

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในขณะที่ราคาที่ดินของเมืองไทยเริ่มสูงขึ้น เป็นลำดับ จากช่วงเวลาที่ผ่านมาจนกระทั่งปัจจุบัน ทั้งในเขตเมืองที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ และขยายวงออกไปตามหัวเมืองมากขึ้น ปัญหาสำคัญที่สุดอันเป็นผลกระทบจากราคาที่ดิน คือ ปัญหาที่อยู่อาศัยมีราคาแพง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งไม่เพียงแต่มีราคาแพงเท่านั้น หากยังหายากอีกด้วย แม้ว่าผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนได้พยายามแก้ไขปัญหานี้มาตลอดก็ตาม ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่สำคัญคือที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด แต่ความต้องการใช้ที่ดินในการสร้างที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเรื่อยๆ ราคาที่ดินในเมืองที่สูงอยู่แล้ว ก็ยิ่งสูงขึ้นเป็นทวีคูณ การผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ จึงเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้ไม่คุ้มค่านัก

จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อปี 2530 ที่ดินคิดเป็นต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยในอัตราส่วนร้อยละ 25 และมีการปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆจนกระทั่งปี 2533 ต้นทุนในส่วนของที่ดินเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 46 ด้วยเหตุนี้ปริมาณของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์จึงมีการผลิตลดลงอย่างเห็นได้ชัด แต่จะเกิดการเติบโตและกระจายอยู่แถบนอกเมืองและต่างจังหวัดแทน คนที่อยู่ในเมืองจึงต้องประสบทั้งปัญหาที่อยู่อาศัยและการจราจรที่ติดขัดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นและเปิดขายในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จึงได้รับการยอมรับจากประชาชนในเขตเมืองอย่างมาก ทั้งนี้ เพราะที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้เข้ามาช่วยแก้ไขปัญหากับประชาชนในเขตเมืองและผู้ประกอบการได้อย่างตรงความต้องการและสมเหตุสมผลมากที่สุด ทั้งในแง่ของความสะดวก ความประหยัด ความสบาย ความรวดเร็วในการเดินทางไปยังที่ทำงาน ทั้งยังช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและจัดระเบียบสังคมให้มีความเจริญยิ่งขึ้น นอกจากนี้ในกระบวนการผลิตและการก่อสร้างยังก่อให้เกิดมูลค่ากับอุตสาหกรรมต่อเนื่องเป็นจำนวนมาก ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า นวัตกรรมที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม เป็นสิ่งที่จำเป็นและจะก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งต่อประชาชน สังคมและเศรษฐกิจ ของประเทศโดยรวม จึงสมควรที่จะได้มีการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยในการยอมรับนวัตกรรมคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นนวัตกรรมที่มีความทันสมัยและเป็นประโยชน์ต่อสังคม

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอย่างรวดเร็วในรอบ 20 ปีที่ผ่านมา ในช่วงก่อนปี 2513 การจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะหลายหน่วยในโครงการเดียวกันแทบจะไม่มี มีแต่เพียงการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งสาธารณูปโภคเท่านั้น ผู้อยู่อาศัยต้องจัดหาเงินทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองโดยผ่านทางผู้รับเหมารายย่อยเป็นรายๆไป ต่อมาเมื่อระบบการเงินเพื่อเคหะการ(Housing Finance) ได้พัฒนาขึ้นโดยสถาบันการเงินเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะการให้เงินกู้ระยะเวลา 10-15 ปี ทำให้จำนวนผู้ที่สามารถจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มขึ้นมาอย่างมากมาย การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะปี 2513-2520 จึงมีลักษณะเป็นหมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง ซึ่งหมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ในระยะแรกส่วนใหญ่ราคาอยู่ระหว่าง 200,000-400,000 บาทเท่านั้น และตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองประมาณ 10-15 กิโลเมตร ในที่ซึ่งที่ดินยังมีราคาถูก (นรินทร์ สกฤตคานาวัฒน์ และคณะ 2526: 1)

ในระยะแรกหน่วยงานของรัฐยังมิได้มีบทบาทในการผลิตที่อยู่อาศัยมากนัก คือ โดยเฉลี่ยแล้วกรมประชาสงเคราะห์ผลิตที่อยู่อาศัยขึ้นได้ปีละประมาณ 500 หน่วยเท่านั้น ในขณะที่การวิจัยของสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทยวิจัยพบว่า "ความเติบโตของชุมชนในกรุงเทพมหานคร" มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4-5.7 ต่อปีและเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างจำนวนประชากรและที่อยู่อาศัย ซึ่งประเมินได้ว่าตัวเลขความต้องการที่อยู่อาศัยมีจำนวนถึง 40,000 หน่วยต่อปี (วิไลวรรณ อินทพันธ์ 2525: 85)

หลังจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2516 เป็นต้นมา หมู่บ้านจัดสรรต่างๆที่สร้างขึ้นมีราคาแพงเพราะเน้นสำหรับผู้มีรายได้สูงเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากว่าราคาที่ดินในเขตชานเมืองมีราคาสูงขึ้น ค่าวัสดุและค่าก่อสร้างก็เพิ่มขึ้นถึงปีละกว่าร้อยละ 20 นอกจากนั้นผู้อยู่อาศัยยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงานในเมืองมากขึ้นด้วย ทำให้ความนิยมในหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองเริ่มอึมครึมและตกต่ำอย่างรวดเร็ว ดังนั้นในช่วงปี 2520-2522 ผู้ประกอบการจึงหันมาจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในเมืองแทน โดยนำรูปของทาวน์เฮาส์ในพื้นที่ที่มีราคาแพงและมีที่จำนวนจำกัด เพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงที่ไม่ต้องการเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง แต่ในขณะเดียวกันราคาของทาวน์เฮาส์ก็สูงขึ้นถึง 2 เท่าของหมู่บ้านจัดสรรทั่วไป ความนิยมที่อยู่อาศัยในรูปแบบของทาวน์เฮาส์ได้ลดลงไปในช่วงเวลาอันสั้นเพราะ

ที่ดินที่เหมาะสมในเขตใจกลาง เมืองมีน้อยและโครงการต่างๆที่จัดสร้างขึ้นมักจะมีจำนวนหน่วยน้อย และใช้ที่ดินอย่างจำกัด ทำให้บริเวณที่จัดไว้สำหรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกมีไม่เพียงพอ

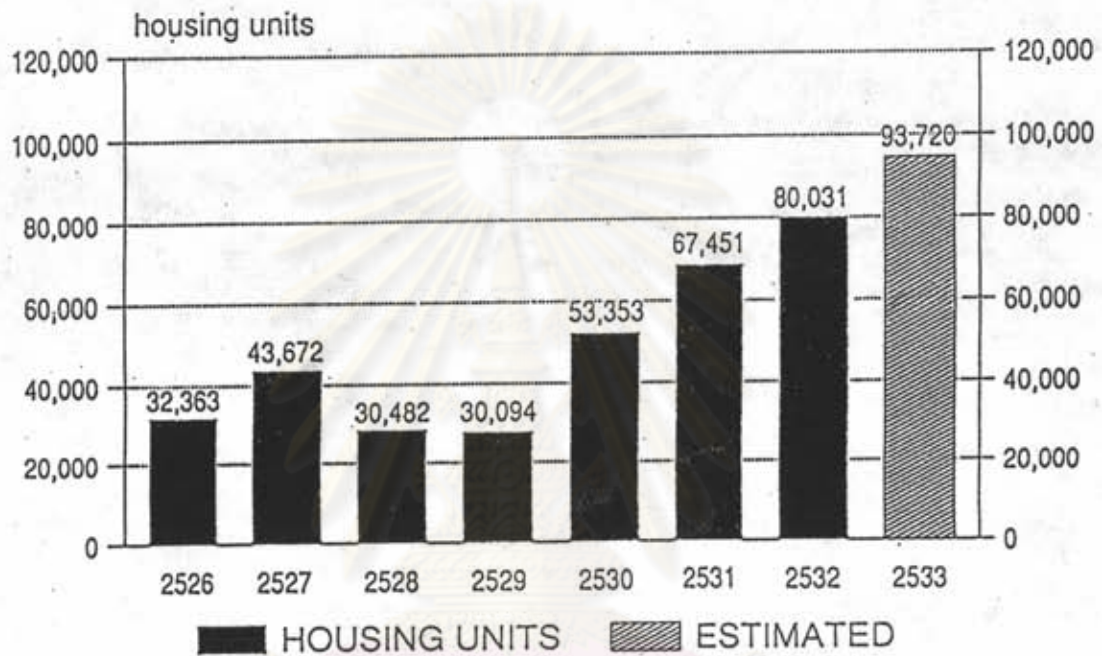
ก่อนปี 2522 นั้น ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นเพียงรูปแบบของอาคาร ที่อยู่อาศัยชนิดหนึ่งที่นักวิชาการด้านที่อยู่อาศัยนำมาวิเคราะห์กันในเชิงวิชาการเท่านั้น ทั้งนี้เพราะ สถานการณ์ทางด้านที่อยู่อาศัยในขณะนั้นยังไม่จำเป็นในการพัฒนาถึงขั้นระดับนี้ ประกอบกับกฎหมาย อาคารชุดซึ่งเป็นแม่บทของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ยังไม่มี การเคหะแห่งชาติได้มองเห็นความจำเป็นใน เรื่องที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จึงได้พยายามผลักดันให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการร่างกฎหมายอาคารชุด ขึ้น ซึ่งมีผลให้กฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือน เมษายน 2522 เป็นต้นมา

สำหรับสภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันกล่าวได้ว่า ในช่วงระยะไม่กี่ปีที่ผ่านมา การขยายตัวของกรุงเทพมหานครอยู่ในอัตราสูงและเป็นไปอย่างรวดเร็ว มีโครงการก่อสร้างทั้ง อาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นอย่างมาก โดยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา มีโครงการ อาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้นถึงกว่า 500 โครงการ (วงการก่อสร้าง, มิถุนายน 2534: 21)

ปัจจุบันประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งมีประชากรสูงถึงร้อยละ 70 ของประชากรที่อยู่อาศัยในเขตเมืองของประเทศหรือประมาณ 9 ล้านคนและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น กว่า 11 ล้านคนในอีก 10 ปีข้างหน้าทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพเพิ่มขึ้นในระดับสูง ตามการขยายตัวของจำนวนประชากร ซึ่งสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2533 ที่ผ่านมานี้ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ผลิตที่อยู่อาศัยสูงถึง 93,720 หน่วย เพิ่มขึ้นกว่าปี 2532 ถึงร้อยละ 17.1 และเป็นที่สังเกตได้ว่าในปี 2532 เป็นต้นมา จำนวนการปลูกสร้างอาคารในรูปแบบอื่น มีแนวโน้มลดลง แต่รูปแบบการก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมในปี 2530 มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างเพิ่มขึ้น มาเป็นร้อยละ 5 ในปี 2531 และเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 9 ในปี 2532 การขยายตัวของอาคารชุดนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยซึ่ง การขยายตัวของอาคารชุดนี้มีการเติบโตมากขึ้นทุกปี โดยเฉพาะในปี 2533 แต่เพียงเดือนสิงหาคม เท่านั้น การขยายตัวยังมีมากกว่าผลรวมทั้งปี 2532 (ฐานเศรษฐกิจฉบับพิเศษ, 2534: 132)

NO. OF HOUSING UNITS COMPLETED
IN BANGKOK METROPOLITAN REGION 1983-1990

ตารางปริมาณผลรวมที่อยู่อาศัยในแต่ละปี



SOURCE : GOVERNMENT HOUSING BANK

สภาพปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

กรุงเทพมหานครมีความเจริญอย่างรวดเร็วมากในปี 2532 มีอัตราการเพิ่มประชากรไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับการมีประชากรอพยพเข้ามาอยู่อย่างไม่ขาดสายและมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทำให้เกิดปัญหาเพราะที่ดินมีอยู่จำกัด จึงเกิดความแออัดคับแคบขึ้น ที่ดินที่จะใช้สอยในเมืองมีน้อยลงทุกที เมืองซึ่งไม่สามารถจะขยายออกไปในแนวตั้งได้มากนัก จึงขยายตัวออกตามแนวนอน ทำให้เมืองกว้างออกไปทุกที่จนรุกล้ำพื้นที่ทำการเกษตรที่อยู่รอบตัวเมือง และกลายเป็นการขยายแผ่กว้างออกไปไม่มีเขตจำกัดคราวใดที่ประชากรยังอพยพเข้ามาในเมือง เช่นในปัจจุบัน



ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือปัญหาของผังเมือง ซึ่งรศ.มานพ พงศทัต (2533: 194-198) ได้เสนอแนวคิดว่าจะแยกออกได้เป็น

1. ปัญหาการใช้ที่ดินขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากกรุงเทพมหานครยังไม่มีการชั่งน้ำหนักของผังเมืองในการใช้ที่ดิน แม้ว่าจะมีการผ่านพระราชบัญญัติผังเมืองออกมาแล้วแต่ยังไม่สามารถนำมาบังคับใช้ได้ ส่วนข้อกำหนดบางประการในการใช้ที่ดินซึ่งกรุงเทพมหานครมีอยู่นั้น ก็เป็นการกำหนดขึ้นโดยปราศจากหลักการและวิชาการที่ถูกต้อง และขอบเขตการควบคุมยังกำหนดไว้แค่เพียงในเขตเทศบาลเท่านั้น การใช้ที่ดินนอกเขตเทศบาลจึงไม่มีขอบจำกัด จึงมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามหมู่บ้านชานเมืองซึ่งเป็นการขยายตัวเมืองออกไปโดยปราศจากแนวทางที่แน่ชัด บริเวณที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากตัวเมืองมาก เมื่อมีการให้บริการด้านไฟฟ้า ถนน ประปา โทรศัพท์ ซึ่งมีแหล่งผลิตส่วนใหญ่มาจากส่วนกลางใจเมือง จึงต้องใช้งบประมาณในการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการเหล่านี้ผ่านที่ดินว่างเปล่าระหว่างเมืองกับชานเมือง เป็นระยะทาง ผลการลงทุน ออกไปสู่บริเวณดังกล่าวเป็นการสิ้นเปลืองมาก ค่าใช้จ่ายต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจึงแพงมากกว่าค่าใช้จ่ายต่อหน่วยที่อยู่อาศัยในเมืองหลายเท่า ถ้าในกรณีที่รัฐบาลไม่สามารถจัดหาไฟฟ้า ประปา ถนน ให้กับหมู่บ้านชานเมืองได้ หมู่บ้านเหล่านั้นก็จะต้องจัดสาธารณูปโภคของตนเองให้แก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ย่อมมาจากเงินของเอกชนซึ่งต้องมอดอกเบี้ยค่อนข้างสูงกว่าของรัฐ ซึ่งก็จะต้องนำมาคิดเอาจากผู้อยู่อาศัยในที่สุดด้วย

2. ปัญหาเรื่องที่ตั้ง ปัญหาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยอีกประการหนึ่งคือ เรื่องที่ตั้งกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในที่ลุ่ม และในเมืองขนาดใหญ่ย่อมมีกิจกรรมนานาชาติ มีการใช้ที่ดินหลายประเภท แต่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น เป็นการใช้ที่ดินมากกว่าประเภทอื่น การที่กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีอาคารสูงน้อย กระจายตัวออกไปในแนวราบ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจึงสูงถึงระหว่างร้อยละ 60-80 ของพื้นที่ทั้งหมด แต่ในเมืองที่มีความหนาแน่นสูงและมีพื้นที่เล็กเมื่อเปรียบเทียบกับประชากร เช่น นิวยอร์ก การใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยจะต่ำกว่ากรุงเทพฯ และอาจใช้ที่ดินเพียงระหว่างร้อยละ 30-50 ของพื้นที่ทั้งหมด ปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักจะควบคู่ไปกับปัญหาเรื่องการเดินทาง เนื่องจากคนจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คนจะต้องเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร จึงเท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมืองและนอกเมือง ออกไปไกลจากแหล่งทำงานที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่ที่สำคัญ 2 แห่งนี้ เดิมทีเดี่ยวเมืองกรุงเทพฯยังเป็นเมืองที่ยังมีขนาดเล็ก การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่าง

ผสมผสาน มีการใช้พื้นที่เพื่อการค้าและทำงานที่เดียวกับที่อยู่อาศัย กล่าวคือ การพัฒนาเป็นไปในรูปของ "ห้องแถว" ซึ่งห้องแถวมีข้อดีคือ ที่ตั้งของแหล่งงานและที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ที่เดียวกัน แก้ปัญหาการติดต่อระหว่าง 2 แห่ง ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้น จึงทำให้ปัญหาในอดีตและในรอบกว่า 10 ปีที่ล่วงมาแล้วยังไม่มากนัก มีผู้เคยประเมินไว้ว่ามีผู้อยู่อาศัยในห้องแถวและทำงานในห้องแถวประมาณกว่า 2 ล้านคน คนเหล่านี้จึงไม่มีปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คนจำนวนนี้ถ้าอยู่ชานเมืองจะต้องการระบบคมนาคมอีกมหาศาล กล่าวคือ อาจจะต้องมีการเดินทางเพิ่มขึ้นอีก 800,000-1,000,000 ครั้ง ในช่วงเช้าและจำนวนเท่ากันในตอนเย็น รัฐจะต้องสิ้นเปลืองในการลงทุนอีกมาก ดังนั้นการที่จะย่นระยะของที่ตั้งระหว่างที่ทำงานกับที่อยู่นั้น เป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการวางผังนครหลวง

3. ปัญหาเรื่องการเดินทาง ปัญหาที่คนกรุงเทพฯ ประสบทุกวันนี้คือรถติดทุกวันตอนเช้าและตอนเย็น และจะคิดในบริเวณที่เป็นที่ทำงานแหล่งสำคัญและระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานซึ่งประชาชนทั่วทิศทางจากชานเมืองทุกแห่งจะเดินทางเข้ามาพร้อมกัน บนพื้นที่จำกัด ในเวลาเดียวกัน เพราะคนเหล่านี้จะมุ่งเข้ามายังที่ทำงานพร้อมๆกัน โดยมีระยะการเดินทางจากที่อยู่อาศัยเข้ามาสู่จุดกลางเมือง การเดินทางติดขัด เช่นนี้คือปัญหาที่สำคัญของเมือง จากการสำรวจของกลุ่มนักศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปี 2513 พบว่าประชาชนกรุงเทพฯ จะใช้เวลาเดินทางโดยเฉลี่ยคนละ 2 ชั่วโมงต่อวัน คือ 1 ชั่วโมงในคอนเช้าและ 1 ชั่วโมงในตอนเย็น มีการสูดดมอย่างอีกครึ่งหนึ่งในปี 2520 พบว่าจากตัวอย่างทั่วไป ประชาชนในกรุงเทพฯ เดินทางมากขึ้น ใช้เวลาเดินทางเฉลี่ยวันละ 2 ชั่วโมงครึ่ง ซึ่งสิ่งนี้แสดงให้เห็นว่าคนกรุงเทพฯ มีที่อยู่ไกลจากที่ทำงานมาก กล่าวคือ ในช่วงปี 2513-2520 มีประชาชนนิยมซื้อบ้านจัดสรรมากขึ้น ในระยะนั้น เป็นช่วงที่หมู่บ้านจัดสรรเป็นที่นิยมอย่างสูง และส่วนใหญ่ตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองไม่ต่ำกว่า 10 กิโลเมตรทั้งสิ้น การเดินทางที่สิ้นเปลืองเวลามากขึ้นนี้ นอกจากจะทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายของตนเองมากขึ้น ยังมีผลเสียต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ เพราะมีการใช้พลังงานน้ำมันมากขึ้น ทั้งยังเป็นการเร่งทำให้สุขภาพจิตเสื่อมโทรมลงเป็นอันมากอีกด้วย และเป็นที่สังเกตว่าหลังจากมีวิกฤติการณ์ด้านน้ำมันตั้งแต่ปี 2516 เป็นต้นมา ผลกระทบของการที่ผู้อยู่อาศัยชานเมืองต้องเพิ่มค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางมากขึ้น เป็นพิเศษ มีส่วนเร่งให้ประชากรบางส่วนหันมาหาที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น ดังนั้นในระยะ 4-5 ปีที่ผ่านมา ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์จึงเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวางในย่านกลางใจเมือง ทั้งยังมีผู้อยู่อาศัยตามชานเมืองจำนวนมากขายที่อยู่อาศัยในราคาค่อนข้างต่ำและย้ายมาอยู่ในเมือง

4. ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของที่ดิน ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้ เป็นกิจการอย่างหนึ่งได้ถูกระบบเศรษฐกิจบังคับ ให้มีการใช้สอยอย่างหนึ่ง เช่นพื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบคันถนนสุขุมวิทและที่ดินที่ติดถนน ได้ถูก นำมาทำเป็นห้องแถว ร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยแรกๆได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นออฟฟิศ การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้สอยนี้ทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออก มีคนและรถมากขึ้น ทำให้ความต้องการด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสีย มีมากขึ้น พื้นที่บางแห่งมีความเปลี่ยนแปลงเร็วมากจนทำให้ระบบสาธารณูปโภค ที่มีอยู่แล้วไม่เพียงพอกับความต้องการ จึงเกิดปัญหาน้ำท่วม ไม่มีที่ทิ้งขยะ ขาดที่จอดรถ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติผังเมืองกรุงเทพมหานครจะพบว่าผังนครหลวงที่จะกำหนด การใช้ที่ดินส่วนรวมไว้ และในรายละเอียดจะมีส่วนที่เรียกว่า "ผังเฉพาะ" เป็นส่วนๆไป ซึ่งจะ ทำให้เกิดปัญหาเรื่องการใช้ที่ดินและประเภทการใช้ที่ดินจะถูกกำหนดตายตัว การเปลี่ยนแปลงจะเป็นไปด้วยความยากลำบากหรืออาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้เลย โดยเฉพาะพื้นที่ภายในตัวเมือง ซึ่งผลที่จะตามมาคือการพัฒนาเมืองจะหันไปพัฒนาส่วนที่เป็นนอกเมือง นอกเขตเทศบาล หรือในเขต ที่จะสามารถพัฒนาได้โดยไม่มีอุปสรรคมากนัก เมืองก็จะขยายตัวไม่มีเขตจำกัด หารุกล้ำพื้นที่การ เกษตรมากขึ้นทุกที การเดินทางเข้าเมืองก็จะมีปัญหามากขึ้นอีก ค่าใช้จ่ายการเดินทางก็จะสูงตาม ไปด้วย และในที่สุดเศรษฐกิจส่วนรวมของชาติก็ถูกเผาผลาญไปอย่างเปล่าประโยชน์

5. ปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การที่เมืองจะสามารถดำเนินไปได้ดังนั้นจะต้องมี ส่วนประกอบต่างๆทางด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำ ไฟ ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบระบายของเสีย และอื่นๆ รวมทั้งจะต้องสามารถให้บริการต่างๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน ไปรษณีย์ อาเภอ และอื่นๆ พร้อมพอสมควร อีกปัญหาหนึ่งที่กรุงเทพมหานครประสบปัจจุบัน คือ ระบบสาธารณูปโภค มีไม่พอเพียง ค่ากว่ามาตรฐานที่สมควร ดังเช่นในพื้นที่บางแห่งในเขตเทศบาลกรุงเทพมหานคร ไม่มีน้ำประปาใช้ หรือมีก็เป็นน้ำประปาที่ไม่สะอาด อาจจะเป็นสาเหตุนำมาซึ่งเชื้อโรค และโรค ภัยไข้เจ็บได้ บางแห่งก็ขาดถนนหนทางที่ดีพอ น้ำท่วมครั้งละครั้งปี โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร มีประวัติน้ำท่วมใหญ่ทุก 4-5 ปี ส่วนมากในเขตชานเมืองภายนอกไม่มีระบบระบายน้ำ เมื่อฝนตก มาที่ระบายลงสู่ท้องนา เมื่อท้องนาถูกถมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยก็น้ำยังเต็มบริเวณ นอกจากนี้การ กำจัดของเสียและการบริการด้านขยะมูลฝอยยังเป็นสิ่งที่มีปัญหามาก กรุงเทพมหานครมีประชากร ประมาณ 9 ล้านคน แต่การเก็บขยะมีเพียงหน่วยงานเดียวของกรุงเทพมหานครรับผิดชอบ มีรถ

เก็บขยะโดยจำกัด มีพนักงานไม่พอเพียง ขาดสถานที่ที่เหมาะสมที่จะนำขยะไปทิ้ง ดังนั้น การเก็บขยะจึงทำได้ เฉพาะบางพื้นที่และส่วนชานเมืองมักเป็นพื้นที่ที่บริการการเก็บขยะขยายออกไปยังไม่ถึงและขยะจึงถูกทิ้งลงท้องนา เช่นเดียวกับน้ำฝน

เมื่อเมืองโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ก็เกิดการขยายที่อยู่ออกไปรอบด้าน ระบบสาธารณูปโภคจึงขยายตัวไม่ทันหรือรัฐไม่มีงบประมาณพอที่จะขยายระบบสาธารณูปโภคให้ทันกับความต้องการของประชาชน หมู่บ้านชานเมืองเกือบทุกแห่งจึงต้องจัดหาและช่วยเหลือตนเองในด้านสาธารณูปโภคให้กับผู้อยู่อาศัย เช่น มาตรฐานน้ำประปาได้มาจากน้ำบาดาลถนนหนทางจะต้องจัดทำเอง การระบายน้ำต้องอาศัยระบายลงสู่คลองโดยรอบ เพราะไม่มีระบบท่อสาธารณะ จะมีแต่เพียงระบบไฟฟ้าเท่านั้นที่รัฐสามารถจัดบริการให้ได้ แต่ก็มีราคาแพงมาก

ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีความต้องการสูงขึ้นมา ปัจจัยสำคัญในการกำหนดภาวะความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ เนื่องจาก (มานพ พงศทัต: 25)

1. จำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากการย้ายถิ่นฐาน(Migration) เป็นสาเหตุสำคัญ

2. พฤติกรรมของบุคคล โดยเฉพาะอย่างยิ่งทัศนคติและรสนิยมในการเลือกที่อยู่อาศัยและการหาแหล่งที่ตั้ง ทั้งนี้ลักษณะอาคารชุดส่วนใหญ่จะมีแหล่งที่ตั้งอยู่กลางใจเมือง ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกต่างแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเรื่องอุปสรรคในการเดินทาง ซึ่งปัญหาจราจรติดขัดได้ทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ อันทำให้เสียเวลาและบั่นทอนสุขภาพทางจิตใจและร่างกาย นอกจากนี้ การอยู่อาศัยในบ้านลักษณะเป็นหลัง จะต้องพบกับปัญหาเรื่องความปลอดภัย และการหาคนทำความสะอาด ตลอดจนคนดูแลบ้านที่ไว้วางใจได้หายากขึ้น ซึ่งเป็นปัญหาที่ทวีความรุนแรงขึ้นเช่นกัน ฉะนั้นลักษณะของอาคารชุดจะช่วยแก้ไขผ่อนคลายนปัญหาต่างๆข้างต้นได้มาก

3. การมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เป็นลักษณะใหม่ของที่อยู่อาศัย ซึ่งในปัจจุบัน แพลตและอพาร์ทเมนต์ที่อยู่อาศัยเป็นที่ต้องการสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่มีแหล่งที่ตั้งซึ่งสะดวกในการเดินทางและเข้าออก(Accessibility) แต่การเข้าอยู่อาศัยมีลักษณะเป็นการเช่าหรือเช่า ไม่มีภาระผูกพันของผู้อยู่อาศัยและเจ้าของโครงการ การมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถกระตุ้นความสนใจและความต้องการที่จะครอบครองแทนการเช่าหรือเช่า

ความรู้ทั่วไป เกี่ยวกับคอนโดมิเนียม

1) คำจำกัดความ

คอนโดมิเนียม มีชื่อตามภาษากฎหมายว่า "อาคารชุด" แต่คนทั่วไปยังคงเรียกทับศัพท์ภาษาอังกฤษอยู่

ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีคำจำกัดความว่า "อาคารชุด" หมายถึง "อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง" (ประทีป ตั้งมติธรรม 2527: 1-4)

จากคำจำกัดความสามารถอธิบายได้ว่า คอนโดมิเนียม(Condominium)หรืออาคารชุด เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาภาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วนๆ ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่อยู่ร่วมกัน ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่จัดอาคารชุด และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

2) ประวัติคอนโดมิเนียม

รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในปัจจุบันนั้นเกิดขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือเมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาภาเขตและอาคารสถานที่เดียวกัน ถือเป็นประเพณีที่นิยมกันมากในอาภาจักรบาบิโลนและอาภาจักรโรมัน และลักษณะการอยู่อาศัยแบบนี้มีการสืบทอดกันเรื่อยมาในชนบางกลุ่ม ในบางห้องที่ แต่ยังไม่มิกฎหมายรองรับ จนกระทั่งในปี.ศ.1928 ประเทศบราซิลได้ตรากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในขอบเขตและอาคารเดียวกันขึ้นมาใช้เป็นครั้งแรก รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมจึงค่อยๆได้รับความนิยมแพร่หลายไปในหลายประเทศ เช่น เวเนซุเอลา เปอร์โตริโก และสหรัฐอเมริกา มูลเหตุสำคัญที่ช่วยกระตุ้นให้รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมเจริญเติบโตขึ้น เนื่องจากปัญหาทางด้านความแออัดยัดเยียดในเมืองใหญ่ของประเทศต่างๆซึ่งมักมีเนื้อที่จำกัดและราคาที่ดินสูงมากนั่นเอง

ส่วนในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นั้น เนื่องจากประเทศฟิลิปปินส์ได้นำกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ จึงมีการนำรูปแบบคอนโดมิเนียมเข้ามาใช้ด้วย หลังจากนั้นไม่นานประเทศสิงคโปร์ก็มีการนำมาใช้บ้าง สำหรับฮ่องกงแม้ว่าจะมีรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายคลึงกับคอนโดมิเนียม แต่เนื่องจากสัญญาเช่าเกาะฮ่องกงของอังกฤษที่ทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชนจีน มีอายุการเช่า 99

ปี ดังนั้นจึงมีการใช้ในลักษณะเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง(Lease Agreement)แทน (บริษัท กาลิน ทิลา และคณะ 2532: 175-176)

สำหรับประเทศไทยนั้น วัฒนธรรมจากชาติตะวันตก โดยเฉพาะยุโรป อเมริกา ฝรั่งเศส ลึกลงในกลุ่มคนไทยมานานนับร้อยปี อันเนื่องมาจากความสัมพันธ์ระหว่างประเทศที่สืบเนื่องกันมาเป็น เวลานานไม่ขาดตอน เริ่มจากกลุ่มคนระดับสูงแพร่ลงมาสู่ระดับประชาชนทั่วไปในปัจจุบัน ทำให้ วัฒนธรรมตะวันตกมีบทบาทต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตประจำวันของคนไทยอย่างมาก (นิตยสารคู่แข่ง, กุมภาพันธ์ 2534: 248) รูปแบบการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจึงแพร่เข้ามาสู่สังคมไทยได้โดยง่าย ซึ่งในช่วงแรกเป็นการรับเข้ามาตามสมัยนิยม เป็นสำคัญ ไม่มีความต้องการพื้นฐานทางสังคมรองรับ แต่ในระยะหลังนี้แม้มีบางส่วนเป็นการรับค่านิยมจากต่างประเทศ คือ คอนโดมิเนียมตากอากาศ แต่สำหรับคอนโดมิเนียมพักอาศัย โดยทั่วไปแล้วกว่าครึ่งหนึ่งเป็นความต้องการที่แท้จริง ซึ่งเป็นผล จากการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อม ตั้งแต่เรื่องโครงสร้างราคาที่ดินที่สูงจนไม่อาจสร้างบ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮาส์ได้อีกต่อไป จึงเหลือทางเลือกทางเดียว คือ ต้องสร้างเป็นตึกสูงแบบคอนโดมิเนียม เท่านั้น ราคาที่ดินที่จะสร้างบ้านเดี่ยวได้ เริ่มห่างไกลศูนย์กลางเมืองออกไปเรื่อยๆ 40-50 กิโลเมตร ทำให้คนไม่น้อยเลือกที่จะอยู่คอนโดมิเนียมที่เดินทางสะดวกกว่าบ้านเดี่ยว (ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด '91, มีนาคม 2534: 26)

3) วิวัฒนาการของคอนโดมิเนียมในประเทศไทย

ในช่วงก่อนปี 2522 อันเป็นที่ซึ่งมีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุด เคยมีนักลงทุนหลาย กลุ่มพยายามผลักดันรูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม เนื่องจากเห็นว่ากรุงเทพมหานครมี ประชากรอยู่หนาแน่น ประกอบกับการเดินทางสัญจรไปมาค่อนข้างใช้เวลานาน ดังนั้น จึงคาดว่า รูปแบบคอนโดมิเนียมจะเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมต่อไป ในปี 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุน จัดทำโครงการคอนโดมิเนียมขึ้นที่บริเวณถนนราชดำริ โดยมีราคาผู้นิตละประมาณ 800,000 ถึง 1,200,000 บาท ปรากฏว่ามีผู้สนใจพอสมควร แต่ต้องล้มเลิกโครงการไปในที่สุด เนื่องจากผู้สนใจยังไม่ค่อยคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่อาศัยชนิดนี้ ประกอบกับมีราคาค่อนข้างสูง จึงไม่สามารถหา ตลาดได้อย่างจริงจัง นอกจากนี้ยังขาดแหล่งเงินทุนในการดำเนินการด้วย

เมื่อประมาณปี 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์ ชองกง ได้ร่วมทุนกับ บริษัท เฟเบอร์เมอลิน จำกัด จัดทำคอนโดมิเนียมบริเวณถนนสาทรใต้ขึ้น โดยเสนอขายในราคาผู้นิตละ ประมาณ 500,000 บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาวและ เมื่อกฎหมายคอนโดมิเนียมออกมาแล้วจะ

โอนให้ในภายหลัง โครงการนี้เกือบจะเริ่มก่อสร้างแล้ว แต่ต้องเผชิญกับปัญหาวิกฤตการณ์น้ำมัน และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ โครงการนี้จึงต้องหยุดชะงักไปจนถึงที่สุด จนกระทั่งในปี 2520 บริษัท สตรามิคบอร์ค จำกัด ได้เริ่มโครงการที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมขึ้นมาอีก บริเวณพญา จำนวน ประมาณ 30-40 ยูนิต แต่เนื่องจากในระยะนั้นยังไม่มียกกฎหมายรองรับ โครงการนี้จึงเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ "บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด (Co-Operative Ownership)" ซึ่งเป็นการที่ผู้ซื้อ ซื้อหุ้นในบริษัทโดยที่หุ้น 1 หุ้น เท่ากับเป็นเจ้าของห้องชุด 1 ห้อง ปัจจุบันสามารถดำเนินการได้จนสำเร็จผลอย่างมาก

ในปี 2519-2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน ผู้มีรายได้น้อย มีนโยบายที่จะขายแฟลตที่สร้างสูงหลายชั้นให้แก่ประชาชน แต่ติดขัดเรื่องกฎหมาย กรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการสนับสนุนผลักดันให้มีกฎหมายคอนโดมิเนียมขึ้น ซึ่งในอดีตกลุ่มนิติบัญญัติ เคยพยายามจะร่างขึ้นครั้งหนึ่งแล้ว แต่ถูกคัดค้าน เนื่องจากมีข้อขัดแย้งบางประการกับกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ การเคหะแห่งชาติจึงได้พยายามอย่างมากที่จะให้มีการออกกฎหมายโดยนอกรัฐธรรมนูญ ของต่างประเทศมาเปรียบเทียบ เช่น ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกาและสหราชอาณาจักรอังกฤษ แล้วได้นำมาปรับปรุงเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุดจนสามารถประกาศใช้ได้ในวันที่ 30 เมษายน 2522 เป็นต้นมา (บริสุทธิ กาลสินพิลา และคณะ 2532: 176-177)

4) ประเภทของคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดสามารถแบ่งตามการใช้งานได้ ดังนี้ (วิไลวรรณ อินทพันธ์ 2525: 22)

ก. คอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรม

คอนโดมิเนียมประเภทนี้ มีปรากฏในฮ่องกงและสิงคโปร์บางแห่งที่มีที่ดินจำกัด โรงงาน อุตสาหกรรมขนาดย่อมที่จะตั้งอยู่ในเมืองและไม่ก่อให้เกิดมลพิษมากนัก เช่น โรงงานทำของเล่น โรงงานทำตุ๊กตา โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เหล่านี้จะอยู่ซ้อนกันในทางสูง การมาอยู่ร่วมกัน เช่นนี้จะลดต้นทุนการผลิต การกำจัดของเสีย การดูแลรักษา และลดต้นทุนในการจัดหาพลังงาน ซึ่งปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีโรงงานชนิดนี้อยู่ในลักษณะ เป็นห้องแถวติดๆกัน ซึ่งถ้าความจำกัด ทางด้านที่ดินมีมากขึ้นและจับห้องแถวเหล่านั้นมาซ้อนกันในทางสูง ก็จะสามารถจัด เป็นกลุ่มคอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรมได้ ขณะนี้กระทรวงอุตสาหกรรมก็กำลังสนับสนุนให้อุตสาหกรรมขนาด ย่อมมารวมตัวกันในชุมชน เพื่อถ่ายต่อการดูแลควบคุม

ข. คอนโดมิเนียมเพื่อธุรกิจการค้าหรือการพาณิชย์

เป็นคอนโดมิเนียมเพื่อใช้ เป็นสำนักงานหรือสถานประกอบการธุรกิจการค้า มีลักษณะและ การใช้งาน เหมือนกับอาคารสำนักงานทั่วไป แต่คอนโดมิเนียมนี้ บริษัทสามารถซื้อ เป็นเจ้าของและ เป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของบริษัทได้ (คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1: 35)

คอนโดมิเนียมในลักษณะนี้ ได้แก่ ออฟฟิศคอนโดมิเนียม สรรพสินค้าคอนโดมิเนียม และ เพื่อธุรกิจการค้าอื่นๆ การที่ออฟฟิศคอนโดมิเนียม เกิดขึ้นและมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมาก นั้น เนื่องมาจากลักษณะการเช่าอาคารของธุรกิจต่างๆดังกล่าวยังมีอยู่มาก นอกจากนั้นบริษัท ธุรกิจการค้าต่างๆ ก็มีแนวโน้มในการขยายกิจการของตนออกไป เพราะการเช่าไม่ได้ เป็นการเพิ่ม ทุนของทรัพย์สิน ไม่สามารถนำไปหักค่าเสื่อมราคา ไม่ได้เสริมสร้างโครงสร้างของบริษัทให้ดีขึ้น และปัญหาค่าเช่าที่ เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็ เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก

ออฟฟิศคอนโดมิเนียม เป็นทรัพย์สินที่สามารถนำไปค้าประกัน เพื่อขยายธุรกิจในอนาคตของ ธุรกิจการค้าต่างๆได้ด้วย ดังนั้นโอกาสที่สำนักงานให้เช่า จะแปรรูปเป็นออฟฟิศคอนโดมิเนียม จึงมี แนวโน้มที่จะ เกิดขึ้นมากในอนาคต

คอนโดมิเนียมเพื่อการขายสินค้าปลีก เช่น สรรพสินค้าคอนโดมิเนียมนั้น เริ่มต้นที่อเมริกา ผู้ที่ต้องการประกอบธุรกิจการค้าได้มารวมหุ้นกันจัดสร้างห้างสรรพสินค้าและแบ่งกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ ขึ้น วิธีนี้ได้ก่อให้เกิดการ เพิ่มทุนของสินทรัพย์แก่ห้างร้านขนาดเล็ก และทำให้ผู้ขายปลีกรายย่อย สามารถกลายเป็นเจ้าของโครงการขนาดใหญ่ได้ แต่ลักษณะการจัดกรรมสิทธิ์เพื่อการค้าปลีก เช่นนี้ ยังไม่เป็นที่นิยมแพร่หลายกันมากนัก โดยเฉพาะในประเทศไทย ซึ่งเท่าที่เป็นอยู่จะมีลักษณะเป็นการ เช่าที่ในศูนย์การค้าต่างๆ แต่ก็เป็นที่คาดหมายกันว่า ในเวลาอีกไม่ช้าไม่นาน คอนโดมิเนียมเพื่อ การขายสินค้าปลีกจะต้อง เกิดขึ้นแทนห้องแถวในปัจจุบันค่อนข้างแน่นอน เพราะเมื่อผู้ค้าปลีกมารวม กันยอมจัดตั้งอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าได้มาก เช่น ที่จอดรถและห้องน้ำ เป็นต้น

ค. คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย

เป็นคอนโดมิเนียมที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย จะมีขนาดในแต่ ละหน่วยใหญ่หรือ เล็กแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นๆ บางโครงการอาจมีเฉพาะ หน่วยเล็กๆ ผู้ที่ต้องการพื้นที่มากก็ต้องซื้อหลายหน่วยรวมกัน บางโครงการออกแบบเป็นหน่วยใหญ่ๆ ประกอบด้วยห้องหลายห้อง ซึ่งไม่สามารถแบ่งขายเป็นห้องเล็กๆได้ แบบนี้จะมีราคาแพงกว่ามาก คอนโดมิเนียมที่มีราคาแพงมักจะอยู่ในย่านการค้าที่สำคัญๆและมักจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ชุบเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

คอนโดมิเนียมประเภทนี้ เป็นประเภทที่แพร่หลายที่สุด ทั้งในต่างประเทศและในประเทศไทยปัจจุบัน ด้วยการที่คอนโดมิเนียมสามารถเปลี่ยนการถือกรรมสิทธิ์จากผู้เช่ามาเป็นเจ้าของที่พักอาศัยในเมืองได้ และสามารถบรรจุนายที่พักรักษาจำนวนมากใน เมืองที่มีที่ดินน้อยและราคาแพง

คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยในประเทศไทยนั้น ในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวยและชาวต่างประเทศเสียเป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าจะเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงใด แต่ปัจจุบันการยอมรับที่อยู่อาศัยแบบนี้มีแนวโน้มสูงขึ้นมาก จะเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้สร้างคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางลงมาเรื่อยๆ ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมทั้งคอนโดมิเนียมระดับราคาสูง ระดับราคาปานกลาง และระดับราคาประหยัด ซึ่งเป็นการแบ่งคอนโดมิเนียมประเภทอยู่อาศัยในลักษณะแยกตามระดับราคา โดยคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคามีความแตกต่างกัน ดังนี้ (คู่มือคอนโด, 2533: 36-39.)

คอนโดมิเนียมระดับราคาสูง หมายถึง โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งมีจำนวนห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาชุดละประมาณ 4 ล้านบาท ถึง 10 กว่าล้านบาท ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยของคนมีรายได้สูง เช่น สุขุมวิท สีลม และสาทร

คอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง หมายถึง โครงการคอนโดมิเนียมที่มีห้องชุดจำนวนประมาณ 100 กว่าชุด ขนาดห้อง 80-120 ตารางเมตร ขายชุดละประมาณ 1 ล้านบาท ถึง 3 ล้านบาท

คอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัด หมายถึง โครงการคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตั้งอยู่ในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ราคาประมาณชุดละ 120,000-400,000 บาท

ง. คอนโดมิเนียมเพื่อการพักผ่อน

เป็นคอนโดมิเนียมลักษณะ เช่นเดียวกับคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย แต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวทางอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมประเภทนี้จึงมิได้มีจุดประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงต้องการสถานที่พักผ่อนส่วนตัวได้ตลอดเวลาเท่านั้น

5) ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

จากการรวบรวมสถิติข้อมูลการจดทะเบียนคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2524 ถึงไตรมาสแรก
ของปี 2532 พบว่ามีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จมีจำนวนทั้งสิ้น 201 อาคาร คิดเป็นจำนวนห้องชุด
18,776 ห้องชุด ในจำนวนคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จ เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยมากที่สุดจำนวน
144 อาคาร รองลงมาคือคอนโดมิเนียมพักตากอากาศและคอนโดมิเนียมสำนักงาน ดังตาราง
(บริษัท กาลินทิลลา และคณะ 2532: 210)

ตาราง

ปริมาณคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จออกมาจำหน่ายตั้งแต่เริ่มแรกจนกระทั่งถึงไตรมาสแรก 2532

ปี	คอนโดมิเนียม พักอาศัย		คอนโดมิเนียม พักตากอากาศ		คอนโดมิเนียม สำนักงาน		รวม	
	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด
2524	8	596	4	59	-	-	12	655
2525	8	1,033	2	203	-	-	10	1,236
2526	25	2,430	10	169	1	59	36	2,658
2527	58	4,857	-	-	-	-	58	4,857
2528	23	2,536	4	789	2	414	29	3,739
2529	9	1,375	4	89	7	481	20	1,945
2530	2	310	2	322	4	141	8	773
2531	7	1,325	12	950	-	-	19	2,275
ไตรมาสแรก								
2532	4	490	5	148	-	-	9	638
ยอดรวมสะสม	144	14,952	43	2,729	14	1,095	201	18,776

ที่มา : จากการรวบรวมของส่วนวิจัยอุตสาหกรรม ฝ่ายวิชาการ ธนาคารกสิกรไทย

ภาวะการตลาดของธุรกิจคอนกรีตนิยม อาจแบ่งได้เป็น 2 ช่วงคือ (คู่มือคอนกรีต ชุดที่ 1: 187-188)

1. ยุคแรกของธุรกิจคอนกรีตนิยม (พ.ศ. 2525-พ.ศ. 2529)

แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดจะมีผลบังคับใช้มาตั้งแต่ปี 2522 แต่ก่อนหน้านี้นี้เป็นยุคของ ทึกแถว ทาวน์เฮาส์ และบ้านจัดสรร เป็นส่วนใหญ่ ธุรกิจคอนกรีตนิยมจึงเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่างปี 2525-2526 การลงทุนในคอนกรีตนิยมยุคแรกมีลักษณะ เป็นอาคารชุด เพื่ออยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำเป็นหลัก โดยราคาขายอยู่ระหว่าง 200,000-3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยประสบความสำเร็จ มีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า อีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่เพียงพอเกี่ยวกับคอนกรีตนิยม ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในคอนกรีตนิยมแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ ทำให้คอนกรีตนิยมเหล่านั้นมีภาพพจน์ไม่ค่อยดีนัก สำหรับผู้คิดจะลงทุนซื้อคอนกรีตนิยมรายใหม่ๆ ประกอบกับในช่วงปี 2526-2527 ทางการได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธุรกิจก่อสร้างไม่ขยายตัวเท่าที่ควร

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ความภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐบาลที่ให้นำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจที่จะอยู่อาศัยในคอนกรีตนิยมมากไปกว่าการซื้อบ้านจัดสรร

2. ยุคที่สองของธุรกิจคอนกรีตนิยม (พ.ศ. 2531 ถึงปัจจุบัน)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2529-2530 ปัจจัยพื้นฐานต่างๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง รวมทั้งค่านิยมของผู้บริโภค ยังเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปของบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญ จนถึงปี 2531 เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น อยากรู้ก็ดี สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด และราคาที่ดินเลื่อนสูงขึ้นมา ดังนั้น การพัฒนาพื้นที่ในแนวตั้งจึงเป็นสิ่งจำเป็น ธุรกิจคอนกรีตนิยมจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางอีกครั้งหนึ่ง จนเรียกกันว่าเป็น "ยุคทองของคอนกรีตนิยม" เนื่องจากอัตราการผ่อนชำระในบางห้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลต

และอพาร์ทเมนต์ ลักษณะการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดในยุคนี้สามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 ช่วง คือ

2.1 ยุคคอนโดมิเนียมราคาสูง (พ.ศ.2531-ต้นปี 2532)

การตื่นตัวของธุรกิจคอนโดมิเนียมในยุคนี้เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูง และปานกลางค่อนข้างสูง ราคาขายตั้งแต่ 4,000,000-10,000,000 บาทต่อหน่วย ช่วงนี้ธุรกิจคอนโดมิเนียมขยายตัวรวดเร็วมาก

2.2 ยุคคอนโดมิเนียมราคาประหยัด (พ.ศ.2532 ถึง ปัจจุบัน)

ช่วงกลางปี2532 จากความสำเร็จของโครงการคอนโดมิเนียมราคาแพงส่งผลให้ประชาชนทั่วไป เริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมากขึ้น ประกอบกับภาวะต้นทุนการก่อสร้างทั้ง ราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้าง เพิ่มสูงขึ้นมาก อำนวยความสะดวกในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึง เปลี่ยนมาลงทุนในลักษณะคอนโดมิเนียมขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้น โครงการคอนโดมิเนียมราคาประหยัดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำที่เคยอยู่ แพลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา จึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้น และแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ต่อไป ราคาขายของโครงการจะอยู่ระหว่าง 120,000-400,000 บาท ต่อหน่วย พื้นที่ใช้สอย 24-36 ตารางเมตรต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมย่านชานเมือง

กล่าวได้ว่า ความสำเร็จของธุรกิจคอนโดมิเนียมในยุคที่สองนี้ สาเหตุสำคัญส่วนหนึ่ง เนื่องมาจากความสำเร็จของโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ ทำให้ประชาชนเปลี่ยนค่านิยมจากบ้านจัดสรรมายอมรับการอาศัยในคอนโดมิเนียมได้มากขึ้น กอปรกับสภาพพื้นที่เริ่มมีจำกัด ในขณะที่เศรษฐกิจขยายตัวมาก การพัฒนาพื้นที่ในแนวตั้งจึงกลายเป็นสิ่งจำเป็น

ความสัมพันธ์ของการสื่อสารกับธุรกิจคอนโดมิเนียม

เนื่องจาก คอนโดมิเนียมเป็นนวัตกรรมที่มีการดำเนินการทางธุรกิจ ดังนั้น จึงต้องอาศัย การสื่อสารทางการตลาด เพื่อก่อให้เกิดผลในการยอมรับคอนโดมิเนียมจากประชาชน อันจะนำไปสู่ ความสำเร็จในการขายโครงการ รูปแบบการสื่อสารที่นำมาใช้ เช่น การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ สามารถสื่อสารผ่านได้ทั้งทางสื่อมวลชน สื่อบุคคล และสื่อเฉพาะกิจ ซึ่งมีลักษณะดังนี้

1. สื่อมวลชน

สามารถโฆษณาได้ทั้งสื่อโทรทัศน์ วิทยุ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร และการติดป้ายโฆษณา ตัวอย่างการโฆษณาทางสื่อมวลชนที่ประสบความสำเร็จ ได้แก่ โครงการปลาทองรังสิต ซึ่งในวันเปิดขายโครงการเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2532 มียอดขายโครงการกว่าร้อยละ 90 กล่าวคือภายในวันเดียวสามารถขายจาก 7,280 ยูนิต เหลือเพียง 600 กว่ายูนิตเท่านั้น และจากการสัมภาษณ์ลูกค้าซึ่งมีมาจากหลายแห่ง ส่วนใหญ่มักจะรู้จักโครงการเพราะเห็นจากโฆษณาทางโทรทัศน์ (ทำเนียบผู้บริหารคอนโด, พฤศจิกายน 2532: 6)

2. สื่อบุคคล

โดยพนักงานขายหรือเจ้าของโครงการติดต่อขายเอง ถ้าเป็นโครงการที่มีห้องชุดมากแล้วจะมีการส่งพนักงานขายออกไปติดต่อกลุ่มเป้าหมาย เพื่อเป็นการส่งเสริมการขายอีกวิธีหนึ่ง แต่ก็มีบางโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่มีห้องชุดจำนวนไม่มาก เจ้าของโครงการจะติดต่อขายเองโดยขายในกลุ่มคนรู้จัก และใช้วิธีแนะนำกันต่อไป (ทวีศย์ วิจิตรสุนทรการ 2527: 91)

3. สื่อเฉพาะกิจ

สามารถทำได้หลายวิธี เช่น การโฆษณาโดยตรงต่อผู้ที่ เป็นเป้าหมายโดยการส่งจดหมาย และคำโฆษณาไปยังบุคคลที่คิดว่าน่าจะซื้อ (วิไลวรรณ อินทพันธ์ 2525: 28) การจดหมายแนะนำสินค้าทางไปรษณีย์นี้ เป็นการแนะนำและจูงใจผู้ซื้อโดยการส่งรายละเอียดของโครงการไปยังกลุ่มเป้าหมาย ส่วนอีกวิธีหนึ่งอาจทำได้ คือ การจัดตั้งสำนักงานขายไว้ที่บริเวณก่อสร้างและมีแบบจำลอง (Model) ของโครงการและบางแห่งจะจัดสร้างสำนักงาน เป็นแบบแปลนเดียวกับห้องชุด ให้ผู้สนใจเข้าติดต่อขอรายละเอียดหรือดูแบบแปลนลักษณะโครงการและห้องชุดได้ (ทวีศย์ วิจิตรสุนทรการ: 89, 91) หรืออาจจัดเป็นงานเปิดโครงการเพื่อประชาสัมพันธ์ก็ได้

จากข้อมูลเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่นำเสนอในข้างต้นทั้งหมด จะเห็นได้ว่า คอนโดมิเนียมจัดเป็นนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งสำหรับสังคมเมือง และจำเป็นต้องอาศัยการสื่อสารเป็นเครื่องมือในการเผยแพร่ด้วย ดังนั้น ลักษณะการเผยแพร่และกระบวนการยอมรับคอนโดมิเนียมจึงสามารถเปรียบเทียบได้กับการสื่อสารนวัตกรรมและการยอมรับนวัตกรรม ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาถึงปัจจัยบางประการที่มีผลต่อการยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของชาวกรุงเทพมหานคร เพราะ ที่อยู่อาศัยจัดเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และจากสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย

ในปัจจุบัน มีแนวโน้มว่าคอนโดมิเนียมจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่ได้รับความนิยมมากขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับผลงานวิจัยเกี่ยวกับการยอมรับนวัตกรรมสมัยใหม่ของคนในสังคมเมืองยังมีจำนวนน้อยมาก การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงนับเป็นงานวิจัยที่น่าสนใจ มีประโยชน์ ทันต่อเหตุการณ์ และสามารถนำไปเป็นแนวทางในการศึกษาถึงกระบวนการยอมรับนวัตกรรมอื่นๆของสังคมเมือง รวมทั้งสามารถนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้เปรียบเทียบ เทียบความคล้ายคลึงและความแตกต่างกับผลการศึกษาเกี่ยวกับกระบวนการยอมรับนวัตกรรมในสังคมชนบทได้อีกด้วย

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของชาวกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการยอมรับการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม กับ ปัจจัยต่างๆดังต่อไปนี้
 - 2.1 ปัจจัยด้านลักษณะทางประชากรศาสตร์
 - 2.2 ปัจจัยด้านพฤติกรรมการสื่อสาร
 - 2.3 ปัจจัยด้านความทันสมัยในระดับบุคคล
3. เพื่อศึกษา เปรียบเทียบอิทธิพลของปัจจัยที่มีผลต่อการยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ระหว่างผู้ยอมรับคอนโดมิเนียมในระดับราคาสูง ผู้ยอมรับคอนโดมิเนียมในระดับราคากลาง และผู้ยอมรับคอนโดมิเนียมในระดับราคาประหยัด

สมมติฐานในการวิจัย

1. ปัจจัยด้านลักษณะทางประชากรศาสตร์มีความสัมพันธ์กับการยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของชาวกรุงเทพมหานคร
2. ปัจจัยด้านพฤติกรรมการสื่อสารมีความสัมพันธ์กับการยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของชาวกรุงเทพมหานคร
3. ปัจจัยด้านความทันสมัยในระดับบุคคลมีความสัมพันธ์กับการยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของชาวกรุงเทพมหานคร
4. การยอมรับคอนโดมิเนียมในระดับราคาสูง ราคาปานกลาง และราคาประหยัด ได้รับอิทธิพลจากปัจจัยที่แตกต่างกัน

นิยามศัพท์

คอนโดมิเนียมอยู่อาศัย

หมายถึง อาคารอยู่อาศัยที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (ตัดแปลงจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, มาตรา 4) และได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่ถูกต้องตามกฎหมาย

การยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

หมายถึง การที่ผู้ยอมรับตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมระดับราคาสูง ราคาปานกลาง หรือ ราคาประหยัด เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และปัจจุบันได้เข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมดังกล่าว และหมายรวมถึงทัศนคติที่มีต่อการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

การอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

หมายถึง การอยู่อาศัยเป็นประจำ คือ ใช้ชีวิตประจำวัน ส่วนใหญ่ที่นอกเหนือจากการทำงาน อยู่ในคอนโดมิเนียมพักอาศัย

ผู้ยอมรับคอนโดมิเนียม

หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อห้องชุดและในปัจจุบันได้เข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมดังกล่าว

ปัจจัยที่มีผลต่อการยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ประกอบด้วย ปัจจัยด้านลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตัดสินใจยอมรับ ปัจจัยด้านพฤติกรรม การสื่อสาร และปัจจัยด้านความทันสมัยในระดับบุคคล

ก. ปัจจัยด้านลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ อายุ การศึกษา รายได้ อาชีพ และสถานภาพทางครอบครัว อันได้แก่ สถานภาพการสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ข. ปัจจัยด้านพฤติกรรมกรรมการสื่อสาร ประกอบด้วย ความบ่อยครั้งในการเปิดรับสื่อมวลชน การติดต่อสัมพันธ์กับบุคคลอื่น การมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม การเป็นผู้นำทางความคิด เห็น การติดตามข่าวสารเกี่ยวกับนวัตกรรม และการติดต่อกับสังคมภายนอก

ค. ความทันสมัยในระดับบุคคล หมายถึง การมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่ทันสมัยไว้ในครอบครอง และหมายรวมถึง คุณลักษณะทางจิตใจ และความคิดของบุคคล อันเป็นคุณลักษณะที่แสดงออกทางการรับรู้ การแสดงออกทางท่าที ทัศนคติ การให้คุณค่ากับสิ่งต่างๆ โดยมีคตามแนวการศึกษาของ อเล็กซ์ อินเคเลส (Alex Inkeles, 1966) ซึ่งได้ทำการศึกษาลักษณะของคนสมัยใหม่ ว่ามีความแตกต่างกับคนลักษณะยี่ดจาริต (Traditional) และสรุปลักษณะของคนที่มีคุณลักษณะที่เรียกว่าความทันสมัยไว้ดังนี้

1. มีความพร้อมที่จะพบประสบการณ์ใหม่ๆ
2. มีใจเปิดกว้างในการ เปลี่ยนแปลงและยอมรับสิ่งใหม่ (ความกล้าเสี่ยง)
3. เห็นคุณค่าของเวลา
4. มีการวางแผนในการดำเนินชีวิต
5. เชื่อถือในความสามารถของมนุษย์ (ความ เชื่อถือ เกี่ยวกับโซคกลาง)
6. มีความ เชื่อในหลักของ เหตุผล



7. ตระหนักในความสำคัญของศักดิ์ศรีของบุคคลอื่น
8. เชื้อในวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
9. มีความยุติธรรม
10. มีความทะเยอทะยานทางการศึกษาและอาชีพ
11. สนใจในข่าวสารต่างๆ
12. มีความสามารถในการขยายขอบเขตความคิดเห็น

คอนโดมิเนียมระดับราคาสูง หมายถึง โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งมีขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาชุดละประมาณ 4 ล้านบาท ถึง 10 กว่าล้านบาท

คอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง หมายถึง โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งมีขนาดห้องประมาณ 80-120 ตารางเมตรราคาชุดละประมาณ 1 ล้านบาท ถึง 3 ล้านบาท

คอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัด หมายถึง โครงการคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตั้งอยู่ในย่านชานเมือง เป็นส่วนใหญ่ ราคาประมาณชุดละ 120,000-400,000 บาท

ข้อจำกัดของการวิจัย

เนื่องจากการวิจัยนี้เป็นการศึกษาเฉพาะกรณีของการยอมรับคอนโดมิเนียมประเภทอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น ดังนั้น จึงไม่สามารถนำผลของการวิจัยนี้ไปอธิบายถึงการยอมรับคอนโดมิเนียมประเภทอื่นได้อย่างครอบคลุมและกว้างขวางทั้งประเทศ

ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาเฉพาะการยอมรับคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และต้องเป็นคอนโดมิเนียมที่ผู้ยอมรับเข้าพักอาศัยแล้วเท่านั้น โดยจะศึกษาทั้งการยอมรับคอนโดมิเนียมในระดับราคาสูง ราคาปานกลาง และราคาประหยัด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาการ เปลี่ยนแปลงด้านลักษณะที่อยู่อาศัย ของคนใน เมืองใหญ่
2. เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของ ชาวกรุง เทพมหานคร
3. เพื่อทราบถึงแนวโน้ม เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของชาวกรุง เทพมหานคร
4. เพื่อ เป็นประโยชน์ในการสร้างข้อสรุป เกี่ยวกับวิถีชีวิตของคนใน เมืองใหญ่ ตลอดจน วัฒนธรรมของ เมืองใหญ่ได้
5. เพื่อ เป็นแนวทางในการศึกษา เกี่ยวกับกระบวนการยอมรับนวัตกรรมอื่นๆ
6. เพื่อ เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการหรือผู้สนใจในการศึกษา เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบบ คอนโดมิเนียม



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย