

ทัศนคติด้านสุขภาวะในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Attitudes towards Well-being Living of Residents in Condominiums Priced 2-3 Million Baht in Bangkok Metropolitan Region

รับบทความ	23/04/2567
แก้ไขบทความ	13/06/2567
ยอมรับบทความ	08/07/2567

เนาวรัตน์ วิวัฒน์บวรเวช

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Naowarat Viwatborvornwong

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

v.naowarat@gmail.com

บทคัดย่อ

แนวคิดเรื่องสุขภาวะที่ดี (well-being living) ได้รับความสนใจอย่างมากโดยเฉพาะในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวสูง ในขณะเดียวกันอาคารชุดหลายแห่งในปัจจุบันมีขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เล็กลงกว่าในอดีต ซึ่งอาจส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยได้ งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาทัศนคติด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย และวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพขององค์ประกอบของอาคารชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยจำนวน 470 คน และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics)

ผลการศึกษาพบว่า 1) ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลางถึงมาก โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 70) มีอายุอยู่ในช่วง 25-39 ปี (ร้อยละ 62.98) สถานภาพโสด (ร้อยละ 84.89) รายได้ต่อเดือนเฉลี่ย 10,001-20,000 บาท (ร้อยละ 25.74) สถานภาพการเป็นเจ้าของห้องชุดผู้ซื้อมีส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 49.15) อาศัยอยู่คนเดียว (ร้อยละ 40.85) และใช้เวลาในอาคารชุด 6-12 ชั่วโมงต่อวัน (ร้อยละ 38.30) 2) องค์ประกอบของอาคารชุดที่สำคัญและส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด คือคุณสมบัติของห้องชุด ซึ่งเป็นปัจจัยภายในห้องชุดที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพอากาศ อุณหภูมิที่ไม่ร้อนไม่เย็นจนเกินไป และการป้องกันเสียงรบกวน ซึ่งผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญและยังไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง หากได้รับการปรับปรุงจะสามารถเพิ่มระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยได้มากยิ่งขึ้น 3) ลักษณะอาคารชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย ประกอบด้วย ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ประเภทโครงการ อายุอาคารชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุด 4) ผู้ที่มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมาก มักอาศัยอยู่ในโครงการที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ อาคารชุดประเภทความสูงไม่เกิน 23 เมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าในระยะไม่เกิน 500 เมตร ที่มีอายุอาครน้อยกว่า 5 ปี และห้องชุดมีขนาดพื้นที่ 30-34 ตร.ม.

จากผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าอาคารชุดไม่ได้เข้าร่วมตามเกณฑ์ประเมินมาตรฐานอาคารเพื่อสุขภาวะระดับสากล แต่ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลางถึงมาก โดยมีปัจจัยด้านภายในห้องชุดมีความสำคัญและส่งผลต่อระดับสุขภาวะมากที่สุด ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ รวมถึงหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดให้มีลักษณะที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยที่ดีมากยิ่งขึ้น

คำสำคัญ: สุขภาวะ สุขภาวะในการอยู่อาศัย ทัศนคติต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย อาคารชุด

Abstract

The concept of well-being living has attracted significant attention, particularly within the vertical residential real estate sector. However, many modern condominium units are smaller than those in the past, which may impact residents' well-being. This research focuses on studying residents' attitudes toward well-being and analyzing the physical aspects of condominium components that affect well-being in condominiums priced between 2-3 million baht in the Bangkok Metropolitan Region. Data were collected through questionnaires from 470 residents and analyzed using descriptive statistics.

The study found that, first, respondents experienced a moderate to high level of well-being in their living environment. Respondents characteristics included a female majority (70%), aged 25-39 years (62.98%), and predominantly single (84.89%). The highest proportion earned a monthly income of 10,001-20,000 baht (25.74%). Most residents owned their condominiums (49.15%), lived alone (40.85%), and spent 6-12 hours a day in their condominiums (38.30%). Second, the physical aspects of condominium components that significantly impacted well-being included room features such as air quality, moderate temperature, and noise control, which residents deemed important yet unsatisfactory. Improving these aspects could significantly enhance well-being. Third, condominium characteristics that influenced well-being in living spaces included proximity to BTS and MRT stations, project type, building age, and unit size. Fourth, residents with higher well-being levels often lived in low-rise condominiums within 500 meters of train stations, in buildings less than five years old, with unit sizes ranging from 30-34 square meters.

The study indicates that although condominiums did not adhere to international well-being assessment standards, residents still experienced moderate to high levels of well-being. Condominium units played a crucial role in impacting overall well-being. These findings can benefit developers and government agencies in creating condominiums that better promote residents' well-being.

Keywords: *well-being, well-being living, attitudes towards well-being living, condominium*

บทนำ

ปัจจุบันแนวคิดสุขภาวะที่ดี (well-being living) ได้รับความสนใจอย่างมากในวงกว้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ให้ความสำคัญกับสุขภาวะที่ดีสำหรับการอยู่อาศัย โดยมีเกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อสุขภาวะยกตัวอย่างเช่น WELL Building Standard v2 เป็นมาตรฐานอาคารเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดสำคัญ 10 ข้อ ได้แก่ คุณภาพอากาศ น้ำ โภชนาการ แสงสว่าง การเคลื่อนไหว อุณหภูมิของการอยู่อาศัย เสียง วัสดุ จิตใจ ชุมชน ซึ่งมักเป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงที่นำมาตราฐานอาคารเพื่อสุขภาวะระดับสากลมาใช้ในการออกแบบและจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ได้ตามมาตรฐาน ในขณะที่อาคารอยู่อาศัยจำนวนมากที่ไม่ใช่ระดับราคาสูงก็ควรมีสุขภาวะที่ดีด้วย

ในปัจจุบันรูปแบบการอยู่อาศัยในแนวตั้งมีจำนวนมากขึ้นและขยายบริเวณออกไปตามการคมนาคมขนส่งที่ขยายตัวตามการขยายตัวของเมืองใหญ่ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาขนาดห้องชุดของคอนโดมิเนียมเล็กลงเป็นอย่างมาก เช่น คอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน เดิมมีขนาด 65 ตารางเมตร ปัจจุบันลดลงเหลือเพียง 28 ตารางเมตร เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนแล้วขนาดของห้องเล็กลงเกินกว่าครึ่งหนึ่งจากเมื่อ 10 ปีที่แล้ว (Nexus Property, 2561) สำหรับคอนโดมิเนียมในตลาดระดับกลาง (mid-market) และตลาดคอนโดมิเนียมที่มีห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท (city condo) มีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในตลาดซึ่งถือว่า เป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร ด้วยขนาดห้องที่เล็กลงส่งผลให้การพัฒนาคอนโดมิเนียมมีจำนวนยูนิตในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนของห้องชุดในโครงการเทียบกับหลายปีก่อนพบว่า ห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 ของโครงการเท่านั้น แต่ในปัจจุบันพบว่า ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนเป็นสัดส่วนหลักในการพัฒนาโครงการสำหรับคอนโดมิเนียมยุคนี้ (Nexus Property, 2561)

จากประเด็นเรื่องขนาดห้องชุดในปัจจุบันที่เล็กลงค่อนข้างมากเมื่อเปรียบเทียบกับขนาดห้องชุดจาก 10 ปีที่แล้ว ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามว่า ขนาดห้องชุดที่เล็กลงส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยอย่างไรบ้าง และองค์ประกอบในอาคารชุดสามารถช่วยส่งเสริมสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใดในทัศนคติของผู้อยู่อาศัย จึงได้ทำการค้นคว้างานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะในที่อยู่อาศัย พบช่องว่างทางงานวิจัยที่ยังไม่มีผู้เข้าไปศึกษาทางฝั่งอุปสงค์ในกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่เป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 70 ของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครว่า ผู้อยู่อาศัยมีลักษณะการอยู่อาศัยและสภาพการอยู่อาศัยเป็นอย่างไร องค์ประกอบของอาคารชุดส่งผลต่อระดับสุขภาวะอย่างไร จึงนำมาซึ่งความสนใจศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาทในด้านสุขภาวะในการอยู่อาศัย

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะเศรษฐกิจสังคมและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาท
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบในอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย
3. เพื่อศึกษาทัศนคติของผู้อาศัยด้านสุขภาวะในการอยู่อาศัยในอาคารชุด
4. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะองค์ประกอบอาคารชุดที่ส่งผลต่อระดับสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะ

สุขภาวะ (well-being) มีลักษณะเป็นแนวความคิดแบบสหวิทยาการ นิยามของสุขภาวะ คือการที่สุขภาพทางกายทางจิตใจ ทางสังคม และทางจิตวิญญาณอยู่ร่วมกันอย่างสมดุล (ดวงกมล ศักดิ์เลิศสกุล, 2549) กล่าวโดยสรุป สุขภาวะที่ดีจะต้องมีความสมดุลในทุกด้าน ทั้งสุขภาพกาย จิตใจ ที่แข็งแรง และการมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคมกับผู้อื่นในชุมชนที่อาศัยอยู่

มาตรฐานอาคารเพื่อสุขภาพระดับสากล WELL Building Standard version 2

มาตรฐานเกิดขึ้นในปี ค.ศ. 2014 โดย International Well Building Institute [IWBI] (n.d.) เป็นมาตรฐานการออกแบบอาคารมาตรฐานแรกของโลกที่ให้ความสำคัญด้านสุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้งานอาคารภายใต้แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีวิตประจำวันและการใช้งานอาคาร ตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง โดยปัจจุบันมาตรฐาน WELL Building Standard version 2 ให้ความสำคัญทั้งหมด 10 หมวด ได้แก่ 1) อากาศ เพื่อให้คุณภาพอากาศภายในอาคารมีคุณภาพที่ดี 2) น้ำ มีระบบน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคที่สะอาด ปราศจากสิ่งปนเปื้อน 3) โภชนาการ ส่งเสริมให้ผู้ใช้อาคารมีโภชนาการที่ดีต่อสุขภาพ 4) แสงสว่าง ออกแบบแสงที่เหมาะสมต่อการทำกิจกรรม และการป้องกันแสงรบกวนจากหลอดไฟ หรือแสงธรรมชาติ 5) ส่งเสริมการเคลื่อนไหวทางร่างกาย อาทิ ออกแบบให้มีบันไดที่เห็นได้ชัดเจนและน่าใช้งาน 6) สภาวะน่าสบาย สร้างสภาพแวดล้อมที่อยู่สบายแก่ผู้ใช้อาคาร 7) เสียง การป้องกันเสียงรบกวนทั้งจากภายนอกโครงการ และในโครงการ 8) การเลือกวัสดุ ปราศจากสารอันตรายและกลิ่นสารระเหย 9) จิตใจ เน้นเรื่องการออกแบบ เทคโนโลยี หรือกลยุทธ์เพื่อส่งเสริมสุขภาพด้านจิตใจที่ดีให้กับผู้ใช้อาคาร และ 10) ชุมชน ซึ่งในแต่ละหมวดจะมีเกณฑ์แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ 1) ข้อบังคับทำ และ 2) ข้อเลือกทำ ที่สามารถเลือกดำเนินการเพื่อรวมคะแนนเฉพาะส่วนนี้ให้ได้ตามระดับที่กำหนดไว้ มีทั้งสิ้น 4 ระดับ ได้แก่ ระดับแพลตินัม (platinum) 80 คะแนน ระดับทอง (gold) 60 คะแนน ระดับเงิน (silver) 50 คะแนน และระดับบรอนซ์ (bronze) 40 คะแนน

แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยการเคหะแห่งชาติ (2525) กำหนดสิ่งที่ควรคำนึงถึงในการออกแบบอาคารชุดเพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ใน 3 ด้านหลัก ได้แก่ 1) ความต้องการทางด้านกายภาพ ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ในการใช้สอยรวมถึงลักษณะอาคาร 2) ความต้องการทางด้านจิตวิทยา โดยหน่วยอาศัยควรตอบสนองในด้านความปลอดภัยทั้งทางกายและใจ ความเป็นส่วนตัว ความเป็นระเบียบ และความสวยงาม ซึ่งความต้องการด้านจิตวิทยานี้ส่งผลต่อสภาพจิตใจของผู้อยู่อาศัย 3) ความต้องการทางด้านสังคม เพื่อตอบสนองความต้องการด้านสังคมในระดับการติดต่อพื้นฐานทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคล และระดับกลุ่มต่อกลุ่มผ่านการออกแบบจัดสรรพื้นที่ นอกจากนี้ เสรีชัย โชติพานิช และคณะ (2559) กล่าวว่า อาคารชุดมีองค์ประกอบดังนี้ 1) พื้นที่ส่วนกลาง คือ พื้นที่ว่างสำหรับการสัญจรภายในอาคารและใช้ประโยชน์ร่วมกัน 2) สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันทนาการ 3) ระบบประกอบอาคาร คือ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบสื่อสาร ระบบเตือนอัคคีภัยและดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย 4) พื้นที่รอบอาคาร งานภูมิทัศน์โดยรวมทั้งทางเข้าและรั้ว ระบบสาธารณูปโภค 5) อาคาร โครงสร้าง ส่วนประกอบอาคาร และ 6) ห้องชุด

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปประเด็นสำคัญได้ ดังนี้

ตาราง 1 ประเด็นสำคัญของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

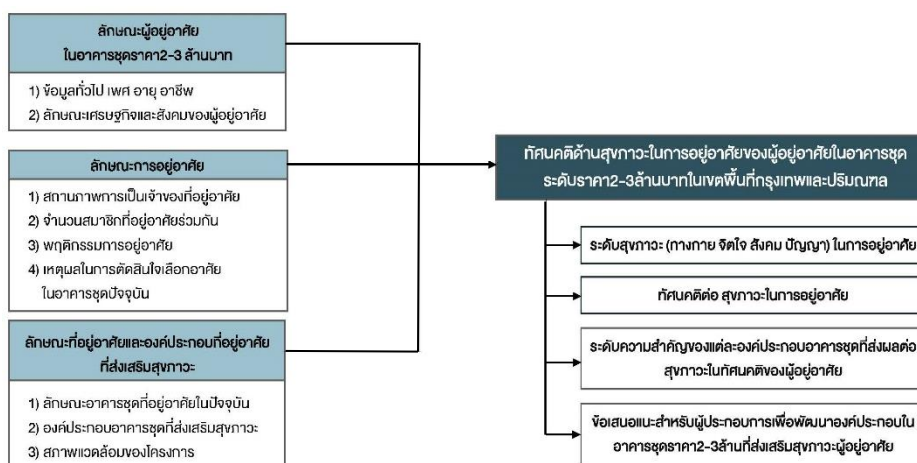
ปี	ผู้วิจัย	ประเด็นสำคัญ
2563	วรสิรา ไพจิตรพิทักษ์	เกณฑ์ประเมินอาคาร WELL เน้นไปที่สุขภาพของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เป็นเกณฑ์สำหรับสร้างพื้นที่และชุมชนเพื่อการอยู่อาศัยอย่างมีสุขภาพที่ดีขึ้น ถึงแม้ว่าโครงการไม่ได้เข้าร่วมรับรองประเมินอาคารแต่ผู้อยู่อาศัยรับรู้ถึงการส่งเสริมสุขภาพจากปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก
2563	สุราสินี บุญน้อม	ปัจจัยที่ก่อให้เกิดอาคารชุดเพื่อสุขภาพดี ประกอบไปด้วย 8 ปัจจัย ได้แก่ 1.คุณภาพอากาศ 2. คุณภาพน้ำ 3. แสงสว่าง 4.สภาวะน่าสบาย 5.วัสดุ 6.เสียง 7. การอนุรักษ์พลังงาน 8.สถานที่ตั้งโครงการ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภค มากที่สุด
2562	ชุดิมา ศรีอรุณ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ สาธารณูปโภค และสภาวะน่าสบายเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญ คุณภาพของแสงสว่างและคุณภาพอากาศที่เป็นส่วนหนึ่งของสภาวะน่าสบายเป็นปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยมองว่า ส่งผลกับสุขภาพ
2562	เมธาวิ อื้ออารีย์กุล	องค์ประกอบทางกายภาพของห้องชุดและปัจจัยภายนอกห้องชุด ที่มีระดับความสำคัญต่อสภาวะทางใจสูงที่สุด 3 อันดับแรก การป้องกันโจรกรรม การป้องกันอัคคีภัย ทำเลที่ตั้งโครงการ และพบว่า ห้องชุดส่งผลทางบวกต่อสภาวะทางใจมากกว่าปัจจัยภายนอกห้องชุด โดยมีบริเวณส่วนนอนส่งผลทางบวกต่อสภาวะทางใจมากที่สุด
2561	ณิชารัตน์ อัครมณี	ข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสภาวะในการอยู่อาศัยพบว่า เกี่ยวข้องกับด้านการเงินการลงทุน โดยมีต้นทุนเพิ่มจาก การออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง วัสดุ และทำให้โครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาสูง

จากตารางสรุปได้ว่า มาตรฐานอาคารเพื่อสุขภาวะระดับสากล WELL Building Standard มุ่งเน้นการสร้างพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยเพื่อส่งเสริมการมีสุขภาวะที่ดียิ่งขึ้น ด้วยการออกแบบ จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และวัสดุที่ใช้ต้องผ่านมาตรฐาน ซึ่งมักเป็นโครงการระดับราคาสูงที่นำมาตรฐานมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ในการออกแบบอาคารชุดเพื่อสุขภาวะที่ดีผู้ออกแบบและผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึงปัจจัยทางกายภาพที่สำคัญ เช่น คุณภาพอากาศ คุณภาพน้ำ คุณภาพแสงสว่าง ความน่าสบาย ฯลฯ ทั้งนี้ ปัจจัยที่ผู้อาศัยในอาคารชุดให้ความสำคัญ ได้แก่ สภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค ด้านการบริหารจัดการและความปลอดภัย

วิธีดำเนินการวิจัย

กรอบแนวคิดงานวิจัย

กรอบแนวคิดในงานวิจัยประกอบด้วยตัวแปรหลักทั้งหมด 3 ส่วน 1) การศึกษาลักษณะของผู้อาศัยในอาคารชุดราคา 2-3 ล้านบาท 2) ลักษณะการอยู่อาศัย 3) ลักษณะที่ผู้อาศัยและองค์ประกอบที่ผู้อาศัยที่ส่งเสริมสุขภาวะเพื่อศึกษาว่าตัวแปรดังกล่าวส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยอย่างไร และผู้อาศัยมีทัศนคติด้านระดับความสำคัญของตัวแปรเหล่านั้นต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยอย่างไร



ภาพ 1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

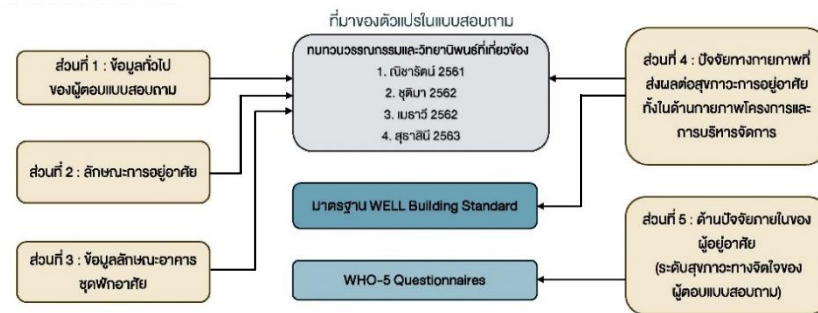
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยเลือกศึกษาโครงการอาคารชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาทที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการเอกชน มีทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ตามแนวสถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสายสีเขียว และมีผู้อาศัยในโครงการมาแล้วอย่างน้อย 6 เดือน ซึ่งปัจจัยที่กล่าวข้างต้นจะถูกนำมาเป็นคำถามคัดกรองผู้ตอบแบบสอบถาม ประชากรในงานวิจัยนี้คือผู้อาศัยในอาคารชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน ดังนั้นการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างคำนวณจากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (กัลยา วาณิชยปัญญา, 2549) ซึ่งเมื่อคำนวณตามสูตรแล้วขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ต้องใช้ในการวิจัยนี้มีอย่างน้อย 323 คน

การรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยจะทำการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามด้วยแบบสอบถามออนไลน์ Google Form ระยะเวลาดำเนินการเก็บข้อมูลเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ผ่านช่องทาง 1) แอปพลิเคชัน LINE 2) กลุ่ม Facebook

สาธารณะของผู้ซื้อและเช่าอาคารชุดในกรุงเทพและปริมณฑล 3) แพลตฟอร์มออนไลน์ที่เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างตามสะดวก เช่น WANG โดยแบบสอบถามประกอบด้วยชุดคำถาม 5 ส่วนและตัวแปรที่มำดั่งแสดงในแผนภาพ (ภาพ 2)



ภาพ 2 ที่มาของตัวแปรแบบสอบถาม

ที่มา: ผู้วิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามกลับคืนมา ได้ตรวจสอบความถูกต้องและสมบูรณ์ เหลือแบบสอบถามที่นำมาวิเคราะห์ได้ทั้งสิ้น 470 ชุด นำข้อมูลวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณจากแบบสอบถามโดยใช้สถิติเชิงบรรยาย (descriptive statics) โดยระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยของผู้ตอบนั้นวิเคราะห์จากแบบสอบถามส่วนที่ 4 และ 5 เพื่อวัดระดับสุขภาวะทางกายและจิตใจที่เกิดจากปัจจัยทางกายภาพของอาคารชุดรวมถึงการบริหารของนิติบุคคล และระดับสุขภาวะจากปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยตามลำดับ ซึ่งทั้ง 2 ส่วนมีคะแนนรวมทั้งหมด 136 คะแนน โดยผู้วิจัยแบ่งช่วงคะแนนในการแปรผลออกเป็น 3 ช่วง ดังนี้ 1) 37-70 คะแนน คือ ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับน้อย 2) 71-103 คะแนน คือ ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง 3) 104-136 คะแนน คือ ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมาก

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาสรุปประเด็นสำคัญได้ 4 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมของระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาไม่เกิน 3 ล้าน

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง 470 คน พบว่า 1) ผู้พักอาศัยอยู่ในห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทมีสัดส่วนร้อยละ 50.43 และระดับราคา 2-3 ล้านบาทมีสัดส่วนร้อยละ 49.57 2) ผู้พักอาศัยมีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากร้อยละ 64.26 สุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลางร้อยละ 35.74 และไม่พบผู้ที่มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับน้อย 3) ผู้พักอาศัยที่มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากพักอยู่ในห้องชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาท (ร้อยละ 37.02) ขณะที่ผู้ที่มีสุขภาวะระดับปานกลางส่วนใหญ่อยู่ในห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท (ร้อยละ 23.19) (ตาราง 2)

ตาราง 2 ระดับราคาห้องชุดจำแนกตามระดับสุขภาวะของกลุ่มตัวอย่าง

ระดับราคาห้องชุด (บาท)	ระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัย						รวม (N=470)	
	มาก		ปานกลาง		น้อย			
	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)
ต่ำกว่า 2 ล้าน	128	27.23	109	23.19	-	-	237	50.43
2-3 ล้าน	174	37.02	59	12.55	-	-	233	49.57
รวม	302	64.26	168	35.74	-	-	470	100.00

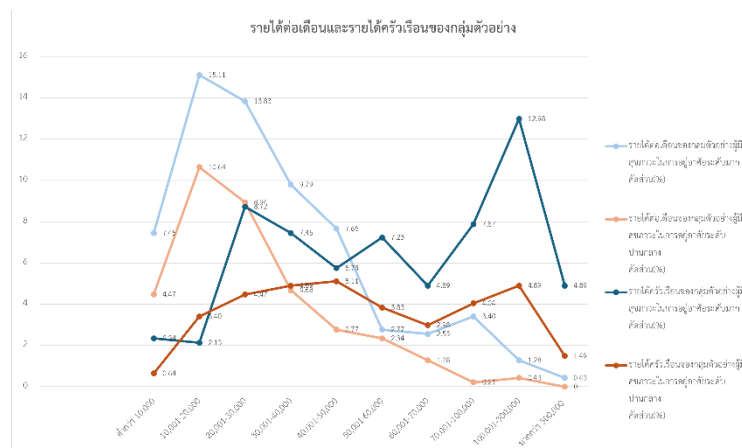
ที่มา: ผู้วิจัย

จากตาราง 2 พบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้ที่มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากและระดับปานกลาง ทั้งนี้ ในการเสนอผลการศึกษา ผู้วิจัยวิเคราะห์ผลการศึกษโดยใช้ระดับสุขภาวะเทียบกับตัวแปรต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ลักษณะที่อยู่อาศัย ลักษณะการอยู่อาศัย โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่มเพื่อแสดงผลเปรียบเทียบระหว่างกัน

ลักษณะของผู้อยู่อาศัยกับระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

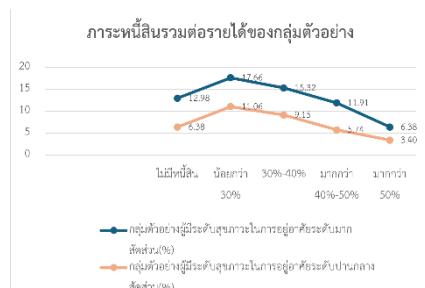
ลักษณะทางสังคมกับระดับสุขภาวะ พบว่า ผู้พักอาศัยมีสัดส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย (ร้อยละ 70) มีอายุอยู่ในช่วง 25-39 ปี (ร้อยละ 62.98) สถานภาพโสด (ร้อยละ 84.89) มีวุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 72.13) ซึ่งลักษณะทางสังคมของผู้มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยทั้งในระดับมากและปานกลาง มีลักษณะไปในทิศทางเดียวกัน คือมีสัดส่วนของเพศหญิง อายุ 25-39 ปี สถานภาพโสด และมีวุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นส่วนมาก

ลักษณะเศรษฐกิจกับระดับสุขภาวะ พบว่า กลุ่มตัวอย่างประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชนมากที่สุด (ร้อยละ 50.43) รองลงมาเป็นนักเรียน นักศึกษา (ร้อยละ 15.74) อาชีพอิสระ (ร้อยละ 12.55) และอาชีพอื่น ๆ เช่น ข้าราชการ เจ้าของกิจการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ รับจ้าง รวมถึงว่างงาน (ร้อยละ 21.28) ในส่วนของรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง 10,001-20,000 บาท มีสัดส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 25.74) รองลงมาอยู่ในช่วง 20,001-30,000 บาท (ร้อยละ 22.77) ทั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างมีภาระหนี้สินน้อยกว่า 30% ของรายได้ (ร้อยละ 28.72) รองลงมามีภาระหนี้สิน 30-40% ของรายได้ (ร้อยละ 24.47) (ภาพ 3 และ 4) ในขณะที่รายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างสัดส่วนมากที่สุด คือ 100,001-300,000 บาท (ร้อยละ 17.87) รองลงมา 20,001-30,000 บาท (ร้อยละ 13.19) และ 30,001-40,000 บาท (ร้อยละ 12.34) (ภาพ 3 และ 4)



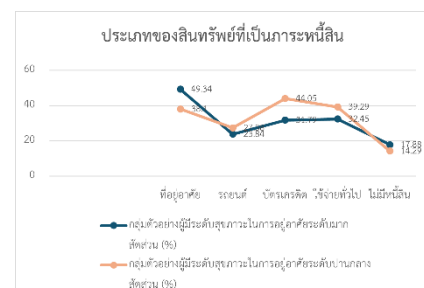
ภาพ 3 รายได้ต่อเดือนและรายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง

ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพ 4 สัดส่วนภาระหนี้สินรวมต่อรายได้ของกลุ่มตัวอย่าง

ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพ 5 สัดส่วนประเภทของสินทรัพย์ที่เป็นภาระหนี้สิน

ที่มา: ผู้วิจัย

ประเภทของสินทรัพย์ที่เป็นภาระหนี้สิน กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลางส่วนใหญ่เป็นหนี้บัตรเครดิต ใช้จ่ายทั่วไป และรถยนต์ ในส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากมีหนี้สินเกิดจากสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด (ภาพ 5)

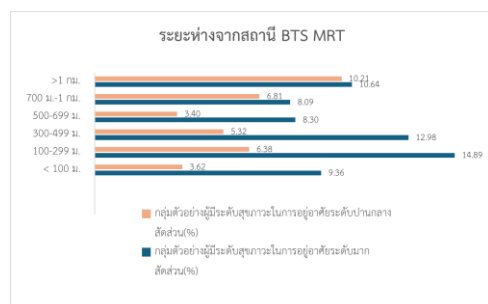
จากข้างต้นจะเห็นได้ว่า ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากและปานกลางมีรายได้ต่อเดือน และสัดส่วนภาระหนี้สินรวมต่อรายได้ที่เป็นสัดส่วนใกล้เคียงกัน แต่ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่สูงกว่า และหนี้สินเกิดจากสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ลักษณะการอยู่อาศัยกับระดับสุขภาวะ พบว่า สถานภาพการเป็นเจ้าของห้องชุดในกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีสัดส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 49.15) และอาศัยอยู่คนเดียว (ร้อยละ 40.85) มีลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดทุกวัน (ร้อยละ 73.19) และใช้ระยะเวลา 6-12 ชั่วโมงต่อวัน (ร้อยละ 38.30) ด้านระยะเวลาที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดนั้น ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากอยู่ในโครงการมาแล้ว 1-2 ปี (ร้อยละ 23.83) ซึ่งน้อยกว่าผู้มีสุขภาวะระดับปานกลางที่อยู่อาศัยในโครงการมากกว่า 3 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 12.77)

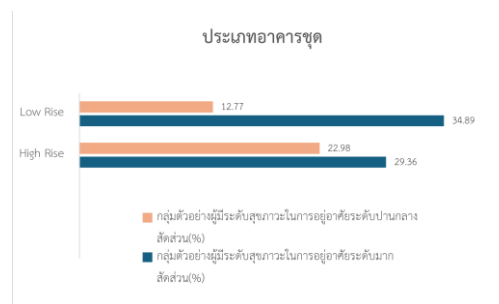
ลักษณะอาคารชุดกับระดับสุขภาวะ

สัดส่วนของทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน (ร้อยละ 34.89) และกรุงเทพมหานครชั้นกลาง (ร้อยละ 34.89) โดยกลุ่มตัวอย่างที่มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยในระดับมากอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมากที่สุด (ร้อยละ 24.04) ส่วนผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยในระดับปานกลางอยู่อาศัยในโครงการที่มีทำเลในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในมากที่สุด (ร้อยละ 13.40) ประเภทการคมนาคมที่เข้าถึงสะดวกมากที่สุดคือ BTS รองลงมาคือ รถยนต์ส่วนตัว นอกจากนี้ยังมีข้อค้นพบ อาทิ ระยะห่างจากสถานี BTS, MRT ผู้มีสุขภาวะระดับมากมักอยู่ในโครงการที่มีระยะห่างจากสถานี BTS, MRT ในระยะไม่เกิน 500 เมตร (ร้อยละ 37.23) ในขณะที่ผู้มีสุขภาวะระดับปานกลางอยู่ในโครงการที่ห่างจากสถานี BTS, MRT มากกว่า 700 เมตรขึ้นไป (ร้อยละ 17.02) (ภาพ 6)

ประเภทโครงการ ผู้มีสุขภาวะระดับมากอยู่ในโครงการประเภท Low rise มากที่สุด (ร้อยละ 34.89) ในทางกลับกันโครงการประเภท High rise มีกลุ่มตัวอย่างสุขภาวะระดับปานกลางอาศัยอยู่มากที่สุด (ร้อยละ 22.98) (ภาพ 7)



ภาพ 6 สัดส่วนระยะห่างจากสถานี BTS MRT ของโครงการ
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพ 7 สัดส่วนประเภทอาคารชุด
ที่มา: ผู้วิจัย

อายุอาคารชุด ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากอยู่ในโครงการที่มีอายุอาคาร 3-5 ปี (ร้อยละ 18.09) ส่วนผู้มีสุขภาวะระดับปานกลางอยู่ในอาคารชุดที่มีอายุ 10 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 9.57)

ขนาดพื้นที่ห้องชุด ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากอยู่ในห้องชุดที่มีขนาด 30-34 ตร.ม. มีสัดส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 19.36) ส่วนผู้มีสุขภาวะระดับปานกลางอยู่ในห้องชุดขนาด 25-29 ตร.ม. (ร้อยละ 12.13)

กล่าวโดยสรุป ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมากอาศัยอยู่ในโครงการอาคารชุดที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ โครงการประเภท Low rise ที่อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานี BTS, MRT อายุของอาคารชุดไม่เกิน 5 ปี ห้องชุดมีขนาดพื้นที่ 30-34 ตร.ม. และมีระเบียบที่สามารถออกไปใช้งานได้

องค์ประกอบในอาคารชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ผู้วิจัยวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบัน (A) กับความคาดหวังและการให้ความสำคัญต่อองค์ประกอบอาคารชุดผ่านทัศนคติ (B) โดยองค์ประกอบในอาคารชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยมีทั้งหมด 4 ปัจจัย ประกอบด้วย 1) ห้องชุด 2) พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ 3) สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ และ 4) การบริหารของนิติบุคคล ทั้งนี้ ทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านห้องชุด และมีความเห็นว่าส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ และการบริหารของนิติบุคคล ตามลำดับ (ตาราง 3)

ตาราง 3 ระดับความสำคัญขององค์ประกอบในอาคารชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะตามทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

องค์ประกอบอาคารชุด ที่ส่งผลต่อสุขภาวะ	ระดับสุขภาวะในการ อยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างที่ เผชิญอยู่ (A)	ทัศนคติด้านระดับความสำคัญขององค์ประกอบอาคารชุด (B)							
		อันดับ 1 (สำคัญมากที่สุด)		อันดับ 2		อันดับ 3		อันดับ 4 (สำคัญน้อยที่สุด)	
		จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)	จำนวน (คน)	สัดส่วน (%)
1) ห้องชุด	สุขภาวะมาก	211	44.89	35	7.45	17	3.62	39	8.30
	สุขภาวะปานกลาง	101	21.49	25	5.32	16	3.40	26	5.53
	รวม	312	66.38	60	12.77	33	7.02	65	13.83
2) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการ	สุขภาวะมาก	34	7.23	156	33.19	87	18.51	25	5.32
	สุขภาวะปานกลาง	25	5.32	73	15.53	49	10.43	21	4.47
	รวม	59	12.55	229	48.72	136	28.94	46	9.79
3) สิ่งอำนวยความสะดวก โดยรอบโครงการ	สุขภาวะมาก	14	2.98	62	13.19	122	25.96	104	22.13
	สุขภาวะปานกลาง	14	2.98	37	7.87	61	12.98	56	11.91
	รวม	28	5.96	99	21.06	183	38.94	160	34.04
4) การบริหารของนิติบุคคล	สุขภาวะมาก	43	9.15	49	10.43	76	16.17	134	28.51
	สุขภาวะปานกลาง	28	5.96	33	7.02	42	8.94	65	13.83
	รวม	71	15.11	82	17.45	118	25.11	199	42.34
รวมทั้งหมด		470	100.00	470	100.00	470	100.00	470	100.00

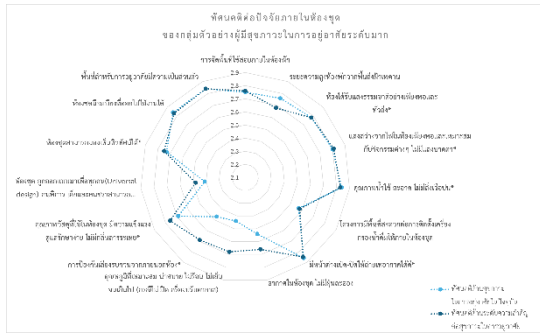
ที่มา: ผู้วิจัย

ปัจจัยด้านภายในห้องชุด

ผู้มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมาก มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันโดยรวมสอดคล้องกับความคาดหวัง ยกเว้นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอุณหภูมิที่ไม่ร้อนไม่เย็นจนเกินไป ฝุ่นละอองในอากาศ และการป้องกันเสียงรบกวน ซึ่งทั้ง 3 ปัจจัยนี้ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญและยังไม่เป็นไปตามคาดหวัง หากได้รับการแก้ไขจะเพิ่มระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยได้มากที่สุด (ภาพ 8)

ผู้มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่สอดคล้องกับความคาดหวัง ยกเว้นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ ฝุ่นละอองในอากาศ อุณหภูมิ เสียงรบกวน คุณภาพวัสดุที่แข็งแรงดูแลรักษาง่ายที่ควรได้รับการปรับปรุงเพื่อเพิ่มระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัย (ภาพ 9)

กล่าวโดยสรุป ปัจจัยด้านภายในห้องชุดทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับสิ่งจำเป็นพื้นฐาน คือ อากาศที่ถ่ายเทได้ดี คุณภาพแสงสว่าง คุณภาพน้ำใช้ ความเป็นส่วนตัวและระเบียบที่ออกไปใช้งานได้ ทั้งนี้ สิ่งที่ยังไม่เป็นไปตามคาดหวังของทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง คือ การป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอกห้อง อากาศในห้องชุดที่ไม่มีฝุ่นละออง



ภาพ 8 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านห้องชุด
ของผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับมาก
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพ 9 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านห้องชุด
ของผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง
ที่มา: ผู้วิจัย

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับมาก มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันน้อยกว่าความคาดหวัง ยกเว้น ปัจจัยด้านสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย ซึ่งสิ่งที่ยังไม่เป็นไปตามคาดหวัง คือพื้นที่ส่งเสริมการเคลื่อนไหวของร่างกาย แหล่งซื้ออาหารที่ถูกลงลักษณะในโครงการ และจำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ (ภาพ 10)

ผู้มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันน้อยกว่าความคาดหวังในทุกด้าน ซึ่งสิ่งที่ยังไม่เป็นไปตามคาดหวัง คือแหล่งซื้ออาหารที่ถูกลงลักษณะในโครงการ พื้นที่ใช้งานด้านนอกรอการทั้งในแง่ของการส่งเสริมการเคลื่อนไหวของร่างกาย และเพื่อการพักผ่อนได้ใกล้ชิดธรรมชาติ ห้องขยะส่วนกลางปิดมิดชิดไม่ส่งกลิ่นรบกวน การห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง (ภาพ 11)

กล่าวโดยสรุป ปัจจัยด้านพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุด 2 อันดับแรก คือ ห้องขยะส่วนกลางที่ปิดมิดชิดไม่ส่งกลิ่นรบกวน ห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลางและมีการแยกพื้นที่สูบบุหรี่ไว้อย่างเป็นสัดส่วน



ภาพ 10 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านพื้นที่ส่วนกลางและ
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการของ
ผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับมาก
ที่มา: ผู้วิจัย



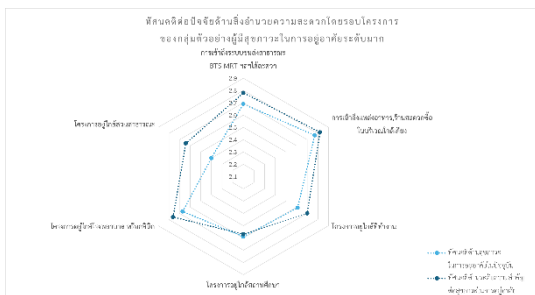
ภาพ 11 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านพื้นที่ส่วนกลางและ
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการของ
ผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง
ที่มา: ผู้วิจัย

สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ

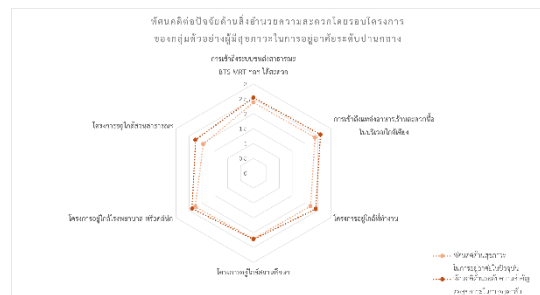
ผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับมาก มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันน้อยกว่าความคาดหวัง โดยผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการเข้าถึงแหล่งอาหาร ร้านสะดวกซื้อในบริเวณใกล้เคียง การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้สะดวก และอยู่ใกล้โรงพยาบาล หรือคลินิก มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ (ภาพ 12)

ผู้มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันน้อยกว่าความคาดหวัง โดยให้ความสำคัญกับการเข้าถึงแหล่งอาหารร้านสะดวกซื้อในบริเวณใกล้เคียงมากที่สุด การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ และอยู่ใกล้ที่ทำงาน มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ (ภาพ 13)

กล่าวโดยสรุป ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการที่กลุ่มผู้มีสุขภาวะมากให้ความสำคัญและยังไม่เป็นไปตามคาดหวัง ได้แก่ การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ BTS, MRT ฯลฯ ได้สะดวก ในส่วนของกลุ่มผู้มีสุขภาวะปานกลางปัจจัยที่ให้ความสำคัญและยังไม่เป็นไปตามคาดหวัง ได้แก่ การเข้าถึงแหล่งอาหาร ร้านสะดวกซื้อในบริเวณใกล้เคียง และโครงการอยู่ใกล้ที่ทำงาน อย่างไรก็ตามปัจจัยที่ยังไม่เป็นไปตามคาดหวังที่ทั้งสองกลุ่มมีความคิดเห็นตรงกัน คือโครงการอยู่ใกล้สวนสาธารณะ และโครงการอยู่ใกล้ที่ทำงาน



ภาพ 12 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการโดยรอบโครงการของผู้มีสุขภาพการอยู่อาศัยระดับมาก
ที่มา: ผู้วิจัย



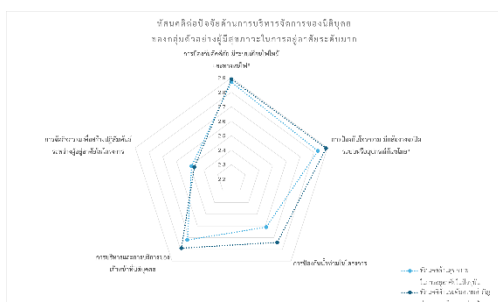
ภาพ 13 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการโดยรอบโครงการของผู้มีสุขภาพการอยู่อาศัยระดับปานกลาง
ที่มา: ผู้วิจัย

การบริหารของนิติบุคคล

ผู้มีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับมาก มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่ในปัจจุบันโดยภาพรวมน้อยกว่าความคาดหวัง ยกเว้นส่วนปัจจัยด้านปฏิสัมพันธ์กับผู้ร่วมอาคารชุด โดยให้ความสำคัญกับการป้องกันอัคคีภัย การป้องกันโจรกรรม และการบริหารและบริการของเจ้าหน้าที่นิติบุคคล มากที่สุดเป็น 3 ลำดับแรก (ภาพ 14)

ผู้มีระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่น้อยกว่าความคาดหวังในทุกด้าน โดยให้ความสำคัญกับการป้องกันอัคคีภัย การป้องกันโจรกรรม การบริหาร และบริการของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลมากที่สุดเป็น 3 ลำดับแรก (ภาพ 15)

กล่าวโดยสรุป ปัจจัยด้านการบริหารของนิติบุคคลที่ทั้งสองกลุ่มให้ความสำคัญและยังไม่เป็นไปตามคาดหวัง ได้แก่ การป้องกันโจรกรรม การบริหาร และบริการของเจ้าหน้าที่นิติบุคคล อย่างไรก็ตามปัจจัยที่ยังไม่เป็นไปตามคาดหวังที่ทั้งสองกลุ่มมีความคิดเห็นตรงกัน คือ การป้องกันน้ำท่วมในโครงการ



ภาพ 14 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านการบริหารของนิติบุคคลของผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับมาก
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพ 15 ค่าคะแนนเฉลี่ยทัศนคติต่อปัจจัยด้านการบริหารของนิติบุคคลของผู้มีสุขภาพในการอยู่อาศัยระดับปานกลาง
ที่มา: ผู้วิจัย

อภิปรายผลการศึกษา

องค์ประกอบภายในห้องชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย ทศนคติของผู้อยู่อาศัยมองว่า ห้องชุดมีความสำคัญและส่งผลโดยตรงต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยมากที่สุด สอดคล้องกับผลการศึกษาของ เมธาวี อื้ออารีย์กุล (2562) ที่พบว่า ห้องชุดส่งผลทางบวกต่อสุขภาวะทางใจมากกว่าปัจจัยภายนอกห้องชุด เพื่อยกระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น ผู้ออกแบบ และผู้ประกอบการ ควรให้ความสำคัญกับการพัฒนาและปรับปรุงองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในห้องชุด เช่น 1) ด้านคุณภาพอากาศ ที่ปราศจากฝุ่นละออง อากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวก และมีอุณหภูมิที่น่านสบาย 2) ด้านคุณภาพน้ำ มีน้ำอุปโภคบริโภค ที่สะอาด 3) ด้านคุณภาพแสงสว่าง ทั้งแสงจากธรรมชาติและจากระบบไฟฟ้าที่เหมาะสมต่อการทำกิจกรรมต่าง ๆ 4) พื้นที่อยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว 5) ด้านคุณภาพวัสดุ ที่มีความแข็งแรง และดูแลรักษาง่าย 6) การป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอกห้อง 7) ห้องชุดมีระเบียบที่ออกไปใช้งานได้ นอกจากนี้ผลการศึกษาของสุทธสินี บุญน้อม (2563) ยังชี้ให้เห็นว่า การสร้างอาคารชุดเพื่อสุขภาพดีควรประกอบด้วย คุณภาพอากาศ คุณภาพน้ำ แสงสว่าง สภาวะน่านสบาย วัสดุ เสียง และการอนุรักษ์พลังงาน การปรับปรุงองค์ประกอบเหล่านี้ในห้องชุดจะช่วยส่งเสริมสุขภาวะและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบควรนำแนวคิดเหล่านี้ไปปรับใช้ในการสร้างและออกแบบห้องชุดที่เอื้ออำนวยต่อสุขภาวะที่ดีของผู้อยู่อาศัยต่อไป

การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมีผลต่อระดับสุขภาวะ จากการศึกษาพบว่า การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับสุขภาวะที่เผชิญอยู่น้อยกว่าความคาดหวังในทุกด้าน ซึ่งเกี่ยวข้องกับความปลอดภัย การดูแลสิ่งอำนวยความสะดวก การดูแลความเรียบร้อยของสภาพแวดล้อมในโครงการ การจัดการข้อพิพาทระหว่างผู้อยู่อาศัย ซึ่งมีความสำคัญและส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยทางจิตใจและสังคม ทั้งนี้ จากการศึกษาผู้มีสุขภาวะระดับปานกลางมักอยู่ในโครงการที่มีอาคารชุดมาก และมีการบริหารจัดการของนิติบุคคลที่น้อยกว่าความคาดหวังในทุกด้าน หากมีทีมนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีเข้ามาดูแลอาคารชุด พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ให้องค์ประกอบทางกายภาพของอาคารชุดอยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานจะสามารถเพิ่มระดับสุขภาวะในการอยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชุตินา ศรีอรุณ (2562) พบว่า ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ สาธารณูปโภค และสภาวะน่านสบาย เป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญ

จากการวิจัยข้างต้นชี้ให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าอาคารชุดไม่ได้เข้าร่วมตามเกณฑ์ประเมินอาคารเพื่อสุขภาวะระดับสากล แต่ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาวะในการอยู่อาศัยระดับปานกลางถึงมาก โดยมีปัจจัยด้านภายในห้องชุดมีความสำคัญและส่งผลต่อระดับสุขภาวะมากที่สุด ในงานวิจัยได้กล่าวถึงองค์ประกอบในอาคารชุดที่ส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยมีทั้งหมด 4 ปัจจัย ประกอบด้วย 1) ห้องชุด 2) พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ 3) สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ และ 4) การบริหารของนิติบุคคล ซึ่งในแต่ละปัจจัยขึ้นอยู่กับผู้เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ตลอดจนนิติบุคคลที่เข้ามาดูแลอาคารชุดหลังจากเริ่มเปิดใช้งาน สำหรับปัจจัยด้านห้องชุด พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนั้นขึ้นอยู่กับกรอบและการบริหารจัดการของนิติบุคคลในการดูแลรักษาพื้นที่ให้คงสภาพและใช้งานได้ตามปกติ ซึ่งเรื่องที่อยู่อาศัยให้มีความสำคัญและยังไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง ได้แก่ ด้านคุณภาพอากาศ การป้องกันเสียงรบกวน พื้นที่รอบอาคารที่ให้ประโยชน์ทั้งในแง่ของทัศนียภาพที่สวยงาม และช่วยส่งเสริมการเคลื่อนไหวของร่างกาย อีกทั้งยังเป็นโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยได้ใกล้ชิดธรรมชาติ สำหรับปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการในการคัดเลือกทำเลที่ตั้ง และมีวิธีการทำให้ลูกบ้านเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบได้สะดวกขึ้นถึงแม้ว่า มีทำเลที่ตั้งอยู่ห่างไกลสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับปัจจัยด้านการบริหารของนิติบุคคล มีความสำคัญและส่งผลต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยในด้านความปลอดภัยมากที่สุด และเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งสำหรับโครงการอาคารชุดที่มีอาคารชุดมาก ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ รวมถึงหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดให้มีลักษณะที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยที่ดีมากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2549). สถิติสำหรับงานวิจัย (พิมพ์ครั้งที่ 2). โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- การเคหะแห่งชาติ. ฝ่ายวิจัยและการก่อสร้าง. (2525). *มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด*. กคช.
- ชุติมา ศรีอรุณ. (2562). *แนวทางการเสริมสร้างสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 และเดอะรุ่มสาทร-ถนนปิ่น [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี]*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ณิชารัตน์ อัครมณี. (2561). *โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการในกรุงเทพมหานคร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี]*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ดวงกมล ศักดิ์เลิศสกุล. (2549). *แผนธุรกิจของสถานบริการสุขภาพแบบองค์รวม*. มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- Nexus Property. (2561). *แนวทางการพัฒนาโครงการคอนโดฯ ในกรุงเทพฯ ให้เติบโตอย่างยั่งยืน*.
<https://nexus.co.th/news>
- เมธาวี อื้ออารีย์กุล. (2562). *องค์ประกอบทางกายภาพของห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอนที่ส่งผลต่อสุขภาวะทางใจของผู้อยู่อาศัย : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุด บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี]*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วรวิมล ไพจิตรพิทักษ์. (2563). *แนวทางการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แนวคิดสุขภาพ กรณีศึกษาโครงการจิวรี เรสซิเดนซ์ และโครงการณศาชีวัน พัทยา [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี]*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุธาสนี บุญน้อม. (2563). *แนวทางการพัฒนาอาคารชุดเพื่อสุขภาพดี กรณีศึกษาโครงการจิวรีเวลบีอิง เคาน์ตี้ จังหวัดปทุมธานี และโครงการไนท์บริดจ์ ดี โอเชียน ศรีราชา จังหวัดชลบุรี [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี]*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เสรีชัย โชติพานิช, วลัย พัฒนาพีระเดช, สิทธิพร อิศระศักดิ์, และมนรดา ภาณุสิทธิกร. (2559). *การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย*. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- International WELL Building Institute [IWBI]. (n.d.). *Well building standard v2*.
<https://v2.wellcertified.com/en>