การเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดที่ดำเนินการโดยเอกชนที่ก่อสร้างในปี พ.ศ.2537: กรณีศึกษาโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3

Residential Changes in Living in Low-Cost Condominium Projects Constructed in 1994: A Case Study Project Nirun Residence3

ชรินทิพย์ ปัญญาสกุลวงศ์ กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์
ภาควิชาการเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Charinthip Punyasakulvong, Kundoldibya Panitchpakdi
Department of Housing. Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
charinthip.pun@gmail.com, kpanitchpakdi@yahoo.com

บทคัดย่อ

ก่อนปี พ.ศ. 2530 บทบาทการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นบทบาทของภาครัฐของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2530 รัฐบาลได้มีนโยบายสนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ต่อมาปี พ.ศ. 2537 พบว่าเป็นปีที่ภาคเอกชนมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามนโยบายของรัฐบาลมากที่สุด หนึ่งในนั้นมีโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3 รวมอยู่ด้วย งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย และปัญหาการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นประโยชน์ต่อทั้งภาครัฐ ผู้พัฒนาโครงการ ผู้ดูแลอาคารชุด รวมถึงผู้อยู่อาศัย โดยดำเนินการวิธีวิจัยเชิงปริมาณ เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการ จำนวน 379 คน โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงที่เริ่มเข้าอยู่อาศัยและในปัจจุบัน เพื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงและวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงบรรยาย ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ผลการศึกษาพบว่า ครัวเรือนมีจำนวนการเข้าอยู่ช่วงเริ่มโครงการคือ ก่อนปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ 14.25 จากนั้นจึงทยอยเข้ามาอยู่โดยช่วงปี 2542-2546 ร้อยละ 15.04 พ.ศ. 2547-2551 ร้อยละ 23.75 พ.ศ. 2552-2556 ร้อยละ 27.70 และ พ.ศ. 2557-2561 ร้อยละ19.26 ลักษณะการครอบครองในช่วงการเข้าอยู่พบว่า เป็นผู้เช่ารายเดือนจำนวนมากที่สุด ร้อยละ 56.61 รองลงมาเป็นกลุ่มที่ซื้อจากบุคคลอื่น ร้อยละ 26.65 และซื้อต่อจากโครงการ ร้อยละ 16.62 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาด้านการเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่สมรสแล้ว แต่พบแนวโน้มการหย่าร้างเพิ่มสูงขึ้น ส่วนจำนวนบุตรพบว่า ช่วงเข้าอยู่ใหม่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่มีบุตร แต่ในปัจจุบันผู้ที่มีบุตรมีสัดส่วนที่สูงขึ้นอย่างชัดเจนและเมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ใน 2 ช่วงเวลา ผู้อยู่อาศัยมีการถือครองกรรมสิทธิ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันคือ ผู้เช่ารายเดือนยังคงมีปริมาณมากที่สุด รองลงมาคือ ซื้อต่อจากบุคคลอื่น เมื่อดูการเปลี่ยนแปลงพบว่า ผู้เช่ารายเดือนมีสัดส่วนลดลงจากเดิมเล็กน้อย ในขณะที่ผู้ที่ซื้อต่อจากบุคคลอื่นมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นแต่ไม่มากนัก นอกจากนี้เมื่อพิจารณาด้านปัญหาการอยู่อาศัยในโครงการ ด้านการอยู่อาศัยภายในห้องชุด พบว่าปัญหาด้านบรรยากาศภายในห้องชุดสูงขึ้นมากที่สุด รองลงมาเป็นปัญหาด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุดตามลำดับ ส่วนปัญหาภายในชุมชน พบว่าในปัจจุบันมีระดับของปัญหาสูงกว่าตอนเริ่มเข้าอยู่ทั้ง 4 ด้าน โดยปัญหาด้านความหนาแน่นภายในชุมชนเพิ่มขึ้นมากที่สุด รองลงมาเป็นด้านความปลอดภัยภายในชุมชน ความสะอาดภายในชุมชน จำนวนพื้นที่จอดรถและการจัดระเบียบ การบริหารจัดการดูแลชุมชน และความสัมพันธ์ภายในชุมชนตามลำดับ

คำสำคัญ: *การอยู่อาศัย โครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด ลักษณะครัวเรือน สภาพการอยู่อาศัย*

Abstract

Prior to 1987, roles of residential management for low-income earners belonged to the government sectors under the supervision of National Housing Authority. The year of 1994 was consider as a year that private sectors have begun the development of low-cost condominium projects for low-income and middle-income earners in both Bangkok and surrounding areas to align with government policy. One of the residential projects was Nirun Residence 3 project. The objective of this research is to study changes in household characteristics, living conditions, and issues from living in the low-cost condominium project.This will be beneficial to government sectors, project developers, condominium administrators, as well as tenants. The research is a quantitative research using data collection through survey with 379 tenants living in the condominium project. The period is divide into two phrases: the start of the residential period and the current period. This is to compare the change and analyze data through descriptive statistics: such as, frequency, percentage, mean, and standard deviation.

The research results found the number of households that begun to reside before the project started, prior to 1998 to be equivalent to 14.25 percent. Additionally, other tenants began to reside in the project from 1999 to 2003, equivalent to 15.04 percent, from 2004 to 2008, equivalent to 23.75 percent, from 2009 to 2013, equivalent to 27.70 percent, and from 2014 to 2018 that is equivalent to 19.26 percent, respectively. A consideration of the factor of change in household characteristics of the tenants found that are married, but have a higher tendency to divorce. Additionally, regarding the number of children, those who are at the start of their residential periods most likely will not have children. At present, the numbers of those who have children has visibly high-ratio increased. In addition, after consideration on the change of ownership in both periods, tenants tend to have ownership in the same direction as follow: month-to-month lessee still has the highest proportion. The next group is sublease. An analysis in changes of household characteristics also found that the proportion for month-to-month lessee has a small reduction. However, the proportion of sublease has slightly increase. Regarding issues from living in the condominium project, the biggest issues is the atmosphere of the condominium. The next issue is the utility space within the condominium as well as public utility, respectively. For the issues within the community, at present, there are four areas with the high level of issues comparing to the start of the residential period for the tenants. The first area is the increase in population density within the community. The second area is safety in the community, community hygiene, as well as parking space, community and organization management, as well as relations within the community, respectively.

keywords: *Residence, low-cost condominium projects, household characteristics, living condition*

บทนำ

ก่อนปีพ.ศ. 2530 บทบาทการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นบทบาทของภาครัฐของการเคหะแห่งชาติ ต่อมาในปี พ.ศ. 2530 รัฐบาลได้มีนโยบายสนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์,2552 และในปีพ.ศ. 2533 พบว่ามีภาคเอกชนเริ่มเข้ามาพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และจากผลสำรวจโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในระหว่างปี พ.ศ. 2533 – 2536 มีโครงการอาคารชุดราคาประหยัดของเอกชนมากถึง 29,272 หน่วย โดยปีพ.ศ. 2537 เป็นปีที่ภาคเอกชนมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ตามนโยบายของรัฐบาลมากที่สุด ถึง 185 โครงการ 60,280 หน่วย หนึ่งในนั้นมีโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3 มีจำนวนมากถึง 4,326 หน่วย นับอายุโครงการจนถึงปัจจุบัน ปีพ.ศ. 2561 เท่ากับ 24 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลายาวนานมาก (บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส AREA,โครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ,2530-2540

จากการลงพื้นที่สำรวจด้านกายภาพสภาพแวดล้อมเบื้องต้นภายในชุมชนพบว่า สภาพที่อยู่อาศัยในโครงการนี้มีการขยายตัวเป็นชุมชนขนาดใหญ่มีคนอยู่อาศัยจำนวนมากมีร้านค้าให้บริการ มีจำนวนรถและยานพาหนะจำนวนมากจอดในที่จอดรถภายในชุมชนและอาคารมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม ดังนั้นจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งที่ต้องทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงในประเด็นอื่น ๆ นอกเหนือจากลักษณะทางกายภาพหรือสภาพแวดล้อมภายนอก และจากการศึกษาเอกสารแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยกับวงจรชีวิตครอบครัว แนวคิดวงจรชีวิตของครอบครัว ปัจจัยสำคัญที่มีต่อลักษณะครัวเรือน มาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชนของการเคหะแห่งชาติ และปัญหาการอยู่อาศัย ผู้วิจัยจึงได้ทำการวิจัยเพื่อศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนและสภาพการอยู่อาศัยรวมถึงปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในโครงการนิรันดร์เรซิเดนซ์ 3 ผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งภาครัฐ ผู้พัฒนาโครงการ ผู้ดูแลอาคารชุด รวมถึงผู้อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์

1.ศึกษาการเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนและสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3

2. ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดใน โครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3

การทบทวนวรรณกรรม

1. แนวคิดวงจรชีวิตของครอบครัว

ครอบครัวเป็นระบบที่มีหลากหลายมิติ (multidimensional system) และสามารศึกษาได้ในหลากหลายมุมมอง เช่น เอกลักษณ์ของครอบครัว ความสนิทสนมในครอบครัว ลักษณะบรรยากาศทางอารมณ์ในครอบครัว (Teixeira de Melo, & Alarcão, 2014 เมื่อพิจารณาในมุมมองของการสร้างครอบครัวตามช่วงเวลาจะเป็นระยะที่มีลักษณะเฉพาะ เรียกว่าวงจรชีวิตครอบครัว

วงจรชีวิตครอบครัว (family life cycle จะหมายถึง ลำดับของระยะเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในครอบครัว โดยมีจุดเริ่มต้นตั้งแต่การเริ่มสร้างครอบครัว การให้กำเนิดบุตร และดำเนินต่อไปจนถึงบั้นปลายของชีวิต ลำดับขั้นในวงจรระยะต่าง ๆ จะสะท้อนให้เห็นถึงพัฒนาการของการสร้างครอบครัว (Harris, 1994; Wilson, & Sherkat, 1994 วงจรชีวิตของครอบครัวที่มีชื่อเสียงคือรูปแบบวงจรชีวิตของ Well and Gubar (1966) และวงจรชีวิตครอบครัวสมัยใหม่ (Strong & DeVault 1992 สามารถเปรียบเทียบลำดับขั้นตอนในวงจรครอบครัวและรายละเอียดลักษณะแต่ละระยะ ได้ดังตาราง 1

ตาราง 1 วงจรชีวิตของครอบครัว (Family Life Cycle)

วงจรชีวิตตามแนวคิดของ Well and Gubar (1966)		วงจรชีวิตตามแนวคิดของ Strong and DeVault (1992	
ระยะ	**ลักษณะ**	**ระยะ**	**ลักษณะ**
ระยะที่ 1 ยังโสด (Bachelor Stage)	หนุ่มสาวโสดที่ไม่ได้อาศัยในบ้านเดิมที่เคยจากมาแล้ว	ระยะที่ 1 เริ่มต้นชีวิตครอบครัว (Beginning Family	เพิ่งแต่งงานใหม่และย้ายเข้าอยู่ในบ้านร่วมกัน สร้างความสัมพันธ์และเตรียมที่จะมีลูก
ระยะที่ 2 แต่งงานใหม่ (Newly Marriage)	เพิ่งแต่งงานแต่ยังไม่มีลูก	ระยะที่ 2 เพิ่งมีบุตร (Childbearing Family	ลูกอายุแรกเกิดถึง 2 ปีครึ่ง มีการปรับตัวและพัฒนาสภาพแวดล้อมทางบวกภายในครอบครัว
ระยะที่ 3 ครอบครัวสมบูรณ์ 1 (Full nest 1	มีลูกอายุต่ำกว่า 6 ขวบ	ระยะที่ 3 ลูกเริ่มเข้าโรงเรียน (Family with Preschoolers	เผชิญกับความต้องการในด้านพลังงาน ความสนใจร่วมกับความเป็นส่วนตัวน้อยในบ้าน
ระยะที่ 4 ครอบครัวสมบูรณ์ 2 (Full nest 2	มีลูกอายุต่ำกว่า 6 ขวบ หรือมากกว่า	ระยะที่ 4 ลูกเข้าโรงเรียน (Family with School Children	มีลูกอายุ 6 – 13 ปี ส่งเสริมความสำเร็จทางการเรียนให้กับลูกและการอยู่ร่วมกับคนอื่น ๆ ในสังคม
ระยะที่ 5 ครอบครัวสมบูรณ์ 3 (Full nest 3	แต่งงานผ่านไปหลายปี ลูกมีอิสระ	ระยะที่ 5 มีลูกเป็นวัยรุ่น (Family with Teenagers	มีลูกอายุ 13 - 20 ปี ปล่อยให้ลูกที่ยังเป็นเด็กสามารถมีอิสระในชีวิตมากขึ้น
ระยะที่ 6 ครอบครัวว่างเปล่า (Empty nest 1	แต่งงานนานแล้ว ลูกไม่อยู่บ้าน แต่ตนเองยังทำงานอยู่	ระยะที่ 6 ลูกโตเป็นผู้ใหญ่ (Launching Centre	ลูกคนแรกเริ่มจากบ้านไปจนถึงลูกคนสุดท้ายจากบ้านไป ปล่อยลูกให้เป็นผู้ใหญ่ ยอมรับในความสัมพันธ์และยังสนับสนุนลูกอยู่เบื้องหลัง
ระยะที่ 7 ครอบครัวว่างเปล่า (Empty nest 2	แต่งงานนานแล้ว ลูกไม่อยู่บ้าน เริ่มเกษียณอายุการทำงาน	ระยะที่ 7 บ้านเริ่มเงียบเหงา (Empty Nest	บ้านเริ่มเงียบเหงา ลูกจากไปจากชีวิตทุกคนและตนเองก็เริ่มเกษียณการทำงาน เตรียมไปงานแต่งงานลูก
ระยะที่ 8 คู่ชีวิตที่เหลืออยู่ยังคงมีกำลัง		ระยะที่ 8 ครอบครัวสูงวัย (Aging Family)	ตั้งแต่เกษียณอายุงานไปจนถึงคู่ชีวิตตนเองได้ตายจากไป ต้องเผชิญกับความโดดเดี่ยวและความตาย
ระยะที่ 9 คู่ชีวิตที่เหลืออยู่เกษียณ			

วงจรชีวิตครอบครัวใช้อธิบายกระบวนการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในครอบครัวเมื่อเวลาผ่านไป ซึ่งนักสังคมวิทยามองว่าแต่ละขั้นตอนมีโครงสร้างและลักษณะที่เฉพาะเจาะจง และใช้นำไปสู่การวางแผนให้เกิดความสำเร็จภายในครอบครัวตามระยะต่าง ๆ ที่จะช่วยให้ครอบครัวเปลี่ยนแปลงจากขั้นหนึ่งสู่ขั้นหนึ่งได้ราบรื่น (Cooke, 2016

2. องค์ประกอบของที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

2.1 ระดับหน่วยพักอาศัย

ห้องชุด หมายถึง ส่วนประกอบของอาคารชุดที่แยกเป็นส่วน ๆ ตามกรรมสิทธิ์เฉพาะบุคคล (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522 โดยห้องชุดจะมีลักษณะของพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวันภายในห้องชุด ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1 ส่ วนที่มิดชิด เป็นที่ใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย มีทั้งแบบเดี่ยวและแบบแยก 2 ส่วนเอนกประสงค์ เป็นส่วนที่ใช้รับแขก พักผ่อน รับประทานหรือประกอบอาหาร ซึ่ ง จะต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 34 ตารางเมตร นอกจากนี้ ห้องชุดได้รับการกำหนดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดให้เป็นไปตามมาตรฐานด้วย (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539 อ้างถึงใน ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545 อย่างไรก็ตามความพึงพอใจในการใช้สอยอาคารชุดจะขึ้นกับความต้องการจำเป็นทางกายภาพ ความต้องการจำเป็นเชิงจิตวิทยา และความต้องการจำเป็นทางสังคมเป็นหลัก ที่จะส่งผลให้ผู้อาศัยพึงพอใจต่อส่วนต่าง ๆ ในระดับใด

2.2 ระดับชุมชน

อาคารชุด (condominium) หมายถึง ห้องชุดหลาย ๆ และสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522 ประเภทของอาคารชุด ของอาคารชุดสามารถแบ่งได้ แบ่งได้ 5 ประเภท คือ 1 อาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเอาไว้พักอาศัยโดยตรง 2 อาคารชุดพาณิชย์ เป็นที่พักอาศัยแต่มีลักษณะพิเศษคือ อยู่ใกล้กับบริเวณแหล่งท่องเที่ยวหรือธรรมชาติ 3 อาคารชุดสำนักงาน ออกแบบมาเพื่อให้เช่าในเชิงธุรกิจ 4 อาคารชุดผสม เป็นอาคารชุดที่ผสมระหว่างสามแบบแรก และอาจมีศูนย์การค้า โรงแรมผสมอยู่ด้วย 5 อาคารชุดแบบอื่น ๆ ที่มีแนวโน้มในอนาคต เช่น อาคารชุดอุตสาหกรรม (บุญญ า แกล้วทนงค์, 2547 พื้นที่ในการจัดสรรภายในอาคารชุดจะมีพื้นที่ส่วนกลาง (common area) ที่สามารถใช้ร่วมกันได้แก่ ลิฟท์ ห้องโถง ทางเดินเท้า บันได ถนนในโครการ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ และสวน เป็นต้น

3. การบริหารชุมชนอาคารชุด

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด เป็นการรวมกลุ่มของสมาชิกที่มาอาศัยภายในอาคารเดียวกัน เป็นลักษณะของชุมชนที่มีหลายครอบครัว (Institue of Real Estate Management, 1978 อ้างถึงใน บุญญา แกล้วทนงค์, 2547 จำเป็นต้องอยู่ร่วมกันด้วยกฎ กติกาที่จัดตั้งขึ้น จึงจำเป็นต้องได้รับการบริหารจัดการให้เหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดของเจ้าของห้องชุด จึงสามารถนิยามการบริหารอาคารชุดได้ว่า หมายถึงผู้บริหารอาคารชุดที่มาทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของอาคารชุดทุกคนได้รับผลประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเหมาะสมและได้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรร่วมกัน กลุ่มบุคคลที่เข้ามาบริหารจะเรียกว่า นิติบุคคลาอาคารชุด (condominium assosiation (บุญญา แกล้วทนงค์ , 2547

เพราะฉะนั้น การเข้ามาบริหารจัดการจะเริ่มต้นจากการคัดเลือกสมาชิกภายในอาคารชุดเข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการ โดยมีบทบาทหน้าที่หลักในการจัดการกฎระเบียบภายในอาคารชุด ดูแลเรื่องการจัดการเงิน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บำรุงรักษาอาคารชุดให้มีสถาปัตยกรรมที่ดูดีเสมอ ประกันอาคารชุด พร้อมรับผิดชอบความเสียหายที่จะเกิดขึ้น เสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นร่วมกัน (Holeman, 1980 อ้างถึงใน บุญญา แกล้วทนงค์, 2547 อย่างไรก็ตามการบริหารอาคารชุดจากหลากหลายที่ย่อมมีปัญหาเกิดขึ้น

นคร มุธุศรี (2539 ได้สรุป ภาพปัญหาของการบริหารอาคารชุดได้ว่า การบริหารอ าคารชุดมีปัญหาตั้งแต่ระดับบุคคลที่อาจบกพร่องด้านมนุษยสัมพันธ์ในการมีปฏิสัมพันธ์กับสมาชิกในอาคารชุด มีปัญหาด้านกฎหมายที่ไม่มีบทลงโทษที่ชัดเจนในการจัดการกับผู้ฝ่าฝืน มีปัญหาในการเก็บค่าใช้จ่ายโดยไม่เพียงพอในการนำมาบริหารจัดการ รวมถึงปัญหาในการบริหารส่วนกลางด้วย ปัญหาด้านการตกแต่งต่อเติม การซ่อมแซมแก้ไข ที่อาจทำด้วยค่าใช้จ่ายสูง หรือส่งผลกระทบหรือรุกล้ำต่อส่วนกลาง นอกจากนี้ยังมีปัญหาด้านการทิ้งขยะ การรักษาความปลอดภัย และการเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในอาคาร ยิ่งไปกว่านั้นยังมีปัญหาด้านตัวโครงการเอง ปัญหาในการประชาสัมพันธ์ต่อสมาชิก หรือปัญหาอื่น ๆ ในเชิงการก่อสร้าง เช่น น้ำรั่ว เป็นต้น

วิธีดำเนินการวิจัย

1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

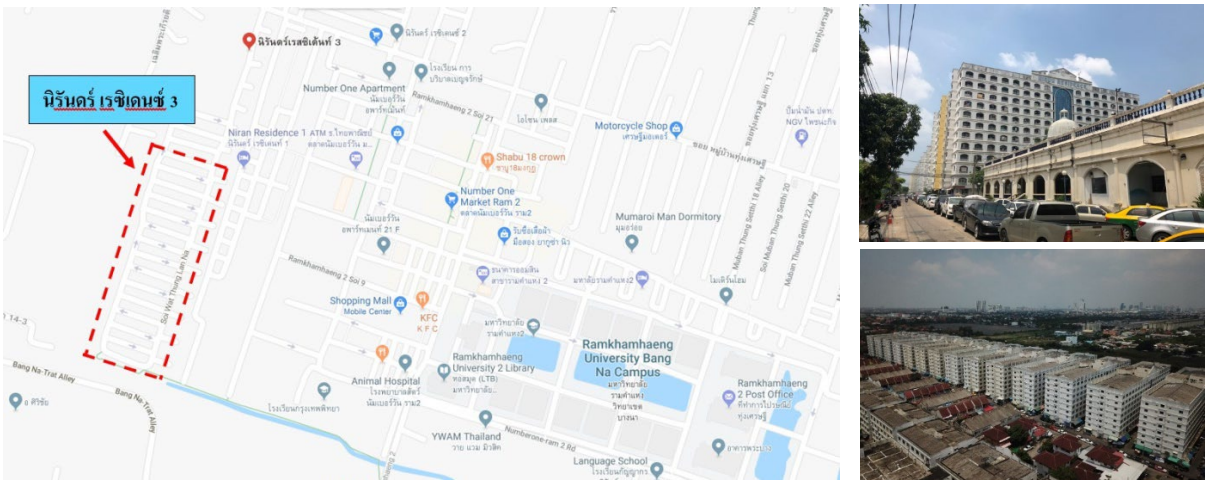
ผู้วิจัยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ช่วง คือช่วงเริ่มเข้าอยู่อาศัยกับช่วงปัจจุบัน โดยศึกษาการเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนและสภาพการอยู่อาศัย และปัญหาการอยู่อาศัย และวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของทั้ง 2 ช่วง

2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา ผู้วิจัยศึกษาอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3

2.1 ลักษณะโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 14 อาคาร สูง 8 ชั้น ใน1 อาคาร มีหน่วยพักอาศัย 309 ยูนิต รวมหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 14 อาคาร มี 4,326 ยูนิต ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2537

2.2 สถานที่ตั้ง ตั้งอยู่บน ถนนรามคำแหง 2 ซอย 23 แยก 4 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กทม. 10250 ขนาดพื้นที่โครงการ 18 ไร่ 2 งาน 32.2ตารางวา ราคาขาย 360,000 บาทต่อยูนิต

รายละเอียด ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด,ระบบกล้องวงจรปิด, รปภ. 24 ชม.



ภาพ 1 อาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3 จำนวน 14 อาคาร สูง 8 ชั้น พ.ศ.2561

3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดกลุ่มประชากรคือ ผู้อยู่อาศัยในโครงการนิรันดร์ เรซิเดนซ์ 3 ทั้งหมด 4,326 ยูนิต ผู้วิจัยกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างโดยการใช้สูตร YAMANE จากสูตร $n = N/(1+Ne^2)$ กำหนดระดับความคลาดเคลื่อนที่ 5% ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น $n = 4,326/(1+4,326(0.05^2)) = 366$ สำหรับงานวิจัยนี้เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ทั้งหมด 379 คน

4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

เริ่มจากการเก็บข้อมูลทุติยภูมิ โดยศึกษาข้อมูลจากบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA ศึกษาเรื่องอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด ที่ดำเนินการโดยเอกชน ในช่วงปีพ.ศ. 2530-2540 เพื่อเลือกพื้นที่ที่จะศึกษา ต่อจากนั้นเริ่มเก็บข้อมูลปฐมภูมิ โดยการขออนุญาตทางผู้จัดการนิติอาคารชุด เพื่อทำการวิจัยและสังเกตพื้นที่อาคารชุดโดยรอบ จำนวน 14 อาคาร สูง 8 ชั้น โดยทำ Pre-test แบบสอบถาม 30 ชุด และเก็บแบบสอบถามจริง 379 ชุด ทั้งนี้ใช้ระยะเวลาเก็บข้อมูลระหว่างเดือนธันวาคม 2560 - เมษายน 2561

5 การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยครั้งนี้วิเคราะห์และแปลผลข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงบรรยาย ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปสำหรับวิเคราะห์สถิติการวิจัย SPSS version 23.0

ผลการศึกษา

1 การเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด

กลุ่มตัวอย่างมีช่วงเข้าอยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ. 2552-2556 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 6-10 ปี มากที่สุด ร้อยละ 27.70 รองลงมาเป็นช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 11-15 ปี ร้อยละ 23.75 และ ช่วงปี พ.ศ. 2557-2561 (อยู่อาศัย เป็นระยะเวลา 1-5 ปี ร้อยละ 19.26 ตามลำดับ มีรายละเอียดตามตาราง 2

ตาราง 2 ช่วงเข้าอยู่อาศัยและระยะเวลาการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด

ช่วงเข้าอยู่อาศัย (ระยะเวลาการอยู่อาศัย	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน พ.ศ. 2541 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา มากกว่า 20 ปี	54	14.25
พ.ศ. 2542-2546 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 16-20 ปี	57	15.04
พ.ศ. 2547-2551 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 11-15 ปี	**90**	**23.75**
พ.ศ. 2552-2556 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 6-10 ปี	105	27.70
พ.ศ. 2557-2561 (อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 1-5 ปี	73	19.26
รวม	379	100.00

1.1 การเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนด้านสังคมและเศรษฐกิจในช่วงปีที่ต่างกัน

1 การเปลี่ยนแปลงด้านช่วงอายุ ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 ผู้อยู่อาศัยมีอายุไม่เกิน 30 ปี มากที่สุด ร้อยละ 43.27 ส่วนในปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ผู้อยู่อาศัยมีช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี มากที่สุด ร้อยละ 28.23 รองลงมาเป็นช่วงอายุ 41-50 ปี ร้อยละ 26.39 ตามลำดับ

2 การเปลี่ยนแปลงด้านระดับการศึกษา ผู้อยู่อาศัยมีการศึกษาในระดับอนุปริญญามากที่สุดทั้งในช่วงเข้าอยู่อาศัย(พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ร้อยละ (26.12 และ 25.86 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงลดลง -0.26 รองลงมาเป็นระดับมัธยมปลาย ร้อยละ (22.96 และ 22.43 ตามลำดับ

3 การเปลี่ยนแปลงด้านอาชีพ ในช่วงเข้าอยู่อาศัย(พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ผู้อยู่อาศัยประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน มากที่สุด ร้อยละ (48.02 และ 42.48 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงลดลง ร้อยละ -5.54 รองลงมาเป็นธุรกิจส่วนตัว, ร้านค้า ช่วงเข้าอยู่อาศัย(พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ร้อยละ (22.43 และ 25.33 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ร้อยละ +2.9 ตามลำดับ

4 การเปลี่ยนแปลงด้านสถานภาพสมรส ผู้อยู่อาศัยสมรสแล้ว มากที่สุดทั้งในช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ร้อยละ (62.83 และ 67.65 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +4.82 นอกจากนั้นยังพบว่า ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพหย่าร้างเพิ่มขึ้นจากช่วงเข้าอยู่อาศัยอย่างชัดเจน กล่าวคือ ร้อยละ (7.22และ 12.83 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ร้อยละ +5.61

5 การเปลี่ยนแปลงด้านจำนวนผู้อยู่ในห้องชุดและจำนวนบุตร พบว่า ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่มีบุตร ร้อยละ 56.20 แต่ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ผู้ไม่มีบุตร ลดลงเหลือ ร้อยละ 40.37 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงลดลด ร้อยละ -15.83 สำหรับในปัจจุบันผู้ที่มีบุตรมีสัดส่วนที่สูงขึ้นกว่าช่วงเข้าอยู่อาศัย กล่าวคือ มีบุตร 1 คน ร้อยละ(23.22 และ 30.61 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +7.39 มีบุตร 2 คน ร้อยละ (16.36 และ 22.43 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +6.07 และมีบุตรมากกว่า 2 คน ร้อยละ(4.22 และ 6.60 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +2.38 ตามลำดับ สอดคล้องกับจำนวนผู้อยู่ในห้องชุด ที่จำนวนผู้อยู่อาศัย 1-2 คน มีสัดส่วนน้อยลง ร้อยละ (75.20 และ 65.18 ในขณะที่ครอบครัวที่จำนวนผู้อยู่ในห้องชุดมากกว่า 2 คน มีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ (24.80 และ 34.82 ตามลำดับ

6 การเปลี่ยนแปลงด้านความสัมพันธ์ระหว่างผู้ตอบกับผู้อยู่อาศัย เป็นแบบสามี ภรรยา มากที่สุดทั้งช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 กล่าวคือ สามี ร้อยละ (60.00 และ 60.53 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.53 ภรรยา ร้อยละ (27.89 และ 40.79 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +12.90

7 การเปลี่ยนแปลงด้านค่าครองชีพ พบว่า ทั้งช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนผู้มีรายได้ 2 คน ร้อยละ (56.99 และ 57.26 คิดเป็นเปอร์เ ซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +0.27 ปัจจุบันรายได้เฉลี่ย/เดือน ของครอบครัวสูงขึ้น จากช่วงเข้าอยู่อาศัย 27,967.64 บาท เป็นปัจจุบัน 32,105.78 บาท คิดเป็นรายได้เฉลี่ย/เดือนของครอบครัวเพิ่มขึ้น 4,138.14 บาท ส่วนด้านรายจ่าย พบว่า ค่าผ่อนที่อยู่อาศัยเฉลี่ย ใกล้เคียงกันระหว่างช่วงเข้าอยู่อาศัยและปัจจุบัน (2,826.92 บาท และ 2,618.75 บาท ส่วนค่า เช่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย/เดือน ก็สูงขึ้นเพียงเล็กน้อย (2,018.57 บาท และ 2,229.91 บาท เพิ่มขึ้น +210.64 บาท ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เฉลี่ย/เดือน (เว้นค่าเช่า/ผ่อนที่อยู่อาศัย สูงขึ้นกว่าเดิมชัดเจน (866.74 บาท และ 1,166.15 บาท เพิ่มขึ้น +299.41 บาท เงินออมเฉลี่ย/เดือนของครอบครัว ลดลงจากเดิม(6,888 บาท และ 6,608.72 บาท ลดลง -279.28 บาท ผู้อยู่อาศัยมีหนี้สินที่ต้องรับผิดชอบเฉลี่ย/เดือน ใกล้เคียงกันทั้งสองช่วงเวลา (6,394.69 บาท และ 6,261.63 บาท ลดลง -133.06 บาท ในจำนวนหนี้สินนั้นผู้อยู่อาศัยระบุว่าเป็นหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ช่วงเข้าอยู่อาศัยและปัจจุบัน ร้อยละ (79.16 และ 67.02 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -12.14 มีรายละเอียดตามตาราง 3

ตาราง 3 การเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนด้านสังคมและเศรษฐกิจในช่วงปีที่ต่างกัน ของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด

การเปลี่ยนแปลง ด้านลักษณะครัวเรือนด้านสังคมและเศรษฐกิจ	**ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558**		**ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561**		**%**
	ความถี่	**ร้อยละ**	**ความถี่**	**ร้อยละ**	**การเปลี่ยนแปลง**
2. ช่วงอายุ					
21-30 ปี	164	**43.27**	48	12.66	- 30.61
31-40 ปี	121	31.93	107	**28.23**	**- 3.70**
41-50 ปี	63	16.62	100	**26.39**	**+ 9.77**
51-60 ปี	27	7.12	91	24.01	+ 16.89
มากกว่า 60 ปี	4	1.06	33	8.71	+ 7.65
รวม	379	100.00	379	100.00	0
3. ระดับการศึกษา					
ประถมศึกษา	73	19.26	73	19.26	0
มัธยมต้น	55	14.51	55	14.51	0
มัธยมปลาย	87	**22.96**	85	**22.43**	**- 0.53**
อนุปริญญา	99	**26.12**	98	**25.86**	**- 0.26**
ปริญญาตรี	62	16.36	65	17.15	+ 0.79
ปริญญาโท	3	0.79	3	0.79	0
รวม	379	100.00	379	100.00	0
4. อาชีพ					
นักศึกษา	14	3.69	4	1.06	-2.63
พนักงานบริษัทเอกชน	182	**48.02**	161	**42.48**	**-5.54**
ข้าราชการ,รัฐวิสาหกิจ	15	3.96	15	3.96	0
ธุรกิจส่วนตัว,ร้านค้า	85	**22.43**	96	**25.33**	+ 2.9
อาชีพอิสระ,ฟรีเลนซ์	46	12.14	59	15.57	+ 3.43
ไม่ได้ประกอบอาชีพ	28	7.39	36	9.50	+ 2.11
ไม่ระบุ	9	2.37	8	2.11	- 0.26
รวม	379	100.00	379	100.00	0
5. สถานภาพ					

การเปลี่ยนแปลง ด้านลักษณะครัวเรือนด้านสังคมและเศรษฐกิจ	ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558		ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561		% การเปลี่ยนแปลง
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	
โสด	113	30.21	74	19.79	- 10.42
สมรส	235	**62.83**	253	**67.65**	**+ 4.82**
หย่าร้าง	27	**7.22**	48	**12.83**	**+ 5.61**
ไม่ระบุ	4	1.06	4	1.06	0
รวม	379	100.00	379	100.00	0
6. จำนวนผู้อยู่ในห้องชุด					
1 คน	99	**26.12**	77	**20.32**	**- 5.80**
2 คน	186	**49.08**	170	**44.85**	**- 4.23**
3 คน	68	**17.94**	84	**22.16**	**+ 4.22**
มากกว่า 3 คน	26	**6.86**	48	**12.66**	**+ 5.80**
รวม	379	100.00	379	100.00	0
7. จำนวนบุตร					
ไม่มีบุตร	213	**56.20**	153	**40.37**	**- 15.83**
1 คน	88	**23.22**	116	**30.61**	**+ 7.39**
2 คน	62	**16.36**	85	**22.43**	**+ 6.07**
มากกว่า 2 คน	16	4.22	25	6.60	+ 2.38
รวม	379	100.00	379	100.00	0
8. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ตอบกับผู้อยู่อาศัย					
อยู่คนเดียว	94	24.74	80	21.05	- 3.69
สามี	228	**60.00**	230	**60.53**	**+ 0.53**
ภรรยา	106	**27.89**	155	**40.79**	**+ 12.90**
ลูก	22	5.79	19	5.00	- 0.79
พ่อ	15	3.95	15	3.95	0
แม่	11	2.89	14	3.68	+ 0.79
พี่-น้อง	4	1.05	4	1.05	0
9. จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว (คน					
1 คน	149	39.31	144	37.99	- 1.32
2 คน	216	56.99	217	57.26	+0.27
มากกว่า 2 คน	14	3.69	18	4.75	+ 1.06
รวม	379	100.00	379	100.00	0
10. รายได้เฉลี่ย/เดือนของครอบครัว (บาท	**27,967.64**		**32,105.78**		**+ 4,138.14**
11. รายจ่าย					
ค่าผ่อนที่อยู่อาศัย เฉลี่ย (บาท	2,826.92		2,618.75		-208.17
ค่าเช่าต่อเดือนเฉลี่ย (บาท	2,018.57		2,229.21		+210.64
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เฉลี่ย/เดือน (เว้นค่าเช่า/ผ่อน (บาท	866.74		1,166.15		+299.41
12. เงินออมต่อเดือนเฉลี่ย/เดือนของครอบครัว (บาท	6,888.00		6,608.72		-279.28
13. หนี้สินที่ต้องรับผิดชอบเฉลี่ย/เดือน (บาท	6,394.69		6,261.63		-133.06

การเปลี่ยนแปลง ด้านลักษณะครัวเรือนด้านสังคมและเศรษฐกิจ	ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558		ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561		%
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	การเปลี่ยนแปลง
14. มีหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (ใช่	300	**79.16**	254	**67.02**	**-12.14**

1.2 การเปลี่ยนแปลงสภาพการอยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัย

1 การเปลี่ยนแปลงด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีการถือครองกรรมสิทธิ์ ใน 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 เป็นไปในทิศทางเดียวกันคือ ถือครองกรรมสิทธิ์แบบเช่ารายเดือน มากที่สุด ร้อยละ (56.73 และ 54.35 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงลดลดร้อยละ -2.26 รองลงมาเป็น ซื้อต่อจากบุคคลอื่น ร้อยละ (26.65 และ 29.02 คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ +2.37 ตามลำดับ เมื่อดูการเปลี่ยนแปลงพบว่า ผู้เช่ารายเดือนเปลี่ยนมาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ +2.26 ส่วนผู้ซื้อจากโครงการมีสัดส่วนเท่าเดิมร้อยละ 16.62

2 ผู้อยู่อาศัยมีราคาซื้อจากโครงการเฉลี่ย 313,999.16 บาท และมีราคาซื้อต่อจากบุคคลอื่นเฉลี่ย 342,212.96 บาท ส่วนค่าเช่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย/เดือนก็สูงขึ้นเล็กน้อย (2,019 บาท และ 2,229 บาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น +210 บาท

3 การเปลี่ยนแปลงด้านลักษณะการอยู่อาศัยพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ประจำทุกวันทั้งในช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ร้อยละ (92.86และ93.67) โดยใช้ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเริ่มต้นแบบครอบครัวมากที่สุด ร้อยละ (71.50 และ 69.13) เปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงลดลดร้อยละ -2.37 ตามลำดับ มีรายละเอียดตามตาราง 4

ตาราง 4 การเปลี่ยนแปลงด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด

การเปลี่ยนแปลง ด้านสภาพการอยู่อาศัย	ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558		ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561		%
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	การเปลี่ยนแปลง
15. การถือครองกรรมสิทธิ์					
เช่ารายเดือน	**215**	**56.61**	**206**	**54.35**	**- 2.26**
ซื้อจากโครงการ	63	16.62	63	16.62	0
ซื้อต่อจากบุคคลอื่น	101	26.65	110	29.02	+ 2.37
รวม	379	100.0	379	100.00	0
16. ราคาซื้อจากโครงการเฉลี่ย (บาท	313,999.16		-		-
17. ราคาซื้อต่อจากบุคคลอื่นเฉลี่ย (บาท	342,212.96		-		-
18. ค่าเช่าเฉลี่ย/เดือน (บาท	2,019		2,229		+210
19. ลักษณะการอยู่อาศัย					
อยู่ประจำทุกวัน	**353**	**93.14**	**357**	**94.20**	**+ 1.06**
อยู่เฉพาะวันทำงาน	4	1.06	4	1.06	0
อยู่เฉพาะเสาร์-อาทิตย์	5	1.32	4	1.06	- 0.26
อยู่อาศัยเป็นครั้งคราว	15	3.96	16	4.22	- 0.26
ไม่อยู่เลย	2	0.53	0	0.00	- 0.53
รวม	379	100.00	379	100.00	0
20. ใช้ห้องชุดเพื่อ					

การเปลี่ยนแปลง ด้านสภาพการอยู่อาศัย	ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558		ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561		%
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	การเปลี่ยนแปลง
อยู่อาศัยเริ่มต้นครอบครัว	271	71.50	262	69.13	- 2.37
อยู่อาศัยบ้านหลังที่สอง	89	23.48	90	23.75	+ 0.27
ใช้ประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว	3	0.79	5	1.32	+ 0.53
ใช้ทั้งอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ	16	4.22	22	5.80	+ 1.58
รวม	379	100.00	379	100.00	0

1.3 สภาพปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด

จากการสำรวจความคิดเห็นต่อปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด โดยแยกเป็นปัญหาการอยู่อาศัยภายในห้องชุด และปัญหาการอยู่อาศัยภายในชุมชน มีคะแนนเฉลี่ยระหว่าง 0.00-4.00 (ไม่มีปัญหาเลย–มีปัญหามากที่สุด เมื่อพิจารณาจากคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย พบว่า

1 ด้านการอยู่อาศัยภายในห้องชุด แบ่งเป็น 3 ด้าน คือ 1 ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด ค่าเฉลี่ย ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ค่าเฉลี่ย (1.27 และ 1.35 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.08 2 บรรยากาศภายในห้องชุด ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ.2561 ค่าเฉลี่ย(1.19 และ1.29 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.10 และ 3 ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุดช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ค่าเฉลี่ย (0.99 และ 1.05 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.06 จะเห็นว่าในปัจจุบันคะแนนปัญหาเฉลี่ยสูงกว่าช่วงเข้าอยู่อาศัยทั้ง 3 ด้าน

2 ด้านการอยู่อาศัยภายในชุมชน แบ่งเป็น 6 ด้าน คือ 1 ความปลอดภัยภายในชุมชน ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ค่าเฉลี่ย (1.86 และ 1.93 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.07 2 ความสะอาดภายในชุมชน ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ.2561 ค่าเฉลี่ย (1.21 และ 1.28 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.07

3 การบริหารจัดการดูแลชุมชน ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ.2561 ค่าเฉลี่ย (1.17 และ 1.19 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.02 4 ความหนาแน่นภายในชุมชน ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ.2561 ค่าเฉลี่ย (1.00 และ 1.08 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.08 5 ความสัมพันธ์ภายในชุมชน ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ค่าเฉลี่ย (1.17 และ 1.18 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.01 และ 6 จำนวนพื้นที่จอดรถและการจัดระเบียบ ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ. 2538-2558 และปัจจุบัน (พ.ศ. 2561 ค่าเฉลี่ย (2.36 และ 2.67 ค่าเฉลี่ยของปัญหาเพิ่มขึ้น +0.31 จะเห็นว่าในปัจจุบันคะแนนปัญหาเฉลี่ยสูงกว่าช่วงเข้าอยู่อาศัยทั้ง 6 ด้าน และปัญหาจำนวนพื้นที่จอดรถและการจัดระเบียบมีระดับคะแนนสูงที่สุดทั้งช่วงเข้าอยู่อาศัยและปัจจุบัน และมีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นมากที่สุด มีรายละเอียดตามตาราง 5

ตาราง 5 ความคิดเห็นต่อปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด

ปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย	ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558		ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561		การเปลี่ยนแปลง คะแนนเฉลี่ย
	M	SD	M	SD	
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด	1.27	.60	1.35	.66	+ 0.08
บรรยากาศภายในห้องชุด	1.19	.51	1.29	.54	+ 0.10
ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด	.99	.50	1.05	.52	+ 0.06

ปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย	ช่วงเข้าอยู่อาศัย (พ.ศ.2538-2558		ปัจจุบัน (พ.ศ. 2561		การเปลี่ยนแปลงคะแนนเฉลี่ย
	M	SD	M	SD	
ความปลอดภัยภายในชุมชน	1.86	.70	1.93	.69	+ 0.07
ความสะอาดภายในชุมชน	1.21	.59	1.28	.61	+ 0.07
การบริหารจัดการดูแลชุมชน	1.17	.62	1.19	.63	+ 0.02
ความหนาแน่นภายในชุมชน	1.00	.57	1.08	.63	+ 0.08
ความสัมพันธ์ภายในชุมชน	1.17	.73	1.18	.71	+ 0.01
จำนวนพื้นที่จอดรถและการจัดระเบียบ	**2.36**	.95	**2.67**	.90	**+ 0.31**

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

ผลจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัด พบว่าผู้อยู่อาศัยช่วงเริ่มเข้าอยู่สถานภาพโสด ร้อยละ 30.21 ซึ่งสอดคล้องกับวงจรชีวิตตามแนวคิดทฤษฎีของ Well and Gubar (1966 ในระยะที่ 1 ยังโสด ซึ่งผู้อยู่อาศัยช่วงเริ่มเข้าอยู่ส่วนใหญ่สถานภาพสมรสแล้ว ร้อยละ62.83 และยังไม่มีบุตร ร้อยละ 56.20 ซึ่งสอดคล้องกับวงจรชีวิตตามแนวคิดทฤษฎีของ Well and Gubar (1966 ในระยะที่2 เพิ่งแต่งงานแต่ยังไม่มีลูก และในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีบุตร 1 คน ร้อยละ 30.61 แสดงให้เห็นว่าเป็นไปตามแนวคิดทฤษฎี ในระยะที่ 3 มีลูกอายุต่ำกว่า 6 ขวบ และสอดคล้องกับวงจรชีวิตของแนวคิดทฤษฎีของ Strong and DeVault (1992 ระยะที่ 3 ลูกเริ่มเข้าโรงเรียน และในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีบุตรเพิ่มเป็น 2 คน ร้อยละ 22.43 แสดงให้เห็นว่าเป็นไปตามแนวคิดทฤษฎีของ Well and Gubar (1966 ในระยะที่ 4 ครอบครัวสมบูรณ์ 2 มีลูกอายุต่ำกว่า 6 ขวบ หรือมากกว่า แต่ส่วนเรื่องการหย่าร้างพบแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ช่วงเข้าอยู่อาศัยร้อยละ 7.22 ในปัจจุบัน ร้อยละ 12.83 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น +5.61 %

ผลจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยช่วงเข้าอยู่อาศัยร้อยละ 71.50 และในปัจจุบัน ร้อยละ 69.13 ส่วนใหญ่ใช้ห้องชุดเพื่อเริ่มต้นชีวิตครอบครัว แสดงให้เห็นว่าเป็นไปตามแนวคิดทฤษฎีของ Strong and DeVault (1992 ระยะที่ 1 เริ่มต้นชีวิตครอบครัวเพิ่งแต่งงานใหม่ และย้ายเข้ามาอยู่ในบ้านร่วมกันสร้างความสัมพันธ์และเตรียมที่จะมีลูก

ผลการศึกษายังพบว่าปัญหาการอยู่อาศัย ช่วงปีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในครอบครัวและในชุมชนมากที่สุด คือ ช่วงปี พ.ศ. 2557-2561 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงภายในชุมชน คือ มีการขับไล่นิติบุคลและเปลี่ยนนิติบุคคลใหม่ จึงเกิดผลกระทบโดยตรงต่อทั้งผู้อยู่อาศัยและการบริหารจัดการภายในชุมชน ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาของการบริหารอาคารชุด ของ นคร มุธุศรี (2539 ส่วนผลการศึกษาจากข้อคำถามปลายเปิด พบข้อมูลที่น่าสนใจ คือ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในครอบครัว คือ การมีสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่เพิ่มขึ้น 1 คน และจำนวนผู้อยู่อาศัยไม่เพิ่มขึ้นมากนัก จึงไม่มีปัญหาของเรื่องขนาดที่อยู่อาศัย ข้อเสนอแนะ ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นที่เป็นปัญหาที่สำคัญคือเรื่องการบริหารจัดการชุมชน แนวทางการแก้ปัญหาที่จอดรถในชุมชน

บรรณานุกรม

กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์. ***3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย กรณีศึกษาการเคหะแห่งชาติ.***

กรุงเทพฯ: ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: บริษัท ดี.เอส.แลนด์, 2534.

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล. ***"การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก: กรณีศึกษา โครงการสินธนา แมนชั่น (ถนนนวมินทร์ กรุงเทพมหานคร."*** วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

นคร มุธุศรี. ***คู่มือคอนโดมีเนียม.*** กรุงเทพมหานคร: บี.บี.พริ้น, 2539.

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส AREA. ***"โครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในกรุงเทพฯและปริมณฑล, 2530-2540."*** สืบค้น 16 ตุลาคม 2560. https://www.area.co.th/thai/contact.php.

บุญญา แกล้วทนงค์. ***"การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม: กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่เทรด เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร."*** วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

"พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522." ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 67 ตอนที่ 29พ. หน้า 4. (2522, 30 เมษายน.

Cooke S. ***"Introduction to Marriage and the Family."*** Accessed October 16, 2017. http://brewminate.com/social-institutions-family-religion-and-education.

Harris, S. L. "Treatment of Family Problems in Autism." In ***Behavioral Issues in Autism***, 161-175. Boston, MA.: Springer, 1994.

Sherkat, D.E. "Assessing Religious Dynamics." In ***Religion, Families, and Health: Population-Based Research in the United States,*** Christopher G. Ellison, Robert A. Hummer, eds, 406. New Brunswick, NJ.: Rutgers University Press, 2010.

Strong, Bryan and Christine Devault. ***The Marriage and Family Experience.*** St. Paul, NY: West Publishing, 1992.

Teixeira de Melo, A. and M, Alarcão. "Beyond the Family Life Cycle: Understanding Family Development in the Twenty-First Century through Complexity Theories." ***Family Science*** 5, 1 (2014): 52-59.

Wells, W. D. and G., Gubar. "Life Cycle Concept in Marketing Research." ***Journal of Marketing Research*** (1966): 355-363.