๒



ภาคผนวก ค.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วิเคราะห์พระราชบัญญัติอาคารชุด

จากการวิเคราะห์ตามข้อความในมาตรา ๔ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด จะพบว่า อาคารที่จัดว่าเป็นอาคารชุดนั้น จะเป็นอาคารประเภทใดก็ได้ เช่น แฟลต ศูนย์การค้า สำนักงาน เป็นต้น ซึ่งสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ดังนั้นส่วนต่าง ๆ ของอาคารในวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ จึงสามารถแบ่งขายได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นผลดีในการลงทุน เนื่องจากจะได้เงินจากการขายอาคารชุดเป็นเงินจำนวนมากกลับคืนมาในระยะเวลาอันสั้น

พระราชบัญญัติอาคารชุด (นายศิริโรจน์ ชาวปากน้ำ)*

๑. ความนำ

ถ้าไม่กล่าวถึงประวัติความเป็นมาของแฟลต หรืออาคารชุด ก็จะขาดหายอะไรไปบ้าง ดังนั้นพอกกล่าวถึงประชาชนชาวแฟลต ทหลาย ๆ ท่านก็นึกไปถึงละครฮิตติดอันดับคนเมืองหลวงเรื่องนั้นทันที ไม่ใช่เนื่องจากละคร เรื่องดังกล่าวแสดงได้ถึงบทถึงบาทดี แต่เป็นเพราะ "แฟลต" ที่เป็นต้นเหตุของละครนั้นต่างหาก ทำให้รัฐบาลและผู้รับผิดชอบในเรื่องที่อยู่อาศัยต้องครุ่นคิดถึงปัญหาต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในแฟลต ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการดูแลรักษาแฟลต อุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในแฟลต อาทิ บันได ไฟฟ้าส่องระ เบียง ผนัง อื่น ๆ จิปาถะ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ตลอดจนผู้บริหารและผู้จัดการแฟลต ตำแหน่งที่นายบุญเย็น ทำอยู่ในละครนั้นแหละ

* ผู้เขียนเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขาธิการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นผู้แทนรัฐบาล ชี้แจงต่อคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณา ร่างฯ ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ปัจจุบันเป็นวิทยากร กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย สำนักนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ

ที่ต้องกล่าวถึงละครทีวี เรื่องตั้งแต่เบ๊องแรกนั้น เห็นจะด้วยเหตุที่ว่าวิวัฒนาการและความเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่อยู่อาศัย กำลังดาโถมเข้าหาชาวกรุงเทพฯ และคนที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ ๆ ตามหัวเมืองอย่างยิ่ง ในขณะที่เศรษฐีสักคนกำลังนึกถึงแบบบ้านวิจิตรตระการตา หาสถาปนิกซื้อกระฉ่อน เพื่อให้มาเนรมิตวิมานของเขาให้ล้ำหน้าเศรษฐีคนอื่นคนนี้ เพื่อว่าบ้านหรือคฤหาสน์ของตนจะได้ลงในหนังสือเล่มหนึ่งอวดโอ้ความโอฬาร และรูปร่างงดงามของมัน ผลักดันให้เจ้าของพลอยมีชื่อเสียง มีรสนิยมสูงตามแบบบ้านไปด้วย ท่านจะคิดหรือไม่ว่าในขณะที่เศรษฐีกำลังคิดสิ่งเหล่านั้นอยู่ ยังมีมนุษย์อีกพวกหนึ่งมีชีวิตจิตใจเหมือนเศรษฐีทุกประการ กำลังกังวลชวนชวายเป็นอย่างไรจะมีที่ซุกหัวนอนสักแห่ง ขอเพียงกินแต่ดกมันได้ก็พอ ไม่มีความจำเป็นนักหรอกความใหญ่โตโอฬาร พวกเขาไม่มีเวลานึกถึงนัก เพราะปัญหาอื่นสำคัญกว่า ไม่ว่าจะเป็นการศึกษาของลูก ค่าใช้จ่ายในครอบครัว และอีกสารพันปัญหาที่รุมล้อมอยู่รอบตัวเขา

จากมูลเหตุของความต้องการและความจำเป็นนี้เอง ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรประเภทต่างๆ มากมายเกิดขึ้นราวดอกเห็ด ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น มีทั้งเงินสด เงินผ่อน ทาวน์ค้ำ ทาวน์สูง แตกต่างออกไป นำความร่ำรวยมาสู่ธุรกิจประเภทนี้ไม่น้อย นอกจากบ้านแล้วยังมีการก่อสร้างอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งดูเหมือนรัฐบาลจะเป็นผู้คิดริเริ่มขึ้นก่อน นั่นคืออาคารแฟลต หรือที่เดิมรู้จักกันในชื่อที่ว่า อาคารสงเคราะห์ นั่นแหละนี่ว่าปลุกแฟลตจะช่วยผู้คนได้มากในเนื้อที่น้อย และไม่ต้องยุ่งยากในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มากมายนัก รัฐบาลจึงตัดสินใจสร้างอาคารแฟลตขึ้นเป็นครั้งแรกที่ดินแดง ซึ่งเดิมทีเดิวนั้น แฟลตอพาร์ทเมนท์ คอร์ต หรือแมนชั่นในกรุงเทพฯ นี้มักจะปลูกให้เข้าเป็นส่วนใหญ่ แต่พอรัฐบาลจัดให้เป็นอาคารสงเคราะห์บ้าง สวัสดิการข้าราชการทหาร ตำรวจ พลเรือนบ้าง ประชาชนก็เริ่มคุ้นกับอาคารแฟลตมากขึ้น จนกระทั่งเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมาก ๆ เข้า ประกอบกับรัฐได้สร้างแฟลตขึ้นมากแล้ว รัฐบาลจึงเห็นความสำคัญของการมีกฎหมายอาคารชุดขึ้นมาเป็นแนวทางให้ผู้อยู่แฟลตได้ใช้กัน อันที่จริงกฎหมายอาคารชุด หรือที่ในวงการนักวิชาการเรียกว่า Condominium นั้น ได้มีใช้ในหลาย ๆ ประเทศที่เจริญ และกำลังพัฒนา เช่น สหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส อังกฤษ ออสเตรเลีย ญี่ปุ่น ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ยองกง ฯลฯ เป็นต้น เพียงแต่บางประเทศเรียกกฎหมายอาคารชุดแตกต่างกันไปเท่านั้น เช่น สหรัฐอเมริกาบางรัฐเรียกว่า "Housing Act." ออสเตรเลีย และสิงคโปร์ เรียก "Strata" เป็นต้น

รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอาคารชุดนี้มาตั้งแต่ปี ๒๕๑๓ แต่ประสบปัญหาเรื่องการมีนิติบุคคล อาคารชุด ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอาคารชุด เป็นต้น ทำให้การมีกฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี ๒๕๑๔ กระทรวงมหาดไทยจึงให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของ เรื่องดำเนินการร่างให้กฎหมายนี้ออก มาให้ได้ จุดประสงค์ของกฎหมายนี้มีเพียง ๒ ประการสำคัญ คือ

๑. การมีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารอาคารชุด โดยมีการเก็บค่าใช้จ่ายและดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ระเบียบ บ้านโต เจลียง ผังผังค้ำคิก สนามหญ้า โรงรถรวม สระอาบน้ำ ลิฟท์ ไฟฟ้าแสงจันทร์ หรือของใช้ร่วมกันอื่น ๆ เป็นต้น

๒. เพื่อให้มีการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ หรือหมายความว่า เป็นการ สร้างระบบกรรมสิทธิ์รวมชนิดใหม่ขึ้นมา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมที่แตกต่างไปจากกรรมสิทธิ์รวมตามประ- มวลกฎหมายแห่งพาณิชย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๖ บัญญัติว่า "ถ้าทรัพย์สินเป็นของบุคคลหลายคน รวมกัน ท่านให้จับบังคับคดีในหมวดนี้บังคับกับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น" ข้อยกเว้นที่ว่า มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นนี้แหละหมายถึง "กฎหมายอาคารชุด"

๒. กฎหมายอาคารชุดคืออะไร

ก่อนที่จะมีกฎหมายอาคารชุดนั้น มีผู้ประสบปัญหาความเดือดร้อนจากการที่ไม่มีกฎหมายนี้รับ รอง แบ่งได้เป็น ๒ พวก คือ

(๑) นักลงทุน ได้แก่ บรรดาพ่อค้าบ้านจัดสรร และการเคหะแห่งชาติ พวกนี้มีปัญหาเพราะ ถ้าไปลงทุนปลูกสร้างบ้านในที่ห่างไกล เมืองมากนัก ก็ไม่มีลูกค้าไปซื้อ สาเหตุเพราะห่างไกลจากที่ทำงาน สถานศึกษา และไม่ปลอดภัยจากอาชญากรรม เป็นต้น แต่ถ้าปลูกสร้างบ้านในเมือง ในชุมชน พ่อค้าก็รู้ ราคาที่ดินที่แพงลิ่วไม่ได้ ในที่สุดก็ย้อบ้านจาก ๕๐-๑๐๐ ตารางวา มาเป็นทาวน์เฮาส์ ๒๕ ตารางวา อย่างที่เห็นและเป็นอยู่ จะลงทุนปลูกสร้างแฟลตขึ้นมาก็ไม่คุ้มการลงทุน เพราะให้คนเช่าซื้อก็คงจะไม่ ฝิดใครเช่าซื้อแน่ เพราะไม่แน่นอนไม่มีกฎหมายรับรอง จะซื้อจะขายก็ยุ่งยาก ธนาคารก็คงจะไม่ให้เงิน กู้ทำโครงการ ทำให้ฮึดฮัดใจเป็นอันมาก การสร้างหมู่บ้านจัดสรรก็ต้องพยายามหลีกเลี่ยงประกาศณะ ปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ต้องจัดสร้างถนน สร้างท่อระบายน้ำ ที่น้ำประปายังไม่ถึงก็ต้องจัดทำให้ นับว่าเป็น การลงทุนสูงพอสมควรทีเดียว ถ้าสร้างแฟลตก็ไม่ต้องสร้างถนนมากมายอย่างนั้น กฎหมายควบคุมหมู่บ้าน

จัดสรรก็ควบคุมไม่ถึง เป็นต้น

ส่วนการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีหน้าที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง ที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัย ก็ประสบปัญหาค่าดูแลชุมชนที่สูงขึ้น ไม่คุ้มค่ากับค่าเช่าแฟลตที่ได้รับ หากสร้างแฟลตมากกว่าที่เป็นอยู่ทุกวันนี้แล้ว ก็จะมีขาดทุนมากขึ้นตามลำดับ เป็นทวีคูณ

(๒) ผู้อยู่อาศัย หรือลูกค้าที่ต้องการห้องอยู่อาศัย ประชาชนกลุ่มนี้มีจำนวนไม่น้อย พวกเขาขาดความมั่นใจในการอยู่อาศัยในแฟลต ยกเว้นแฟลตของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่จะเป็นเพียงผู้เช่าอยู่ตามคอร์ต อพาร์ทเมนท์ เท่านั้น หรือมีจะนั้นก็อุตสาหกรรมเช่าซื้อบ้านจัดสรรที่ห่างไกลจากตัวเมืองมาก ๆ เพราะราคาผ่อนถูกหน่อย ลูกค้าของการเคหะแห่งชาติแม้จะมีความมั่นใจในการอยู่ในแฟลต แต่ก็กังวลในการทำนิติกรรมในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นเช่าหรือขายให้คนอื่นต่อไป (ในกรณีที่มีฐานะและบ้านใหม่ต้องการจะโยกย้ายไปอยู่ที่อื่น) เพราะผู้เช่าซื้อของการเคหะแห่งชาติจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อจะนำห้องของตนไปจำนำจำนอง ก็คงไม่มีธนาคารใดรับ จึงนับว่าเป็นการลงทุนที่สูญไปจริงๆ ถ้าไฟไหม้ก็คงต้องนั่งตาปริบ ๆ ผ่อนต่อไป ไม่มีความแน่นอนอะไรสักอย่าง การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ก็ไม่มีผู้รับผิดชอบ การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดูแล ผู้อยู่อาศัยเป็นเพียงผู้จ่ายค่าดูแล จะถูกต้องหรือไม่ฉันไม่รับรู้อย่างไร เป็นต้น

จากปัญหาของผู้ลงทุนและผู้อยู่อาศัยข้างต้นนั้น เป็นเพียงส่วนหนึ่งของความวิตกกังวลในหลาย ๆ ส่วน ก่อนมีกฎหมายอาคารชุด เมื่อมีกฎหมายอาคารชุดแล้ว สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ก็หมดไป ซึ่งพอจะกล่าวถึงประโยชน์ของกฎหมายอาคารชุด ที่ให้ประโยชน์แก่บรรดานักลงทุนและผู้อยู่อาศัยได้พอสมควรดังนี้

(๑) เนื่องจาก ก.ม. อาคารชุดมีขึ้นก็เพื่อสนองประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นสิ่งสำคัญ โดยอำนวยความสะดวกในการทำนิติกรรม จำหน่าย จำนำ จำนอง ขายฝากห้องชุดที่ตนอยู่แก่บุคคลอื่นได้โดยมีต้องขอความยินยอมจากผู้ยู่ร่วมในแฟลตเดียวกัน เพราะแต่เดิมเห็นเจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๑๖ ที่บัญญัติว่า "เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะจำหน่ายส่วนของตนหรือจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้"

แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันได้ ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน

ถ้าเจ้าของรวมคนใด จำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันทรัพย์สิน โดยมิได้รับ ความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนนั้นได้ เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียว ไซ้ร้ท่านว่านิติกรรมนั้น เป็นอันสมบูรณ์" ในกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๑๖ นี้สามารถยกเป็นตัวอย่าง ได้ว่า นายอุดม อยากจะขายห้องที่ตนอยู่ให้แก่เพื่อน แต่ทว่านายอุดมมีส่วนในระ เบียงที่ดินที่ตั้งแฟลต บันใด อะไรต่อมิอะไรที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ใช้ร่วมกันกับผู้อยู่ในแฟลตด้วย จึงทำให้นายอุดมต้องขาย สิ่งเหล่านั้นในส่วนของตน เป็น เจ้าของให้แก่เพื่อนพร้อมกับห้องที่ตนอยู่ แต่ทว่าห้องเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร แฟลต นายอุดม เป็นเจ้าของร่วม เมื่อจะขายของที่ตน เป็นเจ้าของร่วมก็ต้องปฏิบัติตาม ม. ๑๓๑๖ คือ ให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันยินยอมด้วย บัง เอิญแฟลตนั้นมี ๒๐๐ ห้อง นายอุดมก็ต้องร้องขึ้นร้องลงไปทั้ง ๑๕๕ ห้อง หากมีใครไม่ยอมลงชื่อสักคน หรือคิดจะรุดไปต่างประเทศ การขายของนายอุดมก็คงจะ เกิดขึ้นได้ยาก

เมื่อมีกฎหมายอาคารชุดแล้ว ทุกคนที่เป็นเจ้าของห้องชุดก็ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (มี ลักษณะรูปร่างเหมือนโฉนดที่ดิน) คนละฉบับไว้เป็นหลักฐาน หากต้องการทำนิติกรรมจำหน่ายจ่ายโอน กับผู้ใด ก็ให้นำหนังสือฉบับดังกล่าวไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ทันที มิต้องให้ผู้อยู่ในแฟลตยินยอมเลย บางครั้งเจ้าของห้องชุดอาจจะ เอาโฉนดห้องไปประกันตัวญาติพี่น้องจากสถานีตำรวจก็ยังมี นี่แหละคือ ผลดี

(๒) การออกค่าใช้จ่าย ถ้านิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ใน ก.ม.อาคารชุดบัญญัติไว้แจ้งชัดในมาตรา ๕๐ ที่ให้เจ้าของร่วมชำระ เงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อ ดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อให้มีการดูแลรักษาอาคารชุดได้ หากไม่มีบังคับไว้เช่นนี้แล้ว ผู้อยู่อาศัยก็จะต่างคนต่างอยู่ไม่เอาใจใส่ต่อของส่วนรวม ทำให้เป็นผลดีคือผู้อยู่อาศัย เป็นเพียงผู้ดูแล (โดยมีนิติบุคคลอาคารชุด เป็นตัวแทน) ส่วนผู้ดำเนินการก็ได้แก่ผู้จัดการ ซึ่งจำงมาด้วย เงินของผู้อยู่อาศัย นั้นเอง ตัวผู้จัดการนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลอื่นก็ได้

(๓) มีนิติบุคคลอาคารชุดที่สามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

บทบาทอาคารชุด

เรื่องที่อยู่อาศัยนับ เป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด เรื่องหนึ่งสำหรับประชาชนโดยทั่ว ๆ ไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนในเมืองหลวงหรือในเขตชุมชน (Urban Area) ที่อยู่อาศัยมีลักษณะพิเศษในแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ โดยที่ตลาดที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่จะมีการซื้อขาย แต่มีการเช่าด้วย ซึ่งอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้นและระยะยาว หรือที่เรียกว่า การเช่า

การใช้สอยและด้านกายภาพของเคหการ (Housing) มีลักษณะเอกลักษณ์พิเศษของแต่ละประเภท โดยมีชื่อเรียกแตกต่างกันไปได้แก่ บ้านเดี่ยว (Single House) บ้านแฝด (Duplex House) บ้านแถว (Row House), Apartment และ Condominium อาคารชุด (Condominium) เป็นชื่อที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับวงการตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งในไม่ช้านี้เราคงจะได้ยินคำนี้กันเหมือนกับที่เราชินกับคำว่า Town House ฉะนั้นเราควรที่จะรู้ถึงลักษณะและความหมายของอาคารชุด เพื่อพร้อมที่จะรับสินค้าล้ำสุดของตลาดเคหการ (Housing Market) ซึ่งจะตื่นตัวขึ้นอีกครั้งหนึ่ง

ความหมายของอาคารชุด

เมื่อพิจารณาในลักษณะกายภาพ อาคารชุดหมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยมีจำนวนห้องพักอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ซึ่งในแต่ละห้องพักอาศัยเป็นห้องชุดอันประกอบด้วย ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องนอน ๑ ห้อง ๒ ห้อง หรือ ๓ ห้องก็ได้ ฉะนั้นจากลักษณะทางกายภาพของห้องชุด จะมีความคล้ายคลึงกับคำที่เราได้ยินกันมานานแล้ว อันได้แก่ แฟลตห้องชุด อพาร์ตเมนต์ และคอร์ต เป็นต้น แต่ถ้าพิจารณาถึงความแตกต่างแล้ว อาคารชุด หรือที่เรียกว่า Condominium มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากคำเหล่านั้น ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องชุดและอพาร์ตเมนต์ จะเป็นอยู่อาศัยแบบเช่าซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่ตนอยู่อาศัย โดยอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้น โดยอยู่ชั่วคราว หรือจะเป็นการเช่าระยะยาวซึ่งที่เรียกว่าการเช่า อันเป็นการอยู่อย่างถาวรก็ตาม ส่วนอาคารชุด Condominium หมายถึงอาคาร

* มานพ พงศภัท. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ. "บทบาทอาคารชุด." วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. ๒๕๒๒ : ๒๖-๔๓.

ที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประจําหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยจะทำการซื้อและขายได้ ฉะนั้น "อาคารชุด" จึงหมายถึง "อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง" โดยที่ทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึงตัวห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์ส่วนกลางได้แก่บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามอาคารชุดจะมีผลใช้ปฏิบัติได้ตามกฎหมายได้จะต้องมีกฎหมายรับรอง ซึ่งในปัจจุบันนี้ประเทศไทยเราได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว

ความเป็นมาของพระราชบัญญัติอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุดได้มีการถกเถียงกันอยู่เป็นเวลานานไม่น้อยกว่า ๑๐ ปีที่แล้วมา และการที่มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดในอดีตก็เนื่องด้วย ผู้บริหารหลายคนได้เห็นการพัฒนาบ้าน-เมืองในประเทศที่เจริญแล้ว มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (Condominium Law) อันเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน ส่งเสริมให้มีความเป็นอยู่หนาแน่น และส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของผู้อยู่อาศัยในเมือง (Agglomeration of residential area) กฎหมายนี้ส่วนใหญ่มักจะเกิดกับสภาพบ้านเมืองที่มีการพัฒนาระดับสูง ประเทศที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคนํ้า หรือประเทศที่มีภาวะทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง เป็นต้น กฎหมายนี้ได้มีการริเริ่มพูดกันในประเทศไทยสมัยรัฐบาลจอมพลถนอมได้มีการแต่งตั้งอนุกรรมการร่าง พระราชบัญญัตินี้ขึ้นมาประกอบด้วยข้าราชการหลายฝ่ายมีนักกฎหมายหลายต่อหลายคน แต่ครั้งนั้นก็ถูกโต้แย้งว่า กฎหมายอาคารชุดนี้ขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานาน ที่ขัดแย้งกันก็คือว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานาน ที่ขัดแย้งกันก็คือว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นให้สิทธิอำนาจการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารอย่างเต็มที่ แต่ผู้ใดแม้แต่รัฐเองก็ไม่มีอำนาจเหนือที่ดินนั้น ๆ และผู้ใดจะละเมิดสิทธิการเป็นเจ้าของย่อมมิได้ การให้อำนาจสิทธิเด็ดขาด เช่นนี้ทำให้คุณลักษณะของกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมาย จึงทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดถูกดึงเอาไว้อยู่ระยะหนึ่ง จนกระทั่งไม่นานนี้การเคหะแห่งชาติได้หยิบยกเรื่องกฎหมายอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง โดยจะนำมาใช้กับอาคารชุดของการเคหะเอง และได้ปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดจน

กระทั่งเป็นที่ยอมรับกันในระหว่างนักกฎหมายเมืองไทย และประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ และมีผลใช้บังคับได้เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับตั้งแต่วันประกาศคือ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๒๒ นี้

อันที่จริงลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารและที่ดินมิใช่ของใหม่ ทั้งการเป็นเจ้าของในอาคาร และมีสิทธิร่วมในที่ดิน ก็ได้ทำกันมานานแล้วทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในความคิดที่ว่าที่ดินและที่ดินที่เหมาะสมมักจะมีจำกัดการจะเป็นเจ้าของบนที่ดินดังกล่าว มักจะถูกจำกัดในการเป็นเจ้าของที่อยู่บนดิน วิธีเดียวที่จะเป็นเจ้าของได้ก็คือการก่อสร้างและเป็นเจ้าของในทางสูง หรือเรียกกันว่าสิทธิบนอากาศ (Air Right) การจะเป็นเจ้าของที่บนอากาศดังกล่าว จึงจำเป็นต้องเป็นที่ยอมรับกันในภาครัฐบาลและเอกชน ดังนั้นรัฐจึงจะต้องออกกฎหมายออกมาเพื่อรับรองสิทธิดังกล่าว ในอดีตรัฐยังไม่มีกฎหมายยอมรับสิทธิอาคารชุด ก็ได้มีภาคเอกชนบางกลุ่มได้ดัดแปลงกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้มีการใช้เป็นรากฐานในการเป็นกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อน ๆ กันในทางสูงได้ วิธีหนึ่งก็คือการจดทะเบียนเป็นบริษัทร่วม โดยจะมีผู้ถือหุ้นเท่าจำนวนที่อยู่อาศัยในทางสูง และผู้ถือหุ้นหนึ่ง ๆ จะถือสัดส่วนการลงทุนเท่ากับจำนวนที่อยู่อาศัย ๑ ยูนิต ตัวบริษัทเองนั้นเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและตัวอาคาร วิธีทำเช่นนี้เรียกว่ากรรมสิทธิ์ในบริษัท (Corporate Ownership) วิธีการเช่นนี้ได้มีบริษัทสตรามิคบอร์ด ได้จัดทำอาคารประเภทนี้ขึ้นเกือบ ๑๐ ปีมาแล้วที่พหุยา การจัดการเช่นนี้ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในตัวอาคารและที่ดินเลย จะปรากฏแต่กรรมสิทธิ์รวมในการเป็นผู้ร่วมทุนคนหนึ่งเท่านั้น อีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นเจ้าของอาคารร่วมกันเห็นจะได้แก่การเช่า ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่า ตั้งแต่เดือนต่อเดือน ปีต่อปี

จากสามขั้นตอนของการที่สามารถจะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ซ้อนกันหลาย ๆ ชั้นได้ คือ (๑) กรรมสิทธิ์ระยะสั้น (การเช่า) (๒) กรรมสิทธิ์ร่วมในบริษัท และ (๓) ที่มีกรรมสิทธิ์มากที่สุดคือกรรมสิทธิ์โดยถือโฉนดของที่ดินบนฟ้า ที่เรียกกันว่า กรรมสิทธิ์อาคารชุดนั่นเอง จาก ๓ ขั้นตอนของการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ สิทธิแตกต่างกันเป็นชั้น ๆ เช่นนี้จะทำให้ความมั่นใจในความเป็นเจ้าของแตกต่างกัน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ระยะสั้นนั้นหรือการเช่า (Rent) ตามกฎหมายทั่วไป มักจะให้สิทธิกับเจ้าของเดิมที่จะไม่อนุญาตหรืออนุญาตให้มีการเช่าต่อ หรือเช่าช่วง แม้กระทั่งยกเลิกสัญญาเช่าได้ ทำให้ขาดความมั่นคงอย่างมากในการที่จะเช่าอยู่อาศัย ส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในบริษัท (Corporate Ownership) ก็มีความมั่นคงขึ้นมานิดหนึ่งก็ตรงที่มาเป็นเจ้าของร่วมกันในรูปของบริษัท

ใครคนใดคนหนึ่งจะมาดัดลสิทธิการเป็นเจ้าของของเราเสียมิได้ ส่วนเสียก็มีคือบริษัทจำต้องมีการจัดการดำเนินการ ซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่นำเงินไปลงทุนในรูปอื่น ๆ แต่ก็อาจจะสามารถทำให้บริษัทขาดทุนได้ ถ้าการดำเนินงานเป็นไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทล้มและจะทำให้การอยู่อาศัยของหุ้นส่วนของบริษัทคลอนแคลนไปได้ กรรมสิทธิ์ขั้นที่ให้ความมั่นคงสูงสุด เห็นจะได้แก่กรรมสิทธิ์อาคารชุด (Condominium) ซึ่งแยกสิทธิกรรมสิทธิ์ของส่วนบุคคลคือ ตัวที่อยู่อาศัยออกจากกรรมสิทธิ์ส่วนรวม ซึ่งได้แก่ที่ดินและทางเดินติดต่อ ทำให้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้เฉพาะส่วนที่เป็นยูนิตที่อยู่อาศัยให้ความมั่นคงในการเป็นเจ้าของอย่างสูง ถึงแม้ว่าบริษัทร่วม (นิติบุคคลอาคารชุด) ที่รับผิดชอบกรรมสิทธิ์ส่วนรวม จะดำเนินการอย่างไม่มีประสิทธิภาพและขาดทุนไป ก็หาได้กระทบกระเทือนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลที่เป็นเจ้าของยูนิตโดยเฉพาะไม่ จึงเห็นได้ว่าจาก ๓ ขั้นตอนในการที่จะมีกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนกันหลายขั้นนั้น ในรูปของอาคารชุด (Condominium) จะให้ความมั่นคงแก่ผู้อยู่อาศัยสูงสุดวิธีหนึ่ง

ถ้าหันกลับมามองในการร่างกฎหมายนี้ที่เพิ่งจะคลอดออกมา กฎหมายนี้เกิดจากลูกผสมของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามา ซึ่งได้แก่กฎหมายคอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิลิปปินส์ เป็นต้น แล้วนำมาผสมผสานกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ก็นับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดีพอใช้ อย่างน้อยก็ได้ลอกจากฝรั่งเศสมาทั้งดุ้นอย่างที่เคยทำกันมา ข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่ออกมาฉบับนี้ก็มีไม่น้อย นั่นก็คือเหมือนกับกฎหมายหลาย ๆ กฎหมายของไทย ที่ผู้ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างก็ส่วนมาก เป็นนักกฎหมายและนักบริหารราชการ วิธีการร่างก็มักจะมองเห็นแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญ มิเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้น คณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ได้แก่ (๑) ตัวแทนของรัฐ (๒) ผู้นำ ก.ม. ไปปฏิบัติ และ (๓) ผู้อยู่ใต้กฎหมาย ปัจจุบันกฎหมายนี้มีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้น พอดีประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้ มิได้ถูกปรึกษาหารือเลยหรือไม่ก็ปรึกษาน้อยมาก จึงทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้จะไม่เป็นไปตามความคาดหมาย

ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย ก็คือจุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้นแนวความคิดในการสร้างกฎหมายนี้ก็จะมีการเคหะอยู่เบื้องหลัง เสมอ เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพื่อใช้กับการเคหะโดยตรง พอดีประชาชนคนอื่น

ที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันดับรองหรือผลพลอยได้ที่ดีต่อเมือง

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด

รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอาคารชุดนี้มาตั้งแต่ปี ๒๔๑๓ แต่ประสบปัญหาเรื่องการมีนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอาคารชุด เป็นต้น ทำให้การมีกฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี ๒๔๑๙ กระทรวงมหาดไทย จึงให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องดำเนินการร่างให้กฎหมายนี้ออกมาให้ได้ โดยในที่นี้จะนำสาระสำคัญ ๆ ของเนื้อหาของกฎหมายมาลงไว้คือ

พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะบุคคล

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"เจ้าของร่วม" หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

"หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด" หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖ ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนให้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ซึ่งรัฐมนตรีมหาดไทยจะเป็นผู้แต่งตั้งให้ปฏิบัติงานนี้ ซึ่งยังมีได้ประกาศออกมาเป็นทางการ แต่เป็นที่เข้าใจว่าคงจะเป็นเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน) พร้อมด้วย

๑. โฉนดที่ดิน
๒. แผนผังอาคารชุด

๓. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
๔. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
๕. คำรับรองของผู้ยื่นขอว่าอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมที่ดิน
๖. หลักฐานอื่นตามกำหนดในกฎกระทรวง

จากสาระสำคัญในพระราชบัญญัตินี้ เจ้าของจะมีสิทธิ์ในห้องชุดของตัวเอง โดยให้ถือกรรมสิทธิ์จากผิวผนังกันห้องอีกข้างหนึ่ง ส่วนผิวผนังกันห้องนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนรวม และเจ้าของจะถือสิทธิ์ร่วมระหว่างทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งประกอบด้วย (๑) ที่ดิน (๒) โครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (๓) อาคารหรือส่วนของอาคารและอุปกรณ์ไว้ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม (๔) เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๕) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริหารส่วนรวมของอาคารชุด และ (๖) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สาระที่สำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามสัดส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องจัดตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปของนิติบุคคล หรือดำเนินการดูแลรักษาอาคารชุดร่วมกัน และให้บริการด้าน "เคหะบาล" ต่อตัวอาคารชุดนั้น ๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัตินี้ระบุไว้ว่า นอกจากจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังจะต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

ฉะนั้นเมื่อพิจารณากันอย่างถ่องแท้แล้ว จุดประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด สามารถสรุปได้ประเด็นที่สำคัญ (๒) ประการคือ

๑. การมีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารอาคารชุด โดยมีการเก็บค่าใช้จ่ายและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ระเบียบ บันได เจลลิ้ง ผึงตัวตึก สนามหญ้า โรงรถรวมสระว่ายน้ำ ลิฟท์ ไฟฟ้าแสงจันทร์ หรือของใช้ร่วมกันอื่น ๆ เป็นต้น

๒. เพื่อให้เป็นการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ หรือหมายความว่า เป็นการ

สร้างระบบกรรมสิทธิ์รวมชนิดใหม่ขึ้นมา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมที่แตกต่างไปจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๖ บัญญัติว่า "ถ้าทรัพย์สินเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ท่านให้ใช้บทบัญญัติในหมวดนี้บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น" ข้อยกเว้นที่ว่า มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นนี้แหละหมายถึง "กฎหมายอาคารชุด"

ขั้นตอนการดำเนินงานอาคารชุด

ผู้ใดประสงค์จะทำอาคารชุดนั้นควรจะเริ่มขั้นแรกโดยจะต้องมีที่ดิน แขนงผัง ชื่อเจ้าของห้องชุด (ซึ่งถ้ายังขายไม่ได้ก็ต้องใช้ชื่อเจ้าของโครงการไปก่อน) ค่ารับรองการไม่ติดจำนอง (หรือถ้าติดจำนองก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง) พร้อมทั้งนี้ก็ต้องให้เจ้าของห้องชุดทั้งหลายให้จัดนิติกรรมอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาอาคารชุดนั้น ๆ ในทางปฏิบัติจะค่อนข้างยาก เนื่องจากผู้จะทำโครงการนั้นมักจะต้องนำที่ดิน พร้อมทั้งโครงการนี้ไปขอกู้เงินมาทำการก่อสร้าง หรือที่เรียกว่า "Construction Finance หรือ "Bridge Financing" โดยใช้อาคารชุดนั้นเป็นหลักประกัน แล้วถึงจะทำการโฆษณาขายอาคารนั้น ๆ ซึ่งเมื่อขายได้แล้วลูกค้าใหม่ก็จำเป็นต้องเข้ามาใช้บริการส่วนหนึ่งของ Construction Finance และหา Longterm Mortgage มาซื้ออาคารชุดต่อไป การจะถอนจำนองกรรมสิทธิ์อาคารชุดแต่ละชุดไป เพื่อนำมาให้แก่ผู้ซื้อนี่ค่อนข้างจะลำบากมากกว่าการซื้อบ้านจัดสรรธรรมดา ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเข้ามายุ่งด้วย ทำให้การปลดจำนองจาก Construction Finance ซึ่งผูกพันกับทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะยุ่งยากมากขึ้น

ในด้านการปฏิบัติขั้นที่ ๒ เห็นจะได้แก่ด้านเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ของราชการเองที่จะต้องรับการจดทะเบียนอาคารชุด จดทะเบียนนิติกรรมของอาคารชุดซึ่งจะเป็นในรูปของบริษัท จะต้องออกโฉนดห้องชุด ทั้งหมดนี้เป็นของใหม่สำหรับกรมที่ดิน (ซึ่งเข้าใจว่าเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบ) ในปัจจุบันนี้ก็ยังคงทำงานไม่ได้ประสิทธิภาพที่ดีพอสมควร การที่จะเพิ่มหน้าที่รับผิดชอบกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ พอจะมองเห็นได้ว่าคงจะยุ่งยากพอใช้ การใช้เวลาในการออกโฉนด หรือนิติกรรมของห้องชุดคงจะใช้เวลานาน (ซึ่งปัจจุบันการแบ่งโฉนดก็ใช้เวลาประมาณไม่ต่ำกว่าครึ่งปีอยู่แล้ว) ก็จะมียุ่งยากขึ้น

ในด้านการปฏิบัติขั้นที่ ๓ คือตอนที่กลุ่มเจ้าของห้องชุดมาอยู่ร่วมกัน แล้วก็จำเป็นต้องมีระเบียบข้อบังคับกฎหมายสำหรับอาคารชุดแต่ละแห่งไป พร้อมทั้งข้อกำหนดที่ตามมาในด้านการจ่ายเงิน

คำ " เกหะบาล " และการบำรุงรักษาหิ้งปวง กฎระเบียบอาจจะถูกกำหนดไว้ได้ แต่ถ้ามีบางคนบางกลุ่มไม่ทำตาม การจะลงโทษและบังคับนั้น ดู ๆ แล้วจะลำบากมาก ในพระราชบัญญัติ เองก็ไม่กำหนดชัดเจน ปล่อยให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งกำหนดกันเอง ซึ่งจะต้องนำมาซึ่งปัญหาแน่แท้ และถ้ามีกลุ่มเจ้าของอาคารชุดหลายหน่วยไม่ยอมปฏิบัติตาม ก็ไม่มีกฎหมายข้อใดจะบังคับให้ได้ผลอย่างรวดเร็ว นอกจากจะพึงกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การนำแต่ละกรณีขึ้นศาลเป็นราย ๆ ไป และการฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัย เช่นนี้ เป็นที่ทราบกันแล้วว่าจะต้องใช้เวลาเป็นปี ๆ ในระหว่างนั้นก็เกิดปัญหาในด้านการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ในด้านการเงิน ซึ่งจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจจะล้มไปเลยก็ได้ แล้วใครจะมารับผิดชอบทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งในที่สุดก็คงจะทิ้งปล่อยไว้ เหมือนกับถนนสาธารณะที่ขาดการดูแลรักษา และอาคารชุดนั้นก็จะมีจุดจบโดยปริยายเป็นแน่

ปัญหาที่มองเห็นในด้านการปฏิบัติขั้นที่ ๔ คือการขาดการเน้นด้านการประกัน หิ้งการประกันไฟ ประกันความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต พระราชบัญญัติมีอีกนั้นแหละที่ทิ้งไว้ เป็นหน้าที่ของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดระเบียบเอาเอง แน่แน่นอนที่สุดนิติบุคคลบางกลุ่มอาจจะเห็นว่าการประกันเป็นการเสียที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าครอบคลุมการเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้ ก็อาจจะไม่ทำประกันก็ได้ ในกรณีที่อาคารชุดเกิดการเสียหายเนื่องจากไฟไหม้ก็ดี จะไหม้บางส่วนหรือทั้งหมดก็ดี เจ้าของทุกคนจะต้องมีส่วนในการเสียหายนี้ ถ้าเกิดเสียหายทั้งหมดก็อาจจะยกเลิกอาคารชุด นำที่ดินไปขายนำเงินมาแบ่งกันได้ ถ้าเกิดเสียหายเป็นบางส่วน แน่แน่นอนที่สุดที่จะต้องมีส่วนผู้เสียหายประโยชน์มากกว่าอีก เจ้าของหนึ่ง ยิ่งถ้าทรัพย์สินส่วนกลางเสียหายเป็นบางส่วนแต่ไม่สามารถจะใช้การได้เป็นระบบ ในกรณีเช่นขึ้นล่างไฟเมน-สวิตช์ใหม่ ขึ้น ๒-๓-๔-๕ ไม่มีไฟใช้จะทำอย่างไร ถึงแม้ว่าจะมีประกัน กว่าจะตกลงกันได้ เรียบร้อย ใครจะมาซ่อมให้มีไฟใช้ได้ในเวลาอันรวดเร็ว การขาดการเน้นความสำคัญที่จะต้องให้มีการประกันในลักษณะพิเศษของอาคารชุด ทั้งยังขาดความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการประกันในบ้านเรา เช่นนี้ จะทำให้มีผลเสียหายเกิดขึ้นแก่อาคารชุดในอนาคตอย่างแน่นอน ทั้งหมดนี้เป็นเพียงการเก็งผลดีผลเสียที่จะเกิดขึ้นภายหน้าเท่านั้น ซึ่งอาจจะไม่เกิดขึ้นเลยก็ได้ หรือถ้าเกิดแล้วจะต้องแก้ไขอย่างไรกันดี



ผลประโยชน์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุดมีประโยชน์อย่างยิ่งในการ เป็นกฎหมายรับรองการสร้างอาคารชุด ให้มีผลทางนิติกรรมซึ่งเป็นการสร้างความมั่นใจให้ผู้อยู่อาศัยและผู้ลงทุน ตลอดจนเป็นการสนับสนุนการ ดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ โดยพอจะประมวลประโยชน์ได้ดังนี้

๑. การที่ไม่มีกฎหมายรับรองการสร้างอาคารชุด ย่อมจะเป็นการสร้างความไม่มั่นใจแก่นักลงทุน โดยการที่จะสร้างอพาร์ทเมนท์เพื่อการเช่านั้น เป็นการลงทุนค่อนข้างสูง และการคืนทุนจะต้องใช้เวลานานซึ่งไม่เป็นการคุ้มกับการลงทุนเท่าไรนัก ฉะนั้นการที่มีกฎหมายรับรองนั้นดูจะประหนึ่งเป็นหลักประกันว่าการก่อสร้างอาคารชุดนั้น สามารถทำนิติกรรมการซื้อขายได้ โดยที่นักลงทุนมั่นใจว่าความต้องการมีเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจประเมินจากภาวะตลาดของแฟลตห้องชุดและอพาร์ทเมนท์ ซึ่งมีความต้องการค่อนข้างสูง โดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองและพิจารณาจากความต้องการของประชาชนในการจองซื้ออาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ

๒. กฎหมายอาคารชุดมีประโยชน์ในการสร้างความมั่นใจแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การมีสิทธิในการทำนิติกรรมไม่ว่าจะเป็นการซื้อขาย จำนอง ขายฝาก ตลอดจนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีต้องขอความยินยอมจากผู้ร่วมอาคารเดียวกันแต่อย่างไร ทั้งนี้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนอย่างเต็มที่ โดยได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นหลักประกัน เช่นเดียวกับการมีโฉนดที่ดินของผู้เป็นเจ้าของบ้าน

๓. ในตัวบทกฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้อย่างเด่นชัด ถึงการมีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วม เพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติถึงการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา ๔๐ โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัยที่จะต้องเอาใจใส่ต่อของส่วนรวมซึ่งเป็นไปค่อนข้างยาก ส่วนผู้ดำเนินการของนิติบุคคลได้แก่ผู้จัดการซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเอง

๔. การมีกฎหมายอาคารชุดทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ มีความมั่นใจในการทำนิติกรรมในอนาคต นอกจากนี้ในด้านของการเคหะแห่งชาติเองจะได้ลดภาระการดูแลชุมชนอันได้แก่ การทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ซ่อมแซมถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนอุปกรณ์ชำรุดต่าง ๆ ของอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยจะเป็นผู้รับผิดชอบโดยอาจมีนิติบุคคลดำเนินการ

ผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัย

เมื่อจะวิเคราะห์ผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัย (Housing Market) จะต้องพิจารณาทั้งภาวะอุปสงค์ (Demand) และภาวะอุปทาน (Supply) ของตลาด

องค์ประกอบของอุปสงค์จะต้องประกอบด้วยเงื่อนไข ๓ ประการ กล่าวคือ ความต้องการ (Desire) บวกด้วยความสามารถในการจ่ายเงินเชื่อ (Ability to Pay) และบวกด้วยความเต็มใจที่จะซื้อ (Willingness to Pay) ฉะนั้นอุปสงค์ที่มีประสิทธิภาพ (Effective Demand) ซึ่งก่อให้เกิดการซื้อขายขึ้นจะต้องบรรลุเงื่อนไขทั้ง ๓ ข้อข้างต้น โดยขาดเงื่อนไขใดเงื่อนไขหนึ่งจากเงื่อนไข ๒ ข้อหลังไม่ได้ ซึ่งเราเรียกอุปสงค์ที่ขาดเงื่อนไขนั้นว่า อุปสงค์ที่เป็นไปได้ (Potential Demand) โดยทั้งนี้ยังไม่ก่อให้เกิดการซื้อขายขึ้น

อาคารชุดเป็นคำใหม่สำหรับความนึกคิดของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจัดเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่เราเคยเห็นกันมานานแล้ว โดยเรียกในชื่อ แฟลตห้องชุด อพาร์ทเมนต์ คอนโด และแมนชั่น เป็นต้น แต่มีลักษณะแตกต่างกับที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ในลักษณะความเป็นกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ฉะนั้นถ้าพูดถึงที่อยู่อาศัยเราต่างตระหนักว่าอุปสงค์มีค่อนข้างสูง ทั้งนี้รวมถึงอาคารชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งด้วย โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดภาวะอุปสงค์อันได้แก่

๑. จำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องจากการย้ายถิ่นฐาน (Migration) เป็นสาเหตุสำคัญ

๒. พฤติกรรมของผู้บริโภคโดยเฉพาะอย่างยิ่งทัศนคติและรสนิยมในการเลือกที่อยู่อาศัยและการหาแหล่งที่ตั้ง ทั้งนี้ลักษณะอาคารชุดส่วนใหญ่จะมีแหล่งที่ตั้งอยู่ย่านกลางใจเมือง ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งไม่ต้องหันฝ่าอุปสรรคต่าง ๆ ในการเดินทาง

ซึ่งปัญหาการจราจรติดขัดนับวันจะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น อันทำให้เสียเวลาและบั่นทอนสุขภาพทางจิตใจและร่างกาย นอกจากนี้การอยู่อาศัยในบ้านลักษณะเป็นหลังจะต้องเผชิญกับปัญหาความไม่ปลอดภัยและยิ่งไปกว่านั้นการหาคนทำความสะอาด ตลอดจนดูแลบ้านที่ไว้วางใจได้ นับวันจะหาได้ยากขึ้นซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญอยู่ในขณะนี้ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะรุนแรงเพิ่มขึ้น ฉะนั้นลักษณะของอาคารชุดจะช่วยแก้ไขผ่อนคลายนปัญหาต่าง ๆ ข้างต้นนี้ได้มากที่สุด

๓. การมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นลักษณะใหม่ของตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งภาวะตลาดในปัจจุบันแฟลตและอพาร์ทเมนต์อยู่ในความต้องการสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่มีแหล่งที่ตั้งซึ่งสะดวกในการเดินทางและเข้าออก (Accessibility) แต่การเข้าอยู่อาศัยมีลักษณะเป็นการเช่าหรือเช่าซึ่งไม่มีภาวะผูกพันของผู้อยู่อาศัยและเจ้าของโครงการ ทั้งนี้เขาจะย้ายที่อยู่อาศัยตามการย้ายแหล่งงานและ/หรือความพอใจ ย่อมจะทำให้โดยไม่มีปัญหา ฉะนั้นการเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดอาจเป็นผลดีที่กระตุ้นความสนใจและความต้องการที่จะครอบครองแทนที่จะเช่าหรือเช่าเหมือนเมื่อก่อน แต่ในขณะเดียวกันก็เป็นการสร้างความผูกพันที่จะเคลื่อนย้าย (Mobility) เพราะจะทำให้ได้ง่ายเหมือนก่อนไม่ได้แล้ว

ฉะนั้นเมื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยกำหนดอุปสงค์แสดงให้เห็นว่า อาคารชุดจะสามารถสร้างความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัย แต่การสรุปว่าแนวโน้มของตลาดจะดีหรือไม่นั้นควรพิจารณาถึงเงื่อนไขกำหนดอุปสงค์ โดยเงื่อนไขประการแรกเป็นที่ยอมรับกันทั่วไปว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะประจำตัวซึ่งปรากฏอยู่ในพฤติกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง เงื่อนไขประการต่อมาได้แก่ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายได้และราคาที่อยู่อาศัยในย่านใจกลางเมืองนั้นมีราคาค่อนข้างสูงมากที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งลักษณะที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า Town Houses ซึ่งจะเป็นสินค้าแข่งขันที่สำคัญกับอาคารชุด ฉะนั้นราคาของอาคารชุดจะต้องเปรียบเทียบกับ Town Houses ในรัศมีที่ใกล้เคียงกัน นอกจากนี้จะต้องพิจารณาว่าจะสร้างอาคารชุดเพื่อสนองกลุ่มรายได้ระดับไหนอย่างถ่องแท้ เพราะรายได้ต่างระดับกันย่อมหมายถึงความแตกต่างกันในความสามารถจ่ายเงินซื้อ ส่วนเงื่อนไขที่สามของอุปสงค์อันได้แก่ความเต็มใจที่จะซื้อนั้นย่อมไม่มีปัญหา เพราะการที่ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการอาคารชุดย่อมจะตระหนักดีว่าอาคารชุดให้ความพอใจกับเขาสูงสุด เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ที่ทดแทนกันได้ ซึ่งหมายถึงเขาเต็มใจที่จะจ่ายเมื่อเขามีความสามารถที่จะ

จ่ายได้ ดังนั้นอุปสงค์ของอาคารชุดจะเป็น Effective Demand ได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไข
ประการเดียวอันได้แก่ ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ ราคาของอาคารชุดจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญ
ถึงแนวโน้มของภาวะอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย

ส่วนทางด้านอุปทาน (Supply) นั้น พฤติกรรมของผู้ผลิตต้องการที่จะได้รับกำไรสูงสุด
(Maximize Profit) โดยจะพยายามทำการผลิตเพื่อได้รับผลผลิตสูงสุด (Maximize output)
หรือต้นทุนต่ำสุด (Minimize Cost) นอกจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้แล้ว ผู้ผลิตสำหรับโครงการ
เคหะ (Housing Project) ส่วนใหญ่จะต้องคำนึงถึงค่านิยม (Goodwill) และชื่อเสียงของโคร
โครงการ ในกรณีที่ดีจะดำเนินโครงการต่อ ๆ ไป โดยชื่อเสียงที่ได้รับจะเป็นใบเบิกทางที่สำคัญที่จะ
ให้โครงการสำเร็จ

ในสภาวะการณ์ปัจจุบัน การแข่งขันของผู้ผลิตมีความรุนแรงเพิ่มขึ้นมาก ผู้ผลิตจึงพยายาม
ดำเนินการผลิตและจัดการเพื่อดึงดูดความสนใจและสนองความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ฉะนั้นไม่เป็น
ปัญหาเลยที่ผู้จัดสรร (Developers) จะให้ความสนใจเป็นพิเศษแก่อาคารชุด ซึ่งกำลังเป็นที่กล่าว
ขวัญถึงในตลาดที่อยู่อาศัย ประจุหนึ่งเป็น Fashion ล้ำสุดของวงการตลาด

การก่อสร้างอาคารชุดนั้น ผู้ผลิตจะสามารถลดต้นทุนของที่ดิน และต้นทุนการก่อสร้างเฉลี่ย
ต่อหน่วย เนื่องจากการลดต้นทุนบางอย่าง แต่ปรากฏว่าอาคารชุดไปเพิ่มต้นทุนในด้านเครื่องจักรอุปกรณ์
อาคาร อาทิเช่น ลิฟท์ เป็นต้น และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สนาม และสระว่ายน้ำ เป็นต้น
ซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้ต้นทุนการผลิตของอาคารชุดสูงขึ้น และมีความแตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับว่าการสร้าง
อาคารชุดนั้นจะสนองผู้มีรายได้ระดับไหน และแหล่งที่ตั้งย่านไหน อย่างไรก็ตามในความเป็นจริงผู้ผลิต
หรือผู้จัดสรรเอกชนจะให้ความสนใจแก่ผู้มีรายได้ปานกลางและระดับสูง ทั้งนี้เนื่องจากมีกำไรเป็นสิ่ง
ล่อใจ (Profit Motive) นอกจากนี้แล้วราคาที่ดินในชุมชนย่านใจกลางเมืองที่มีราคาค่อนข้างสูงจะ
เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่บีบบังคับให้ผู้จัดสรรจำเป็นต้องสร้างเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้สูงและปาน
กลาง

ฉะนั้นการลงทุนในการก่อสร้างอาคารชุดจะดึงดูดความสนใจของนักลงทุน โดยจะเป็นการ
ลงทุนที่ประหยัดทางด้านการจัดสาธารณูปโภคและการใช้เนื้อที่ดินโดยขนาดที่ดินที่เท่ากัน อาคารชุดให้

ประโยชน์ใช้สอยมากกว่า นอกจากนี้ผู้ลงทุนไม่ต้องแบกรับภาระที่จะต้องดำเนินการเอง เพื่อให้การลงทุนถึงจุดคุ้มทุน แต่ในปัจจุบันผู้ผลิตสามารถขายโดยผู้อยู่อาศัยจะเข้าซื้อ โดยนำกรรมสิทธิ์ไปจำหน่ายกับสถาบันการเงินได้โดย พระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นกฎหมายรับรอง ทำให้ผู้ลงทุนเห็นผลตอบแทนจากการลงทุนที่เร็วกว่าและประสิทธิภาพมากกว่า

เมื่อพิจารณาทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยเป็นที่ประจักษ์ชัดว่า อาคารชุดจะมีบทบาทสำคัญที่จะให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีความตื่นตัวมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอาคารชุดเป็นสินค้าล่าสุดสำหรับตลาดซึ่งทั้งผู้ลงทุนและผู้อยู่อาศัยต่างก็ให้ความสนใจและรอคอยกันอยู่

ผลของอาคารชุดต่อเศรษฐกิจ

อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งซึ่งไม่เพียงจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีความตื่นตัวขึ้น แต่ยังมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย โดยสามารถสรุปเป็นประเด็นได้ดังนี้

๑. การสร้างอาคารชุดมีผลต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนมีผลในการเพิ่มรายได้ประชาชาติโดยเป็นผลของตัวทวี (Multiplier Effect) และการลงทุนก่อให้เกิดการจ้างงานในกิจการธุรกิจการก่อสร้าง ซึ่งยังผลสัมพันธ์ถึงอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีกิจกรรมขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมแนวตั้ง (Vertical Integration Industries) อาทิ เช่น อุตสาหกรรมวัสดุการก่อสร้าง เป็นต้น

ผลจากการจ้างงานทำให้ปัญหาการว่างงานผ่อนคลายลงได้บ้าง และทำให้แรงงานมีรายได้ที่จะสามารถบริโภค ซึ่งเป็นตัวเร่งที่สำคัญที่จะก่อให้เกิดการลงทุนอื่น ๆ ตามมาด้วย (Accelerator Effect)

นอกจากนี้อาคารชุดจะก่อให้เกิดธุรกิจอีกประเภทหนึ่ง อันได้แก่การมีนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะต้องจ้างผู้จัดการคอยดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะต้องมีคนช่วยงาน อาทิเช่น คนคอยดูแลทำความสะอาด ฉะนั้นอาคารชุดจะเป็นปัจจัยที่จะก่อให้เกิดการจ้างงานด้วย

๒. ปัญหาพลังงานจัดเป็นปัญหาที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นทุกที ซึ่งทุกคนต่างจะหาแนวทางการประหยัดพลังงาน การที่อาคารชุดอยู่ในย่านกลางใจเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งใกล้กับแหล่งงานแล้ว ย่อมจะส่งผลให้เกิดการประหยัดทั้งด้านพลังงาน โดยไม่ต้องเสียน้ำมันในการเดินทางเข้ามาทำงาน ลด

จำนวนยาวนานซึ่งทำให้ปัญหาที่ดินมีผลบังคับถอน เศรษฐกิจของประเทศอ่อนคลาญลง

บทบาทของสถาบันการเงินต่ออาคารชุด

เนื่องด้วยกฎหมายอาคารชุดไม่ห้ามผู้ดำเนินการที่มีที่ดินติดจำนองมาสร้างอาคารชุดเพียงแต่จะต้องมีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนองให้สร้างก็เพียงพอแล้ว ฉะนั้นการขอรับการสนับสนุนการสร้างอาคารชุดจากสถาบันการเงินย่อมจะไม่มีปัญหาโดย เหมือนกับการขอเงิน เพื่อก่อสร้างโครงการเคหะ (Housing Projects) ประเภทอื่น ๆ ด้วยการนำที่ดินมาจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงินซึ่งให้การสนับสนุนทางด้านนี้ ได้แก่

๑. ธนาคารพาณิชย์
๒. บริษัทการเงิน
๓. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์
๔. บริษัทประกันภัย
๕. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
๖. ธนาคารออมสิน

การสนับสนุนทางการเงินเพื่อโครงการเคหะซึ่งรวมถึงอาคารชุด จะแบ่งเป็น ๓ ระยะ กล่าวคือ

๑. ระยะเตรียมการก่อสร้าง (Pre-Construction Finance) จะเป็นการปรับปรุงและ/หรือการพัฒนาที่ดินหรือการก่อสร้างสาธารณูปการต่าง ๆ เพื่อเอื้ออำนวยโครงการ
๒. ระยะการก่อสร้าง (Construction Finance) เป็นการให้กู้เพื่อการก่อสร้างจนแล้วเสร็จและเปลี่ยนมือหรือโอนกรรมสิทธิ์ไปสู่ผู้อยู่อาศัย
๓. ระยะหลังการก่อสร้าง (Post Construction Finance) หมายถึงการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการให้กู้ระยะยาวโดยจะเป็นช่วงระยะเวลาตั้งแต่ ๕ ปี จนถึง ๒๐ ปี ซึ่งแล้วแต่ละสถาบันการเงิน

สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนเงินกู้ส่วนใหญ่จะเป็น ๒ ระยะแรก โดยธนาคารพาณิชย์จะให้กู้ระยะสั้น บริษัทการเงินและบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ให้กู้ระยะปานกลาง ส่วนการให้กู้ระยะยาวจะเป็น

บริษัทประกันภัย อนาคตออมสิน และอนาคตอาคารสูงเคราะห์

เมื่อพิจารณาเฉพาะอาคารชุดแล้ว บริษัทประกันภัยจะมีบทบาทสำคัญไม่เพียงแต่จะให้การสนับสนุนทางการเงินทั้งระยะสั้น และระยะยาว บริษัทประกันภัยยังมีบทบาทในการเสนอบริการด้านประกันโดยให้ความคุ้มครองอย่างครบถ้วนแก่ทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด กล่าวคือเมื่อเกิดขึ้นแล้ว บริษัทจะชดเชยให้สามารถซ่อมแซมเข้าสู่สภาพเดิม หรือแม้กระทั่งต้องรื้อถอนและสร้างใหม่ นอกจากนี้ยังประกันครอบคลุมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแต่ละคนด้วย

ผลสืบเนื่องมาจากอาคารชุด

สิ่งที่จะเกิดขึ้นอันสืบเนื่องมาจากกฎหมายอาคารชุดนี้ นั่นก็จะได้แก่ "โฉมหน้าใหม่ของการจัดที่อยู่อาศัย" กฎหมายอาคารชุดนี้จะเป็นกฎหมายที่จะสนับสนุนให้มีความเป็นอยู่ย่านกลางใจเมือง หรือติดกับแหล่งงาน สนับสนุนความหนาแน่นในที่ดินย่านกลางใจเมือง ดังนั้นจะเห็นว่าในอนาคตนั้นที่ดินย่านกลางใจเมืองจะถูกใช้เต็มทีนั่นคือ จำนวนอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมกับพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio, F.A.R.) จะถูกใช้เต็มตามที่กำหนดไว้ อย่างเช่นปัจจุบันย่านสุขุมวิท กำหนดไว้โดยร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเป็นย่านพักอาศัย ที่จะมี F.A.R. ประมาณ ๑:๓ ซึ่งหมายถึงมีที่ดิน ๑๐๐ ตารางเมตร จะสามารถสร้างอาคารปกคลุมมีเนื้อที่ได้ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตรนั้น ปัจจุบันโดยทั่วไปสุขุมวิทมีอัตราการใช้ที่ดินโดยทั่วไปประมาณ ๑:๑ หรือที่ดิน ๑๐๐ ตารางเมตร มีเนื้อที่ปกคลุมโดยเฉลี่ยต่ำกว่า ๑๐๐ ตารางเมตร อาคารที่สร้างขึ้นใหม่โดยเฉลี่ยจะใช้ F.A.R. ประมาณ ๑:๒ หรือ ๑:๒.๕ เท่านั้น (ตัวเลขได้จากการสุ่มตัวอย่างของบริษัท เทนตียอินเตอร์เนชันแนล ๒๕๒๑) แต่ในอนาคตนั้นด้วยการสนับสนุนของกฎหมายอาคารชุด F.A.R. จะถูกใช้เต็มที่ บ้านเมืองจะหนาแน่นมากขึ้นและมีอาคารสูงๆ มากขึ้นตามลำดับ

สิ่งที่สองที่จะเกิดขึ้นก็คือ เทคนิคการก่อสร้างจะเปลี่ยนไป เต็มอาคารจะเป็นพวก (Low-Rise) สูงไม่มากนัก เครื่องกลอย่างเช่น ลิฟท์ ก็มีไม่มากนัก บัดนี้จะต้องเปลี่ยนไปแล้วเทคโนโลยีใหม่ ๆ สำหรับจะทำอาคารประเภท Medium Rise เป็นของจำเป็น อาคาร ๗-๘-๘ ชั้นจะเกิดขึ้นมากมายในเนื้อที่การก่อสร้างที่จำกัด เทคนิคของ pre-fab จะถูกนำมาใช้มากขึ้นทุกที จะมีการใช้เครื่องมือกลทั้งในตัวอาคาร เช่น ลิฟท์ ระบบ Central Heating และ Central Air-Conditioning

ระบบการกำจัดและทิ้งของเสีย จะต้องมีการพัฒนามามาใช้ เทคนิคการก่อสร้างอาคาร Medium Rise ก็จะต้องพัฒนาไปด้วย การใช้เครนขนาดกลาง ขนาดใหญ่ รวมทั้ง Slib Form อาจจะมีการนำมาใช้มากขึ้น สรุปในช่วงนี้ก็คือการมีกฎหมายอาคารชุดนั้นจะกระตุ้นให้เทคนิคการก่อสร้างเจริญขึ้นไปอีกระดับหนึ่ง

สิ่งที่สามคือ ด้านสังคม เมื่อมีการเปลี่ยน Style การเป็นอยู่จากบ้านเดี่ยวบนดินมีเนื้อที่ โดยรอบมาอยู่อาคารสูง เป็น Flat นี้ ชีวิตความเป็นอยู่จะเปลี่ยนไป ชีวิตในบ้านส่วนใหญ่จะถูกจำกัด อยู่ในบริเวณภายในบูต จะมีที่ว่างถ้าเพียงเล็กน้อยบนที่ดินเบื้องล่าง ความมี Privacy ก็จะมีน้อยลง สิ่งประกอบความสะดวกต่าง ๆ ที่จะต้องใช้ร่วมกันกับผู้อื่น เช่น ทางเดิน ลิฟท์ สนาม ที่ทิ้งขยะจะเกิดขึ้น เป็นการเปลี่ยน Style ความเป็นอยู่จากส่วนตัวมากเป็นลักษณะของกลุ่มชุมชนค่อนข้างจะขัดกับนิสัยของคนไทยโดยทั่วไปที่ยึดถือความสบายของตัวเองเป็นหลัก แต่เมื่อเข้ามาอยู่ร่วมกันเป็นสังคม เล็ก เช่นนี้ จำต้องมีระเบียบข้อบังคับ จุกจิกและคนที่เข้ามาอยู่จะต้องเตรียมตัวเตรียมใจไว้ล่วงหน้า

สิ่งที่สี่ ก็คือ การเปลี่ยนแปลงของระบบการเดินทางในเมือง อาคารชุดส่วนใหญ่ที่มีมักจะอยู่ในเมือง หรืออยู่ติดกับแหล่งงาน ลักษณะการใช้รถและการเดินทางอาจจะเปลี่ยนไปจากการเดินทางโดยรถส่วนตัวในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการจำเป็นที่จะต้องเดินทางจากชานเมืองมายังแหล่งงานกลางใจเมือง ใช้เวลาวันละ ๒-๓ ชั่วโมงต่อวัน ก็อาจจะเปลี่ยนไปโดยหันมาใช้การขนส่งมวลชนแทนที่ ทั้งนี้ก็เนื่องด้วยปัญหาการจราจร ปัญหาด้านค่าใช้จ่าย ในการมีรถส่วนตัวมากขึ้นทุกที รัฐบาลสนับสนุนด้วยระยะการเดินทางสั้นเข้า ทั้งรัฐเองก็สนับสนุนให้มีการปรับปรุงการขนส่งมวลชน ดังนั้นระบบการเดินทางในอนาคตคงจะพึ่งการขนส่งมวลชน และการเดินเท้ามากขึ้นทุกที Pedestrian Walkway อาจจะเป็นสิ่งจำเป็นที่นักวางผังจะต้องคำนึงในภายหน้า รวมทั้งการพัฒนาเส้นทางเดินทางของการขนส่งมวลชนด้วย

สรุป

อาคารชุดเป็นสิ่งที่ดีแน่ ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่มีพระราชบัญญัติอาคารชุด มาเป็นการสนับสนุนในด้านกรรมสิทธิ์ โดยเป็นการส่งเสริมให้เอกชนมีความนิยมสนใจลงทุนก่อสร้างอาคารชุดมากขึ้น ซึ่งจะทำให้การขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับคนมีรายได้ปานกลางอันได้แก่ พนักงานบริษัท และข้าราชการระดับกลาง (ซี ๓-๖) จะสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้จะทำให้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยจะได้ผ่อนคลายลง นอกจากนี้แล้วอาคารชุดยังมีบทบาทในการช่วยส่งเสริม เศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจ้างงาน และลดปัญหาการจราจรอีกด้วย.



ภาคผนวก ง.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ยุทธวิธีในการขายก. การตั้งราคาในการขาย

- (๑) ให้ตั้งราคาในส่วนที่สามารถมีผลตอบแทนได้ในราคาสูง โดยลดหลั่นกันลงมาตามโอกาสในเชิงการค้า
- (๒) ให้นำกำไรของส่วนการค้ามาช่วยในส่วนพักอาศัย
- (๓) ส่วนพักอาศัยเป็นส่วนที่ไม่มีผลตอบแทนทางการเงินต่อผู้อยู่อาศัย ดังนั้นควรตั้งราคาให้ต่ำสุด

ข. การขาย

- (๑) ควรเริ่มประชาสัมพันธ์โครงการต่อสาธารณะ ก่อนเริ่มการก่อสร้าง
- (๒) ควรขายส่วนห้างสรรพสินค้าให้ได้ก่อนการก่อสร้าง
- (๓) ให้ผู้ซื้ออาคารในช่วงก่อนและช่วงก่อสร้างผ่อนชำระ เงินมัดจำได้
- (๔) จะต้องมียุทธศาสตร์หรือบริษัทการเงินสนับสนุนโครงการ เพื่อสะดวกต่อผู้ซื้ออาคารในการซื้อแบบผ่อนส่งได้
- (๕) จะต้องขายอาคารในส่วนต่าง ๆ ให้ได้ตามอัตราที่กำหนดตาราง เพื่อให้มีโอกาสได้กำไรตามเป้าหมาย หรือมีกำไรมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

ค. การลงทุนและการเงิน

- (๑) กำหนดให้มีระยะปลอดดอกเบี้ย ๒ ปี ในระยะของการก่อสร้าง
- (๒) ที่ดินเจ้าของโครงการซื้อที่ดินเอง (หรือเป็นเจ้าของที่ดินทำโครงการเองก็ได้)
- (๓) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าธรรมเนียม ๒๔ % ต่อปี
- (๔) ภาษีการค้า ๓.๘๔ % ต่อปี
- (๕) ค่าออกแบบและปรึกษาโครงการ ๓ %
- (๖) ค่าดำเนินการโครงการ ปีละ ๖๑๒,๐๐๐ บาทต่อปี
- (๗) ค่าโฆษณา ๖๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี

การตั้งราคาขายอาคาร

ในส่วนร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร และส่วนสำนักงาน ยังเป็นสิ่งใหม่ในการนำมาขายตามกฎหมายอาคารชุด และยังมีโครงการจริงในลักษณะนี้ ที่พอจะนำมาเป็นแนวทางในการตั้งราคาได้

สิ่งเดียวที่พอจะนำมาใช้ เเคราะห์ตั้งราคาให้กับส่วนต่าง ๆ ที่กล่าวถึงได้คือ ห้องแถวเพื่อการพาณิชย์ในย่านใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ซึ่งชั้นล่างของห้องแถว จะมีโอกาสทางค้าขายในลักษณะขายปลีกหรือร้านที่ให้บริการ เช่นร้านตัดเสื้อหรือร้านอาหารได้ดีที่สุด ในขณะที่ชั้นสองของห้องแถวจะมีโอกาสทางค้าขายน้อยลง แต่มีความเหมาะสมในระดับของการประกอบกิจการในลักษณะสำนักงาน ส่วนชั้นที่เลยสูงขึ้นไปจะมีโอกาสทางการค้ำน้อยมาก (ยกเว้นมีลิฟท์) ซึ่งจะเหมาะกับการทำที่เก็บของหรืออยู่อาศัย

การคิดราคาขายโดยใช้ราคาห้องแถวเพื่อการพาณิชย์ เป็นแนวทาง

(๑) ในย่านสีลมห้องแถว ๔ ชั้น มีถนนสีลมมีราคาประมาณ ๓,๕๐๐,๐๐๐-๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ต่อห้อง (เนื้อที่แต่ละชั้นประมาณ ๔ X ๑๒ ตารางเมตร)

ห้องแถว ๔ ชั้น อยู่ห่างจากถนนสีลมเข้าไป ราคาประมาณ ๒,๕๐๐,๐๐๐-๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท ต่อห้อง (เนื้อที่แต่ละชั้นประมาณ ๔ X ๑๒ ตารางเมตร)

(๒) ค่าแยกชั้นของตึกแถวเพื่อคำนวณราคาขายไทยให้

ชั้นพื้นดินมีค่า	๔
ชั้นที่ ๒ มีค่า	๒
ชั้นที่ ๓ มีค่า	๑
ชั้นที่ ๔ มีค่า	๑

(๓) ราคาขายของส่วนต่าง ๆ

๓.๑ ราคาขายสูงสุดของห้องแถวชั้นล่าง

ค่าเฉลี่ยราคาห้องแถวสูงสุด	=	$\frac{๓,๕๐๐,๐๐๐ + ๔,๐๐๐,๐๐๐}{๒}$	บาท
	=	๓,๗๕๐,๐๐๐	บาท
ค่า ๑ ส่วน	=	$\frac{๓,๗๕๐,๐๐๐}{๘}$	บาท
	=	๔๖๘,๗๕๐	บาท
∴ ห้องแถวชั้นล่างมีราคา	=	๔๖๘,๗๕๐ X ๔	บาท
	=	๑,๘๗๕,๐๐๐	บาท
∴ ราคาต่อ ๑ ตารางเมตร	=	$\frac{๑,๘๗๕,๐๐๐}{๔๘}$	บาท
	=	๓๙,๐๖๒.๕	บาท

๓.๒ ราคาขายต่ำสุดของห้องแถวชั้นล่าง

ค่าเฉลี่ยราคาห้องแถวต่ำสุด	=	$\frac{๒,๕๐๐,๐๐๐ + ๓,๐๐๐,๐๐๐}{๒}$	บาท
	=	๒,๗๕๐,๐๐๐	บาท
ค่า ๑ ส่วน	=	$\frac{๒,๗๕๐,๐๐๐}{๘}$	บาท
	=	๓๔๓,๗๕๐	บาท
∴ ห้องแถวชั้นล่างมีราคา	=	๓๔๓,๗๕๐ X ๔	บาท
	=	๑,๓๗๕,๐๐๐	บาท
∴ ราคาต่อ ๑ ตารางเมตร	=	$\frac{๑,๓๗๕,๐๐๐}{๔๘}$	บาท
	=	๒๘,๖๕๕.๘	บาท

๓.๓ .∴ ราคาเฉลี่ยของห้องแถวชั้นล่าง = $\frac{๓๔,๐๖๒.๕ \times ๒๘,๖๔๕.๘}{๒}$

= ๓๓,๘๕๔

๓.๔ ราคาขายในอีก ๒ ปีข้างหน้าเพิ่มจากราคาปัจจุบันอีก ๒๐%

๔๐,๖๒๔.๘๘

.∴ ราคาขายของส่วนค้ำขาย ๔๐,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

๓.๒ ราคาขายของห้างสรรพสินค้า

เนื่องจากการขายห้างสรรพสินค้าขายรวมหมดในครั้งเดียวกัน

จึงควรมีราคาต่ำกว่าร้านขายของปลีก ประมาณ ๑๕%

.∴ ราคาขายของห้างสรรพสินค้า ๓๕,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

๓.๓ ราคาขายของร้านอาหาร

ควรให้ราคาขายของร้านอาหารอยู่ในระดับเดียวกับห้างสรรพสินค้า เพื่อเป็นการ

ดึงดูดให้มีการมาซื้ออาคารในส่วนนี้ได้ง่ายขึ้น เนื่องจากมีจำนวนน้อย

.∴ ราคาขายของร้านอาหาร ๓๕,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

๓.๔ ราคาขายของสำนักงาน

จากข้อ ๒ กำหนดให้ค่าของสำนักงานมีราคาประมาณครึ่งหนึ่งของส่วนค้ำขาย

.∴ ราคาขายของสำนักงาน ๒๐,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

แต่เนื่องจากเป็นอาคารชั้น ๑ จึงสามารถตั้งราคาได้สูงกว่า

.∴ ควรตั้งราคาสูงขึ้นอีกประมาณ ๒๐% ๒๔,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

๓.๕ ราคาขายของหน่วยพักอาศัย

ปัจจุบันราคาสูงสุดของการขายอาคารพักอาศัยแบบแฟลต มีราคาสูงสุด

ประมาณ ๑๑,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

จากการกำหนดยุทธวิธีในการขาย ซึ่งกำหนดให้ส่วนนี้ของอาคารขายในราคาต่ำที่สุด และราคาต้นทุนของอาคารรวมทั้งที่ดินมีราคาประมาณ ๑๔,๐๐๐ บาทต่อตารางเมตร จากการกำหนดยุทธวิธีการขายและการตั้งราคาขายในส่วนอื่น จะทำให้การขายทั้งหมดมีกำไรพอที่จะขายอาคารในส่วนนี้ต่ำสุดคือราคาทุน

∴ ราคาขายของหน่วยพักอาศัย ๕ ๑๔,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

๓.๖ ราคาขายของพลาซ่า

เนื้อที่ของพลาซ่าอยู่ภายในอาคาร เป็นเนื้อที่โล่งว่าง ไม่มีผนัง แต่มีการปรับอากาศอย่างดี เนื้อที่ส่วนนี้มีความสำคัญในการเชื่อมโยงส่วนต่าง ๆ ของส่วนร้านค้า และโดยตัวของมันเองก็มีโอกาสในการค้าขาย และยังเป็นการช่วยให้เกิดบรรยากาศทางการค้าที่ดีด้วย

∴ ราคาขายควรจะมีค่าน้อยที่สุดเท่ากับสำนักงาน ๕ ๒๔,๐๐๐ บาท/ตารางเมตร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางกำหนดการขายอาคาร

FUNCTION	PRE CON	1	2	3	4	5	6
SHOP 90 % SALE @ 40,000	10 %	20 %	20 %	30 %	10 %	10 %	
DEPARTMENT STORE 100 % SALE @ 35,000	100 %						
PLAZA 100 % SALE @ 25,000			100 %				
RESTAURANT 3 NOS @ 40,000			1 NOS	2 NOS			
OFFICE 100 % SALE 30,000	10 %	20 %	50 %	10 %	10 %		
CONDOMENIUM 80 % SALE @ 15,000	20 %	20 %	40 %	20 %			

ศูนย์วิทยุพัชราภรณ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CONSTRUCTION COST TERM OF PAYMENT IN 21 MONTHS

WORK	MONTH	CASH FLOW OUT %	CASH FLOW OUT/MILLION BAHT
PILE EARTH FOUNDATION	3	10	25,065,881
STRVCTURE	3	5	12,532,940
STRUCTURE	3	5	12,532,940
STRUCTURE MANSONRY	3	6	15,039,528
STRUCTURE MANSONRY	3	6	15,039,928
PUBLING WINDOW, DOOR MECHANIC	3	33	82,717,404
MECHANIC PAINT TILE, CEILING	3	35	87,730,580
TOTAL	21	100	250,658,815

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- <u>ค่าออกแบบคุมงาน</u>	๓ %	ของค่าก่อสร้าง	=	๘,๗๕๐,๐๐๐	ล้านบาท
แบ่งเป็นค่าออกแบบ	๗๐ %		=		
คุมงาน	๓๐ %		=		

- ค่าจ้างกลุ่มค่าเงินโครงการ

• ผู้จัดการ ๑ คน @				๑๐,๐๐๐	บาท
• ผู้ช่วย ๑ คน @				๖,๐๐๐	บาท
• สมุห์บัญชี @				๗,๐๐๐	บาท
๒ เสนียน @	๒,๐๐๐			๔,๐๐๐	บาท
• เทรซจอร์ @				๗,๐๐๐	บาท
• BUILDING TECHNICIEN C				๗,๐๐๐	บาท
				<hr/>	
				๔๑,๐๐๐	บาท
ค่าใช้จ่ายทั่วไป				๑๐,๐๐๐	บาท
				<hr/>	
				๕๑,๐๐๐	บาท
				<hr/>	

ค่าโฆษณาสนับสนุนโครงการ

บิลละ ๖๐๐,๐๐๐ ไร่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางเปรียบเทียบค่าก่อสร้าง เนื้อที่ใช้สอยและที่จอดรถ*

เนื้อที่ใช้สอย	เนื้อที่ต่อที่จอดรถ • คัน/ม ^๒	ค่าก่อสร้าง @ บาท/ม ^๒	เป็นเงิน บาท	เนื้อที่จอดรถ • คัน ม ^๒	ค่าก่อสร้าง @ บาท/ม ^๒	เป็นเงิน บาท	หมายเหตุ
ร้านค้า	๒๐	๖,๕๐๐	๑๓๐,๐๐๐	๒๒.๕	๕,๐๐๐	๕๑,๐๐๐	ที่จอดรถใต้ดิน
ร้านอาหาร	๑๕	๖,๕๐๐	๙๗,๕๐๐	๒๒.๕	๕,๐๐๐	๔๐,๐๐๐	@ ๕๐,๐๐๐
สำนักงาน	๖๐	๖,๕๐๐	๓๙๐,๐๐๐	๒๒.๕	๕,๐๐๐	๔๐,๐๐๐	เป็นเงิน ๒๐๒,๕๐๐ บาท
ที่อยู่อาศัย	• หน่วย	-	-	๒๒.๕	๕,๐๐๐	๕๐,๐๐๐	ที่อยู่อาศัยมีเนื้อที่ ๑๐๐ - ๒๐๐ ม ^๒

จากตารางข้างบนจะพบว่า ร้านอาหารและร้านค้า จะต้องลงทุนในเรื่องที่จอดรถสูงมาก คือมีเนื้อที่ใช้สอยใกล้เคียงกับราคาของ
ที่จอดรถ ในขณะที่ส่วนสำนักงานและส่วนพักอาศัยจะลงทุนในเรื่องที่จอดรถน้อยกว่ามาก

ในกรณีที่ไม่ที่จอดรถใต้ดินจะต้องลงทุนสูงมากกว่า • เท่าตัวต่อ • คัน

* อัตราส่วนเนื้อที่ใช้สอยต่อที่จอดรถ เป็นไปตามข้อกำหนดของกระทรวงคมนาคม พ.ศ. ๒๕๒๐.

ตารางแสดงโครงการที่หักอาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ ดำเนินกิจการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อมูล ๒๕๒๓

โครงการ/สถานที่	จำนวนหน่วย	ขนาด/ห้องนอน	เนื้อที่ ม ^๒	@ ^๒ ฿/ม ^๒	ราคาต่อหน่วย	ขายแล้ว %	หมายเหตุ
๑. สยามเพนเฮาส์ ๑	๔	๒	๔๐	๗,๘๑๒.๕	๖๒๕,๐๐๐		
สุขุมวิท ซอย ๔	๔	๓	๑๒๐	๗,๕๐๐	๕๐๐,๐๐๐		
	๓๐	๓	๑๖๐	๗,๘๑๒.๕	๑,๒๕๐,๐๐๐	๑๐๐	กำลังก่อสร้าง
๒. สยามเพนเฮาส์ ๒	๒๐	๓	๑๖๐	๑๑,๒๕๐	๑,๘๐๐,๐๐๐	๓๐	ในโครงการ เดียวกัน มีอาคาร สำนักงานแต่แยกกัน คนละอาคารโครงการ ยังไม่ได้ก่อสร้าง
๓. แกรงควิลล์	๔๐	๓	๑๘๐	๖,๑๑๑	๑,๑๐๐,๐๐๐	๗๐	กำลังก่อสร้าง
๔. สรรงสิทธิ์		๓	๑๘๐	๖,๑๑๑	๑,๑๐๐,๐๐๐		
สุขุมวิท ซอย ๒๔		๒	๕๐	๖,๖๖๖.๗	๖๐๐,๐๐๐	๗๐	กำลังก่อสร้าง
๕. ไทยปิง		๒ ๓ ๔		๘,๐๐๐	(ขายตารางเมตร ละ ๘,๐๐๐ บาท)	๗๐	กำลังก่อสร้าง

ศูนย์วิทยพัชรากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียน

นายไกรฤกษ์ หันทีเวสส เกิดวันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๕๔ ลอนดอน ประเทศอังกฤษ
ได้รับปริญญา สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. ๒๔๗๗ ปัจจุบันทำงาน
อยู่ที่การทำเรือแห่งประเทศไทย ตำแหน่งสถาปนิกตรี.



ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย