วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ฉบับที่ 78 ปี 2567
academic journal of architecture
มิถุนายน 2567

ชุมชนเมืองกับการอนุรักษ์ วัฒนธรรมและภูมิปัญญาท้องถิ่น

บทบรรณาธิการ

วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์ เป็นวารสารวิชาการของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อเป็นสื่อกลางในการเผยแพร่องค์ความรู้ใหม่ๆ อันเป็นพลังสำคัญต่อการเกื้อหนุนความก้าวหน้าของศาสตร์ทางสถาปัตยกรรมและสาขาที่เกี่ยวเนื่องแก่สังคม ทั้งในเชิงวิชาการและวิชาชีพ ตามปณิธานของมหาวิทยาลัย

ในปี พ.ศ. 2561 วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์ มีการเปลี่ยนแปลงชื่อวารสาร จากเดิม “วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” เป็น “วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์” ISSN 0857-2100 (Print) และ ISSN 2651-1665 (Online) และในปี พ.ศ. 2562 วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์ มีการเปลี่ยนแปลงกำหนดการเผยแพร่วารสาร จากเดิมปีละ 1 เล่ม เป็นปีละ 2 เล่ม ประกอบด้วย เล่มที่ 1 เดือนมกราคม - มิถุนายน และเล่มที่ 2 เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม โดยมีการเผยแพร่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ISSN 2651-1665 (Online) เริ่มตั้งแต่ฉบับที่ 76 เป็นต้นไปโดยได้รับการรับรองคุณภาพจัดให้เป็นวารสารกลุ่มที่ 2 จากศูนย์ดัชนีการอ้างอิงวารสารไทย (TCI) และตั้งแต่ พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป วารสารฯ ได้ทำการปรับปรุงระบบการอ้างอิง โดยใช้ระบบ APA 7th edition โดยให้ผู้แต่งทำรายการอ้างอิงในบความ และบรรณานุกรมเป็นภาษาอังกฤษทั้งหมด เพื่อเตรียมตัวเข้าสู่ฐานข้อมูล SCOPUS ต่อไป

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปารณ ชาตกุล)

บรรณาธิการ

รายชื่อกองบรรณาธิการ

1. รองคณบดี (รองศาสตราจารย์ ดร.วาริชา วงศ์พยัต)	ที่ปรึกษา
2. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ปารณ ชาตกุล	บรรณาธิการ
3. รองศาสตราจารย์ กุลธิดา เตชวรสินสกุล	กองบรรณาธิการ
4. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ พรพรหม แม้นนนทรัตน์	กองบรรณาธิการ
5. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คมกริช ธนะเพทย์	กองบรรณาธิการ
6. ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร.ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์ (ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก)	กองบรรณาธิการ
7. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อังสนา บุณโยภาส	กองบรรณาธิการ
8. (ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก)	
9. รองศาสตราจารย์ ดร.รุจิโรจน์ อนามบุตร (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร)	กองบรรณาธิการ
10. รองศาสตราจารย์ ดร.ชนิกานต์ ยิ้มประยูร (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์)	กองบรรณาธิการ
11. รองศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เที้ยธิทรัพย์ (คณะสถาปัตยกรรม ศิลปะและการออกแบบ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง)	กองบรรณาธิการ
12. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พิมลมาศ ประเสริฐสุข (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)	กองบรรณาธิการ
13. ดร.วสุ โปษยะนันทน์ (สำนักสถาปัตยกรรม กรมศิลปากร)	กองบรรณาธิการ
14. นางสาวฤทัย รุ่งโรจน์รัตนากร	เลขานุการ

รายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิ ฉบับที่ 78/2567 (มกราคม-มิถุนายน)

รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์

รองศาสตราจารย์ ดร.เกรียงไกร เกิดศิริ

รองศาสตราจารย์ ดร.พรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุปรียา หวังพัชรพล

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นันทนา บุญลออ

อาจารย์ ดร.นนท์ สหายา

อาจารย์ ดร.ศาสตรา ศรีหาภาค

นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์

สารบัญ

1. Housing Finance Mechanism in Thailand: An Overview of Formal, Semi-formal and Informal System 1-19

2. Influences of Factors in Facility Management Affecting the Well-being of Condominium Residents 20-36

3. Memorial of Phupan Battlefields: The Participatory Process in Design and Meaning Convey of the Bru Ethnic Group in Dong Luang 37-54

4. Analysis of Differences in Factors that Supporting Home Purchase Decision of Home Buyers at 39th -43rd House and Condo Expo: Before and after the Emergence of COVID-19 Pandemic Outbreak 55-70

Housing Finance Mechanism in Thailand: An Overview of Formal, Semi-formal and Informal System*

กลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย: ภาพรวมกลไกในระบบ กึ่งในระบบ และนอกระบบ**

Bussara Povatong[1]

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

บุษรา โพวาทอง[2]

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

sara_sripanich@yahoo.com, bussara.s@chula.ac.th

Received : 2023-11-13

Revised : 2023-12-26

Accepted : 2024-01-11

[1] Associate Professor

[2] รองศาสตราจารย์ ดร.

* This article is a part of research on Financial Mechanism for Affordable Housing in Thailand granted from Housing Department, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University Year 2022

**บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัยเรื่อง กลไกการเงินเพื่อส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ในประเทศไทย ได้รับทุนจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีงบประมาณ 2566

Abstract

The research aims to study the overview and problems of housing finance mechanism in Thailand, and to make recommendations for its future development. Documentary research methods were applied for the research, including data gathering from various relevant sources and participation of meetings. Content analysis and the CATWOE technique were applied in the research for data analyses. The research reveals that there are three main systems of housing finance mechanisms in Thailand: formal, semi-formal, and informal. The three systems differ in terms of lenders' characteristics, funding sources, lending targets, and loan conditions. The main problems of housing financing are: (a) insufficient loans for all house buyers' demand; (b) credit terms which exclude many people; and (c) household qualifications that do not meet the banks' requirements. The major recommendation is that the government should issue a savings promotion policy that integrates all three systems of housing finance mechanisms, starting from household-savings level. It should develop a long-term housing loan system, with special terms and conditions. It should also initiate measures for housing development, either as rental or rent-to-buy, with cooperation between local authorities, the private sectors, and communities. This research contributes to the making of housing policy that allows access for all to loan sources for affordable housing.

Keywords: housing finance mechanism, affordable housing, housing policy, Thailand

บทคัดย่อ

บทความนี้มุ่งศึกษาภาพรวมกลไกการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทยและปัญหาที่เกิดขึ้น รวมถึงเสนอแนะแนวทางในอนาคต ใช้วิธีวิจัยเอกสารและรวบรวมข้อมูลจากหลายแหล่งที่เกี่ยวข้องและเข้าประชุมอย่างมีส่วนร่วม ใช้วิธีวิเคราะห์เนื้อหาและเทคนิค CATWOE ผลการศึกษาพบว่า กลไกการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทย มี 3 รูปแบบสำคัญคือ กลไกในระบบ กลไกกึ่งในระบบ และกลไกนอกระบบ ซึ่งมีความแตกต่างกันด้านลักษณะผู้ให้กู้ ที่มาของแหล่งเงิน กลุ่มเป้าหมาย และเงื่อนไขให้กู้ ทั้งนี้ ปัญหาสำคัญของการเงินที่อยู่อาศัยคือ (ก) มีแหล่งเงินที่ไม่เพียงพอในการให้กู้ซื้อสำหรับทุกกลุ่มรายได้ (ข) เงื่อนไขการให้สินเชื่อเป็นข้อจำกัดของคนจำนวนมาก และ (ค) ครัวเรือนผู้กู้มีคุณสมบัติไม่สอดคล้องกับข้อกำหนด ข้อเสนอแนะสำคัญคือ รัฐควรมีนโยบายส่งเสริมการออมเงินโดยผสานทั้ง 3 รูปแบบ โดยเริ่มที่ระดับครัวเรือน พัฒนาระบบการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวและให้มีเงื่อนไขพิเศษ มีมาตรการให้พัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งเช่า เช่าซื้อ โดยท้องถิ่นร่วมมือกับภาคเอกชนและชุมชน งานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายให้ประชาชนทุกกลุ่มเข้าถึงแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้

คำสำคัญ: กลไกการเงินที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ นโยบายการเงินที่อยู่อาศัย ประเทศไทย

บทนำ

นโยบายการเงินที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในนโยบายที่อยู่อาศัยที่สำคัญเพื่อส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประเทศต่าง ๆ จึงออกแบบระบบการเงินที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนการมีบ้านของประชาชนภายใต้บริบทเศรษฐกิจ สังคม และตลาดเงินตลาดทุน สำหรับมิติการเงินที่อยู่อาศัย (housing finance) ได้รับการหยิบยกให้ความสำคัญในระดับนานาชาติ ตั้งแต่การประชุมสหประชาชาติเพื่อสร้างข้อตกลงในการแก้ไขปัญหาและวางแผนการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ หรือ HABITAT I (ค.ศ. 1976) ที่เมืองแวนคูเวอร์ ประเทศแคนาดา ต่อเนื่องถึงการประชุม HABITAT II (ค.ศ. 1996) ทั้งนี้ แนวคิดการเงินที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ประกอบด้วย การส่งเสริมให้มีการออม การลดต้นทุน การปรับปรุงประสิทธิภาพองค์กรการเงิน และช่วยทำให้มีการเคลื่อนของทุนในระบบเศรษฐกิจชาติ ซึ่งการปฏิรูปด้านการเงินที่อยู่อาศัยถือเป็นกุญแจสำคัญของกลยุทธ์ที่อยู่อาศัย (UN-Habitat, 2005) และล่าสุดคือ การประชุม HABITAT III (ค.ศ. 2016) มีประเด็นด้านการเงินที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เช่น การขยายแนวคิดที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ (affordable housing) โดยส่งเสริมให้มีการครอบครองที่อยู่อาศัย มีการอุดหนุนครัวเรือนรายได้น้อยทั้งการให้เช่าหรือเป็นเจ้าของบ้าน ให้มีกลไกจำกัดการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (UN-Habitat, 2016) ประเด็นการมีที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้จึงสะท้อนให้เห็นทั้งรายได้ครัวเรือนที่เหมาะสมกับค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่หมายถึงค่าผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ไม่ควรเกินร้อยละ 25-30 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ดังนั้น ประเด็นการมีแหล่งเงินกู้ที่เหมาะสมกับรายได้ที่จะผ่อนหรือการซื้อบ้านในราคาที่สามารถผ่อนได้จึงเป็นปัญหาที่ต้องพิจารณาร่วมกัน

สำหรับประเทศไทย มีการพัฒนาด้านการเงินที่อยู่อาศัยมาโดยลำดับ อาทิ การจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ตั้งแต่ พ.ศ. 2496 ซึ่งถือเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจด้านที่อยู่อาศัยของไทย รวมถึงภาครัฐได้กำหนดแนวทางดำเนินงานที่อยู่อาศัยและการเงินไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ฉบับที่ 1-12 (พ.ศ. 2503-2565) นอกจากนี้ ยังกำหนดไว้ในยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว 20 ปี (พ.ศ.2560-2579) ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 2 การส่งเสริมระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือกรณีที่การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ดำเนินการเมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2562 มีวงเงิน 5,207 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเครื่องมือปล่อยสินเชื่อให้ผู้มีรายได้น้อย (Ministry of Social Development and Human Security, 2017) นอกจากนี้ สถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ยังมีบทบาทสำคัญต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มหลักที่ให้สินเชื่อกับประชาชนที่ต้องการซื้อบ้าน สำหรับบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยภาคเอกชนยังมีกลยุทธ์การขายโดยช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงสินเชื่อบ้านได้ เช่น กรณีของ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ได้ให้ลูกค้าผ่อนชำระเบื้องต้นกับผู้ประกอบการในรูปแบบเช่าซื้อเพื่อช่วยลูกค้าสร้างวินัยทางการเงินก่อนยื่นกู้กับธนาคาร เป็นต้น ส่วนภาคประชาชนมีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์เพื่อช่วยเหลือการเงินที่อยู่อาศัยรวมถึงกิจกรรมอื่น ดังกรณีของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง หรือการจัดตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์ในหน่วยงานและให้สามารถกู้ซื้อบ้านได้

แม้ว่าทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน จะมีการออกแบบระบบการเงินเพื่อส่งเสริมการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับผู้กู้และแหล่งที่มาของเงินให้กู้ แต่การศึกษาที่ผ่านมามักจะศึกษาเชิงลึกแต่ละระบบ ทำให้ยังขาดมุมมองภาพรวมและปัญหาที่เกิดขึ้น งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษากลไกการเงินที่อยู่อาศัยทั้งกลไกในระบบ กึ่งในระบบ และนอกระบบ รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อให้เข้าใจภาพรวมและเห็นช่องว่างของกลไกการเงินปัจจุบัน ซึ่งจะนำไปสู่ข้อเสนอปรับแก้หรือเชื่อมโยงกลไกที่มีอยู่เพื่อส่งเสริมให้ทุกคนได้เข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามสภาวะและเงื่อนไขที่เป็นอยู่ได้มากขึ้น

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทบทวนวรรณกรรมทั้งเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น 4 กลุ่ม ที่สะท้อนให้เห็นทั้งระดับระบบองค์กร และครัวเรือนที่มีปัญหาการเข้าถึงสินเชื่อและแนวทางวางแผนการเงินที่อยู่อาศัย สรุปดังนี้

1) ลักษณะสำคัญของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

ระบบการเงินที่อยู่อาศัยหรือการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีวัตถุประสงค์หลัก คือการจัดหาเงินให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน โดยสถาบันตัวกลางในรูปแบบต่าง ๆ โดยสามารถระดมเงินเพื่อปล่อยกู้จากตลาดเงินตลาดทุนในประเทศ หรือแม้แต่เงินออมจากสมาชิก เมื่อระดมทุนแล้วมีการจัดสรรเงินทุนให้กับประชาชนที่ต้องการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของครัวเรือน (Bussara Povatong, 2022) ทั้งนี้ การเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและครัวเรือน ในระดับเศรษฐกิจประเทศ ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเติบโตและมีขนาดใหญ่มากขึ้น ทั้งนี้ ขนาดการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละประเทศขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาพเศรษฐกิจมหภาคของประเทศ ลักษณะตลาดการเงิน ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ข้อกำหนดด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ลักษณะสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เป็นต้น ในระดับครัวเรือน การเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสำคัญเนื่องจากทำให้มีที่อยู่อาศัยซึ่งถือเป็นความมั่งคั่งและเป็นสินทรัพย์ถาวรของครัวเรือน (Buckley et al., 2009)

ลักษณะสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป เป็นการกู้ยืมที่ใช้บ้านหรือที่ดินเป็นหลักประกัน โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมยาวนานตามระยะเวลาของทรัพย์สินที่ใช้งานมากกว่า 10 ปี จนถึง 30 ปี โดยผู้กู้มีการผ่อนชำระคืนเงินกู้เป็นรายงวดที่ประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้สินเชื่อจะให้เพียงบางส่วน โดยจำนวนเงินที่ขอสินเชื่อเป็นจำนวนเงินที่มาประเมินจากอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สิน (Loan to Value : LTV) โดยลักษณะระบบการเงินแต่ละประเทศขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้าน เช่น ระบบเศรษฐกิจ ระบบการเงิน ตลาดที่อยู่อาศัย ประวัติศาสตร์สังคม วัฒนธรรม กฎหมาย ข้อบังคับ เป็นต้น ซึ่งสะท้อนผ่านกลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศ (Kitti Patpongpibul, 2022) ทั้งในเรื่องโครงสร้างของระบบการเงิน แหล่งเงินให้สินเชื่อ ตัวกลางทางการเงิน ผู้ที่ใช้บริการทางการเงิน และความสัมพันธ์ของโครงสร้างที่ประกอบในกลไก ทั้งนี้ หากจำแนกการให้บริการทางการเงินโดยอ้างอิงข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ตามนิยามของธนาคารโลก (World Bank) ได้แก่ 1) ผู้ให้บริการในระบบ (formal sector) 2) ผู้ให้บริการกึ่งในระบบ (semi-formal sector) และ 3) ผู้ให้บริการทางการเงินนอกระบบ (informal sector)

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะใช้การจำแนกตามแนวคิดของธนาคารแห่งประเทศไทยในการศึกษากลไกการเงินที่อยู่อาศัย เป็น 3 ส่วน ดังนี้ (1) ผู้ให้บริการในระบบ (formal sector) หมายถึง สถาบันการเงินที่มีสถานะทางกฎหมายที่ชัดเจนและอยู่ภายใต้การกำกับ การตรวจสอบโดยกระทรวงการคลังหรือผู้กำกับดูแลด้านการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารเฉพาะกิจ เป็นต้น (2) ผู้ให้บริการกึ่งในระบบ (semi-formal sector) หมายถึง สถาบันที่มีสถานะทางกฎหมายภายใต้กฎหมายจัดตั้งเฉพาะ โดยอยู่ภายใต้การกำกับตรวจสอบโดยหน่วยงานอื่นที่นอกเหนือจากหน่วยงานกำกับดูแลผู้ให้บริการในระบบ เช่น สหกรณ์ออมทรัพย์ ชุมนุมสหกรณ์ เครดิตยูเนียน สถาบันการเงินประชาชน กองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง เป็นต้น และ (3) ผู้ให้บริการนอกระบบ (informal sector) หมายถึง ผู้ให้บริการทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ไม่มีสถานะทางกฎหมายภายใต้กฎหมายจัดตั้งเป็นการเฉพาะและไม่มีผู้กำกับดูแล เช่น กลุ่มออมทรัพย์ องค์กรการเงินชุมชน ญาติ นายทุน บุคคลนอกครัวเรือน และอื่น ๆ เช่น สวัสดิการบริษัท เป็นต้น

2) บทบาทขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับการเงินที่อยู่อาศัย

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า Tanasit Srivipasthit (2004) ศึกษาเรื่อง บทบาทองค์กรภาครัฐต่อการสนับสนุนระบบการเงินที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย และไทย ผลการศึกษาพบว่า ทั้ง 3 ประเทศมีระบบการเงินที่อยู่อาศัยหลักคือ ระบบเงินฝากธนาคารที่ดำเนินงานโดยธนาคารพาณิชย์ ดำเนินนโยบายผ่านองค์กรภาครัฐที่สำคัญ มีรูปแบบและเป้าหมายที่คล้ายคลึงกันทั้ง 3 ประเทศ เช่น การอุดหนุนให้แก่ประชาชนเพื่อลดช่องว่างและอุปสรรคด้วยวิธีการต่าง ๆ การแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจใช้การสนับสนุนระบบการเงินที่อยู่อาศัย และดำเนินนโยบายร่วมกันระหว่างองค์กรภาครัฐที่มีหน้าที่ด้านการเงินที่อยู่อาศัย สำหรับส่วนที่แตกต่างกันเป็นไปตามสถานการณ์และบริบทแวดล้อมของแต่ละประเทศ ทั้งนี้ ภาครัฐมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนระบบการเงินที่อยู่อาศัยผ่านการจัดตั้งองค์กร 3 รูปแบบสำคัญ ได้แ ก่ (1) องค์กรที่ดำเนินการให้สินเชื่อโดยตรง เช่น Housing Development Board (HDB) ของสิงคโปร์ Treasury Housing Loans Division และ Malaysia Building Society Berhad ของ มาเลเซีย และธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการเคหะแห่งชาติของประเทศไทย (2) องค์กรที่สนับสนุนสภาพคล่อง เช่น Cagamas Berhad ของมาเลเซีย และบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย และ (3) องค์กรที่เป็นแหล่งเงินทุนระยะยาว เช่น Central Provident Fund ของสิงคโปร์และ Employee Provident Fund ของมาเลเซีย

นอกจากบทบาทขององค์กรระดับชาติแล้ว ยังมีบทบาทองค์กรระดับท้องถิ่นในการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัย Umnaj Thananantachai (2009) ศึกษาเรื่อง บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้านที่อยู่อาศัยตามนโยบายการกระจายอำนาจ: กรณีศึกษา เทศบาลนครสมุทรสาคร เพื่อศึกษาบทบาทและข้อจำกัดของเทศบาลในการดำเนินด้านที่อยู่อาศัยตามนโยบายการกระจายอำนาจ พบว่า การดำเนินงานของเทศบาลสมุทรสาครในขณะนั้นมีอยู่ 3 ลักษณะ ได้แก่ 1) การดำเนินงานปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคในชุมชน 2) เป็นผู้ประสานจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และ 3) การรับแนวทางหรือนโยบายการพัฒนาจากส่วนกลาง ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวเป็นไปในลักษณะของการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า และไม่ได้ริเริ่มการดำเนินงานที่อยู่อาศัยให้เกิดการยกระดับควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองและวางแผนการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น รวมถึงไม่ได้มีมาตรการวางแผนร่วมกับส่วนอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลต่อการพัฒนาเมืองและเศรษฐกิจของเมือง ทั้งนี้ เรื่องรายได้ของท้องถิ่นมีความเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่เช่นกัน

3) การเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้กู้ในประเทศไทย

การอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีหลายปัจจัย จากการศึกษาของ Patchaya Potiratsombat (2019) เรื่องปัจจัยที่ทำให้เกิดการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) พบว่า ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกรณีศึกษาเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อหรือ LTV[3] และนโยบายของแต่ละสถาบันการเงิน และปัจจัยภายในจากคุณสมบัติของตัวผู้กู้เป็นหลัก มีสาเหตุหลัก 8 ปัจจัย ได้แก่ (1) รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์รายได้หรือรายได้ครัวเรือนไม่เพียงพอ ทำให้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ (2) ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน ความมั่นคงของการเดินบัญชีย้อนหลังตามระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด (3) ภาระหนี้เกิน อาจไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ เนื่องจากมีภาระหนี้เกินกว่าที่ตามแต่ละธนาคารกำหนดเมื่อเทียบกับรายได้ ซึ่งต้องประกอบกับมีเงินเหลือเพียงพอครองชีพตนในปัจจุบันด้วย

[3] LTV (Loan to Value) เป็นอัตราส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (loan)โดยเทียบกับมูลค่าหลักประกัน (value) เช่น LIV 80% หมายถึง ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 80 ของมูลค่าหลักประกันการกู้

(4) มีประวัติการค้างชำระหนี้ (5) อายุ หากมีอายุมากเกินไปจะเป็นผลเรื่องระยะเวลาและจำนวนเงินที่จะให้กู้ หรือหากอายุน้อยเกินไปจะยังไม่มีความมั่นคงด้านการเงิน (6) วุฒิการศึกษา เป็นความน่าเชื่อถือรายบุคคลซึ่งอาจสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการหารายได้ (7) ความมั่นคงของอาชีพ โดยพิจารณาจากอาชีพและการมีรายได้ประจำหรือรายได้ไม่ประจำ (8) เงินออม เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เห็นความเสี่ยงในการนำเงินมาชำระหนี้ในอนาคต จากลักษณะดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าผู้กู้ควรเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งในด้านการสร้างความเข้าใจในกระบวนการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยและความพร้อมของสถานะทางการเงิน กล่าวคือผู้กู้จะต้องมีวินัยทางการเงิน การออม มีประวัติการชำระหนี้ที่ดี และต้องประเมินรายได้ให้เหมาะสมกับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

ในด้านการกู้ของผู้กู้จากสหกรณ์หรือกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชน งานวิจัยของ Pajari Thomutok (2007) ศึกษาเรื่องการติดตามผลด้านการบริหารจัดการด้านการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในบ้านมั่นคง : กรณีศึกษาโครงการนำร่อง กรุงเทพมหานคร พบว่า แหล่งเงินในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (1) แหล่งเงินภายใน คือ การออมเงินของสมาชิก เพื่อสมทบในการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงเพื่อเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. (2) แหล่งเงินภายนอก คืองบประมาณที่ได้รับและการขอสินเชื่อ ส่วนใหญ่เป็นเงินสินเชื่อจากการกู้ยืมจาก พอช. และงบประมาณพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการ นอกจากนี้ ยังพบว่า ระยะเวลาในการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์มีผลต่อการประสบความสำเร็จของสหกรณ์ เนื่องจากสมาชิกจะได้รับการประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ในการออม และมีวินัยทางการเงินมากขึ้น แต่บางชุมชนมีการเร่งตั้งสหกรณ์หลังจากการตั้งกลุ่มออมทรัพย์ไม่นาน ทำให้การออมของชุมชนยังไม่มีความเข้มแข็งมากพอ

4) การวางแผนทางการเงินของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

การวางแผนทางการเงินเป็นเรื่องจำเป็นสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย Pechittra Kongkittingam (2015) ศึกษาเรื่องการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบัณฑิตจบใหม่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผลการศึกษาพบว่า บัณฑิตจบใหม่ร้อยละ 54 มีการลงมือออมเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีสัดส่วนรายจ่ายที่มากกว่าเงินออมเล็กน้อย คิดเป็นสัดส่วน 50.4 : 49.6 ส่วนใหญ่ออมในรูปแบบฝากออมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน รองลงมาคือ เพื่อการท่องเที่ยว และออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นวัตถุประสงค์ในอันดับที่สาม ทั้งนี้ คนกลุ่มนี้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยก่อนรถยนต์ ทั้งนี้ ทั้งกลุ่มผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้เช่า เห็นว่าในการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจะต้องมีรายได้ที่สม่ำเสมอ (อาชีพ) มีระดับรายจ่ายที่ไม่เกินรายได้ และมีความรู้ด้านการวางแผนทางการเงิน โดยเฉพาะเรื่องสัดส่วนเงินออม ทั้งนี้ กรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูง การสร้างแรงจูงใจของภาครัฐและเอกชนเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดการออม ส่วนอุปสรรคคือ การใช้จ่ายฟุ่มเฟือย และค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันสูงขึ้น

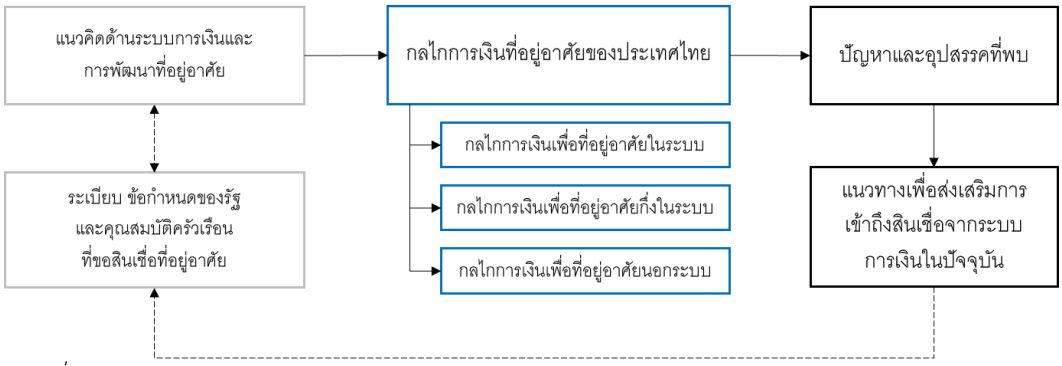
ส่วนการวางแผนทางการเงินในกลุ่มวัยก่อนเกษียณมีลักษณะแตกต่างออกไปจากกลุ่มที่เพิ่งจบการศึกษา Apichayada Phurahong (2019) ศึกษาเรื่อง การวางแผนทางการเงินเพื่อการอยู่อาศัยในวัยเกษียณสำหรับกลุ่มคนอายุ 40 ปีขึ้นไปในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า คนวัยก่อนเกษียณส่วนใหญ่ร้อยละ 66 มีแนวคิดในการวางแผนทางการเงิน ในจำนวนดังกล่าวร้อยละ 57.3 มีแนวคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย และมีข้อสังเกตว่าผู้ที่วางแผนอยู่อาศัยที่เดิมส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนสูงและประกอบธุรกิจส่วนตัว มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูง และอาจเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจึงไม่ต้องการย้ายที่อยู่ ขณะที่ผู้ที่มีการวางแผนทางการเงินที่ต้องการย้ายที่อยู่และกลุ่มผู้ที่ยังไม่มีการวางแผนทางการเงินมีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ เป็นผู้เช่าอาคารชุด/แฟลตในทำเลกรุงเทพมหานครบริเวณเขตชั้นกลางและชั้นใน และอยู่อาศัยมาแล้วไม่เกิน 20 ปี และพบว่าคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ร้อยละ 65 ไม่ต้องการอยู่อาศัยแบบเช่าในวัยเกษียณแล้ว และต้องการย้ายกลับภูมิลำเนาแทนการอยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ทั้งนี้ คนวัยก่อนเกษียณที่วางแผนทางการเงินส่วนใหญ่ร้อยละ 70 มีการออมเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 21 ของรายได้

และเริ่มออมเมื่ออายุเฉลี่ย 32 ปี ในขณะที่ผู้ที่ยังไม่มีการวางแผนให้เหตุผลว่ายังมีภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่ายมาก และไม่มีเงินพอที่จะออม (ร้อยละ 55) นอกจากนี้ ยังพบว่า คนอายุ 40-59 ปี แม้จะมีการวางแผนการเงินในวัยเกษียณ แต่ยังขาดการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับวัยเกษียณ อีกทั้งยังมีกลุ่มที่ยังไม่วางแผนอีกกว่าร้อยละ 35 ที่มีรายได้ต่อเดือนไม่มากพอ ขาดความมั่นคงในอาชีพ มีหนี้สินจากที่อยู่อาศัย ส่งผลให้การวางแผนค่าใช้จ่ายวัยเกษียณน้อยเกินจริง

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นแบ่งเป็น 2 ส่วน ที่สำคัญคือ (1) ในระดับประเทศมีแนวทางสร้างกลไกเพื่อให้ประชาชนเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านวิธีการต่าง ๆ บทบาทขององค์กรระดับประเทศและท้องถิ่น (2) ในระดับครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัย ยังประสบปัญหาด้านรายได้ไม่เพียงพอต่อการวางแผนที่อยู่อาศัย รวมถึงมีหนี้สินและมีเงินออมไม่เพียงพอ ซึ่งมีทั้งในกลุ่มวัยเริ่มทำงานและวัยก่อนเกษียณ นอกจากนี้ ในชุมชนที่ต้องใช้บริการของสหกรณ์หรือกลุ่มออมทรัพย์ยังมีข้อจำกัดบางประการ ซึ่งจำเป็นต้องมีกลไกการเงินที่อยู่อาศัยให้ประชาชนทั้งด้านการออมและการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยเอกสาร (document research) จากการทบทวนแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องผู้วิจัยกำหนดกรอบแนวคิดวิจัย โดยจำแนกการศึกษากลไกการเงินที่อยู่อาศัยในระบบ กึ่งในระบบ และนอกระบบ รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและแนวทางส่งเสริมการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย (conceptual framework)

ที่มา: ผู้วิจัย

การรวบรวมข้อมูล มีแหล่งข้อมูลสำคัญคือ

(1) ข้อมูลทุติยภูมิ รวบรวมจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น เอกสารธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานผลการดำเนินงานโครงการขับเคลื่อนมติสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ 9.2 (National Health Assembly [NHA], 2023) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8-12 ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) เป็นต้น

(2) ข้อมูลปฐมภูมิ รวบรวมจากการที่ผู้วิจัยเข้าประชุมอย่างมีส่วนร่วม 2 ครั้ง คือ การประชุมสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 15 พ.ศ. 2565 เรื่อง กลไกการเงินเพื่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่พอเพียงและมีสุขภาวะ (วันที่ 21 ธ.ค. 2565) ณ โรงแรมเซ็นทรา บายเซ็นทารา ศูนย์ราชการ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ เป็นการหารือประเด็นการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามประเด็นย่อย มติ 9.2 การจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองเพื่อสุขภาวะ โดยมติดังกล่าวเกิดขึ้นในการประชุมสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9 พ.ศ. 2559 สุขภาวะที่ยั่งยืน มุ่งประเด็นกระทบคุณภาพชีวิต น้ำ ที่อยู่อาศัย ยุงลาย และเด็กปฐมวัย ซึ่งประชุมอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ พ.ศ. 2556 นอกจากนี้ยังมีการประชุมออนไลน์เพื่อให้ข้อคิดเห็นต่อแนวทางการขับเคลื่อนข้อเสนอเชิงนโยบาย เรื่องกลไกการเงินเพื่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและมีสุขภาวะ (วันที่ 21 มี.ค. 2566) ห้องประชุมสุชน 1 กระทรวงสาธารณสุข

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิ ดังนี้

(1) วิเคราะห์ถอดความ หาคำสำคัญ สรุปใจความสำคัญจากข้อมูลการประชุม และสรุปผลจากเอกสาร โดยวิเคราะห์ประเด็น บทบาทหน้าที่ผู้ให้สินเชื่อ รูปแบบการให้สินเชื่อ กลุ่มเป้าหมาย และเงื่อนไขการให้สินเชื่อ ซึ่งจะเปรียบเทียบ 3 กลุ่ม คือ กลไกในระบบ กลไกกึ่งในระบบ และกลไกนอกระบบ

(2) ร่างกลไกการเงินที่อยู่อาศัยโดยแสดงด้วยผังภาพ เพื่อให้เห็นภาพรวมจากนั้นจึงวิเคราะห์เปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างของกลไกที่มีอยู่

(3) วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นโดยใช้เทคนิควิเคราะห์แบบ CATWOE ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของวิธีการซอฟ์ซิสเต็ม (SSM) เพื่อแสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในกลไกการเงินเปรียบเทียบ 3 ระบบ ในประเด็น ผู้รับผลประโยชน์ (customers) ผู้ที่มีเกี่ยวข้องกับระบบการเงินที่อยู่อาศัย (actors) กระบวนการดำเนินการที่สำคัญในระบบ (transformation) มุมมองที่ส่งผลต่อการทำงานของระบบการเงิน (world view /weltanschauung) บทบาทผู้มีอำนาจในการดำเนินการ (owners) และสภาพแวดล้อม (environmental) โดยวิเคราะห์ร่วมกับผลการสรุปเนื้อหาการประชุมกลุ่ม รวมถึงแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น

(4) นำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบภาพรวมความเชื่อมโยงของกลไกการเงินที่อยู่อาศัย ปัญหาที่เกิดขึ้น และแนวทางการแก้ไขปัญหา โดยเสนอในรูปแบบผังภาพ ตาราง พร้อมแสดงคำอธิบาย

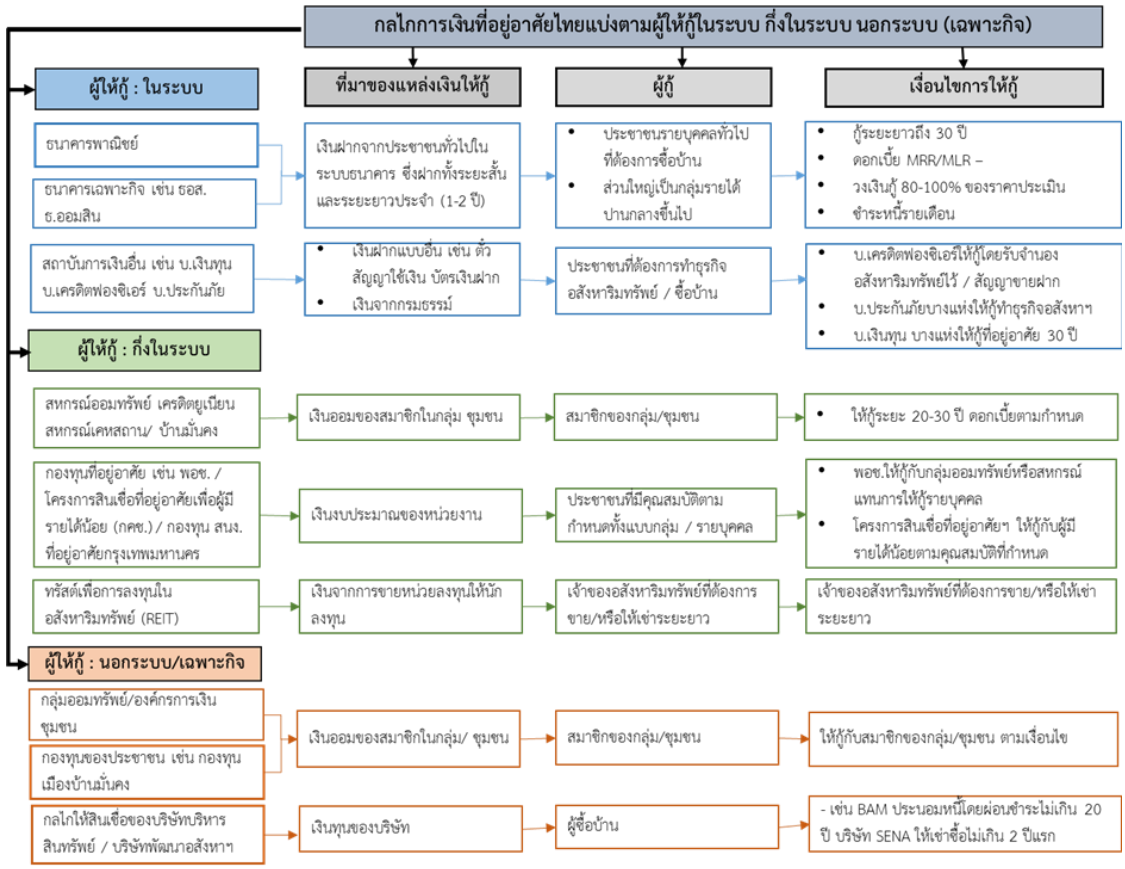
ผลการศึกษา

ผลการศึกษาสรุปได้ ดังนี้

1) กลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้ 3 รูปแบบ คือ กลไกในระบบ กลไกกึ่งในระบบ และกลไกนอกระบบหรือเฉพาะกิจ แต่ละกลุ่มมีผู้ให้กู้ ที่มาของแหล่งเงินให้กู้ ลักษณะผู้กู้ และเงื่อนไขการให้กู้ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้ (ภาพที่ 2)

(1) กลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบ มีผู้ให้กู้สำคัญคือ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินเฉพาะกิจทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ใช้ระบบเงินฝากในการระดมทุนเพื่อนำมาปล่อยสินเชื่อ โดยสถาบันการเงินจะนำเงินฝากระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี ไปให้กู้เพื่อซื้อบ้านระยะยาว 20-30 ปี ซึ่งมีข้อดีคือ การรับฝากเงินที่สะดวก แต่มีข้อเสียคือ การให้กู้จะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งแปรผันตามสภาพตลาดเศรษฐกิจและตลาดเงินตลาดทุน อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินส่วนใหญ่เกิดการแข่งขันได้ และมักจะคำนวณเงินงวดผ่อนชำระที่บวกค่าเผื่อ (margin) เพิ่มอีกร้อยละ 1-2 เพื่อป้องกันความเสี่ยงจาก

อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสูงขึ้น กลุ่มเป้าหมายของสถาบันการเงินจึงเป็นผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้สูง เนื่องจากการอนุมัติสินเชื่อจะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายของผู้กู้ หากมีความเสี่ยงสูงดอกเบี้ยก็มักจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสินซึ่งเป็นธนาคารเฉพาะกิจของรัฐมักให้สินเชื่อกับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย ทั้งนี้ สถาบันการเงินในระบบมีการระดมทุน แนวทางปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงกลุ่มเป้าหมายที่ให้สินเชื่อในหลักการคล้ายคลึงกัน แต่จะแตกต่างกันในรายละเอียด สำหรับการให้สินเชื่อในระบบของประเทศไทยพบว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ พ.ศ. 2540-2559 ธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดประมาณร้อยละ 45-60 รองลงมา ได้แก่ ธอส. ประมาณร้อยละ 30-45 และธนาคารออมสินประมาณร้อยละ 10-15 ที่เหลือเป็นสถาบันการเงินอื่น (**Government Housing Bank**, 2017) สะท้อนให้เห็นบทบาทสำคัญของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินรัฐในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างรวม 4,889,619 ล้านบาท โดยมีส่วนแบ่งตลาดเป็นธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ร้อยละ 55.9 สถาบันการเงินของรัฐรวมกันร้อยละ 42.8 และสถาบันอื่นร้อยละ 1.3 (**Government Housing Bank**, 2023)



ภาพที่ 2 กลไกการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จำแนกตามลักษณะผู้ให้บริการทางการเงิน

ที่มา: สรุปโดย ผู้วิจัย

(2) กลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยกึ่งในระบบ มีผู้ให้กู้แบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มที่มีแหล่งเงินจากเงินออมของสมาชิก และกลุ่มที่มีแหล่งเงินจากงบประมาณรัฐเป็นหลัก มีลักษณะดังนี้

(2.1) กลุ่มที่มีแหล่งเงินให้กู้จากเงินออมของสมาชิก เช่น สหกรณ์ออมทรัพย์ สหกรณ์เครดิตยูเนียน สหกรณ์เคหสถาน เป็นต้น สถาบันการเงินดังกล่าวเกิดขึ้นจากความร่วมมือของสมาชิกในกลุ่มหรือชุมชนโดยสมัครใจ ซึ่งใช้ระบบเงินฝากคล้ายกับธนาคารพาณิชย์ การรวมกลุ่มลักษณะนี้มีผลดีคือ การระดมทุนจากสมาชิกทำให้เกิดแหล่งเงินที่ใหญ่เพียงพอสำหรับให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายบุคคลแก่สมาชิก อีกทั้งการดำเนินงานภายในมีต้นทุนต่ำ มีสาขาทำการเฉพาะในหน่วยงาน ทำให้มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าประมาณร้อยละ 1-2 เมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป นอกจากนี้ สมาชิกยังได้รับประโยชน์จากเงินปันผลหรือสวัสดิการ ทั้งนี้ กลไกลักษณะนี้จำเป็นต้องอาศัยความรู้ด้านการเงิน และต้องมีการบริหารดูแลที่เป็นระบบโปร่งใส ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคต่อสหกรณ์หรือกองทุนที่มีขนาดเล็กและขาดผู้ที่มีประสบการณ์ดำเนินงาน

(2.2) กลุ่มที่มีแหล่งเงินจากงบประมาณรัฐเป็นหลัก เพื่อนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของหน่วยงานรัฐ เช่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. ที่ให้สินเชื่อแก่สหกรณ์เคหสถานบ้านมั่นคงซึ่งจะนำไปปล่อยกู้ให้สมาชิกอีกต่อหนึ่ง โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยที่ดูแลโดยการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น แหล่งเงินลักษณะนี้มีความจำกัดจากงบประมาณภาครัฐ ทำให้เกิดความจำกัดของการให้สินเชื่อกับโครงการหรือบุคคลที่มีคุณสมบัติตรงตามกำหนด

(3) กลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยนอกระบบ เกิดจากการพัฒนากลไกทางการเงินเพื่อแก้ปัญหาให้กับผู้ที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากแหล่งอื่นได้รวมถึงอำนวยความสะดวกเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ดังกรณีของการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชน หรือกรณีการเตรียมความพร้อมด้านการเงินให้กับกลุ่มลูกค้าก่อนกู้ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ยังไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลไกลักษณะดังกล่าวมักให้กู้ระยะสั้นช่วยเตรียมความพร้อมและสร้างวินัยทางการเงินในเบื้องต้นให้กับผู้ที่ต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเข้าสู่การกู้ในระบบต่อไป

กลไกการเงินที่อยู่อาศัยทั้ง 3 รูปแบบ แสดงให้เห็นแนวคิด (conceptual model) ที่สำคัญ เช่น กลไกการเงินในระบบเปิดโอกาสให้ผู้กู้ทั่วไปซึ่งมีจำนวนมากสามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ มีปริมาณเงินให้กู้จำนวนมาก ในกลไกมีผู้เกี่ยวข้องหลากหลาย และมีเงื่อนไขการให้กู้ที่ค่อนข้างรัดกุม ป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระหนี้ ทำให้ผู้กู้บางกลุ่มโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงระบบได้มากนัก สำหรับกลไกกึ่งในระบบเกิดขึ้นเพื่อสนับสนุนสมาชิกให้ได้รับสิทธิการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ระบบนี้ก็มีการกำหนดเงื่อนไขให้กู้และมีระบบป้องกันความเสี่ยงซึ่งมีความรัดกุม แต่เนื่องจากเป็นสมาชิกของกลุ่มจึงสามารถติดตามได้ใกล้ชิด ระบบนี้จึงเหมาะกับกลุ่มคนที่มีสังกัดหรือหน่วยงานที่ทำงานเพื่อเข้าถึงสินเชื่อได้ ขณะที่กลไกนอกระบบมักเกิดจากการไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อจากระบบที่มีได้ ระบบนี้จึงมีความจำกัดในเรื่องจำนวนเงินกู้ รายละเอียดของการกู้ยืมอาจจะไม่เข้มงวด มีการดำเนินงานไม่มีความซับซ้อน และช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้กู้ก่อนเข้าสู่การกู้ในระบบ

2) ปัญหาและอุปสรรคของกลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ในการวิเคราะห์ปัญหาของกลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลจากการวิเคราะห์ 2 แนวทางคือ (1) ประยุกต์วิธีการวิเคราะห์แบบ CATWOE เพื่อแสดงลักษณะของกลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อม กระบวนการ และมุมมองของระบบการเงินทั้ง 3 แบบ ซึ่งจะนำไปสู่การหาปัญหาที่เกิดขึ้น (ตารางที่ 1) และ (2) วิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลจากการเข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นด้านการเงินที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 2) ผลการวิเคราะห์ทั้ง 2 แนวทางจะนำไปสรุปปัญหาและเพื่อเสนอแนะต่อไป

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบกลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย 3 แบบ ตามวิธีวิเคราะห์ CATWOE

เปรียบเทียบ CATWOE	**กลไกการเงินในระบบ**	**กลไกการเงินกึ่งในระบบ**	**กลไกการเงินนอกระบบ**
ผู้รับผลประโยชน์ (Customers)	ผู้กู้เงินรายบุคคลทั่วไป	ผู้กู้เงินที่เป็นสมาชิกในหน่วยงาน	ผู้กู้เงินที่เป็นสมาชิกส่วนใหญ่อยู่ในชุมชน หรือองค์กรที่รู้จักคุ้นเคยกัน หรือผู้กู้เป็นลูกค้าเฉพาะของหน่วยงาน
ผู้ที่มีเกี่ยวข้องกับระบบการเงินที่อยู่อาศัย (Actors)	ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารเฉพาะกิจ เช่น ธอส. ธนาคารออมสิน ผู้กู้เงิน บริษัทประเมินราคา บริษัทขายบ้าน กรมธนารักษ์ กรมบังคับคดี บริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC)	สหกรณ์ออมทรัพย์ เครดิตยูเนี่ยน สถาบันการเงินประชาชน กองทุนหมู่บ้าน ผู้กู้ที่เป็นสมาชิก กรรมการหน่วยงาน ผู้ค้ำประกัน	องค์กรการเงิน กรรมการองค์กร ผู้กู้ที่เป็นสมาชิก ผู้ค้ำประกัน
กระบวนการดำเนินการที่สำคัญในระบบ (Transformation)	การพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้เงิน การพิจารณาคุณสมบัติผู้ขอกู้ การให้สินเชื่อ การรับเงินชำระคืนรายเดือนจนกว่าจะผ่อนชำระหนี้ครบถ้วน การติดตามหนี้ ทั้งนี้ มีหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ชัดเจน รวมถึงมีการดำเนินการตามกฎหมายหากผิดนัดชำระ	การพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้เงิน การให้สินเชื่อและการรับเงินชำระคืนรายเดือนจนกว่าจะผ่อนชำระหนี้ครบถ้วน การติดตามหนี้ ทั้งนี้ มีกฎระเบียบกำหนดไว้ บางสถาบันการเงินมีข้อกำหนดตามกฎหมายเมื่อมีการผิดนัดชำระหนี้	การพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้เงิน การให้สินเชื่อ และการรับเงินชำระคืนรายเดือนจนกว่าจะผ่อนชำระหนี้ครบถ้วน ทั้งนี้ กฎระเบียบที่กำหนดขึ้นเป็นการกำหนดกติกาไว้ในหน่วยงานและชุมชน
มุมมองที่ส่งผลต่อการทำงานของระบบการเงิน (World view /Weltanschauung)	- ปริมาณเงินให้สินเชื่อมาจากเงินฝากในระบบซึ่งมีผู้ฝากหลากหลายจำนวนมาก ทำให้เงินให้สินเชื่อมีปริมาณมากพอ -การให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านเป็นสินเชื่อระยะยาว 30 ปี ผู้กู้จะต้องสามารถผ่อนชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือน ดังนั้น ผู้ให้กู้จะต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ รวมทั้งมูลทรัพย์ที่เป็นหลักประกันจะต้องสูงกว่าหนี้ที่ให้กู้	- ปริมาณเงินสำหรับให้กู้มาจากสมาชิก ทำให้มีวงจำกัดของปริมาณเงิน ดังนั้น อาจส่งผลต่อจำนวนเงินให้กู้มีจำนวนจำกัดด้วย - การช่วยเหลือสมาชิกให้สามารถมีแหล่งเงินสำหรับกู้ยืมเมื่อเกิดความจำเป็น ทั้งนี้ การเป็นสมาชิกจะมีสิทธิพิเศษอื่นนอกเหนือจากการกู้ยืม เช่น ได้รับสวัสดิการช่วยเหลือการศึกษาของบุตร เป็นต้น	-ขนาดของกลุ่มสมาชิกมีจำกัดทำให้จำนวนเงินเพื่อให้สินเชื่อมีจำกัดไปด้วย ส่งผลต่อวงเงินที่จะช่วยเหลือมีจำนวนน้อย -การช่วยเหลือสมาชิกให้สามารถเข้าถึงแหล่งเงินอย่างง่ายได้เมื่อเกิดเหตุจำเป็นในการใช้เงิน และรับเงินคืนพร้อม ๆ กับการส่งเสริมการออมเงิน
บทบาทผู้มีอำนาจในการดำเนินการ (Owners)	ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารเฉพาะกิจ และสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายที่	สหกรณ์ออมทรัพย์ เครดิตยูเนี่ยน สถาบันการเงินประชาชน กองทุนหมู่บ้าน มี	องค์กรการเงิน กลุ่มออมทรัพย์ ดูแลตรวจสอบโดยคณะกรรมการชุมชน

เปรียบเทียบ CATWOE	กลไกการเงินในระบบ	กลไกการเงินกึ่งในระบบ	กลไกการเงินนอกระบบ
	ชัดเจนและอยู่ภายใต้การกำกับการตรวจสอบโดย ธปท.	สถานะทางกฎหมายภายใต้กฎหมายจัดตั้งเฉพาะ โดยอยู่ภายใต้การกำกับตรวจสอบโดยหน่วยงานอื่นที่นอกเหนือจากหน่วยงานกำกับดูแลผู้ให้บริการในระบบ เช่น กรมตรวจบัญชีสหกรณ์	หรือคณะกรรมการที่มีการแต่งตั้งโดยชุมชน
สภาพแวดล้อม (Environmental)	การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จะต้องพิจารณากู้ไม่เกิน LTV ที่ ธปท. กำหนด หรือมีหนี้ชำระไม่ควรเกิน 30% ของรายได้ครัวเรือน (DTI)[4] (บางแห่งอาจให้ถึง 40% รวมหนี้อื่นด้วย) และกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามอัตราตลาด เช่น ดอกเบี้ย ธอส. (2566) ทุกวงเงิน ปี 1 MRR[5]-3.75% ปี 2 MRR-3.55% ปี 3 MRR-2.45% ต่อปี และปี 4 เป็นต้นไปมีเงื่อนไขเพิ่มเติมตามประเภทผู้กู้ เป็นต้น นอกจากนี้การให้กู้จะต้องพิจารณาคุณสมบัติผู้กู้ หากผู้กู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้ จะเกิดหนี้เสีย (NPLs) และท้ายที่สุดอาจเกิดการดำเนินคดียึดทรัพย์เป็น NPAs	การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสถาบันการเงินนั้น ๆ โดยให้สมาชิกกู้ยืมในวงเงินจำกัด และมีหลักทรัพย์หรือเงินฝากหรือบุคคลค้ำประกันการกู้ ให้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน ระยะเวลาสั้นถึงปานกลาง เช่น ไม่เกิน 30 งวด ขึ้นอยู่กับเงื่อนไข อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับประกาศของหน่วยงาน เป็นต้น เช่น เงินกู้ซื้อบ้านของสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ ให้กู้อัตราดอกเบี้ย 3.60% สำหรับระยะยาว 60 งวด เป็นต้น	การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมักเป็นการให้กู้แบบฉุกเฉินหรือจำนวนเงินน้อย โดยให้สมาชิกกู้ยืมในวงเงินจำนวนน้อย มีเงินฝากค้ำประกัน ให้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามกำหนด เช่น ไม่เกิน 1-3 ปี เป็นต้น ดังกรณีของ พอช. ให้กู้กับสหกรณ์เคหสถานบ้านมั่นคง 2% และสหกรณ์ฯ ปล่อยกู้กับสมาชิก 4% เป็นต้น

ที่มา: สรุปโดย ผู้วิจัย

จากตารางข้างต้นสะท้อนลักษณะปัญหาที่สำคัญ คือ (1) การมีแหล่งเงินที่อาจจะไม่เพียงพอในการสนับสนุนการเป็นเจ้าของบ้านสำหรับทุกกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มที่ใช้บริการนอกระบบ เพราะปริมาณเงินมีจำกัด (2) การมีกฎเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อ ทำให้เป็นข้อจำกัดของคนจำนวนมากที่ไม่สามารถกู้เงินจากสถาบันการเงินในระบบ (3) คุณสมบัติครัวเรือนของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยยังไม่สอดคล้องกับข้อกำหนด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้สรุปจากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลการเข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นด้านการเงินที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาสรุปปัญหาและอุปสรรคการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ 4

[4] DTI (Debt to Income Ratio) อัตราหนี้สินรวมที่จ่ายรายเดือนต่อรายได้รวมรายเดือน เช่น อัตราหนี้สินไม่ควรเกิน 30% ของรายได้ เพื่อตัวเลขดังกล่าวมาคำนวณหารายจ่ายที่เหมาะสมต่อการผ่อนค่าบ้านรายเดือนต่อไป

[5] MRR (Minimal Retail Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยชั้นดี เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ด้านคือ ด้านแหล่งเงินสนับสนุน ด้านกฎเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อ ด้านบทบาทหน่วยงานที่ให้สินเชื่อ และด้านลักษณะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน พร้อมทั้งเสนอข้อสังเกตและแนวทางแก้ไขไว้ในแต่ละด้าน (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 สรุปปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ปัญหาและอุปสรรค	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	ประเด็นนโยบายในการแก้ปัญหา
1. ด้านแหล่งเงินสนับสนุน	- สถาบันการเงินในระบบ และกึ่งในระบบ เช่น สหกรณ์ หรือกองทุนที่อยู่อาศัย - หน่วยงานรัฐที่ได้รับจัดสรรงบประมาณด้านที่อยู่อาศัย	ประเทศไทยต้องมีการกำหนดกรอบวาง*ระบบการเงินที่อยู่อาศัยระยะยาวเพื่อการมีที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและมีสุขภาวะสำหรับทุกคน* ที่ผสานแนวคิดที่หลากหลายทั้งด้านการเงิน การวางแผน สังคม และระบบเศรษฐกิจใหม่ ***ประเด็นสำคัญ :*** *การส่งเสริมให้มีการเงินระยะยาว*
2. ด้านกฎเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	- หน่วยงานรัฐที่กำหนดนโยบายด้านกลไกทางการเงิน - สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ	การพัฒนา*กลไกการเงินที่อยู่อาศัยทางเลือกของประเทศที่มีความยืดหยุ่น หลากหลายรูปแบบ* (ปัจเจก/กลุ่ม) สามารถเข้าถึงได้หลากหลายช่องทาง และสามารถมีระบบเตรียมความพร้อมสำหรับการมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับทุกกลุ่มวัย ***ประเด็นสำคัญ :*** *การมีกลไกการเงินที่เป็นทางเลือกหลากหลายมากขึ้น*
3. ด้านบทบาทหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนการเงินที่อยู่อาศัย	- หน่วยงานรัฐที่กำหนดนโยบายด้านกลไกทางการเงิน - หน่วยงานด้านที่อยู่อาศัย เช่น การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	*การใช้เครื่องมือและมาตรการทางการเงิน การผังเมือง ภาษี และการประสานความร่วมมือภาคส่วนต่าง ๆ* ทั้งภาครัฐ ท้องถิ่น เอกชน ประชาสังคม และองค์กรชุมชน ในการสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยหรือสมทบกองทุนที่อยู่อาศัยอย่างมีส่วนร่วมในทุกระดับ นอกจากนี้ *ควรผลักดันบทบาทของชุมชนและท้องถิ่นในการจัดการด้านที่อยู่อาศัยของเมือง เพื่อให้เกิดโอกาสและช่องทางในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและมีสุขภาวะสอดคล้องกับบริบทพื้นที่* และการสร้างสำนึกพลเมือง ***ประเด็นสำคัญ :*** *การประสานการทำงานของหลายภาคส่วน และการมีเครื่องมือและมาตรการทางการเงินที่ทำให้เกิดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย*
4. ด้านเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัย	- หน่วยงานรัฐที่กำหนดนโยบายด้านกลไกทางการเงิน - หน่วยงานท้องถิ่นและชุมชน	การเชื่อมโยงแนวคิดเศรษฐกิจใหม่ (BCG) เศรษฐกิจสร้างสรรค์ และนวัตกรรม ในการ*ออกแบบและเสริมพลังด้านการจัดการการเงิน การส่งเสริมการออม* (ทุกประเภท/กองทุน) ในระดับพื้นที่เพื่อ*การสร้างศักยภาพและโอกาสทางเศรษฐกิจของคนทุกกลุ่มวัยในชุมชน* ***ประเด็นสำคัญ :*** *การส่งเสริมการออมและการส่งเสริมโอกาสทางเศรษฐกิจ*

ที่มา: ผู้วิจัยสรุปจากรายงานของสำนักงานคณะกรรมการสุขภาพแห่งชาติ ซึ่งเป็นข้อเสนอที่ประชุมสมัชชาสุขภาพ พ.ศ. 2556

จากภาพรวมของประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขที่นำเสนอทั้งจากการวิเคราะห์ 2 แนวทาง (ตารางที่ 1 และตารางที่ 2) พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นมี 4 ด้าน คือ ด้านแหล่งเงินสนับสนุน ด้านกฎเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อ ด้านบทบาทหน่วยงานที่ให้สินเชื่อ และด้านลักษณะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ามีปัญหา 2 มิติ คือ มิติของกลไกสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเชิงระบบทั้งด้านแหล่งทุน กฎเกณฑ์ และบทบาทหน่วยงาน และมิติของครัวเรือนที่มีคุณสมบัติไม่ตรงตามกำหนด โดยเฉพาะมีรายได้ไม่เพียงพอและขาดความมั่นคง ทั้งนี้ ผู้วิจัยจะได้นำปัญหาที่สรุปในแต่ละประเด็นรวมถึงแนวทางแก้ไขมาวิเคราะห์เพิ่มเติมร่วมกับข้อมูลจากการประชุมสมัชชาสุขภาพอีกหลายครั้ง รวมถึงข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ เพื่อเสนอแนะแนวทางต่อไป

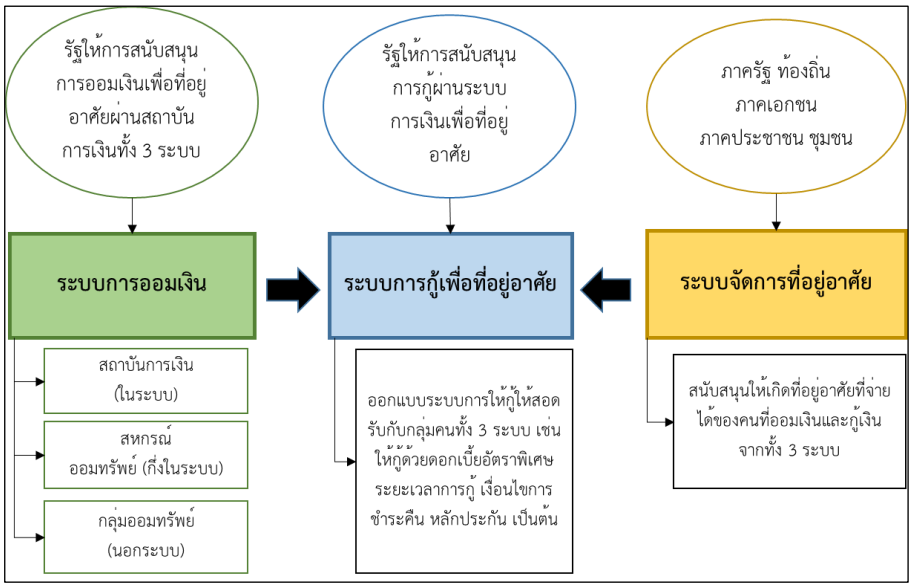
อภิปรายผลการศึกษา

1) ปัญหาการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เกิดจากคุณสมบัติของครัวเรือน แม้ว่าระบบการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 3 ระบบจะให้บริการผู้กู้ที่มีคุณสมบัติแตกต่างกันและค่อนข้างครอบคลุมกลุ่มคนส่วนใหญ่ แต่ปัญหาสำคัญคือ บางกลุ่มไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อจากทั้ง 3 ระบบได้ เนื่องจากไม่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด ทั้งนี้ ปัญหาสำคัญคือ การไม่มีรายได้เพียงพอและต่อเนื่องเพื่อชำระหนี้ระยะเวลายาว ประเด็นดังกล่าวเป็นปัญหาในระดับครัวเรือน ซึ่งจากการทบทวนงานวิจัย ก็ล้วนนำเสนอประเด็นปัญหาจากครัวเรือนในเชิงรายได้ ทั้งงานของ Patchaya Potiratsombat (2019) หรืองานของ Apichayada Phurahong (2019) แต่ปัญหาดังกล่าวมีความซับซ้อนซึ่งเป็นผลจากปัญหาเศรษฐกิจ การเมือง สังคม กฎระเบียบ ตลาดที่อยู่อาศัย และตลาดการเงินในประเทศ ดังเช่น ประเทศไทย การที่ผู้กู้ไม่สามารถกู้ได้เนื่องจากไม่มีหลักฐานแสดงรายได้ที่ชัดเจนมากพอ ส่วนหนึ่งเกิดจากลักษณะการประกอบอาชีพซึ่งส่วนใหญ่ทำงานในภาคที่ไม่เป็นทางการ (informal sector) ซึ่งเป็นผลจาก เช่น ระบบตลาดที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงกว่ารายได้มาก หรือระบบตลาดเงินตลาดทุนที่ทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้สูง ส่งผลต่อการผ่อนชำระรายเดือนของผู้กู้ หรือระบบเศรษฐกิจที่ทำให้ครัวเรือนมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการซื้อบ้าน หรือไม่สามารถเช่าบ้านที่มีคุณภาพต่อการอยู่อาศัยได้ เพราะต้องใช้จ่ายส่วนอื่นและมีหนี้สินมาก เป็นต้น ขณะเดียวกัน ตลาดเอกชนก็ยังไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพโดยเฉพาะตลาดเช่าให้เหมาะสมกับรายได้ประชาชนที่มีรายได้น้อยได้ ปัญหาเรื่องระบบการเงินที่อยู่อาศัยจึงเป็นผลพวงจากปัญหาอื่น ๆ ซึ่งสัมพันธ์กัน มีความซับซ้อน และเชื่อมโยงไปถึงลักษณะตลาดที่อยู่อาศัย ตลาดการเงินของไทย รวมถึงนโยบายที่อยู่อาศัยของไทย

2) ในการแก้ไขปัญหาการเงินที่อยู่อาศัยซึ่งมีหลายสาเหตุ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องจึงอาจจะเริ่มจากจุดเริ่มต้นของความสามารถในการซื้อของครัวเรือน คือการเตรียมพร้อมในเรื่องเงินออมเพื่อการซื้อบ้าน ส่งเสริมระดับครัวเรือนให้เตรียมพร้อมในเรื่องการออมระยะยาวเพื่อซื้อบ้าน ทั้งนี้ เพื่อให้กู้ในจำนวนที่น้อยลง และสามารถผ่อนได้ ขณะเดียวกันรัฐควรจะต้องเตรียมกลไกส่งเสริมการออมในทุกระดับทั้งครัวเรือน ชุมชน เมือง โดยมีมาตรการจูงใจให้เกิดการออมซึ่งเป็นมาตรการด้านอุปสงค์ ขณะเดียวกันควรมีมาตรการด้านอุปทาน เช่น ส่งเสริมให้มีระบบการเงินที่มีดอกเบี้ยพิเศษสำหรับการซื้อบ้าน ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้สำหรับทุกกลุ่มทั้งจากท้องถิ่นและภาคเอกชน ซึ่งในงานวิจัยของ Tanasit Srivipasthit (2004) ศึกษาบทบาทหน่วยงานด้านที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ รวมถึงงานวิจัยของ Umnaj Thananantachai (2009) ที่ให้หน่วยงานท้องถิ่นได้มีบทบาทเพิ่มขึ้นด้านที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้นในการแก้ไขปัญหาการเงินที่อยู่อาศัยจึงไม่สามารถแก้ปัญหาในเชิงเดี่ยวได้ จำเป็นต้องพิจารณากลไกที่เชื่อมโยงทั้งหมด และพิจารณาประเด็นที่สามารถแก้ไขได้ภายใต้บริบทสภาพแวดล้อมเศรษฐกิจ สังคม ตลาดการเงินแบบประเทศไทย

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาทั้งด้านปัญหาซึ่งพบ 4 ด้าน 2 มิติ และแนวทางเสนอเพื่อแก้ไขปัญหาดังข้างต้น อาทิ การออม การมีแหล่งเงินระยะยาว การมีระบบการเงินทางเลือกในระดับชุมชน การมีมาตรการจูงใจ การให้ท้องถิ่นดำเนินการด้านที่อยู่อาศัย รวมถึงการอุดหนุน เป็นต้น นำไปสู่ข้อเสนอแนะงานวิจัย ดังนี้ (ภาพที่ 3)



ภาพที่ 3 แนวทางสนับสนุนการแก้ไขปัญหากลไกการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ที่มา: สรุปโดย ผู้วิจัย

(1) ด้านเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัญหาหลักส่วนหนึ่งมาจากลักษณะครัวเรือนที่ไม่มีความพร้อมด้านการกู้ ดังนั้น ในระดับนโยบาย รัฐควรมีการการส่งเสริมการออมทั้งระดับส่วนบุคคล และระดับชุมชน เพื่อสร้างความพร้อมก่อนซื้อบ้านหรือเตรียมพร้อมเพื่อเหตุการณ์ฉุกเฉินในชีวิต ทั้งนี้ มาตรการที่มีควรพิจารณาถึงการจูงใจให้เกิดการออม และช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการกู้ได้ด้วย ในระดับองค์กรสถาบันการเงิน ควรมีรูปแบบการออมระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัยที่จูงใจและให้สิทธิพิเศษ เช่น เงินกู้มากขึ้น ดอกเบี้ยอัตราต่ำ เงินสมทบอุดหนุน ส่วนระดับครัวเรือน ควรมีการออมเพื่อพิสูจน์วินัยทางการเงินและให้มีเงินดาวน์มากขึ้น เพื่อจะได้กู้น้อยลง การเข้าถึงเงินกู้น่าจะทำให้ได้ง่ายขึ้น

(2) ด้านแหล่งเงินให้กู้หรือสนับสนุนระยะยาว ในงานวิจัยนี้หมายถึงการมีแหล่งเงินที่ให้กู้อย่างทั่วถึง มีดอกเบี้ยต่ำ และส่งเสริมให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงได้ ดังนั้น ในระดับนโยบายควรมีการสนับสนุนให้มีแหล่งเงินเฉพาะกลุ่มคนรายได้น้อย รวมถึงส่งเสริมการดำเนินงานระบบการเงินชุมชนเพื่อสนับสนุนสมาชิก การจัดตั้งกองทุนสนับสนุนที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจเกิดจากแหล่งทุนกองทุนอื่น ๆ ที่มีอยู่แล้ว เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งอาจประยุกต์จากกรณีของสิงคโปร์เพื่อให้เหมาะสมกับประเทศไทย หรือเกิดเงินสนับสนุนที่มาจากมาตรการจูงใจภาคเอกชนในการจัดตั้งกองทุนดังกล่าว เช่น มาตรการ FAR BONUS มาตรการความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ของบริษัทเอกชน เป็นต้น หรือการเชื่อมโยงระบบการเงินที่เป็นทางการ กึ่งทางการ และไม่เป็นทางการ ให้สามารถให้สินเชื่อผ่านบุคคลหรือผ่านกลุ่มแทนการให้รายบุคคล เป็นต้น

(3) ด้านการจัดการที่อยู่อาศัย รัฐควรมีมาตรการติดตามและสนับสนุนให้ท้องถิ่นเป็นผู้มีบทบาทหลักด้านที่อยู่อาศัย ประสานความร่วมมือกับภาคีเครือข่ายในท้องถิ่น ให้มีระบบชุมชนร่วมจัดการ และท้องถิ่นสนับสนุนหรืออุดหนุนด้านการเงินและด้านอื่น ซึ่งท้องถิ่นควรมีมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งแบบซื้อ แบบเช่า หรือเช่าซื้อ โดยมีจุดมุ่งหมายให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้และมีคุณภาพ

กล่าวโดยสรุป กลไกการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในปัจจุบัน มีโครงสร้างครอบคลุมกลุ่มประชากรเกือบทุกกลุ่ม แต่กลไกหลักยังเป็นกลไกที่เป็นสถาบันการเงินในระบบ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อผู้มีรายได้น้อยบางกลุ่มหรือกลุ่มอาชีพที่ไม่เป็นทางการไม่สามารถมีบ้านได้ โดยมีอุปสรรคจากการไม่ได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันครัวเรือนก็ไม่มีความพร้อมด้านรายได้ ในขณะที่กลุ่มธนาคารพาณิชย์และธนาคารเฉพาะกิจก็ยังมีเงื่อนไขจำกัดต่อการปล่อยสินเชื่อให้ผู้มีรายได้น้อย ยกเว้นกรณีที่เป็นโครงการตามนโยบายรัฐและรัฐให้การอุดหนุน ดังนั้นแนวทางที่ควรจะพัฒนาคือ เริ่มต้นจากรัฐควรมีนโยบายส่งเสริมและสนับสนุนระบบการออมเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงการออมเพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ในอนาคต เช่น การเช่า การเช่าซื้อ โดยพัฒนาในเชิงระบบทั้งระดับครัวเรือนและระดับกลไกการให้สินเชื่อ เพื่อเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงได้

References

Ariyapruchya, K., Sinswat, W., Chutchotitham, N. (2008). *Report on wealth and household debts: Risk management and financial access.* Bank of Thailand. https://content.botlc.or.th/mm-info/BOTCollection/BOTDP/dp082007.pdf

Buckley, R., Chiquier, L., & Lea, M. J. (2009). *Housing finance policy in emerging markets.* World Bank.

Government Housing Bank. (2023). Highlight of housing loan in nationwide. *Real Estate Information Center Journal by GH Bank (GHB-REIC), 7*(26), 61.

Government Housing Bank. (2017). Overview of housing loan in nationwide. *Real Estate Information Center Journal by GH Bank (GHB-REIC), 1*(1), 19-20.

Kongkittingam, P. (2016). *Personal financial planning for housing of Chulalongkorn University new graduates* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Ministry of Social Development and Human Security. (2017). *The housing development strategy 20 years (2017-2036).* https://www.nha.co.th/wp-content/uploads /2020/12

National Health Assembly [NHA]. (2023). *Progress report on resolution at NHA 15th, NHA 9.2: managing and developing healthy community and housing; Flagship 2023 on housing finance.* Centara Life Government Complex Hotel & Convention Centre Chaeng Watthana.

Patpongpibul, K. (2022). *Housing finance system in Thailand* [Unpublished manuscript]. Housing Department, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.

Phurahong, A. (2019). *Financial planning for retirement life in people aged 40 and above in Bangkok metropolitan area* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Potiratsombat, P. (2019). *Factor affected unapproved housing loan of customers in residential real estate companies: Case studies of N.C. Housing Public Company Limited and Origin Property Public Company Limited* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Povatong, B. (2022). *Low-income housing in Thailand: Concepts, development mechanism, and government subsidy.* Chulalongkorn University Press.

Srivipasthit, T. (2004). *The role of state agencies in support of the housing finance systems in Singapore, Malaysia, and Thailand* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Thananantachai, U. (2009). *The role of the local authority for housing under the policy of decentralization: A case study of Samut Sakhon municipality (Thesaban Nakorn), A case study of pilot project in Bangkok* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Thomutok, P. (2007). *Monitoring the financial management of housing cooperatives and savings in Baan Mankong: A case study of pilot project in Bangkok* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

UN-Habitat. (2005). *Financing urban shelter, global report on human settlements*. Earthscan.

UN-Habitat. (2016). *HABITAT III policy paper 10-housing policies*. http://uploads.habitat3.org/hb3/PU10-HABITAT-III-POLICY-PAPER.pdf

Influences of Factors in Facility Management Affecting the Well-being of Condominium Residents
อิทธิพลของปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

***Vasana Duangdee*[1]**

Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration,

Rajamangala University of Technology Krungthep

***วาสนา ดวงดี*[2]**

สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

Vasana.d@mail.rmutk.ac.th

***Panupong Niltago*[3]**

Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration,

Rajamangala University of Technology Krungthep

***ภานุพงศ์ นิลตะโก*[4]**

สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

Panupong.n@mail.rmutk.ac.th

Received : 2024-01-17

Revised : 2024-04-03

Accepted : 2024-04-08

[1]Lecturer, Miss Vasana Duangdee Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration, Rajamangala University of Technology Krungthep

[2] อาจารย์ วาสนา ดวงดี สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาควิชาการบัญชีและการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

[3] Lecturer, Mr. Panupong Niltago Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration, Rajamangala University of Technology Krungthep

[4] อาจารย์ ภานุพงศ์ นิลตะโก สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาควิชาการบัญชีและการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

Abstract

The objective of this research was to Influences facility management factors affecting the well-being of condominium residents, as well as to compare the health needs of condominium residents classified by demographic characteristics. The researchers divided the study into three aspects: central property management, administration, and social aspects and cultural activities. This research employed a quantitative approach using questionnaire data collection methods from people living in condominiums in the Bangkok area. Statistical data analysis utilized descriptive statistics to portray the population characteristics of the samples, Factor Analysis to group related factors, and Multiple Regression Analysis to describe facility management factors influencing the well-being of condominium residents. The findings indicated that administrative aspects were the most influential factors in facility management affecting the well-being of condominium residents, followed by central asset management and the final aspect is social aspects and cultural activities.

Keywords: Facility Management, well-being, condominium

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อ สุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด พร้อมทั้งทำการเปรียบเทียบความต้องการด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามลักษณะทางประชากรศาสตร์ โดยทำการศึกษาปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพของอาคารชุด ซึ่งผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ด้านการบริหาร และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม งานวิจัยนี้เป็นเชิงปริมาณ ใช้วิธีรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 350 คน การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนาเพื่ออธิบายลักษณะประชากรของกลุ่มตัวอย่าง การวิเคราะห์ปัจจัย (factor analysis) เพื่อจัดกลุ่มปัจจัยที่สัมพันธ์กันให้เป็นกลุ่มเดียวกัน และใช้การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (multiple regression analysis) อธิบายปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่า ปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมากที่สุด คือ ด้านการบริหาร รองลงมา คือด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง และลำดับสุดท้าย คือ ด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม

คำสำคัญ: การบริหารทรัพยากรกายภาพ สุขภาวะ อาคารชุด

บทนำ

สถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 เป็นสถานการณ์วิกฤตสำคัญที่ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงทั่วทั้งโลกและประเทศไทย ไม่เพียงแค่เรื่องของระบบสุขภาพที่ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำทางด้านสุขภาพและสวัสดิการเท่านั้น แต่ยังกระทบทั้งระบบเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยปัจจุบันการใช้ชีวิตในสังคมหลังจากผ่านวิกฤตสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการใช้วิถีชีวิต เช่น รูปแบบการทำงานที่บ้าน (work from home) เพิ่มมากขึ้น จึงส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (The Condominium Act, B.E., 1979) นั้นทำให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดต้องมีการอยู่ร่วมกับกลุ่มคนจำนวนมากอีกทั้งยังมีพื้นที่ที่ต้องใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ ลานจอดรถ โถงทางเดิน เป็นต้น ยิ่งทำให้ผู้บริโภคมีแนวคิดกับการใช้วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป

ทั้งนี้ จากผลวิจัยของการแบ่งช่วงอายุของกลุ่มคนตามยุคสมัยซึ่งแต่ละกลุ่มมีพฤติกรรมที่แตกต่างกัน โดยกลุ่มอายุ 18-27 ปี (Generation Z) จะเป็นกลุ่มที่ใส่ใจเรื่องการเดินทางด้วยการใช้ระบบขนส่งสาธารณะที่สะดวก ส่วนกลุ่มอายุ 28-41 ปี (Generation Y) จะให้ความใส่ใจในด้านพลังงาน ส่วนกลุ่มอายุ 46-56 ปี (Generation X) จะมีความสนใจด้านอาหารและสุขภาพ และกลุ่มอายุมากกว่า 56 ปีขึ้นไป (Baby boomer) นั้นจะให้ความสำคัญกับเรื่องเทคโนโลยีสีเขียว (Sumitra Wongpakdee, 2023) โดยจะเห็นได้ว่า ผู้บริโภคก็ยังคงต้องการซื้ออาคารชุดที่ตรงตามวิถีการใช้ชีวิตของตนเอง ไม่ว่าจะเป็นด้านความสะดวกในการเดินทาง ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ติดกับรถไฟฟ้า ทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ใจกลางเมืองซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางสำหรับการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงก าร และระบบความปลอดภัย ด้วยการใช้ชีวิตของกลุ่มคนส่วนมากจะทำงานอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีความวุ่นวายอาจทำให้เกิดความเครียดในหลายด้าน ซึ่งการมีที่อยู่อาศัยที่ทำให้รู้สึกผ่อนคลายด้วยบรรยากาศและการบริหารจัดการที่ดีของโครงการจึงมีผลต่อการใช้ชีวิตประจำวันเป็นอย่างมาก

การบริหารทรัพยากรกายภาพของอาคารชุดเป็นส่วนสำคัญของการให้บริการและการดูแลบำรุงรักษาอาคารเพื่อให้สภาพพร้อมใช้งานเสมอ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบน้ำ และการดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ การบริหารจัดการด้านความปลอดภัย เช่น การตรวจสอบระบบรักษาความปลอดภัย การติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด การบริหารจัดการด้านการเงิน เช่น การจัดเก็บค่าส่วนกลาง การจัดการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาและการซ่อมแซมงานระบบต่าง ๆ การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม การดูแลรักษาพื้นที่รอบโครงการ เช่น พื้นที่สีเขียว การจอดรถ และรวมถึงการจัดกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์สำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ (Bundit Chulasai & Sarich Chotipanich, 2004; Sarich Chotipanich, 2010; Natworaseth Vadhanabhasuk, 2013) โดยการบริหารทรัพยากรกายภาพของอาคารที่ดีจะสามารถช่วยเพิ่มความพึงพอใจและส่งผลต่อสุขภาวะที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัยด้วย ซึ่งการมีสุขภาวะที่ดีไม่เพียงแค่การไม่ป่วย หรือไม่มีปัญหาด้านร่างกายเท่านั้น แต่รวมถึงความสมบูรณ์ทั้งทางด้านร่างกาย จิตใจ สังคม และปัญญา ที่เชื่อมโยงกันเป็นองค์รวมอย่างสมดุล (National Health Act, 2007) โดยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) นั้นให้ความสำคัญกับการสร้างหลักประกันการมีสุขภาวะที่ดีและส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกช่วงวัย ด้วยสุขภาวะทางกายที่ดี คือการมีร่างกายที่แข็งแรง สามารถดำรงชีวิตและทำกิจวัตรประจำวันได้อย่างปกติ การรับประทานอาหารที่เหมาะสม การออกกำลังกาย และการนอนหลับที่เพียงพอ สุขภาวะจิตที่ดี คือมีความสุขในการใช้ชีวิต มีความสมดุลในการจัดการกับความเครียดและปัญหาทางจิตใจ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับคนรอบข้างและรู้จักจัดการกับอารมณ์และความรู้สึกได้อย่างเหมาะสม และมีความยืดหยุ่นสามารถปรับกับสถานการณ์ต่าง ๆ ได้ดี สุขภาวะทางสังคมที่ดี คือการมีความสัมพันธ์ที่ดีในสังคม มีความเข้าใจและความร่วมมือกับผู้อื่น และสุขภาวะทางปัญญา คือ การมีการรับรู้และการเรียนรู้ที่สมบูรณ์แบบ มีความกระตือรือร้นในการพัฒนาตนเองและการเรียนรู้สิ่งใหม่ ๆ ตลอดเวลา

จากเหตุผลข้างต้นผู้วิจัยจึงเกิดความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เนื่องจากการจะมีสุขภาวะที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารชุดต้องมาจากการบริหารทรัพยากรกายภาพซึ่งประกอบด้วย ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ด้านการบริหาร และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม ด้วยสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัยมีผลต่อคุณภาพชีวิตทั้งทางร่างกายและจิตใจ โดยผู้วิจัยหวังว่างานวิจัยนี้จะสามารถนำไปใช้ในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพด้านการวางแผนและด้านการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด และนักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สามารถนำไปพัฒนากลยุทธ์ด้านการออกแบบ ด้านการตลาด และด้านการบริหารของโครงการเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและสร้างคุณค่าที่มีประโยชน์ต่อทุกกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในโครงการ

วัตถุประสงค์งานวิจัย

1) เพื่อศึกษาอิทธิพลของปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

2) เพื่อเปรียบเทียบความต้องการด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำแนกตามลักษณะทางประชากรศาสตร์

3) เพื่อเสนอแนวทางในการบริหารด้านทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดการบริหารทรัพยกรกายภาพ (Facility Management) ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

1. ทรัพยากรกายภาพ หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัตถุที่ประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่เพื่อรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ประกอบด้วย อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร พื้นที่และบริเวณโดยรอบ ภูมิทัศน์และสวน เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในอาคาร

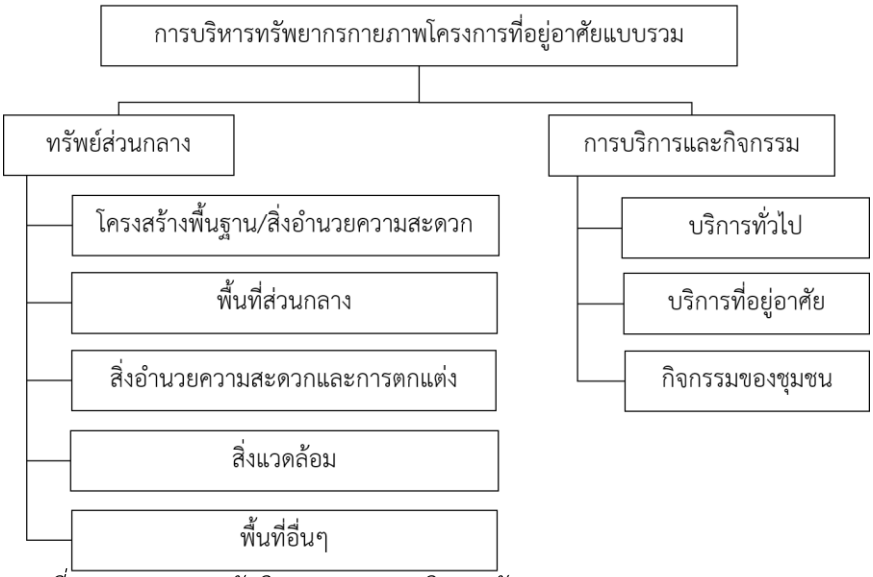
2. การดำเนินงานหรือการบริการ หมายถึง กิจกรรมที่ให้บริการเพื่อรองรับการทำงานและการใช้อาคาร เพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้รวมถึงให้ผู้ใช้อาคารได้รับความสะดวก ความปลอดภัย และการมีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยการบริการจะแบ่งเป็นด้านการดูแลรักษาอาคาร ด้านการบริการอาคาร และด้านการบริการสำนักงาน (Bundit Chulasai & Sarich Chotipanich, 2004; Sarich Chotipanich, 2010)

โดยการบริหารทรัพยากรกายภาพจะมุ่งเน้นให้การให้บริการต่อผู้คนในอาคาร การทำงาน และอาคารสถานที่ ให้สามารถทำงานกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรตามที่มุ่งหมายไว้ ซึ่งสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของ 3 องค์ประกอบสำคัญ คือ คน การทำงาน และอาคารสถานที่ ได้ดังนี้

คน หมายถึง ผู้ใช้อาคาร ได้แก่ พนักงาน ผู้มาติดต่อ ผู้รับรอง ผู้คนข้างเคียง ให้ความพึงพอใจในการมาใช้สถานที่และเกิดผลการทำงานที่มีคุณค่า มีประสิทธิภาพขององค์กร

การทำงาน หมายถึง กิจกรรม ธุรกิจ หรือธุรกรรม ที่เกิดขึ้นภายในอาคารต้องการใช้อาคารปฏิบัติงานทั้งในเวลาและนอกเวลาทำงานปกติ เพื่อให้ได้ผลตามที่กำหนดไว้อย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีงานที่เกี่ยวกับกิจกรรมพิเศษ และเกี่ยวข้องกับชุมชน ตลอดจนกิจกรรมของภาครัฐและเอกชน

อาคารสถานที่ หมายถึง อาคาร พื้นที่ทำงาน สถานที่และบริเวณสิ่งแวดล้อม และเครื่องใช้สำนักงาน ซึ่งจะต้องมีบรรยากาศที่สดใส น่าทำงาน สะอาด มีแสงและอุณหภูมิที่พอเหมาะ การใช้งานภายในอาคาร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกมีความสะดวกรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ มีความปลอดภัย มีการบริการที่ดีและมีคุณภาพมาตรฐาน (Sarich Chotipanich, 2010)



ภาพที่ 1 ขอบเขตความรับผิดชอบของการบริหารทรัพยากรกายภาพ

Source: Facility management by Bundit Chulasai & Sarich Chotipanich, 2004. (https://www.chula.ac.th/cu-services/information-services/cu-printing-house/).

แนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะ (Well-Being)

องค์การอนามัยโลก ได้นิยาม สุขภาวะ หมายถึง ภาวะที่สมบูรณ์ทั้งร่างกาย จิตใจ จิตวิญญาณรวมถึงการใช้ชีวิตในสังคมอย่างปกติสุขสะท้อนถึงความเป็นองค์รวมอย่างแท้จริงของสุขภาพที่เกื้อหนุน เป็นการดำรงชีวิตอยู่ด้วยการมีสุขภาวะที่สมบูรณ์และ มีความมั่นคง ซึ่งครอบคลุมถึงสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ สุขภาวะทางกาย สุขภาวะทางอารมณ์ สุขภาวะทางสังคม และสุขภาวะทางจิตวิญญาณ (Adams et al., 2010; Pimnara Intharaprasert, 2021)

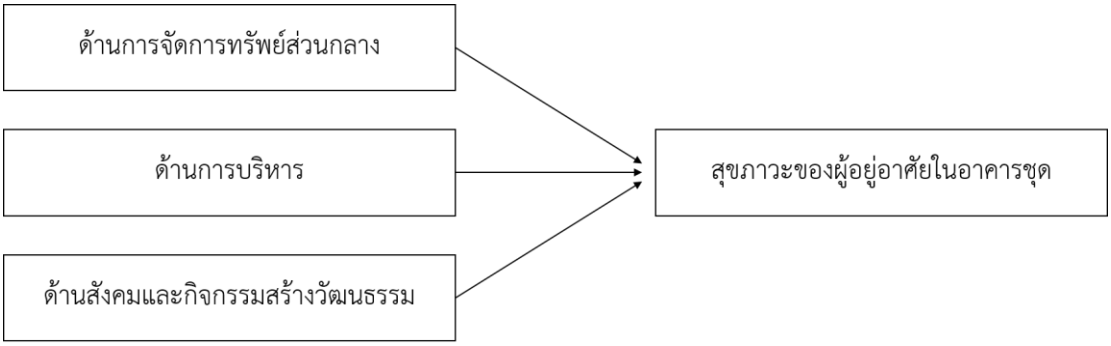
สุขภาวะทางกาย หมายถึง ภาวะการรับรู้และดำรงสุขภาพร่างกายให้มีความแข็งแรง ปราศจากโรคภัยไข้เจ็บ และสามารถดำรงชีวิตได้อย่างปกติสุขโดยมีกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างและรักษาสุขภาพร่างกายให้สมบูรณ์

สุขภาวะทางอารมณ์ หมายถึง ภาวะการรับรู้ของสภาพทางอารมณ์ความรู้สึกของตนเองและผู้อื่น และสามารถบริหารจัดการอารมณ์ของตนเองและผู้อื่นได้อย่างเหมาะสมและสร้างสรรค์

สุขภาวะทางสังคม หมายถึง ภาวะการรับรู้เรื่องการมีสัมพันธภาพของตนเองกับผู้อื่นในกลุ่มผู้ร่วมงานและต่อสาธารณชน

สุขภาวะทางจิตวิญญาณ หมายถึง ภาวะการรับรู้ของความรู้สึกสุข มีความพึงพอใจในการดำรงชีวิตอย่างมีเป้าหมาย เข้าใจธรรมชาติและความเป็นจริงของชีวิตรวมทั้งมีสิ่งยึดเหนี่ยวที่มีความหมายสูงสุดในชีวิต

ทั้งนี้ จากการทบทวนวรรณกรรม แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยจึงได้กรอบแนวความคิดของปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ดังนี้



ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดการวิจัย

วิธีการดำเนินงานวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ (survey research) ที่มีการวิจัยเชิงปริมาณ (quantity research) กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คือผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 350 คน โดยมีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของคอแครน (Cochran, 1997) ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2566 มีสัดส่วนร้อยละ 65.60 (Real Estate Information Center, 2023) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และมีค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ อยู่ที่ร้อยละ 0.05

$$n = \frac{P(1-P)Z^2}{e^2}$$

$$n = \frac{0.656(1-0.656)(1.96)^2}{(0.05)^2} = 344$$

โดย

n	=	ขนาดกลุ่มตัวอย่าง
P	=	ค่าสัดส่วนของประชากร
e	=	ร้อยละความคลาดเคลื่อนจากกลุ่มตัวอย่าง
Z	=	ระดับความเชื่อมั่น

ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยนี้ ได้แก่ ตัวแปรอิสระ (independent variables) คือปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วย ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ด้านการบริหาร และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม ตัวแปรตาม (dependent variables) คือ สุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือแบบสอบถาม โดยใช้ข้อคำถามแบบปลายปิด (closed-ended form) พิจารณาจากการสร้างกรอบความคิด และศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มาสร้างเป็นเครื่องมือแบบสอบถามโดยครอบคลุมวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ซึ่งแบบสอบถามประกอบไปด้วย 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด คำถามเกี่ยวกับลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้

ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุด ประกอบด้วย ระยะเวลาที่พักอาศัย ลักษณะการครอบครองห้องชุด ประเภทห้องชุดที่อยู่อาศัย ระดับราคาห้องชุดที่อยู่อาศัย จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยในปัจจุบัน ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในห้องชุด และจำนวนครั้งในการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 3 ปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารชุด คำถามเกี่ยวกับด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ด้านการบริหาร และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม

ส่วนที่ 4 ด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะกำหนดเป็นปัจจัยด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดด้วยข้อคำถาม ได้แก่ ท่านมีรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานอย่างสมดุลเป็นการทดสอบด้านสุขภาวะทางกาย ท่านมีความสุขที่ได้อยู่อาศัยในโครงการเป็นการทดสอบด้านสุขภาวะทางอารมณ์ ส่วนท่านมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเป็นการทดสอบด้านสุขภาวะทางสังคม และท่านพึงพอใจทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการคมนาคม และท่านพึงพอใจสภาพแวดล้อมและความปลอดภัยของโครงการเป็นการทดสอบด้านสุขภาวะทางจิตวิญญาณ

โดยข้อคำถามในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ใช้การวัดแบบสอบถามแบบ Likert scale โดยแบ่งเกณฑ์การให้คะแนนออกเป็น 5 ระดับเกณฑ์คะแนน ดังนี้

5 หมายถึง เห็นด้วยอย่างยิ่ง

4 หมายถึง เห็นด้วย

3 หมายถึง เฉย ๆ

2 หมายถึง ไม่เห็นด้วย

1 หมายถึง ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

การวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัยเรื่อง ปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ 1) สถิติเชิงพรรณนา ในรูปแบบของตารางแจกแจงความถี่ (frequency) ค่าร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) เพื่ออธิบายลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่าง 2) การวิเคราะห์เชิงอนุมาน (inferential statistics) ซึ่งการวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ปัจจัย (factor analysis) สกัดปัจจัยด้วยวิธี Principal component analysis และวิธีหมุนแกนแบบ Varimax rotation เพื่อจัดกลุ่มปัจจัยที่สัมพันธ์กันให้เป็นกลุ่มเดียวกัน โดยใช้วิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (multiple regression analysis) เพื่ออธิบายผลของตัวแปรอิสระมากกว่าหนึ่งตัวแปรที่มีผลต่อตัวแปรตาม

ผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำนวน 350 คน มีผลการวิจัย ดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด

ลักษณะประชากรศาสตร์	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	184	52.60
หญิง	166	47.40
อายุ		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 29 ปี	90	25.70
30 - 39 ปี	194	55.40
40 - 49 ปี	66	18.90
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	51	14.60
ปริญญาตรี	207	59.10

ปริญญาโท	76	21.70
ปริญญาเอก	16	4.60
สถานภาพ		
โสด	208	59.40
สมรส	127	36.30
หย่าร้าง	15	4.30
อาชีพ		
นักเรียน/นักศึกษา	51	14.60
ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	92	26.30
พนักงานบริษัทเอกชน/ลูกจ้างเอกชน	161	46.00
ประกอบธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ	20	5.70
ค้าขาย/รับจ้างอิสระ	26	7.40
รายได้		
ต่ำกว่า 20,000 บาท	51	14.60
20,000 - 30,000 บาท	157	44.90
30,001 - 40,000 บาท	94	26.90
40,001 - 50,000 บาท	20	5.70
70,001 - 80,000 บาท	28	8.00

ตารางที่ 2 แสดงข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุด

ลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุด	จำนวน	ร้อยละ
ระยะเวลาที่พักอาศัย		
1 – 3 ปี	142	40.60
4 – 6 ปี	153	43.70
7 – 9 ปี	55	15.70
ลักษณะการครอบครองห้องชุด		
เจ้าของห้องชุด	208	59.40
ผู้ร่วมอยู่อาศัย	90	25.70
ผู้เช่า	52	14.90
ประเภทห้องชุดที่อาศัยอยู่		
ห้อง Studio	14	4.00
ห้อง 1 Bedroom	284	81.10
ห้อง 2 Bedroom	52	14.90
ระดับราคาห้องชุดที่อาศัยอยู่		
2,000,001 - 2,500,000 บาท	125	35.70
2,500,001 - 3,000,000 บาท	173	49.40

4,000,001 - 5,000,000 บาท	52	14.90
จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยในปัจจุบัน		
1 – 2 คน	236	67.40
3 – 4 คน	114	32.60
ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในห้องชุด		
น้อยกว่า 8 ชั่วโมง	52	14.90
8 - 10 ชั่วโมง	149	42.30
11 - 12 ชั่วโมง	122	34.90
มากกว่า 12 ชั่วโมง	28	8.00

ตารางที่ 3 แสดงการวิเคราะห์จำนวนครั้งต่อสัปดาห์ในการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง

ปัจจัย	ระดับความถี่		ความถี่
	Mean	S.D.	
พื้นที่โถงต้อนรับ	2.45	1.028	1-2 วัน
ห้องออกกำลังกาย	2.70	0.610	1-2 วัน
สระว่ายน้ำ	2.62	0.630	1-2 วัน
ห้องประชุม	1.55	0.766	1-2 วัน
ห้องอเนกประสงค์	2.12	0.496	1-2 วัน
สวนหย่อม/สนามเด็กเล่น	3.43	0.495	3-4 วัน

ตารางที่ 4 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารชุด

ปัจจัย	ระดับความสำคัญ		ระดับ
	Mean	S.D.	
ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง			
ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และความเพียงพอต่อการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง	3.84	0.364	มาก
การปรับปรุงและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	3.46	0.499	มาก
ความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น	3.11	0.315	ปานกลาง
ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง	3.93	0.253	มาก
ความเหมาะสมของเวลาการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง	3.36	0.481	ปานกลาง
ด้านการบริการ			
ความสะดวก รวดเร็ว และมีคุณภาพในการให้บริการ	3.71	0.456	มาก
การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน	3.28	0.450	ปานกลาง
การบริหารด้านการเงินและการเก็บค่าพื้นที่ส่วนกลาง	3.09	0.285	ปานกลาง

การประชาสัมพันธ์ด้านข้อมูลข่าวสาร	3.36	0.480	ปานกลาง
การเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัย	3.78	0.413	มาก
ด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม			
รูปแบบของกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์	3.36	0.480	ปานกลาง
ลำดับขั้นตอนในการดำเนินการจัดกิจกรรม	3.00	0.000	ปานกลาง
ความถี่ของการจัดกิจกรรม	3.19	0.392	ปานกลาง
ความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม	3.19	0.392	ปานกลาง
ความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดกิจกรรม	3.11	0.315	ปานกลาง

จากตารางที่ 4 พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีระดับความคิดเห็นด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น และข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น ด้านการบริการ โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือการเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัย ข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือการบริหารด้านการเงินและการเก็บค่าพื้นที่ส่วนกลาง และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือรูปแบบของกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ ข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือลำดับขั้นตอนในการดำเนินการจัดกิจกรรม เมื่อพิจารณาถึงตัวแปรอิสระทั้ง 3 ด้าน พบว่า ตัวชี้วัดในแต่ละปัจจัยมีค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 3.00 จนถึง 3.93 ทั้งนี้ ตัวแปรอิสระที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นสูงสุด ได้แก่ ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง เรื่องความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.93 ส่วนตัวแปรอิสระที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นต่ำสุด ได้แก่ ด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม เรื่องลำดับขั้นตอนในการดำเนินการจัดกิจกรรม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.00

ตารางที่ 5 แสดงการวิเคราะห์ด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ปัจจัย	ระดับความสำคัญ		ระดับ
	Mean	S.D.	
ท่านมีรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานอย่างสมดุล	3.85	0.353	มาก
ท่านพึงพอใจทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการคมนาคม	3.85	0.353	มาก
ท่านพึงพอใจสภาพแวดล้อมและความปลอดภัยของโครงการ	3.71	0.456	มาก
ท่านมีความสุขที่ได้อยู่อาศัยในโครงการ	3.71	0.456	มาก
ท่านมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ	3.29	0.455	ปานกลาง

จากตารางที่ 5 พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีระดับความคิดเห็นด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือท่านมีรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานอย่างสมดุล และท่านพึงพอใจทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการคมนาคมมายังโครงการ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.85 ข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือท่านมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.29

ตารางที่ 6 แสดงการกำหนดกลุ่มปัจจัยของตัวแปรอิสระ

	Factor Loading			Communalities
	Factor 1	Factor 2	Factor 3	
B3.15 ความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดกิจกรรม	0.928			0.883
B3.3 ความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น	0.928			0.883
B3.14 ความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม	0.923			0.871
B3.13 ความถี่ของการจัดกิจกรรม	0.923			0.871
B3.6 ความสะดวก รวดเร็ว และมีคุณภาพในการให้บริการ		0.882		0.826
B3.10 การเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัย		0.868		0.787
B3.4 ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น		0.777		0.687
B3.1 ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และความเพียงพอต่อการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง			0.884	0.961
B3.8 การบริหารด้านการเงินและการเก็บค่าพื้นที่ส่วนกลาง			0.879	0.820
B3.7 การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน			0.635	0.797
Eigenvalue	4.038	2.270	2.077	
% of Total Variance	40.382	22.697	20.774	
Total Variance			83.852	

จากตารางที่ 6 พบว่า ลำดับขั้นตอนในการดำเนินงาน มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (correlation matrix) ของแต่ละตัวแปรชี้วัดมีค่าสหสัมพันธ์น้อยกว่า 0.3 จึงต้องทำการตัดข้อมูลออก ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มตัวแปรออกเป็น 3 กลุ่ม คือกลุ่มตัวแปร 1 ด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม ประกอบด้วย 4 ตัวชี้วัด สามารถอธิบายความแปรปรวนได้ร้อยละ 40.382 กลุ่มตัวแปร 2 ด้านการบริหาร ประกอบด้วย 3 ตัวชี้วัด สามารถอธิบายความแปรปรวนได้ร้อยละ 22.697 และกลุ่มตัวแปร 3 ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบด้วย 3 ตัวชี้วัด สามารถอธิบายความแปรปรวนได้ร้อยละ 20.774 โดยทั้งหมดสามารถอธิบายความแปรปรวนได้ร้อยละ 83.852 การทดสอบความเที่ยงของชุดข้อมูล (reliability test) โดยค่า Cronbach’s alpha ของแต่ละปัจจัยมีค่าระดับสูงกว่า 0.7 ซึ่งเป็นระดับที่ยอมรับได้

ตารางที่ 7 แสดงการวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ

		B3.15	B3.3	B3.14	B3.13	B3.6	B3.10	B3.4	B3.1	B3.8	B3.7
B3.15	Pearson Correlation	1	1.000	0.735	0.735	0.229	0.187	0.096	0.153	-0.110	0.568
	Sig. (2-tailed)		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.073	0.004	0.039	0.000
B3.3	Pearson Correlation	1.000	1	0.735	0.735	0.229	0.187	0.096	0.153	-0.110	0.568
	Sig. (2-tailed)	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	0.073	0.004	0.039	0.000
B3.14	Pearson Correlation	0.735	0.735	1	1.000	-0.121	0.254	0.131	0.208	-0.150	0.334
	Sig. (2-tailed)	0.000	0.000		0.000	0.023	0.000	0.014	0.000	0.005	0.000
B3.13	Pearson Correlation	0.735	0.735	1.000	1	-0.121	0.254	0.131	0.208	-0.150	0.334
	Sig. (2-tailed)	0.000	0.000	0.000		0.023	0.000	0.014	0.000	0.005	0.000
B3.6	Pearson Correlation	0.229	0.229	-0.121	-0.121	1	0.816	0.420	0.135	0.201	0.403
	Sig. (2-tailed)	0.000	0.000	0.023	0.023		0.000	0.014	0.012	0.000	0.000
B3.10	Pearson Correlation	0.187	0.187	0.254	0.254	0.816	1	0.515	0.230	0.164	0.328
	Sig. (2-tailed)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.002	0.000
B3.4	Pearson Correlation	0.096	0.096	0.131	0.131	0.420	0.515	1	0.628	0.085	0.169
	Sig. (2-tailed)	0.073	0.073	0.014	0.014	0.000	0.000		0.000	0.114	0.001
B3.1	Pearson Correlation	0.153	0.153	0.208	0.208	0.135	0.230	0.628	1	-0.722	-0.273
	Sig. (2-tailed)	0.004	0.004	0.000	0.000	0.012	0.000	0.000		0.000	0.000
B3.8	Pearson Correlation	-0.110	-0.110	-0.150	-0.150	0.201	0.164	0.085	-0.722	1	0.500
	Sig. (2-tailed)	0.039	0.039	0.005	0.005	0.000	0.002	0.114	0.000		0.000
B3.7	Pearson Correlation	0.568	0.568	0.334	0.334	0.403	0.328	0.169	-0.273	0.500	1
	Sig. (2-tailed)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000	

จากตารางที่ 7 ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ เพื่อป้องกันการเกิด Multicollinearity คือ การมีสหสัมพันธ์กันเองระหว่างตัวแปรอิสระมากกว่า 2 ตัว ซึ่งการที่ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันในระดับที่สูง อาจส่งผลให้สมการตัวแบบที่ใช้ในการพยากรณ์ตัวแปรตามมีความคลาดเคลื่อน จากผลการวิเคราะห์เมื่อพิจารณาค่า Sig. (2-tailed) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 พบว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยทางสถิติ ยกเว้น ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น (B3.4) กับความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดกิจกรรม (B3.15) และความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น (B3.3) และการบริหารด้านการเงินและการเก็บค่าพื้นที่ส่วนกลาง (B3.8) ที่ไม่มีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยทางสถิติ โดยตัวแปรอิสระที่พบว่า มีความสัมพันธ์อยู่ในระดับค่อนข้างมากจนถึงระดับที่มีความสัมพันธ์มากมีจำนวน 9 คู่ ได้แก่ ความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น (B3.3) กับความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดกิจกรรม (B3.15) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 1.000 ความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม (B3.14) กับความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดกิจกรรม (B3.15) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.735 ความถี่ของการจัดกิจกรรม (B3.13) กับ ความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดกิจกรรม (B3.15) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.735 ความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม (B3.14) กับความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น (B3.3) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.735 ความถี่ของการจัดกิจกรรม (B3.13) กับความรวดเร็วในการซ่อมแซมงานระบบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น (B3.3) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.735 ความถี่ของการจัดกิจกรรม (B3.13) กับความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม (B3.14) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 1.000 การเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัย (B3.10) กับความสะดวก รวดเร็ว และมีคุณภาพในการให้บริการ (B3.6) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.816 ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และความเพียงพอต่อการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง (B3.1) กับความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น (B3.4) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.628 และการบริหารด้านการเงินและการเก็บ

ค่าพื้นที่ส่วนกลาง (B3.8) กับความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และความเพียงพอต่อการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง (B3.1) มีค่าความสัมพันธ์อยู่ที่ 0.722 โดยตัวแปรอิสระที่เหลือมีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลางจนถึงน้อย

ตารางที่ 8 แสดงการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้น

Model	B	SE	Beta	t	Sig.	Adj. R^2
Constant	-10.863	0.097		-112.261	0.000	0.990
B3.6 ความสะดวก รวดเร็ว และมีคุณภาพในการให้บริการ	3.041	0.030	1.388	101.337	0.000	
B3.10 การเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัย	-1.757	0.032	-0.726	-54.718	0.000	
B3.4 ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น	1.443	0.025	0.365	57.252	0.000	
B3.14 ความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม	0.314	0.021	0.123	14.904	0.000	
B3.7 การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน	-0.133	0.016	-0.060	-8.455	0.000	

จากตารางที่ 8 การวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุคูณ (multiple regression analysis) ด้วยวิธี (stepwise method) เป็นปัจจัยที่ได้จากการจัดองค์ประกอบใหม่จากการวิเคราะห์องค์ประกอบ (factor analysis) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วย ด้านการบริหาร คือความสะดวก รวดเร็ว และมีคุณภาพในการให้บริการ และการเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัยด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง คือ ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม คือความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดกิจกรรม เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอยมีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแสดงให้เห็นว่า ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ส่วนด้านการบริหาร ในเรื่องของการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน เมื่อพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอยมีความสัมพันธ์ในทิศทางลบกับสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด แสดงให้เห็นว่า หากโครงการมีการออกกฎระเบียบและข้อบังคับที่มากจนเกินไปหรือไม่สมเหตุสมผลก็จะส่งผลให้สุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดลดลงได้ ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่า ค่า Adjusted R Square เท่ากับ 0.990 หมายถึง การบริหารทรัพยากรกายภาพด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ด้านการบริหาร และด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตาม คือสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้ร้อยละ 99.00 โดยเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์จากทั้ง 3 ปัจจัย พบว่า ด้านการบริหาร ในเรื่องของความสะดวก รวดเร็ว และมีคุณภาพในการให้บริการ ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด มากที่สุด รองลงมา คือด้านการบริหาร เรื่องการเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉิน เช่น เหตุวินาศภัย ด้านการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง เรื่อง ความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น กล้องวงจรปิด พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าให้แสงสว่าง เป็นต้น ด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรม เรื่องความเหมาะสมของสถานที่ในการจัด

กิจกรรม และลำดับสุดท้ายด้านการบริหาร เรื่องการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน จึงได้สมการถดถอยแสดงความสัมพันธ์ ดังนี้

สุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด = - 10.863 + 3.041(X1) - 1.757(X2) + 1.443(X3) + 0.314(X4) - 0.133(X5)

สรุปและอภิปรายผล

ปัจจุบันการคำนึงถึงสุขภาวะในการอยู่อาศัยเป็นเรื่องที่สำคัญโดยเฉพาะการอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งต้องมีการอยู่ร่วมกับกลุ่มคนจำนวนมากอีกทั้งยังมีพื้นที่ที่ต้องใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ ลานจอดรถ โถงทางเดิน เป็นต้น จากการศึกษาข้อมูลด้านลักษณะประชากรศาสตร์และพฤติกรรมด้านการอยู่อาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อาศัยอยู่ห้องชุดระดับราคา 2,500,001-3,000,000 บาท ซึ่งมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในโครงการประมาณ 4–6 ปี การใช้เวลาอาศัยอยู่ในห้องชุดประมาณ 8-10 ชั่วโมงต่อวัน และมีการใช้บริการพื้นที่สวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น 3-4 วันต่อสัปดาห์ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย การเพิ่มศักยภาพการบริหารทรัพยากรกายภาพด้านการบริหาร เช่น ความสะดวกรวดเร็วและคุณภาพในการให้บริการ การควบคุมและตรวจสอบระบบการทำงานของอาคาร เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำ การบำรุงรักษาซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางให้พร้อมรับบริการ ด้านระบบความปลอดภัย เช่น ระบบกล้องวงจรปิด ระบบควบคุมการเข้าออกโครงการ และการเตรียมความพร้อมด้านเหตุฉุกเฉินอย่างเหตุวินาศภัย การจัดเก็บค่าส่วนกลางที่มีความโปร่งใสมีการรายงานทางการเงินหรือมีการจัดประชุมประจำปี รวมถึงการออกกฎระเบียบและข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน โดยจะเห็นได้ว่า อาคารชุดหลายโครงการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในเรื่องของระบบการจองสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องประชุม ห้องฟิตเนส การจอดรถเพื่อลดปัญหาที่เกี่ยวกับที่จอดรถในอาคารชุด ระบบอัจฉริยะที่ควบคุมการทำงานในห้องชุด ทั้งนี้ เพื่อง่ายต่อการบริหารจัดการของผู้ดูแลและเพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัย (Nicharat Akaramanee, 2018; Phawadee Thuwawong et al., 2017; Kongkoon Tochaiwat et al., 2022) ในส่วนของการบริหารทรัพยากรกายภาพด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรมที่มีความเหมาะสมในด้านของสถานที่ ระยะเวลา และการมีส่วนร่วมของกลุ่มคนทุกวัย เช่น จัดการจัดกิจกรรมในวันเทศกาลหรือวันสำคัญ กิจกรรมที่มีประโยชน์ต่อชุมชน การทำความสะอาดสาธารณะ การบริจาคสิ่งของหรืออาหาร จัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับสุขภาพ การจัดงานวิ่ง เป็นต้น ซึ่งเป็นวิธีที่ดีในการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน โดยสามารถสร้างทัศนคติที่ดีให้กับโครงการและการอยู่ร่วมกัน นอกจากนี้ยังเป็นการพัฒนาทักษะการเป็นส่วนหนึ่งของสังคมและการสนับสนุนการความรับผิดชอบต่อสังคมอีกด้วย (Akaranun Ariyasripong & Kamalas Phoowachanathipong, 2018)

จากการวิจัยผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีสุขภาวะที่ดีอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก ซึ่งอาคารชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในปัจจุบันมีการออกแบบปัจจัยขั้นพื้นฐานที่ผู้อยู่อาศัยต้องการได้ดี โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่คำนึงถึงลักษณะของโครงการที่สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงาน รวมไปถึงด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการคมนาคม
สภาพแวดล้อมและความปลอดภัยของโครงการ โดยมาตรฐานของการสร้างอาคารอย่าง WELL Building Standard ซึ่งเป็นมาตรฐานแรกของโลกที่ให้ความสำคัญส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยนั้นเกี่ยวข้องกับสุขภาวะที่ดี ได้แก่ ความปลอดภัยและคุณภาพของอากาศและน้ำ พื้นที่สำหรับการออกกำลังกายหรือจัดกิจกรรมส่งเสริมสุขภาพและเพียงพอต่อความต้องการ ด้านสภาพแวดล้อมที่ดี เงียบสงบ ปราศจากสิ่งรบกวน และสุดท้ายด้านจิตใจเป็นสถานที่ที่ทำให้เกิดความผ่อนคลายสบายใจและมีความสุข (Praphansak Rakchaiwan, 2022) ซึ่งการบริหารทรัพยากรกายภาพในอาคารชุดส่งผลกระทบที่สำคัญต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย และส่งผลต่อสุขภาพทั้งทางร่างกายและจิตใจ โดยการจัดการด้านทรัพย์ส่วนกลาง ด้านการบริหารจัดการ ด้านสังคมและกิจกรรมสร้างวัฒนธรรมที่ส่งเสริมการใช้ชีวิตที่เป็นสุขและยั่งยืนเป็นสิ่งสำคัญที่สามารถทำได้ด้วยการบริหารทรัพยากรกายภาพในทุกด้านให้ครบถ้วนและสมบูรณ์

ทั้งนี้ ผลจากการวิจัยสามารถนำไปใช้ในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพด้านการวางแผนและด้านการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น และนักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ผู้ประกอบการ หรือเจ้าของกิจการ สามารถนำไปพัฒนากลยุทธ์ด้านการออกแบบสภาพแวดล้อม ด้านการตลาด และด้านการบริหารของโครงการที่ดีต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ข้อเสนอแนะ

1) ควรทำการเก็บรวบรวมข้อมูลประเภทและระดับของอาคารชุด โดยทำการเปรียบเทียบการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพทำให้ทราบความแตกต่างของปัญหาที่แท้จริง เพื่อช่วยการวางแผนโครงการในอนาคตในการกำหนดกลยุทธ์การตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2) ควรทำการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อมูลในเชิงลึกถึงปัญหาอุปสรรคที่มีผลต่อสุขภาวะการอยู่อาศัยในโครงการของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดและนิติบุคคลผู้ดูแลอาคารชุด เพื่อนำไปพัฒนาความสามารถในการทำงานของนิติบุคคล ซึ่งสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ได้อย่างแท้จริง

References

Adams, T. B., Bezner, J., Drabbs, M. E., Zambarano, R. J., & Steinhard, M. A. (2010). Conceptualization and measurement of the spiritual and psychological dimensions of wellness in a college population. *American Journal of Health Promotion, 11*(3), 208-218.

Akaramanee, N. (2018). *Opportunities and limitations in the application of well-being concept in the development of condominium in Bangkok area* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Ariyasripong, A., & Phoowachanathipong, K. (2018). *A causal relation model of environment and positive psychology factors towards buddhist holistic health of families in the high-rise community, Bangkok* [Research project funded, by Mahachulalongkornrajavidyalaya University]. Chulalongkorn University.

Chotipanich, S. (2010). Facility management. https://www.chula.ac.th/cu-services/information services/cu-printing-house/

Chulasai, B., & Chotipanich, S. (2004). *Facility management.* https://www.chula.ac.th/cu-services/information-services/cu-printing-house/

Cochran, W. G. (1997). *Sampling techniques* (3rd ed.). John Wiley & Sons.

The Condominium Act, B.E. (1979). https://www.bsa.or.th/

Intharaprasert, P. (2021, February 12). *Good health and well-being.* https://www.sdgmove.com/2021/01/25/sdg-updates-good-health-and-well-being/

National Health Act. (2007). National health. https://infocenter.nationalhealth.or.th/

Rakchaiwan, P. (2022, December 26). *Energy environment health.* https://www.posttoday.com/real-estate/688890

Real Estate Information Center. (2023, December 31). *Summary of the Bangkok-metropolitan housing market in 2023 and trends in 2024.* https://thinkofliving.com/A1-2566-846673

Thuwawong, P., Setthabutr, A., & Phongsuwan, S. (2017, July 14). *Guidelines to developing a healthy design assessment tool for residential buildings in Thailand.* 4th Building Technology Alliance Conference on Energy and Environment. Faculty of Architecture, Khon Kaen University

Tochaiwat, K., Suwanchaiskul, A., Vichayapan, P., & Arpornwicharnop, K. (2022). A study on the building information modeling for residential condominium facility management. *Journal of Hunan University (Natural Sciences), 49*(7), 44-55.

Vadhanabhasuk, N. (2013). *Facility management for residential building* [Unpublished master's thesis]. Chulalongkorn University.

Wongpakdee, S. (2023). *Real estate business well-being and sustainable.* https://thaipropertymentor.com/archives/24072

Memorial of Phupan Battlefields: The Participatory Process in Design and Meaning Convey of the Bru Ethnic Group in Dong Luang

อนุสรณ์สถานสมรภูมิภูพาน : กระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบและการสื่อความหมายแห่งการต่อสู้ของชนเผ่า บรู ดงหลวง

Piya Pornpattamapinyo

The Degree of Master of Architecture

Department of Community and Environmental Development

Arsom Silp Institute of the Arts

ปิยะ พรปัทมภิญโญ

สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันอาศรมศิลป์

jinta2045@gmail.com

Chuvit SuchaXaya

Department of Community and Environmental Development

Arsom Silp Institute of the Arts

ชูวิทย์ สุจฉายา

สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันอาศรมศิลป์

chuvits@yahoo.com

Received : 2024-02-05

Revised : 2024-04-01

Accepted : 2024-04-08

Abstract

This article aims to 1) study the design process through participation in the design of memorial, with a case study of the Dong Luang memorial project in Dong Luang district, Mukdahan province. It also includes an examination of challenges, obstacles, and success factors in the design process 2) study the meaning conveyed by architecture through participation, suitable for the context of the Bru ethnic group's collaborative with Communist Party in Dong Luang, using a Participatory Action Research approach where researchers are involved in the design team.

The study found that project design was satisfactory to all parties involved, and success factors in the participatory design process included two-way communication of high quality, achieved through the selection of media relevant to the participants, including the location, individuals, and activities. This led to clear design questions and guided the design direction, facilitating the continuous development of details design.

Additionally, it was observed that the meaning convey is a continuous process from initiating essential designing program, engaging in collaborative design obtaining feedback, to activities that involve users in the construction process. Consistent meaning conveyed throughout the participatory design process could help architects develop the abstract design program to the tangible construction that allow users to perceive the intended meaning of architecture.

Keywords: participatory design process, meaning in architecture, memorial

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษากระบวนการออกแบบ โดยใช้การมีส่วนร่วมกับอาคารประเภทอนุสรณ์สถาน ด้วยกรณีศึกษาโครงการศาลาประวัติศาสตร์ ดงหลวง อ.ดงหลวง จ.มุกดาหาร รวมถึงศึกษาปัญหาอุปสรรคและปัจจัยสำเร็จในการออกแบบ (2) ศึกษาการสื่อความหมายของอาคารที่ออกแบบด้วยการมีส่วนร่วม ที่เหมาะสมต่อบริบทของเรื่องราวการต่อสู้ร่วมกับพรรคคอมมิวนิสต์ฯ ของชนเผ่าบรู ดงหลวง โดยใช้รูปแบบการวิจัยเชิงปฏิบัติการที่ผู้วิจัยร่วมอยู่ในทีมออกแบบ (participatory action research)

ผลจากการศึกษาพบว่า แบบอาคารเป็นที่พึงพอใจของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจัยสำเร็จในกระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมคือ การสื่อสารสองทางที่มีคุณภาพอันเกิดจากการเลือกใช้สื่อที่ตรงประเด็นกับผู้ร่วมกระบวนการ ทั้งสื่อสถานที่ สื่อบุคคล และสื่อกิจกรรม จนเกิดโจทย์ในการออกแบบที่ชัดเจน และสามารถนำโจทย์ดังกล่าวไปใช้กำกับทิศทางในการออกแบบ จนต่อเนื่องไปสู่การพัฒนารายละเอียดต่าง ๆ ในแบบด้วยความเข้าใจ

ทั้งนี้ การสื่อความหมายของอาคารที่ออกแบบนั้น เป็นกระบวนการที่ต่อเนื่องกัน ตั้งแต่การเริ่มต้นตั้งโจทย์ที่เป็นเกณฑ์สำคัญ การร่วมออกแบบ การร่วมให้ความเห็นที่มีต่อแบบ ตลอดจนกิจกรรมที่เปิดให้ผู้ใช้อาคารร่วมกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งการสื่อความหมายที่ต่อเนื่องตลอดกระบวนการนั้นจะช่วยส่งผ่านความต้องการของโจทย์ที่เป็นนามธรรมไปสู่การก่อสร้างอย่างเป็นรูปธรรม และทำให้ผู้ใช้อาคารรับรู้ความหมายได้จริง

คำสำคัญ: การมีส่วนร่วม การออกแบบอนุสรณ์สถาน การสื่อความหมาย

บทนำ

การสื่อความหมาย เป็นเป้าหมายสำคัญของการสร้างอนุสรณ์สถาน แต่กระบวนการออกแบบในปัจจุบันไม่เอื้อให้เกิดการสื่อความหมายมากนัก (Ariya Aruninta, 2006) เนื่องจากขาดความเข้าใจและละเลยมุมมองเชิงคุณค่าของเรื่องราวจากเจ้าของเรื่องราว จนกลายเป็นอนุสาวรีย์ส่วนตัวของผู้ออกแบบ

เมื่อศึกษากระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมอย่างละเอียด จะพบว่า กระบวนการถกเถียง (argument process) ซึ่งเน้นความสำคัญกับระบบคุณค่าของผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ (Lang, 1987) มีมุมมองในการดำเนินการที่สอดคล้องกับทฤษฎีด้านกระบวนการมีส่วนร่วมที่ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (stakeholder) สามารถเข้าร่วมตัดสินใจตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ (ตั้งแต่การกำหนดโจทย์ในการออกแบบสถาปัตยกรรม) ทั้งนี้ ลักษณะเฉพาะของอาคารประเภทอนุสรณ์สถาน มีเป้าหมายทั้งการสื่อความหมายทางตรงและสื่อโดยนัย ที่ให้ความสำคัญตั้งแต่การสื่อความหมายของพื้นที่เดิม การสื่อความหมายผ่านองค์ประกอบด้านภูมิสถาปัตยกรรม ด้านสถาปัตยกรรม (Ariya Aruninta, 2006) และด้านการบริหารจัดการเพื่อการสื่อความหมาย (Norden, 2003) จากการศึกษาทฤษฎีด้านการประเมินผลการสื่อสารผ่านองค์ประกอบของการสื่อสาร (Berlo, 1960) และบทบาทหน้าที่ของสื่อ (Kanjana Kaewthep, 2000) แสดงให้เห็นว่า “สถานที่” สามารถมีบทบาทเป็น “ช่องทางการสื่อสาร” ที่ใช้จัดวางเนื้อสาร (message) ให้ผู้รับสาร (receiver) ได้เข้ามาสัมผัส ทั้งตา หู จมูก ลิ้น กาย ใจ รับรู้บรรยากาศการรำลึก ข้อมูลเรื่องราว ความเป็นมา ความรู้สึก รวมถึงแรงบันดาลใจต่าง ๆ จากผู้ส่งสาร (sender) ซึ่งในที่นี้ คือเจ้าของโครงการ

ในการทำงานจริง หัวหน้าทีมออกแบบเลือกใช้วิธีกระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วม โดยเน้นย้ำถึงความสำคัญของการสื่อสารสองทาง ด้วยการสลับบทบาทเป็นทั้งผู้พูดและผู้ฟังที่ดี ตั้งแต่เริ่มต้นวางแผนเพื่อให้การสื่อสารเป็นหัวใจสำคัญของการทำงาน โดยกำหนดรายละเอียดของการสื่อสารในทุกแผนกิจกรรม เพื่อเปิดโอกาสให้เกิดการสื่อสารสองทางอย่างมีคุณภาพระหว่างทีมออกแบบกับกลุ่มเจ้าของเรื่องราวซึ่งเป็นผู้ริเริ่มโครงการ และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่เริ่มต้นและต่อเนื่องไปตลอดทั้งกระบวนการ

โครงการอนุสรณ์สถานดงหลวง เริ่มต้นเมื่อปีพ.ศ. 2553 โดยกลุ่มอดีตสหายชาติพันธุ์ บรู ซึ่งรวมตัวกันในนามเครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทย ในฐานะเจ้าของโครงการได้ติดต่อสถาบันอาศรมศิลป์ให้ช่วยออกแบบอาคารเพื่อรำลึกเหตุการณ์การต่อสู้ร่วมกับพรรคคอมมิวนิสต์แห่งประเทศไทย (พคท.) โดยเฉพาะเรื่องราวของ เขตงาน 333 (หน่วยหนึ่งในสมรภูมิภูพาน) เพื่อให้เป็นสถานที่เรียนรู้ประวัติศาสตร์ทางการเมืองไทยที่ส่งต่อคุณค่าและแรงบันดาลใจจากเรื่องราวไปสู่คนรุ่นใหม่ ในรูปแบบของแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ที่สร้างงาน สร้างรายได้ และสร้างสำนึกรักท้องถิ่นให้กับลูกหลานในพื้นที่ รวมถึงใช้เป็นสถานที่รำลึกของผู้ร่วมเหตุการณ์ที่สามารถใช้งานเป็นพื้นที่สาธารณะของชุมชนได้อย่างต่อเนื่อง ไม่ถูกทิ้งร้างเป็นสถูปวีรชนที่ใช้ในงานพิธีเพียงปีละ 1-2 ครั้ง

แม้กลุ่มชาติพันธุ์บรูจะตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ดงหลวงมากว่า 100 ปีแล้ว แต่เรื่องราวของชาติพันธุ์นี้ ไม่ค่อยมีการสื่อสารสู่สังคมไทยหรือจารึกในประวัติศาสตร์มากนัก กลุ่มชาติพันธุ์บรูยังถูกชาวไทยเรียกว่า ชาวโซ่ ชาวข่า (ซึ่งในอดีตใช้เป็นคำดูแคลนหมายความถึง พวกที่ถูกล่ามโซ่ และพวกขี้ข้า) ทั้งยังไม่มีพื้นที่รวบรวมทรัพยากรทางวัฒนธรรมของชาวบรูในไทยมาก่อน ประกอบกับเรื่องราวการต่อสู้ร่วมกับพรรคคอมมิวนิสต์จากมุมมองของกลุ่มชาติพันธุ์บรู ก็ยังไม่เคยถูกบอกเล่าสู่สังคมในวงกว้าง จึงทำให้โครงการอนุสรณ์สถานดงหลวงแห่งนี้ มีความสำคัญในการสื่อสารความหมายของเนื้อหาด้านประวัติศาสตร์ชาติพันธุ์และเรื่องราวที่มีคุณค่าจากมุมมองของชุมชนชาวบรูไปสู่สังคมไทย

ด้วยความเป็นมาดังกล่าว สถาบันอาศรมศิลป์จึงเลือกใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบเป็นเครื่องมือในการสร้างให้เกิดการสื่อสารอย่างมีคุณภาพของโครงการในหลายมิติ เพื่อให้ได้มาซึ่งโจทย์ในการออกแบบที่ชัดเจนและสื่อสารได้ตรงกับความต้องการของเจ้าของโครงการอนุสรณ์สถานแห่งนี้ โดยผู้วิจัยมีความสนใจศึกษากระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบ

ที่ส่งผลต่อคุณภาพของการสื่อความหมายของอนุสรณ์สถาน เพื่อให้เกิด (1) ความรู้ในการพัฒนารูปแบบของการจัดกระบวนการออกแบบอนุสรณ์สถานอย่างมีส่วนร่วม และ (2) การประเมินคุณค่าของสถาปัตยกรรมในด้านการสื่อความหมาย

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. ศึกษากระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมอย่างมีส่วนร่วมในด้านทฤษฎีและด้านเทคนิควิธีในการปฏิบัติการ
2. ศึกษาผลของกระบวนการมีส่วนร่วมในด้านการสื่อความหมายของอาคารประเภทอนุสรณ์สถาน

ขอบเขตการวิจัย

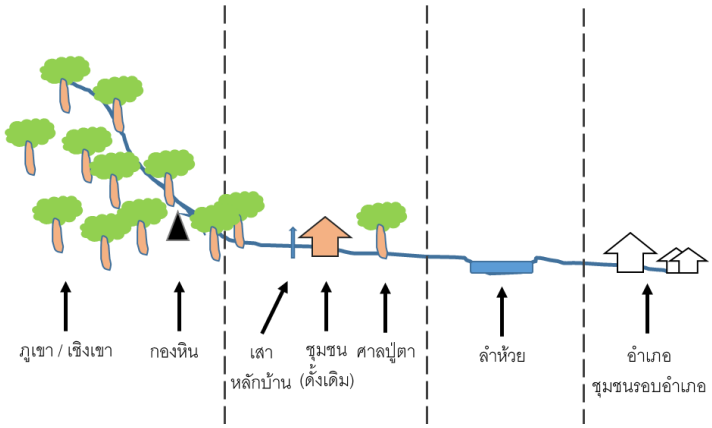
พื้นที่ในการศึกษาถูกกำหนดโดยขอบเขตของเนื้อหาด้านประวัติศาสตร์ของพื้นที่ที่กลุ่มอดีตสหายชาติพันธุ์บรูระบุไว้ว่า ต้องการให้อนุสรณ์สถานเป็นสถานที่เพื่อรำลึกถึงเหตุการณ์เฉพาะในเขตงาน 333 ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ต่อสู้ที่มีคนจากกลุ่มชาติพันธุ์บรูเข้าร่วมจำนวนมาก แต่เนื่องจากพื้นที่นี้เป็นพื้นที่ปิดลับทางการทหารในอดีต จึงไม่มีตำแหน่งพื้นที่กายภาพที่ชัดเจน ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่กายภาพในปัจจุบันและจากการสัมภาษณ์กลุ่มเจ้าของโครงการ จึงสามารถกำหนดได้ว่า พื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณภูมินิเวศเชิงเขาของชาวบรู ในอำเภอดงหลวง รวม 4 ตำบล อันได้แก่ ตำบลกกตูม ตำบลพังแดง ตำบลดงหลวง และตำบลหนองแคน (ดังแสดงในแผนที่ เลข 1-4 ซึ่งจุดสีน้ำเงิน สื่อถึง หมู่บ้านที่กลุ่มชาติพันธ์บรูอาศัยอยู่เป็นประชากรหลัก)

ภาพที่ 1 แผนที่อำเภอดงหลวงแสดงข้อมูลกลุ่มชาติพันธุ์ และกิจกรรมเตรียมความพร้อม
ที่มา: ผู้วิจัย

ประวัติศาสตร์ของพื้นที่

ชาวบรู เป็นกลุ่มชาติพันธุ์ที่อพยพมาตั้งถิ่นฐานในไทยตั้งแต่ช่วงรัตนโกสินทร์ตอนต้น โดยมีวิถีชีวิตผูกพันกับภูมินิเวศเชิงเขา (บรู แปลว่า ภูเขา) ทั้งชายและหญิงมีทักษะในการเข้าป่า หาของป่า ล่าสัตว์เพื่อดำรงชีวิตเป็นหลัก ชาวบรูมีความเชื่อในการเคารพเจ้าป่า เจ้าเขา บริเวณเชิงเขาจะมีจุดกองหินทับใบไม้เพื่อคารวะเจ้าป่าเจ้าเขาก่อนเข้าป่า นับถือผีบรรพบุรุษ ในพื้นที่ป่าส่วนกลางของหมู่บ้านจะตั้งศาลปู่ตา ส่วนลานกลางหมู่บ้านซึ่งเป็นที่ตั้งเสาหลักบ้าน ใช้เป็นลานหลักสำหรับประกอบพิธีกรรม ขับไล่สิ่งชั่วร้ายในหมู่บ้าน นอกจากนี้ ยังมีวิถีวัฒนธรรมภูมิปัญญาในการเก็บสมุนไพร ดักสัตว์ และใช้ชีวิตในป่าที่หลากหลายซึ่งทักษะเหล่านี้เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญของพรรคคอมมิวนิสต์ในการตั้งเขตฐานที่มั่นในป่าได้สำเร็จ ชาวบรูสามารถ

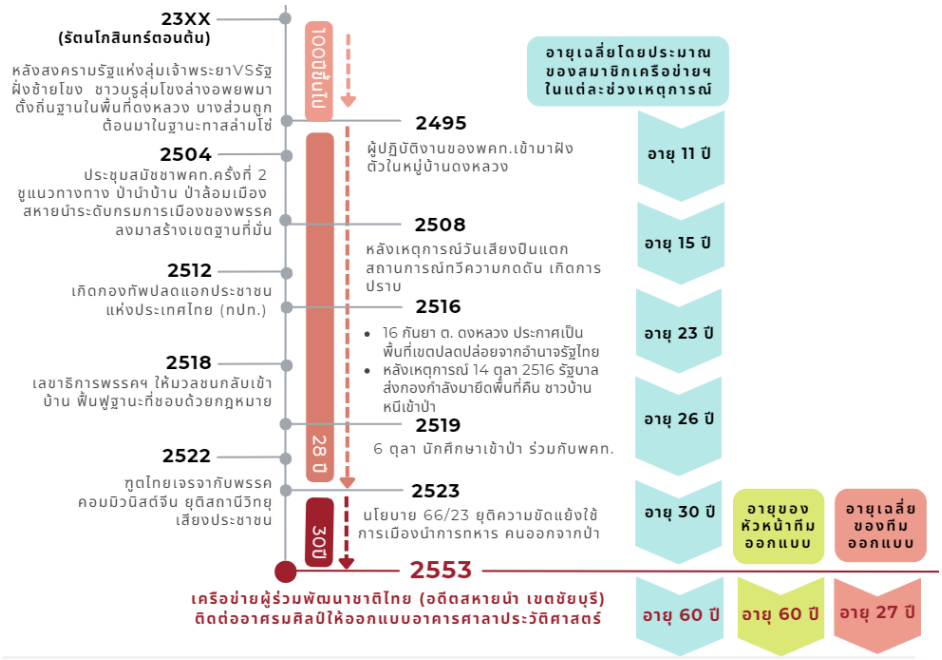
ลำเลียงเสบียงและอาวุธ ยามค่ำคืนในป่าได้โดยไม่ต้องเสี่ยงจุดไฟให้ถูกจับ แม้หลังจากออกจากป่า กลุ่มสหายบางส่วนยังเรียกแทนตัวเองว่าเป็น คนป่า อย่างภาคภูมิใจ



ภาพที่ 2 แสดงวิถีชีวิตของชาวบรูในยุคแรกตั้งถิ่นฐานที่ผูกพันกับภูมินิเวศเชิงเขา
ที่มา: ผู้วิจัย

ชาวบรูมีความเชื่อในการอยู่ร่วมกันและมีพื้นฐานการแบ่งปันทรัพยากรอย่างเท่าเทียม เช่น การล่าสัตว์จะนำเนื้อสัตว์ที่ได้มาแบ่งสัดส่วนเท่า ๆ กันตั้งแต่ในอดีตรวมทั้งใช้วิธีการนี้ในเรื่องต่าง ๆ อันเรียกว่า ลัทธิเฉลี่ยสมบูรณ์ ซึ่งเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่เข้ากันได้กับแนวคิดของพรรคคอมมิวนิสต์ฯ ในขณะนั้นที่นำเสนอเรื่องความเท่าเทียมกันในสังคม

พื้นที่ดงหลวงมีความเคลื่อนไหวทางการเมืองตั้งแต่ช่วงเสรีไทย โดยมีกลุ่มที่สนับสนุน นายเตียง ศิริขันธ์ รวมกลุ่มกันเคลื่อนไหวซึ่งภายหลังพัฒนามาเป็นกลุ่มเริ่มต้นในพรรคคอมมิวนิสต์แห่งประเทศไทย (พคท.) กระทั่งในปี พ.ศ. 2504 เกิดการประชุมสมัชชาครั้งที่ 2 ของพคท. ที่มียุทธศาสตร์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับการสร้างเขตงานในชนบท เกิดการขยายฐานที่มั่น จึงมีผู้นำในพรรคฯ ลงปฏิบัติการในพื้นที่ดงหลวง จนกระทั่งปี พ.ศ. 2508 เกิดเหตุการณ์ปะทะกันด้วยอาวุธระหว่างขั้วความขัดแย้ง (วันเสียงปืนแตก) ส่งผลให้รัฐบาลไทยดำเนินนโยบายปราบปรามคอมมิวนิสต์อย่างเด็ดขาดและรุนแรงขึ้น ส่งผลถึงสถานการณ์ในดงหลวง รัฐบาลไทยเริ่มทำการสืบสวน จับกุม และใช้ความรุนแรงเกินกว่าเหตุกับผู้ต้องสงสัยจำนวนมาก ซึ่งสถานการณ์นี้เป็นแรงผลักดันสำคัญที่ทำให้ชาวบรูในหมู่บ้าน ทั้งผู้สูงอายุ ผู้หญิง และเด็กเข้าร่วมสนับสนุน พคท. ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยจัดกำลังหน่วยต่าง ๆ ขึ้นเพื่อต่อสู้ปกป้องหมู่บ้าน ซึ่งชาวบรูในพื้นที่เรียกเหตุการณ์ช่วงนี้ว่าเป็นช่วงเริ่มเข้าป่า มีการจัดตั้งกลุ่มกองทหารหลักและมีการจัดตั้งหน่วยสนับสนุนด้านต่าง ๆ บางคนถูกส่งไปเวียดนามเพื่อเรียนทักษะทางการทหารโดยเฉพาะ ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2516 พคท. เริ่มใช้กลยุทธ์การต่อสู้เป็นลักษณะจรยุทธ์ในพื้นที่ป่าสลับกับพื้นที่หมู่บ้าน เพื่อหลีกเลี่ยงการล้อมปราบ เปลี่ยนพื้นที่ป่าและหมู่บ้านในดงหลวงเป็นเขตต่อสู้ (พื้นที่สีแดง) ก่อนที่นักศึกษาในกรุงเทพ ฯ จะเริ่มเข้าร่วมกับ พคท. ช่วงหลังจาก 6 ตุลาคม 2519 จึงเริ่มมีการบันทึกเหตุการณ์การต่อสู้จากมุมมองของนักศึกษาและสหายนำในเขตงานต่าง ๆ เพื่อเผยแพร่สู่สังคม และมีการพัฒนาขยายเขตงานต่าง ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับนักศึกษาที่อพยพมาจากในเมือง



ภาพที่ 3 แสดงภาพรวมประวัติศาสตร์ในพื้นที่ดงหลวง
ที่มา: ผู้วิจัย

จากประวัติศาสตร์โดยย่อดังที่กล่าวมาแสดงให้เห็นว่า ตลอดช่วงชีวิตตั้งแต่วัยเด็กจนถึงวัยกลางคนของกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ เติบโตมาด้วยการศึกษาเรียนรู้จากประสบการณ์กับ พคท. เป็นหลัก โดยเฉพาะการพัฒนามุมมองต่อสังคมและการสั่งสมทักษะการทำงานร่วมกันผ่านการต่อสู้ ซึ่งยังคงเป็นวิถีปฏิบัติที่ติดตัวจนกระทั่งออกจากป่า กลุ่มผู้ริเริ่มโครงการยังคงรวมกลุ่มกันทำงานพัฒนาหมู่บ้านในชื่อ “เครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทย” เพื่อขับเคลื่อนงานพัฒนาสังคมในด้านต่าง ๆ และสามารถนำทักษะติดตัวไปใช้ประกอบอาชีพ ทั้งด้านการเกษตร ค้าขาย ฯลฯ ได้เป็นอย่างดี จนกระทั่งเข้าสู่วัยเกษียณในปัจจุบัน กล่าวได้ว่าประวัติศาสตร์ของการต่อสู้ร่วมกับพรรคคอมมิวนิสต์ ฝังรากหยั่งลึกในประสบการณ์ชีวิตของชาวบรูรุ่นหนึ่งที่เกิดและเติบโตในภาวะสงครามจนถึงวัยกลางคน จนหลอมรวมบทเรียนและอุดมการณ์จากการต่อสู้ในประวัติศาสตร์ช่วงนั้นมาเป็นโลกทัศน์ในการดำเนินชีวิต

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้เข้าร่วมกระบวนการ ผู้เข้าร่วมกระบวนการออกแบบในช่วงเริ่มต้น ประกอบด้วย คณะกรรมการบริหารโครงการอนุสรณ์สถาน จำนวน 18 คน มีประธานเป็นอดีตสหายนำระดับสูงในพื้นที่ ซึ่งแต่งตั้งโดยสมาชิกเครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทยในเขตงาน 333 เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ สมาชิกในคณะกรรมการทั้ง 18 คนเป็นกลุ่มประชากรสูงอายุ (60 –75 ปี) ทั้งหมดอาศัยอยู่ในพื้นที่ทั้ง 4 ตำบลในอำเภอดงหลวง ซึ่งมีความสนิทสนมกันจากการร่วมต่อสู้กับพรรคคอมมิวนิสต์ด้วยกันเมื่อ 30 ปีก่อน และยังคงรวมกลุ่มทำกิจกรรมเพื่อชุมชนต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน เมื่อโครงการพัฒนาจนได้แบบอาคารในช่วงนำเสนอแบบและช่วงระดมทุนก่อสร้าง ผู้เข้าร่วมกระบวนการจึงได้ขยายออกไปในวงกว้างขึ้น อันได้แก่ เครือข่ายและลูกหลานของผู้ร่วมพัฒนาชาติไทย ทั้งยังขยายออกไปในหน่วยงานราชการระดับอำเภอดงหลวง และในชุมชนชาวบรูรอบ ๆ บริเวณที่ตั้งโครงการ

ทีมออกแบบ ประกอบด้วย หัวหน้าทีมและสมาชิกรวมจำนวน 6 คน โดยมีหัวหน้าทีมออกแบบ (อายุ 60 ปีในขณะออกแบบ) ซึ่งมีประสบการณ์ร่วมต่อสู้กับพรรคคอมมิวนิสต์ มีความเข้าใจประวัติศาสตร์การต่อสู้ของ พคท. ส่วนสมาชิกทีมออกแบบอีก 5 คนมีอายุระหว่าง 23-32 ปีในขณะเข้าร่วมกระบวนการออกแบบ ไม่มีภูมิหลังหรือประสบการณ์ร่วมในประวัติศาสตร์การต่อสู้ที่เกิดขึ้น ซึ่งต่างจากหัวหน้าทีมและกลุ่มเจ้าของโครงการ

ระเบียบวิธีวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยใช้การศึกษาวิจัยเชิงปฏิบัติการ (participatory action research) โดยใช้การวางแผนและประเมินผลปฏิบัติการที่เกิดขึ้นก่อนหน้าอย่างต่อเนื่อง ผลที่ประเมินได้จะถูกนำไปใช้เป็นเครื่องมือสำหรับกำหนดกิจกรรมขั้นตอนต่อไป ซึ่งขั้นตอนของการวิจัยเชิงปฏิบัติการในการศึกษาครั้งนี้ สามารถแบ่งได้เป็น 4 ขั้นตอน เริ่มจากวางแผนตั้งโจทย์ในการวิจัย (plan) แล้วจึงปฏิบัติการ (act) โดยเรียนรู้วิธีการสื่อสารในการแก้ปัญหาร่วมกันผ่านกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นตัวแปรต้น (inputs) จากนั้นจึงทำการสังเกต (observe) อย่างมุ่งเน้นไปที่ปฏิกิริยาที่เกิดขึ้นของทีมออกแบบและผู้เข้าร่วมกระบวนการทั้งหมดที่สัมพันธ์กับหัวข้อเรียนรู้ของผู้วิจัย จากนั้นจึงประเมินและสะท้อนผล (reflect) โดยทำความเข้าใจร่วมกันกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียถึงกิจกรรมในขั้นตอนที่ผ่านมาว่า เกิดผลสัมฤทธิ์ (output) และผลลัพธ์ (outcome) อย่างไร เป็นขั้นตอนสุดท้าย ทั้งนี้ การเก็บข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้กำหนดเครื่องมือที่ใช้เก็บข้อมูลตามลักษณะของกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดกระบวนการ อันได้แก่ การลงพื้นที่ การสัมภาษณ์รายบุคคล การประชุมเชิงปฏิบัติการ การสังเกตพฤติกรรม และการสนทนากลุ่ม (focus group) โดยกิจกรรมทั้งหมดในกระบวนการออกแบบโครงการนี้ สามารถแบ่งตามเป้าหมายได้เป็น 4 ระยะ ดังนี้

ระยะที่ 1 การเตรียมความพร้อม เป็นบทบาทของหัวหน้าทีมออกแบบที่มีเป้าหมายเพื่อประเมินสถานการณ์ของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายก่อนวางแผนงาน เพื่อเอื้อให้ทุกฝ่ายทำงานร่วมกันได้ ผลลัพธ์ทำให้เกิดเป็นทีมออกแบบที่เข้าใจสถานการณ์และสามารถร่วมกำหนดแผนกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่าง ๆ ได้

ระยะที่ 2 การทำความเข้าใจ เป็นเป้าหมายร่วมของทีมออกแบบและกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการเพื่อระบุคุณค่าการสื่อความหมายผ่านการทำความเข้าใจกลุ่มเจ้าของเรื่องราวให้ได้ผลลัพธ์เป็นโจทย์ในการออกแบบที่ชัดเจน

ระยะที่ 3 การสร้างทางเลือก มีเป้าหมายเพื่อระดมความคิดเพื่อพัฒนาแบบที่เป็นไปได้และสื่อความหมายได้ตรงกับโจทย์ รวมถึงมีความสร้างสรรค์ภายใต้ข้อจำกัดต่าง ๆ ของโครงการ

ระยะที่ 4 การนำเสนอและประเมินผล มีเป้าหมายในการนำระบบคุณค่าของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งทางตรงและทางอ้อมมาประเมินคุณภาพของแบบในการสื่อความหมายผ่านกิจกรรมการนำเสนอแบบและร่วมตัดสินใจในการกำหนดแผนงานก่อสร้างอาคาร

ผลการวิจัย

ผลของการวิจัยสามารถแบ่งสัดส่วนตามระยะเวลาและกิจกรรมของกระบวนการทั้งหมดซึ่งใช้เวลารวม 9 เดือน โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ระยะ ดังนี้

ระยะที่ 1 การเตรียมความพร้อม ใช้เวลา 2 สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 6 ของเวลาในกระบวนการออกแบบทั้งหมด ซึ่งปัจจัยสำเร็จในการเตรียมความพร้อม คือการที่หัวหน้าทีมออกแบบลงพื้นที่พูดคุยกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการในประเด็นเป้าหมายเชิงคุณค่าของโครงการ สำรวจศักยภาพของที่ตั้ง ประเมินความร่วมมือและเสนอวิธีการทำงานอย่างมีส่วนร่วม และเตรียมเครื่องมือสร้างความเข้าใจของสมาชิกในทีมออกแบบ เพื่อให้มีความพร้อมในการพูดคุยกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ โดยเครื่องมือสำคัญได้แก่ การให้นักประวัติศาสตร์ลงพื้นที่ศึกษาและนำมาเล่าให้ทีมออกแบบฟัง การเชิญอดีตสหายในเมือง (คนกรุงเทพ ฯ ที่เคยเข้าป่าร่วมกับ พคท. ในช่วงหลังเหตุการณ์ 6 ตุลา) มาร่วมพูดคุยเพื่อปูพื้นฐานของเรื่องราวที่เกิดขึ้นให้สมาชิกทีม

ออกแบบก่อนที่จะพบกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ (พูดคุยขณะเดินทาง 7 ชั่วโมงเพื่อลงพื้นที่) จากการเตรียมความพร้อมทั้งหมด ส่งผลให้สมาชิกทีมออกแบบที่ไม่มีภูมิหลังกับเหตุการณ์ มีพื้นฐานความเข้าใจประวัติศาสตร์ และรู้สึกกระตือรือร้นในการตั้งคำถามกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการในกิจกรรมการลงพื้นที่ตั้งแต่ครั้งแรก โดยหัวหน้าทีมวางแผนให้ทีมออกแบบค้างคืนในบ้านชาวบรู 3 วัน 2 คืนเพื่อเรียนรู้วิถีชีวิตและพูดคุยเชิงคุณค่าร่วมกับกิจกรรมสำรวจพื้นที่ก่อสร้างและบริบทโดยรอบร่วมกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ ส่งผลให้สมาชิกในทีมออกแบบรู้สึกเชื่อมโยงถึงคุณค่าและความหมายของโครงการ สามารถร่วมกำหนดวิธีการทำงานกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการ จนเกิดเป็นแผนกิจกรรมดูงานร่วมกัน เพื่อทำความเข้าใจโจทย์ในการออกแบบที่ชัดเจน

ระยะที่ 2 การทำความเข้าใจ ใช้เวลา 12 สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 33 ของเวลาในกระบวนการออกแบบทั้งหมด หัวใจสำคัญคือการเลือกแหล่งท่องเที่ยวที่มีประเด็นใกล้เคียงกับโครงการเพื่อเป็นสถานที่ดูงาน โดยเลือกจากเนื้อหาการนำเสนอทั้งในเรื่องการต่อสู้ (อนุสรณ์สถานช่องเขาขาด) ประวัติศาสตร์ท้องถิ่น (พิพิธภัณฑ์วัดหนัง) และการบริหารจัดการอย่างมีส่วนร่วม (ตลาดน้ำอัมพวาและตลาดน้ำคลองลัดมะยม) ขั้นตอนนี้ ทีมออกแบบใช้เวลาส่วนมากในการนัดหมายให้กลุ่มเจ้าของโครงการคัดเลือกตัวแทนเข้าร่วมกิจกรรมดูงานพร้อมกัน (กิจกรรมใช้เวลา 3 วัน 3 คืน) ผู้วิจัยสังเกตได้ถึงผลตอบรับที่ดีจากกรณีศึกษาทั้งสามสถานที่ กลุ่มเจ้าของโครงการเข้าใจความต้องการของตัวเองชัดเจนขึ้น โดยเปรียบเทียบสถานที่ต่าง ๆ กับโครงการอนุสรณ์สถานของตนเอง นอกจากนี้ การจัดการสะท้อนผลจากกิจกรรมการดูงานทั้ง 4 สถานที่ผ่านการประชุมเชิงปฏิบัติการ (workshop) ซึ่งแบ่งกลุ่มเจ้าของโครงการออกเป็น 2 กลุ่มและแบ่งกันนำเสนอผังบริเวณอาคารที่ตนเองต้องการเป็นภาพผังบริเวณ พร้อมกับบรรยายเนื้อหาและสิ่งที่ต้องการให้มีในโครงการ ส่งผลให้ทีมออกแบบเข้าใจความหมายที่ต้องการสื่อจนมั่นใจว่า สามารถสรุปโจทย์ในการออกแบบได้โดยไม่ต้องตีความเอง และได้ประเด็นคุณค่าที่สำคัญของโครงการ ซึ่งระบุได้ 3 หัวข้อดังนี้

1) สร้างสำนึกรักและเห็นคุณค่าของท้องถิ่น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของเนื้อหาที่นำเสนอ โดยให้ความรู้ความเข้าใจในการตั้งถิ่นฐาน วิถีวัฒนธรรม และภูมิปัญญาในการดำรงชีวิตในพื้นที่เชิงเขา รวมถึงการจัดพื้นที่เพื่อรองรับการมีกิจกรรมสืบสานประเพณี

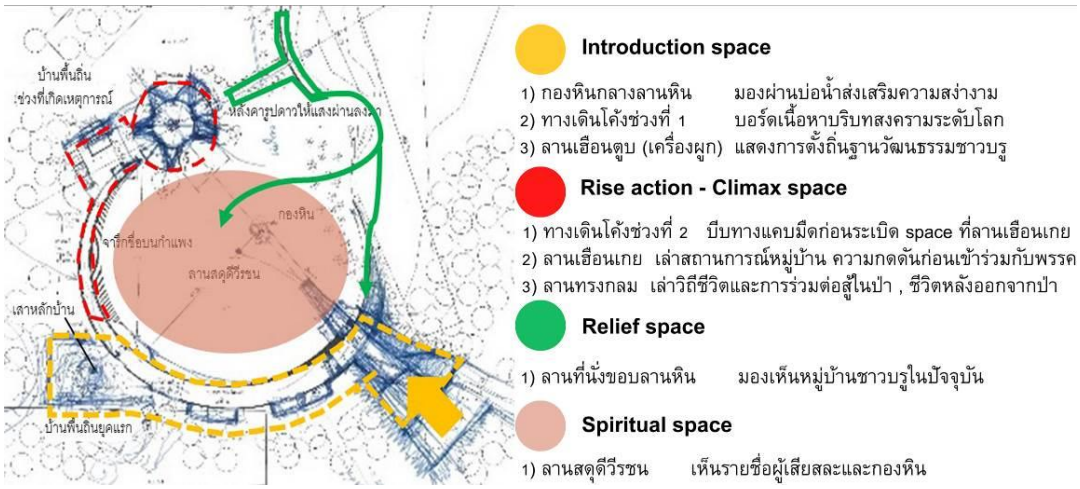
2) สร้างความเข้าใจและถอดคุณค่าของประวัติศาสตร์การต่อสู้ทางการเมือง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของเนื้อหาทั้งหมด อันประกอบด้วยประเด็นย่อย 2 ประเด็น อันได้แก่ สร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับเหตุและผลของเหตุการณ์ร่วมต่อสู้ของชาวบรูและก่อนเข้าป่า และถอดคุณค่าบทเรียนจากประวัติศาสตร์การต่อสู้ โดยมีพื้นที่สำหรับรองรับการจัดกิจกรรมเรียนรู้วิถีชีวิตและคุณค่าการต่อสู้ในป่า

3) สร้างการมีส่วนร่วมและเห็นคุณค่าในการร่วมพัฒนาชาติไทยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของเนื้อหา ด้วยการสร้างจิตสำนึกในการร่วมพัฒนาท้องถิ่นผ่านผลงานจริงของเครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทย รวมทั้งมีพื้นที่รองรับการจัดกิจกรรมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาท้องถิ่น และมีการบริหารจัดการให้เกิดเครือข่ายความร่วมมือในการทำเพื่อส่วนรวมอย่างต่อเนื่อง

ภาพที่ 4 กิจกรรมทำความเข้าใจ ร่วมศึกษาดูงาน 4 แห่ง และจัดประชุมเชิงปฏิบัติการสรุปโจทย์
ที่มา: ผู้วิจัย

ระยะที่ 3 การสร้างทางเลือก ใช้เวลา 6 สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 16 ของเวลาในกระบวนการออกแบบทั้งหมด เมื่อได้โจทย์ที่ชัดเจนตรงกับความต้องการของกลุ่มเจ้าของโครงการแล้ว ทีมออกแบบจึงได้เชิญทั้งหัวหน้าและสมาชิกของกลุ่มเจ้าของโครงการมาร่วมระดมความคิดและสร้างทางเลือกในการพัฒนาแบบเพื่อให้สื่อความหมายและเนื้อหาได้ถูกต้องตรงกันตามกระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วม แต่กลับได้รับการปฏิเสธเนื่องจากเครือข่ายฯ เคยมีประสบการณ์ความล้มเหลวในการร่วมพัฒนาแบบในอดีต (ก่อนหน้าที่จะติดต่อมายังสถาบันอาศรมศิลป์) และด้วยข้อจำกัดทางด้านเวลา ดังนั้นหัวหน้าทีมออกแบบจึงเลือกใช้วิธีระดมความคิดผ่านการประกวดแบบภายในสถาบันอาศรมศิลป์และตัวแทนจากกลุ่มบริษัทแปลนเพื่อให้เกิดการพัฒนาแบบอย่างมีความคิดสร้างสรรค์โดยมีสมาชิกทีมออกแบบที่ลงพื้นที่กับเจ้าของโครงการในระยะที่ 1 และ 2 เป็นผู้สรุปและส่งต่อโจทย์เพื่อให้ผู้ประกวดแต่ละทีมพัฒนาแบบ ผล คือมีผู้เข้าร่วมประกวดแบบทั้งสิ้น 5 ทีม โดยหัวหน้าทีมออกแบบทำการรวบรวมข้อดีจากแต่ละทางเลือกมาใช้พัฒนาแบบแทนการหาผู้ชนะเพียงทีมเดียว หัวใจสำคัญคือ การเลือกสิ่งที่สื่อความหมายตามโจทย์ได้ รวมถึงการจัดเตรียมเครื่องมือเพื่อนำเสนอแบบให้เหมาะกับผู้ที่ไม่มีประสบการณ์ในการดูแบบมาก่อน หัวหน้าทีมจึงเลือกใช้หุ่นจำลองขนาดใหญ่ที่ทำสีและผิววัสดุสมจริง อธิบายประกอบกับทัศนียภาพในจุดที่สำคัญ 10 จุด แบบที่พัฒนาขึ้นนั้นวางผังอาคารเพื่อส่งเสริมความสำคัญของลานหินจากเรื่องเล่าของชุมชน และนำเสนออัตลักษณ์ของชนเผ่าบรูผ่านวัตถุสัญลักษณ์ต่าง ๆ อันได้แก่ กองหิน เสาหลักบ้าน บ้านเรือนพื้นถิ่น (Idh Pukkanthorn, 2007) สร้างความจดจำผ่านรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรม เพื่อส่งเสริมศักยภาพด้านการท่องเที่ยว มีอาคารส่งเสริมความสำคัญของวัตถุสัญลักษณ์และให้อารมณ์ความรู้สึกที่แตกต่างกันในแต่ละลำดับเรื่องราวเนื้อหา ดังแสดงในภาพรายละเอียดที่ว่างและวัตถุสัญลักษณ์เพื่อการสื่อความหมาย

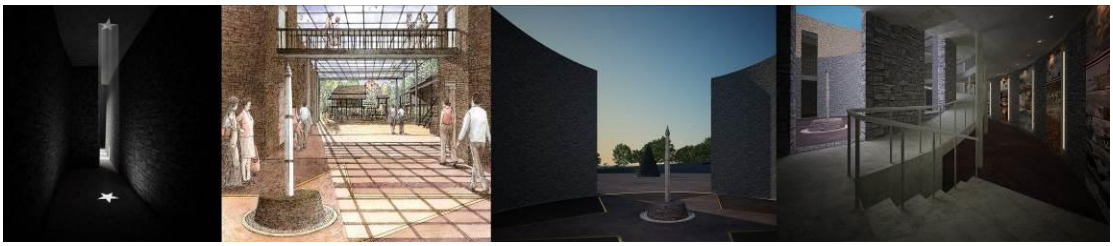
ภาพที่ 5 ระดมความคิดเห็นผ่านการประกวดแบบภายในสถาบันอาศรมศิลป์และกลุ่มบริษัทแปลน
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 6 รายละเอียดที่ว่างและวัตถุสัญลักษณ์เพื่อการสื่อความหมาย
ที่มา: ผู้วิจัย

ภาพที่ 7 ทัศนียภาพของภาพรวมโครงการ
ที่มา: ผู้วิจัย

ภาพที่ 8 พื้นที่เนื้อหาจุดเริ่มต้นของเรื่องราว (introduction space)
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 9 พื้นที่เนื้อหาแวดล้อมที่ผลักดันไปสู่จุดเน้นสำคัญ (rise action – climax space)
ที่มา: ผู้วิจัย

ภาพที่ 10 พื้นที่ผ่อนคลายเพื่อทบทวนเรื่องราว (relief space)
ที่มา: ผู้วิจัย

ภาพที่ 11 พื้นที่ทางจิตวิญญาณ (spiritual space)
ที่มา: ผู้วิจัย

ระยะที่ 4 การนำเสนอและประเมินผลใช้เวลา 16 สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 45 ของเวลาในกระบวนการออกแบบทั้งหมด โดยกิจกรรมแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การนำเสนอแบบครั้งแรกกับสมาชิกเครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทยในเขตงาน 333 จำนวน 30 คน ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางตรงของโครงการ โดยทีมออกแบบอธิบายโดยให้รายละเอียดไปจนถึงวิธีการก่อสร้างอาคารอย่างมีส่วนร่วม เพื่อประเมินความพึงพอใจในการบรรลุเป้าหมายของโครงการด้านการสื่อความหมายและพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว จากการประเมินผลตอบรับพบว่า แบบอาคารเป็นที่พึงพอใจอย่างมาก ซึ่งผู้วิจัยสังเกตได้จากการแสดงออกผ่านคำพูดชื่นชมของสมาชิกเครือข่าย โดยเฉพาะในด้านการสื่อความหมายของชาวบรู ผ่านการก่อกองหิน รวมถึงการแสดงความรู้สึกว่า อาคารสื่อความหมายได้ตรงใจและตรงกับความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในอดีต บอกเล่าที่มาและเหตุผลในการเข้าร่วมกับ พคท. ได้ถูกต้อง กองหินขนาดใหญ่แสดงถึงพลังของชาวบรู หากสามารถสร้างเองได้สำเร็จจะยิ่งเน้นย้ำถึงความสามัคคีและความภาคภูมิใจของชาวบรูได้อย่างแท้จริง ทันทีที่การนำเสนอแบบเสร็จสิ้น สมาชิกเครือข่ายฯ มีการรวมตัวกันวางแผนการก่อสร้างและระดมทุนขึ้นอย่างกระตือรือร้น

ส่วนที่ 2 วางแผนนำเสนอแบบร่วมกับแกนนำเครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทย เป็นช่วงที่ใช้เวลาดำเนินการมากที่สุด โดยเฉพาะการนัดหมายกลุ่มคนแต่ละกลุ่มเข้าฟังการนำเสนอแบบ แผนการนำเสนอแบบมุ่งดำเนินการด้วยเป้าหมาย 2 ด้าน คือ นำเสนอแบบเพื่อความสำเร็จของโครงการทั้งด้านการระดมงบประมาณสนับสนุนและแรงงานก่อสร้าง และนำเสนอแบบเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางตรงและทางอ้อมเพื่อปรับแบบ ทีมออกแบบนำเสนอแบบกับกลุ่มคน 5 กลุ่ม รวมจำนวน ประมาณ 400 คน ผู้วิจัยสังเกตเห็นการตอบรับที่ดีในการนำเสนอแบบ โดยทุกกลุ่มแสดงความเข้าใจในสัญลักษณ์และขนาดของกองหิน และมีปฏิกิริยาทางบวกต่อกองหินมากที่สุด เช่น นี่ล่ะบรูล่ะ กองหินสูงกว่าตึกสถานีตำรวจเสียอีก ยอดเยี่ยมเลยจะมองเห็นได้จากที่ไกล ๆ เลยนะ แม้ในกลุ่มชาวผู้ไทก็บอกว่า นี่เป็นพื้นที่ของคนบรูจริง ๆ เหมาะสมแล้วเป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มหน่วยงานราชการและคนรุ่นอายุต่ำกว่า 40 ปี ในพื้นที่กล่าวเสริมว่า ไม่เคยรู้เรื่องกองหินมาก่อน พอได้รับรู้ก็ทำให้รู้สึกดี ทำให้กลุ่มผู้สูงอายุพูดเสริมว่า มีหลายจุดใกล้หมู่บ้านที่เคยมีกองหินแต่เริ่มหายไปหมดจากการถางที่ทำการเกษตร รองลงมาคือ แสดงความชื่นชมในลานรวมขวัญที่สื่อความหมายและเหตุผลในการต่อสู้ ได้ตรงตามความเป็นจริง ซึ่งเป็นสิ่งที่หลายคนแสดงความกังวลว่าแม้เวลาจะผ่านไปนานแค่ไหนก็อยากให้คนได้รับรู้ความจริงข้อนี้ให้ได้มากที่สุด ส่วนคำถามที่พบบ่อยได้แก่ กองหินเข้าไปใช้งานข้างในได้หรือไม่ และข้อกังวลด้านงบประมาณในการก่อสร้างซึ่งนำไปสู่การปรึกษาหารืออย่างต่อเนื่องในการมีส่วนร่วมก่อสร้างโครงการด้วยการเก็บก้อนหินในพื้นที่ จนทำให้เกิดแผนการเก็บก้อนหินและนัดหมายระดมทุนผ่านกิจกรรมร่วมก่อกองหินขึ้นภายในเวลา 1 เดือนหลังการนำเสนอแบบ

ส่วนที่ 3 กิจกรรมร่วมก่อกองหิน เป็นกิจกรรมที่แกนนำเครือข่ายผู้ร่วมพัฒนาชาติไทยจัดเตรียมขนก้อนหินมารวมไว้ที่ลานหินอย่างต่อเนื่อง อาทิตย์ละ 1 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งแกนนำและสมาชิกได้แลกเปลี่ยนพูดคุยกันระหว่างการวางแผนกิจกรรมว่าการต่อสู้ที่เกิดขึ้นในอดีตนั้น เราทิ้งสหายหลายคนไว้ในพื้นที่แห่งนี้ โดยไม่ได้จัดพิธีศพให้ จึงอยากให้ก้อนหินแต่ละก้อนที่จะเก็บนั้นแทนอัฐิของสหายที่จะรวบรวมเพื่อไปทำพิธี ส่วนการเก็บก้อนหินถือเป็นการอธิษฐานจิตถึงสหายผู้ล่วงลับ แกนนำได้ใช้สัญลักษณ์เหล่านี้เพื่อประชาสัมพันธ์กิจกรรมผ่านแผ่นพับและชองกฐินสามัคคีให้คนที่สนใจเข้าร่วมก่อกองหิน โดยกิจกรรมนี้มีผู้เข้าร่วมจำนวนกว่า 300 คน มีกลุ่มแม่บ้านเป็นจิตอาสาทำอาหารเลี้ยงผู้เข้าร่วมกิจกรรมทุกคน โดยได้เงินระดมทุนมากที่สุดที่เคยจัดกิจกรรมในชุมชนมา (ประมาณ 30,000 บาท) ซึ่งแกนนำกล่าวว่า กระบวนการก่อสร้างอนุสรณ์นี้ถือเป็นประวัติศาสตร์ที่จะต้องจารึกไว้ในอาคารด้วยเพราะสื่อถึงความร่วมมือและพัฒนาการอีกขั้นของชาวบรู โดยก่อนเริ่มก่อกองหินคณะกรรมการได้กล่าวนำเพื่อให้ผู้เข้าร่วมอธิษฐานจิตว่า ก้อนหินแต่ละก้อนเหมือนเป็นอัฐิของผู้เสียสละ ที่จะรวบรวมมาทำพิธีพร้อมกันในวันนี้ นำความประทับใจให้แก่ผู้เข้าร่วมกิจกรรม เกิดบรรยากาศสงบสำรวมระหว่างกิจกรรมการก่อกองหิน

ภายหลัง แม้ว่าแผนการขอรับงบประมาณสนับสนุนจากหน่วยงานราชการไม่เกิดผล แต่คณะกรรมการยังคงได้รับความร่วมมือในการจัดกิจกรรมก่อกองหินร่วมกันอย่างต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. 2564 (กิจกรรมก่อกองหินร่วมกันครั้งแรกมีในปี พ.ศ. 2553) และยังคงมีแผนดำเนินกิจกรรมนี้อย่างต่อเนื่องอยู่จนปัจจุบัน

ภาพที่ 12 วันที่ 15 เมษายน 2554 กิจกรรมร่วมก่อสร้างกองหิน
ที่มา: ผู้วิจัย

ภาพที่ 13 วันที่ 21 ธันวาคม 2564 กิจกรรมท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และก่อกองหิน
ที่มา: ผู้วิจัย

อภิปรายผลวิจัย

ผลการวิจัยแสดงให้เห็นว่า กระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมสามารถส่งเสริมให้เกิดความเข้าใจระหว่างทีมออกแบบกับกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการได้ ซึ่งสามารถอภิปรายผลการวิจัยได้ใน 3 ประเด็น ดังนี้

1) กระบวนการมีส่วนร่วมทำให้สามารถกำหนดเป้าหมายเพื่อสื่อความหมายได้ชัดเจนและตรงประเด็น การมีส่วนร่วมในกิจกรรมทั้งหมดตลอดกระบวนการส่งผลให้ผู้ร่วมกระบวนการทั้งกลุ่มเจ้าของโครงการและทีมสถาปนิกผู้ออกแบบมีความเข้าใจเป้าหมาย คุณค่าของโครงการที่ชัดเจนตรงกันมากขึ้น โดยปัจจัยสำเร็จคือ หัวหน้าทีมออกแบบสามารถพิจารณาปัจจัยการสื่อสาร ซึ่งประกอบด้วย ทักษะการสื่อสาร ความรู้ ทัศนคติ และระบบสังคมวัฒนธรรม (Berlo, 1960) ของกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการและทีมออกแบบซึ่งเป็นคู่การสื่อสารหลัก แล้วพบว่าปัจจัยการสื่อสารของทั้งสองฝ่ายนั้นแตกต่างกันมาก เนื่องจากสมาชิกทีมออกแบบเกิดไม่ทันเหตุการณ์และใช้ชีวิตในกรุงเทพฯ หัวหน้าทีมออกแบบจึงเลือกใช้คน (อดีตสหายในเมือง) สถานที่ และช่วงเวลา (การจัดกิจกรรมค้างคืนในบ้านชาวบรู) เพื่อขยายผัสสะในการสื่อสารของทีมออกแบบ ขณะเดียวกันการ

เพิ่มเติมความรู้พื้นฐานทางสถาปัตยกรรมสำหรับกลุ่มเจ้าของโครงการ ผ่านกิจกรรมเยี่ยมชมแหล่งท่องเที่ยว พร้อมสลับบทบาทให้กลุ่มเจ้าของโครงการได้นำเสนอความต้องการของตนเองด้วยกิจกรรมวาดผังจัดหมวดหมู่ห้องจัดแสดงและทางเดินภายในอนุสรณ์สถานพร้อมนำเสนอแก่ทีมออกแบบ ทำให้กลุ่มเจ้าของโครงการและทีมออกแบบสามารถเข้าใจความหมายที่ต้องการจะสื่อได้อย่างมีคุณภาพและถูกต้องตรงกันยิ่งขึ้น เนื้อหาที่เจ้าของโครงการต้องการ สามารถอธิบายได้ด้วยองค์ประกอบของสาร (message) ทั้ง 5 ด้าน (Berlo, 1960) ดังนี้

1.1 แก่นเรื่องราว (Core content) คือข้อสรุป หรือบทเรียนจากการเยี่ยมชมสถานที่ ในกรณีศึกษานี้ แก่นเรื่องราว คือการบอกเล่าประวัติศาสตร์ชาติพันธุ์บรูที่ร้อยเรียงต่อเนื่องตั้งแต่ตั้งถิ่นฐานไปสู่การต่อสู้ร่วมกับพรรคคอมมิวนิสต์ โดยแสดงให้เห็นถึงความกล้าหาญ เสียสละในการทำเพื่อหมู่บ้านชาวบรู ที่ยังสืบทอดต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน

1.2 โครงสร้างของเรื่องราว (Structure) คือความครบถ้วนตั้งแต่จุดเริ่มต้นจนถึงจุดสิ้นสุด ซึ่งประเมินผ่านการให้คุณค่าของแต่ละส่วนของเรื่องราวโดยชุมชน ในกรณีศึกษานี้ โครงสร้างเรื่องราวเริ่มต้นโดยเล่าถึงถิ่นที่อยู่และการดำรงชีวิตของชาวบรูซึ่งอยู่อาศัยในเขตป่าเขาในดงหลวงเมื่อร้อยกว่าปีก่อน จากนั้นจึงเน้นจุดเปลี่ยนสำคัญคือ เหตุการณ์กดดันจนจำเป็นต้องเข้าร่วมกับ พคท. แล้วค่อยนำเสนอเหตุการณ์ต่อสู้กับรัฐบาลเผด็จการด้วยยุทธวิธีจรยุทธ์ในป่า ซึ่งชาวบรูยังดำรงวิถีชีวิตด้วยอุดมการณ์เพื่อส่วนรวมอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งเมื่อออกจากป่า ชาวบรูก็ยังรวมกลุ่มทำประโยชน์เพื่อส่วนรวมในการร่วมพัฒนาชุมชน

1.3 การเน้นน้ำหนัก (Treatment) คือประเด็นที่ต้องการเน้นย้ำความสำคัญ อาจเป็นสิ่งที่ถูกเข้าใจผิดมากหรือเป็นสิ่งที่ถูกให้ความสำคัญน้อยเกินไป กรณีศึกษานี้ต้องการเน้นน้ำหนักในเหตุผลที่เข้าร่วมการต่อสู้กับพคท. ซึ่งถือเป็นการทำเพื่อหมู่บ้านชาวบรู ท่ามกลางสถานการณ์กดดันจากการล้อมปราบจากรัฐบาลที่รุนแรงเกินกว่าเหตุ

1.4 องค์ประกอบของเรื่องราว (Element) คือความครบถ้วนในรายละเอียดของแต่ละหมวดเนื้อหา อันได้แก่

- หมวดการตั้งถิ่นฐาน ระบุถึงถิ่นอาศัยในไทยของชนเผ่าบรู นามสกุลสำคัญ ๆ ในพื้นที่ ประเพณีและความเชื่อต่าง ๆ
- หมวดการต่อสู้ของชนเผ่า บริบทสถานการณ์กดดันในระดับประเทศและภายในหมู่บ้าน การกระทำเกินกว่าเหตุของเจ้าหน้าที่รัฐอธิบายว่า เข้าป่าเพราะถูกกดดันและการทำเพื่อบ้านเกิด
- หมวดการต่อสู้ในป่า โครงสร้างเขตงาน 333 การแบ่งบทบาทร่วมมือกัน การสู้รบที่สำคัญในจุดต่าง ๆ
- หมวดการพัฒนาดงหลวง ร่วมกับรัฐพัฒนาอ่างเก็บน้ำห้วยขี้หมู พัฒนาเศรษฐกิจ ร่วมมือสร้างอนุสรณ์สถาน

1.5 การเข้ารหัส (Code) ได้แก่ การแปลงคุณค่าทางประวัติศาสตร์เป็นรูปทรงทางสถาปัตยกรรม เช่น การทำผังอาคารที่แสดงความต่อเนื่องของเรื่องราวชาติพันธุ์บรูไปสู่การต่อสู้ที่เป็นอาคารเดียวกัน ซึ่งสื่อถึงความเกี่ยวข้องและมีระดับความสำคัญเท่ากันไม่สามารถแบ่งแยกได้

2) กระบวนการมีส่วนร่วมทำให้การออกแบบสถาปัตยกรรมสื่อความหมายได้ตรงวัตถุประสงค์ กระบวนการมีส่วนร่วมในระยะการพัฒนาแบบของโครงการนี้ ใช้วิธีการระดมความคิดเห็น (brainstorming) จากแบบที่ได้จากการประกวดทั้งห้าทีม (ซึ่งต่างจากวิธีการประกวดแบบเพื่อหาผู้ชนะ) ซึ่งทำให้สามารถนำข้อดีจากแต่ละทางเลือกมารวมในการพัฒนาแบบได้ ทั้งนี้ ปัจจัยในความสำเร็จของกิจกรรม คือการจัดเตรียมโปรแกรมการออกแบบ การกำหนดเป้าหมายเชิงคุณค่าของโครงการ รวมถึงข้อมูลประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมของชุมชนที่มีความชัดเจนตั้งแต่ต้น เพื่อใช้เป็นโจทย์และเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคุณภาพของแบบในการตอบสนองเป้าหมาย นอกจากนี้กระบวนการพูดคุย แลกเปลี่ยนทรรศนะ ความคิดเห็น และวิจารณ์งานออกแบบจากผู้ที่เข้าใจสถานการณ์ในพื้นที่และโครงการ รวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ยังช่วยให้เกิดการคิดต่อยอดและระบุเป้าหมายสำคัญเพิ่มเติม ได้แก่ รูปแบบอาคารที่ต้องมีความน่าสนใจดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเดินทางไปเยี่ยมชมอนุสรณ์สถาน เนื่องจากสถานที่ตั้งของโครงการมีความยากลำบากในการเดินทางเข้าถึง

ทั้งนี้ ปัจจัยสำเร็จของการพัฒนาแบบ ได้แก่ ประสบการณ์และทักษะของหัวหน้าทีมออกแบบที่สามารถเข้าใจเนื้อหาสำคัญและกำหนดรูปสัญลักษณ์ที่เหมาะสม สามารถสื่อความหมายได้ตรงกับเป้าหมายของกลุ่มเจ้าของโครงการ และเลือกใช้องค์ประกอบสถาปัตยกรรมในการสื่อความหมายได้สอดคล้องกับกิจกรรมหลักในการใช้งานอาคาร โดยคำนึงถึงความรู้สึกและ

ประสบการณ์ในการรับรู้ที่ว่างทางสถาปัตยกรรมของผู้เข้าชมในมิติต่าง ๆ ทำให้แบบอาคารเป็นสื่อสถานที่ซึ่งสามารถถ่ายทอดคุณค่าความหมายและรายละเอียดเนื้อหาต่าง ๆ ได้อย่างมีนัยยะสำคัญ รูปทรงทางกายภาพที่มีความหมายนั้นสามารถสร้างความรู้สึกและการรับรู้ร่วมกันแก่ผู้เข้าชมได้ โดยผู้วิจัยได้สรุปบทเรียนในการพัฒนาแบบได้ 8 ประเด็น ดังนี้

2.1 การจัดวางอาคารเพื่อการสื่อความหมาย เป็นประเด็นเริ่มต้นในการออกแบบจัดวางขนาดพื้นที่การใช้งานลงในที่ตั้ง โดยคำนึงถึงการสื่อความหมายของที่ตั้งเดิม ระดับความสำคัญของที่ตั้งในการเลือกขนาดและความสูงในการวางอาคารและพื้นที่ภูมิทัศน์ รวมถึงการกำหนดพื้นที่ว่างที่เหมาะสมกับขนาดของพื้นที่ใช้สอย

2.2 การจัดวางระบบสัญจร (Circulation) ของทางเดินหลักเพื่อการสื่อความหมาย เป็นประเด็นต่อเนื่องจากพื้นที่ใช้งาน คือ การกำหนดลำดับการเข้าถึงและทิศทางให้สัมพันธ์กับมุมมองที่มีความสำคัญ ความหมายของที่ตั้งเดิม

2.3 การจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เปิดโล่งให้สอดคล้องกับหมวดหมู่เนื้อหา โดยพิจารณาจากการรับรู้แรกในการเข้าถึงขนาดพื้นที่ว่างที่ส่งผลต่อความรู้สึกและบรรยากาศรวมของโครงการในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่

2.4 การเลือกใช้วัตถุสัญลักษณ์และออกแบบการจัดวางในพื้นที่เพื่อส่งเสริมการสื่อความหมายที่สอดคล้องกับบริบทพื้นที่และบริบทของเรื่องราว เอื้อให้เกิดการตีความจากผู้เข้าชม

2.5 การออกแบบประสบการณ์รับรู้ผ่านผัสสะต่าง ๆ ในที่ว่าง (Sensory space) ให้สอดคล้องและส่งเสริมอารมณ์ในแต่ละหมวดหมู่ของเรื่องราว ด้วยองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม (ความมืด/สว่าง กว้าง/แคบ ระดับการปิดล้อม)

2.6 การออกแบบรายละเอียดของวิธีการก่อสร้างที่สามารถเอื้อให้เกิดการก่อสร้างอย่างมีส่วนร่วมกับเจ้าของเรื่องราว รวมทั้งมีพื้นที่รองรับกิจกรรมในการสื่อความหมายที่ต่อเนื่อง

2.7 การออกแบบอัตลักษณ์ของพื้นที่ให้จดจำง่าย สร้างเรื่องราวของอาคารที่สอดคล้องกับคุณค่าความหมาย

2.8 การเลือกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อนำเสนอแบบและรับฟังความคิดเห็นที่มีต่อแบบที่ครอบคลุมเพื่อประเมิน

3) กระบวนการมีส่วนร่วมส่งผลให้เกิดการร่วมสร้างความหมายผ่านการก่อสร้าง นอกเหนือจากการกำหนดโจทย์และประเมินผลแบบอาคาร การเปิดโอกาสให้กลุ่มเจ้าของเรื่องราวมีส่วนร่วมในการก่อสร้างนั้นส่งผลดีอย่างยิ่งในการสื่อความหมายของสถานที่ จากกรณีศึกษาของโครงการอนุสรณ์สถานดงหลวง พบว่า กิจกรรมระดมเก็บก้อนหิน และกิจกรรมกองหินร่วมกัน มีบทบาทเป็นเครื่องมือสื่อสารระหว่างคนในระบบ คุณค่าของเหตุการณ์ และคนทั่วไป ในการส่งต่อคุณค่าและความหมายของกิจกรรม ผู้วิจัยพบว่า คนทั่วไปที่เข้าร่วมกิจกรรมกองหินร่วมกัน แม้จะไม่เคยมีส่วนร่วมในเหตุกา รณ์ แต่ก็อธิษฐานจิตและอนุโมทนาบุญให้กับผู้เสียชีวิตในฐานะคนบ้านเดียวกัน เป็นการคลี่คลายทางความรู้สึกร่วมกับพื้นที่ในบทบาทของตนเอง

กิจกรรมก่อสร้างที่เกิดขึ้นนั้น ถือเป็นเครื่องมือสื่อความหมายของกลุ่มผู้ริเริ่มโครงการที่ใช้การเก็บก้อนหินในการรำลึกถึงการเสียสละชีวิตของเพื่อนสหายในอดีต ทั้งยังสามารถช่วยเยียวยาความรู้สึกของชุมชนโดยรวม โดยปัจจัยสำเร็จของกิจกรรมนี้แบ่งออกได้เป็น 2 ประเด็น กล่าวคือ

3.1 การบริหารทรัพยากรอย่างมีส่วนร่วม เมื่อพิจารณาวัสดุก่อสร้างและการแบ่งระยะงานก่อสร้าง (phasing) โดยกลุ่มเจ้าของโครงการมีส่วนร่วมตัดสินใจกับคนในชุมชนเพื่อให้สามารถนำทรัพยากรด้านแรงงาน วัสดุท้องถิ่น ภูมิปัญญา มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด กรณีศึกษาดงหลวงทำให้เห็นถึงวิธีการจัดระบบการเก็บและขนก้อนหินในวันและเวลาที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ รวมทั้งวิธีการระดมทุนผ่านกิจกรรมทอดผ้าป่า โดยทีมออกแบบสนับสนุนเพียงการออกแบบภาพประกอบนำเสนอแนวคิดและคุณค่าของโครงการในซองผ้าป่า

3.2 การบริหารจัดการทีมทำงานอย่างมีเป้าหมาย ถือเป็นหัวใจสำคัญในการดำรงอยู่อย่างยั่งยืนโดยเฉพาะสถานที่ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสื่อความหมาย นอกเหนือจากการจัดสรรพื้นที่อย่างชัดเจนในแบบอาคารแล้ว การวางแผนเรื่องบุคลากร

เพื่อทำงานอย่างต่อเนื่องก็มีความสำคัญ กรณีศึกษาดงหลวง กลุ่มผู้ริเริ่มโครงการได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารโครงการในระยะยาว ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น และยังคงดำเนินงานขับเคลื่อนโครงการอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2553-2567)

บทสรุปการวิจัยและการนำผลการวิจัยไปใช้

กระบวนการออกแบบอาคารอนุสรณ์สถานอย่างมีส่วนร่วมทำให้แบบที่พัฒนาขึ้นสามารถสื่อความหมายของชุมชนชาวบรูได้อย่างชัดเจนและตรงเป้าหมาย โดยกระบวนการมีส่วนร่วมนั้นเป็นกระบวนการที่มีความยืดหยุ่น สามารถปรับให้เหมาะสมกับสถานการณ์และปัจจัยด้านเวลาของผู้เข้าร่วมกระบวนการ หัวใจสำคัญของการมีส่วนร่วมในการออกแบบขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมตัดสินใจอย่างต่อเนื่องด้วยวิธีการสื่อสารสองทางของทั้งทีมออกแบบและเจ้าของโครงการ ซึ่งแปรผันตรงกับการสื่อความหมายได้ตรงเป้าประสงค์ โดยในทางปฏิบัติ ทั้งสองฝ่ายควรมีส่วนร่วมตัดสินใจต่อเนื่องตลอดกระบ วนการ ตั้งแต่เริ่มต้นกำหนดเป้าหมายในการออกแบบ ไปจนถึงการประเมินแบบ ด้วยน้ำหนักในการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีข้อจำกัดด้านเวลา อาจพิจารณาปรับความถี่ หรือรูปแบบกิจกรรมในการสื่อสารให้เหมาะสม ทั้งนี้ ไม่ควรแยกการมีส่วนร่วมให้จำกัดอยู่เฉพาะช่วงของการกำหนดโจทย์ หรือเฉพาะการประเมินผลแบบอาคาร

ในปัจจุบัน กระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบนั้นถูกให้ความสำคัญมากขึ้น ซึ่งผู้วิจัยมองว่า เป็นผลจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในเมือง ทำให้ผู้คนมีวิถีชีวิต ค่านิยม ทัศนคติ และระบบสังคมวัฒนธรรมที่แตกต่างกันมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยรายละเอียดของวิธีการ กิจกรรม และขั้นตอนการปฏิบัติการในกระบวนการนั้น ยังมีพื้นที่อีกมากให้ศึกษาเพื่อสอดรับกับคู่การสื่อสารแต่ละกลุ่มในกระบวนการออกแบบ ทั้งนี้ บริบทด้านสถานการณ์ในการออกแบบสถาปัตยกรรมในแต่ละโครงการอาจมีความแตกต่างกัน ซึ่งทำให้การพัฒนาวิธีการและกิจกรรมที่มีความเหมาะสมสำหรับแต่ละโครงการอาจมีความแตกต่างกันไปด้วย ดังนั้นในการนำความรู้จากงานวิจัยชิ้นนี้ไปประยุกต์ใช้ควรคำนึงถึงความเหมาะสมกับบริบทของแต่ละโครงการเป็นสำคัญ

ข้อเสนอแนะ

1. กระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบในทางปฏิบัติมักพบข้อจำกัดด้านเวลา ซึ่งเป็นทรัพยากรหลักในการจัดกระบวนการและส่งผลต่อคุณภาพการสื่อความหมาย โดยเฉพาะการใช้เวลานัดหมายรวบรวมผู้ร่วมกระบวนการให้เข้าร่วมกิจกรรม (ระยะการทำความเข้าใจและระยะการนำเสนอแบบ รวมใช้เวลาร้อยละ 77 ของเวลาทั้งหมดในกระบวนการ) ซึ่งในปัจจุบันเทคโนโลยีการสื่อสารที่พัฒนาขึ้นเพื่อการประชุมออนไลน์ สามารถช่วยลดข้อจำกัดด้านเวลาในการจัดกระบวนการมีส่วนร่วมทีมออกแบบ หรือผู้จัดกระบวนการจึงควรพิจารณาเลือกใช้เครื่องมือเหล่านี้ให้เหมาะสมเพื่อพัฒนากระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมให้กระชับขึ้นในอนาคต

2. ก่อนการจัดกระบวนการออกแบบในกรณีศึกษาครั้งนี้ กลุ่มเจ้าของโครงการเคยจัดประชุมเพื่อเสนอและพัฒนาแบบกันเองในเครือข่ายฯ แต่ไม่ประสบผลสำเร็จ จึงเกิดอคติที่จะร่วมสร้างทางเลือกกับทีมออกแบบในกระบวนการ ประกอบกับข้อจำกัดด้านเวลาที่ทางกลุ่มต้องการให้ทีมสถาปนิกพัฒนาแบบให้ได้ทันกับการประชุมของเครือข่ายฯ ที่จะจัดขึ้นในเวลากระชั้นชิด ส่งผลให้กลุ่มเจ้าของโครงการปฏิเสธการเข้าร่วมกระบวนการในระยะการสร้างทางเลือกในการพัฒนาแบบ ซึ่งถือเป็นข้อจำกัดเฉพาะของโครงการนี้ ทั้งนี้ ทีมออกแบบหรือผู้จัดกระบวนการควรประยุกต์และเลือกใช้กระบ วนการมีส่วนร่วมอย่างเหมาะสมเพื่อขจัดอคติที่เกิดขึ้น และเปิดโอกาสให้กลุ่มเจ้าของโครงการมีส่วนร่วมในการสร้างทางเลือก ซึ่งสามารถทำได้หลายระดับ เช่น ร่วมเสนอแนวความคิด ร่วมตัดสินใจพิจารณาทางเลือกที่มีอยู่แล้วตามประเด็นสำคัญ หรือเข้าร่วมสร้างทางเลือกเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งอาจนำมาสู่การพัฒนาทางเลือกของแบบที่หลากหลายมากขึ้น

References

Aruninta, A. (2006). *Memorial Park: The commemorative landscape.* Department of Landscape Architecture, Chulalongkorn University.

Berlo, D. K. (1960). *The process of communication: An introduction to theory and practice.* Holt, Rinehart and Winston.

Brolin, B. C. (1976). *Failure of modern architecture.* Van Nostrand Reinhold.

Jaitieng, T. (2011, September-December). Indigenous people and the revolution of Bru's people in the Phuphan mountains. *Journal of the Association of Researchers, 16*(3), 26-38.

Kaewthep, K. (2000). *Community media: Knowledge processing.* Thailand Research Fund.

Kokpol, O. (2009). *Community engagement guide for local executives.* King Prajadhipok's Institute under the support of United Nation Development Program Regional Centre, the College of Local Government Development.

Lang, J. (1987). *Creating architectural theory: The role of the behavioral sciences in environmental design.* Van Nostrand Reinhold.

Norden, D. T. (2003). *A constructivist model for public war memorial design that facilitates dynamic meaning making* [Master's thesis, Virginia Polytechnic Institute & State University]. Virginia Tech. http://hdl.handle.net/10919/31993

Pukkanthorn, I. (2007). Lifestyle and beliefs in the vernacular architecture of the Bru ethnic: A comparative study of Bru ethnic in Nong Khai, Mukdahan, and Ubon Ratchathani. Vernacular Architecture Faculty of Architecture, Silpakorn University.

Analysis of Differences in Factors that Supporting Home Purchase Decision of Home Buyers at 39th -43rd House and Condo Expo: Before and after the Emergence of COVID-19 Pandemic Outbreak

การวิเคราะห์ความแตกต่างของปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 39-43 : ก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด - 19

Yuwadee siri[1]

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

ยุวดี ศิริ[2]

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

zooaey@gmail.com

Apinya Ingard[3]

Faculty of Information and Communication Technology, Silpakorn University

อภิญญา อิงอาจ[4]

คณะเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร มหาวิทยาลัยศิลปากร

apinya.i@hotmail.com

Received : 2024-03-25

Revised : 2023-05-27

Accepted : 2023-05-30

[1] Associate Professor

[2] รองศาสตราจารย์

[3] Assistant Professor, Ph.D

[4] ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.

Abstract

This research aims to compare homebuyers' behavior and support factors for decision-making before and after the COVID-19 pandemic outbreak. The key question is whether the pandemic has changed homebuyers' behavior and decision-making process. Statistical analysis is used to examine the relationship between variables affecting the purchase decision before and after the pandemic. The data is collected from questionnaires administered by the Real Estate Information Center, Government Housing Bank, to 1,081 homebuyers at the 39th-43rd House and Condo expo.

The results of the study found that there was inconsiderable difference in behavior related to attribute information such as the gender of house buyers. Before the COVID-19 pandemic outbreak, the proportion of buyers was higher than after the COVID-19 occurred. The results found that before the COVID-19 pandemic outbreak, the majority of buyers were males in the age under 30 years and more interested in buying condominiums than other types of housing. However, after the COVID-19 pandemic outbreak, it was found that the majority of buyers were female in the age between 31 to 40 years and more interested in buying townhouses than other types of housing. When considering the variables related to factors supporting home purchases before and after the COVID-19 pandemic outbreak, by sorting the factors with the highest importance to the factors with the least importance, it was found that the location factor is the most important. Secondly were services, pricing, and credit factors respectively. When considering all aspects of information, conclusions are shown that before and after the COVID-19 pandemic outbreak, gender does not affect changed. However, it was found that the residential style has changed mainly from condominiums to townhouse and the age range with a higher average age of home purchaser effect in the same direction as the COVID-19 pandemic outbreak. That is, when most people have to change their behavior to work from home, there is an increased demand for usable space for working at home.

Keywords: housing purchase decision, housing demand and supply

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยช่วงก่อนและหลังการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในประเด็นสำคัญว่า การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้พฤติการณ์ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ทั้งนี้ โดยนำหลักเกณฑ์ทางสถิติมาใช้ในการวิเคราะห์ผลเพื่อหาค่าความสัมพันธ์ต่อตัวแปรที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อทั้งก่อนและหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยใช้ฐานข้อมูลจากแบบสอบถามที่ทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ได้เก็บรวบรวมจากผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งเป็นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 39-43 จำนวนรวม 1,081 ชุด

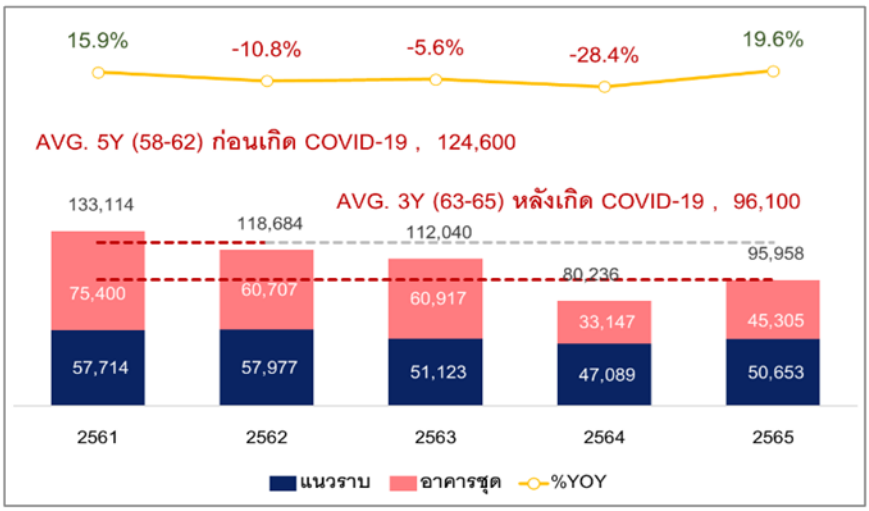
ผลการศึกษาพบว่า พฤติกรรมที่เกี่ยวกับข้อมูลคุณลักษณะ เช่น เพศของผู้ซื้อทั้งก่อนและหลังมีสัดส่วนแตกต่างกันเล็กน้อย ช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ผู้จองซื้อมีสัดส่วนสูงกว่าหลังเกิดโควิด-19 ในกลุ่มไม่เกิน 30 ปี และกลุ่มมากกว่า 40 ปี โดยพบว่า ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดนั้น กลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่จะเป็นเพศชาย อายุไม่เกิน 30 ปี และสนใจซื้อคอนโดมิเนียมมากกว่าที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่น แต่ภายหลังการเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดแล้วพบว่า ผู้ตัดสินใจซื้อส่วนใหญ่จะเป็นเพศหญิงอายุตั้งแต่ 31-40 ปี และสนใจซื้อทาวน์เฮ้าส์มากกว่าที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่น แต่เมื่อพิจารณาจากตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์ โดยการเรียงลำดับจากปัจจัยที่มีค่าความสำคัญมากไปหาปัจจัยที่มีค่าความสำคัญน้อยพบว่า ปัจจัยด้านทำเลมีค่าความสำคัญสูงเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาเป็นปัจจัยด้านบริการ ด้านราคา และด้านสินเชื่อตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อมูลทุกด้านประกอบกันสามารถสรุปได้ว่า ก่อนและหลังการเกิดโควิด -19 เพศไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง แต่กลับพบว่า ลักษณะรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงจากความต้องการคอนโดมิเนียมไปสู่ทาวน์เฮ้าส์เป็นส่วนใหญ่ และช่วงอายุที่มีค่าเฉลี่ยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยที่สูงมากขึ้น ส่งผลในทิศทางเดียวกันกับวิกฤตการณ์โควิด-19 กล่าวคือ เมื่อคนส่วนใหญ่ต้องปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการทำงานที่บ้าน (work from home) จึงมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยในการทำงานที่บ้านเพิ่มมากขึ้น

คำสำคัญ: การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อุปสงค์-อุปทานด้านที่อยู่อาศัย

บทนำ

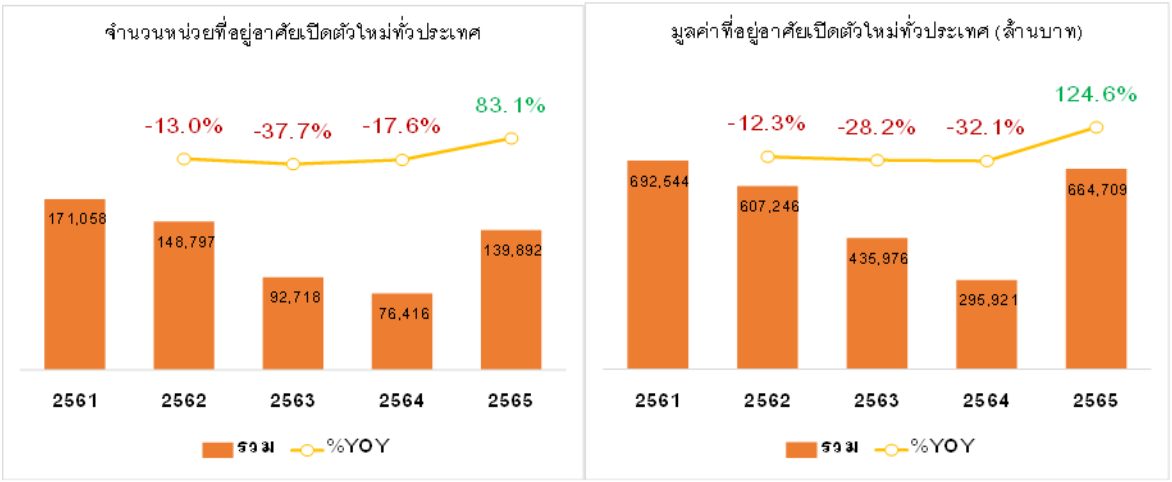
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจ โดยมูลค่าของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของไทยคิดเป็นสัดส่วนถึง 10-12% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) (Krungsri Research, 2024) อีกทั้งพฤติกรรมและการตัดสินใจของผู้บริโภคนั้น มีรากฐานมาจากความเปลี่ยนแปลงในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม หากพิจารณาจากกลไกทางเศรษฐกิจพบว่า ที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญใน 2 ส่วนคือ ส่วนที่เป็นสินค้าอุปโภคบริโภค และส่วนที่เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทยตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2563 เป็นต้นมา ได้ส่งผลกระทบทางลบกับเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและหนึ่งในภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากคือ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย

ในด้านอุปทานที่อยู่อาศัยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ลดลงอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2562-2564 ซึ่งเป็นช่วงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยลดลงจากปีก่อนหน้าลงมาร้อยละ -10.8, -5.6 และ -23.8 ตามลำดับ และเริ่มฟื้นตัวในปี พ.ศ. 2564 ซึ่งมีอัตราการเติบโตจากปีก่อนหน้า (YoY) ร้อยละ 19.6 อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนเฉลี่ยประมาณ 96,100 หน่วยต่อปี ในช่วงหลังโควิดซึ่งยังคงมีจำนวนน้อยกว่าช่วงก่อนโควิด (ช่วงปี พ.ศ. 2558-2562) ที่มีจำนวนเฉลี่ย 124,600 หน่วยต่อปี ซึ่งเกิดจากโครงการที่กำลังก่อสร้างหยุดชะงักจากปัญหาแพร่ระบาดจากการติดเชื้อในไซต์งานก่อสร้าง ทำให้มีการบังคับใช้มาตรการการควบคุมโรคทำให้การก่อสร้างล่าช้ากว่าแผน (ภาพที่ 1)



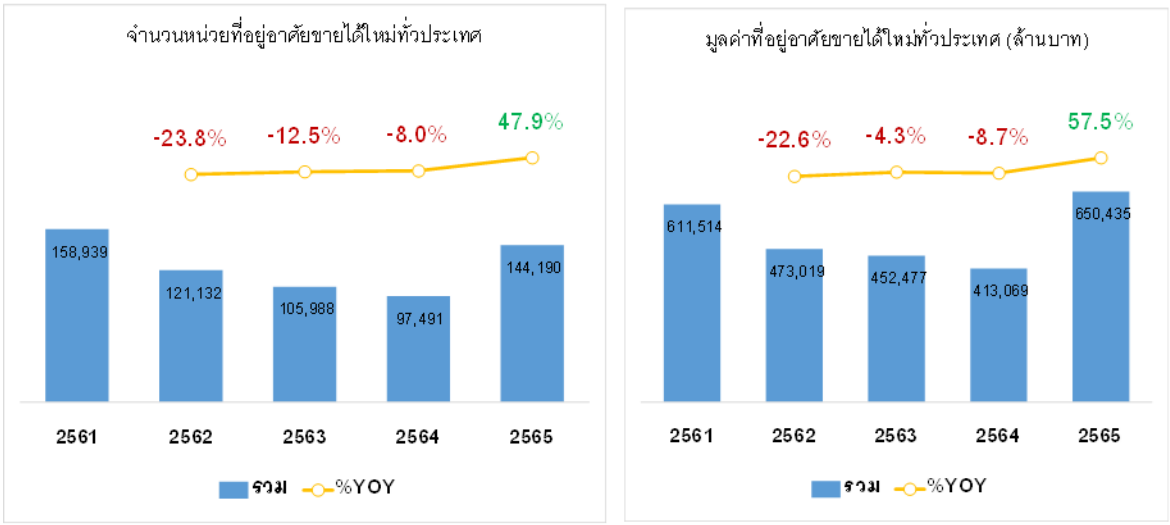
ภาพที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ.2561-2565

การลดลงของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนดังกล่าว สอดคล้องกับจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั่วประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2564 โดยในปี พ.ศ. 2564 ลดลงมากที่สุดเหลือเพียง 76,416 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นช่วงก่อนโควิดที่มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ประมาณ 171,058 หน่วย สะท้อนภาพตลาดที่โครงการเปิดตัวใหม่ถูกเลื่อนออกไปเนื่องจากความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการลดลงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัยและสภาพเศรษฐกิจ ทั้งนี้ จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เริ่มฟื้นขึ้นมาในปี พ.ศ. 2565 ที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.1 (ภาพที่ 2)



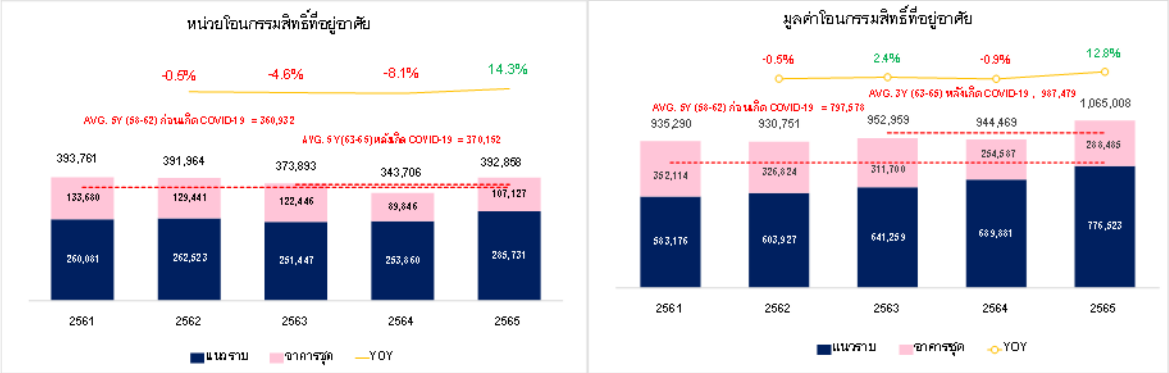
ภาพที่ 2 ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั่วประเทศ ระหว่างปี พ.ศ.2561-2565

ในด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยขายใหม่ทั่วประเทศมีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ.2562-2564 เช่นเดียวกัน โดยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงมากกว่าร้อยละ 20 ในปี พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตามหากพิจารณาแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย จะพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยขายได้ใหม่เฉลี่ยสูงกว่าช่วงก่อนโควิดสะท้อนว่า ที่อยู่อาศัยในกลุ่มแนวราบได้รับผลกระทบน้อยกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เนื่องจากพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มมากขึ้นและเป็นสัดส่วน ตอบสนองต่อการทำงานแบบ work from home ซึ่งเป็นหนึ่งในมาตรการเพื่อการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาด (ภาพที่ 3)



ภาพที่ 3 ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ทั่วประเทศ ระหว่างปี พ.ศ.2561-2565

ในขณะที่ข้อมูลจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีทิศทางลดลงต่อเนื่องตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2562-2564 ในช่วงร้อยละ -0.5 ถึง -8.1 เนื่องจากกำลังซื้อหดตัวลง ผู้บริโภคชะลอการก่อหนี้และระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น อย่างไรก็ตาม มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีทิศทางที่คงตัวและเริ่มมีทิศทางเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2565 (ภาพที่ 4)



ภาพที่ 4 จำนวนหน่วยและมูลค่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ระหว่างปี พ.ศ.2561-2565

จากการจัดงาน“งานมหกรรมบ้านและคอนโด” โดยมีการนำที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงมาเปิดจำหน่ายให้กับผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัย ข้อมูลสถิติมูลค่าขายได้จากการจองซื้อที่อยู่อาศัยภายในงานที่ผ่านมา พบว่า งานครั้งที่ 38–44 มียอดขายภายในงานเฉลี่ยประมาณ 4,575 ล้านบาท และงานครั้งที่ 38 (มีนาคม พ.ศ. 2561) มียอดขายมากที่สุดประมาณ 8,000 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศเติบโตได้ดีดูได้จากข้อมูล GDP ในปี พ.ศ. 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 ในขณะงานครั้งที่ 41 (กันยายน พ.ศ. 2562) มียอดขายน้อยที่สุดประมาณ 3,500 ล้านบาท เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างช่วงก่อนและหลังโควิด-19 พบว่า ช่วงก่อนโควิด-19 (ครั้งที่ 38-41) มียอดขายภายในงานเฉลี่ย 4,981 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงหลังโควิด-19 (ครั้งที่ 42-44) มียอดขายภายในงานเฉลี่ย 4,033 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ -19.03 จากช่วงก่อนโควิด-19 สะท้อนให้เห็นสภาวการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มักเป็นไปในทิศทางเดียวกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศ (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 มูลค่าขายได้ภายในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 38-44

	ครั้งที่	ช่วงที่จัดงาน	มูลค่าขายได้ในงาน	% การเปลี่ยนแปลงเทียบกับครั้งก่อนหน้า
ก่อนเกิด COVID-19	38	15-18 มี.ค. 61	8,000	105.1%
	39	4-7 ต.ค. 61	4,000	-50.0%
	40	21-24 มี.ค. 62	4,423	10.6%
	41	12-15 ก.ย. 62	3,500	-20.9%
หลังเกิด COVID-19	42	27-30 ต.ค. 65	3,600	2.9%
	43	23-26 มี.ค. 66	4,500	25.0%
	44	2-5 พ.ย. 66	4,000	-11.1%

Source: Housing supply and demand forecast 2023 by Real Estate Information Center Government Housing Bank, 2023b. (https://www.reic.or.th/Product/Magazine).

จากข้อมูลข้างต้น จึงเกิดประเด็นคำถามว่า วิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงก่อนการแพร่ระบาดหรือไม่ อย่างไร

คำถามในงานวิจัย

1. ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39-43 ทั้งโดยรวมและจำแนกตามช่วงเวลาก่อนและหลังการเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร
2. ปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างช่วงเวลาก่อนและหลังการเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39-43 ทั้งโดยรวมและจำแนกตามช่วงเวลาก่อนและหลังการเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19
2. เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างช่วงเวลาก่อนและหลังการเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19
3. เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างของปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละปัจจัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาก่อนและหลังการเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ประโยชน์ของการวิจัย

เพื่อให้เกิดความเข้าใจปัจจัยที่ใช้สนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในระหว่างก่อนและหลังการเกิดวิกฤต โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทั้งนี้ ผลการวิจัยนี้สามารถนำไปใช้ให้เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ในการใช้วางแผนการสร้างที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบทางลบจากวิกฤตการณ์ใดวิกฤตการณ์หนึ่ง

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

โดยธรรมชาติมนุษย์ต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมตามอัตภาพ ในบริบทที่ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของการดำรงชีวิตได้กล่าวถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ไว้ว่า สาเหตุที่ทำให้บุคคลอยากเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แม้ว่าการเป็นเจ้าของหน่วยที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มากกว่าการเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีผู้ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยมีเหตุผลทั้งทางด้านสังคม เช่น การสร้างความมั่นคงให้กับครอบครัว มีความเป็นอยู่ที่ดีในตอนชรา ได้รับการนับหน้าถือตาในสังคม ฯลฯ หรือเหตุผลทางเศรษฐกิจ เช่น เป็นการลงทุน เป็นสิ่งจูงใจให้รู้จักเก็บออม เป็นต้น

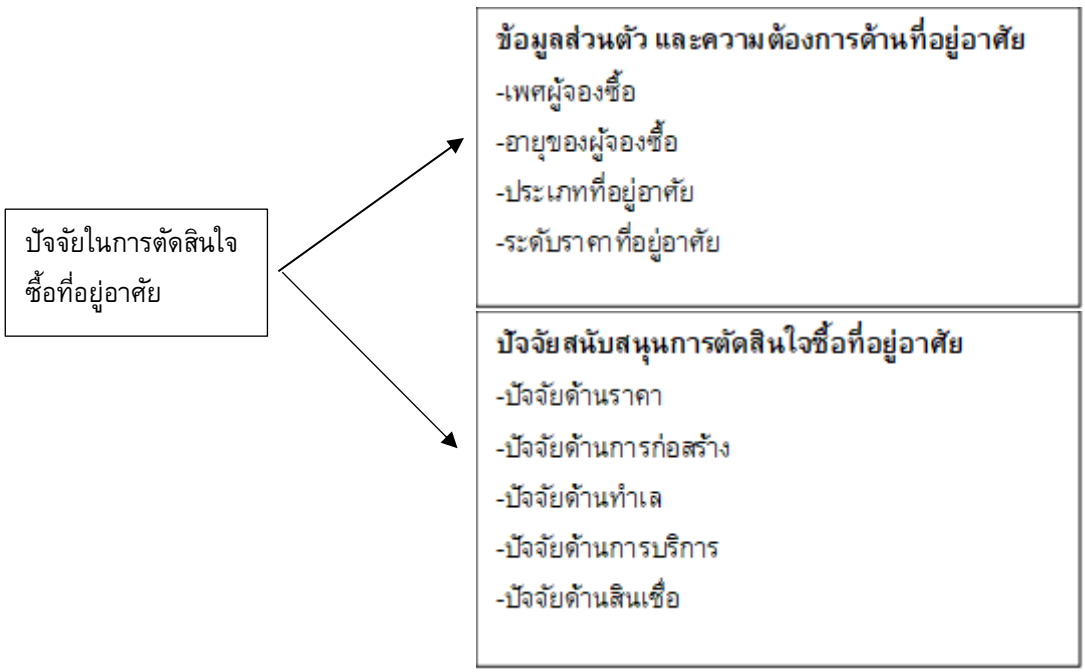
Kotler (2003) ได้กล่าวถึงหลักการวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมผู้บริโภคนั้นนับเป็นการวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภคโดยใช้คำถามหลักในการค้นหาพฤติกรรมจำนวน 7 ข้อ ได้แก่ (1) ใครบ้างที่อยู่ในตลาดเป้าหมาย (2) ผู้บริโภคต้องการซื้ออะไร (3) ทำไมผู้บริโภคจึงได้ตัดสินใจซื้อ (4) ใครบ้างที่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ (5) ผู้บริโภคซื้อเมื่อใด (6) ผู้บริโภคซื้อที่ไหน และ (7) ผู้บริโภคซื้ออย่างไร ในขณะที่ Rewat Chatreevisish (2010) กล่าวว่า การอธิบายพฤติกรรมของผู้บริโภคนั้นควรใช้แบบจำลอง Stimulus—Buyer’s black box—Buyer’s response กล่าวคือ เหตุจูงใจที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ โดยมีจุดเริ่มต้นจากการเกิดสิ่งกระตุ้น (stimulus) ที่ผ่านเข้ามาในความรู้สึกนึกคิดของ

ผู้บริโภค (buyer's black box) ที่เปรียบเสมือนกล่องดำที่ผู้ผลิต หรือนักการตลาดไม่สามารถคาดคะเนได้เมื่อผู้บริโภครับรู้ต่อสิ่งกระตุ้นและเกิดความต้องการแล้ว จึงจะเกิดการซื้อ หรือการตอบสนอง (buyer's response) ขึ้น

นอกจากนี้แล้ว ศาสตราจารย์ฟิลลิป คอตเลอร์ ยังได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่เป็นสิ่งเร้า หรือมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้ซื้อไว้ดังนี้ ปัจจัยทางวัฒนธรรม (cultural factors) เป็นพื้นฐานของความคิดมนุษย์ทุกคน ที่ซึมซับเข้ามาอย่างไม่รู้ตัว วัฒนธรรม ความเชื่อ และค่านิยมที่แตกต่างกันไปก็จะส่งผลให้คนคิดไม่เหมือนกัน ปัจจัยทางสังคม (social factors) เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน และมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อประกอบด้วย กลุ่มอ้างอิงซึ่งเป็นแบบอย่างหรือทรงอิทธิพลต่อความคิด เช่น ครอบครัว บทบาทและสถานภาพ ผู้ที่มีสถานภาพ หรือมีหน้ามีตาในสังคมย่อมนิยมเลือกใช้ของที่มีคุณภาพดี หรือบ่งบอกสถานภาพทางสังคมของคนผู้นั้นได้ ปัจจัยส่วนบุคคล (personal factors) การตัดสินใจซื้อย่อมได้รับอิทธิพลโดยตรงจากลักษณะส่วนบุคคล และความคิดเห็นเกี่ยวกับตนเองซึ่งปัจจัยดังกล่าวนี้ ได้แก่ อายุ อาชีพ และสถานะทางเศรษฐกิจ การศึกษา รูปแบบการดำรงชีวิต และบุคคลิกภาพ

กรอบแนวความคิด

จากแนวคิดทฤษฎีที่กล่าวมาข้างต้น จึงนำมากำหนดตัวแปรที่ศึกษา ได้แก่ สถานการณ์การเกิดการแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยจะศึกษาเปรียบเทียบระหว่างช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดและหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งผู้วิจัยใช้เป็นตัวแปรต้นในการศึกษาครั้งนี้ และศึกษาถึงตัวแปรตามที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ข้อมูลประชากรศาสตร์และความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อ ประกอบด้วย เพศ อายุ ประเภทที่อยู่อาศัย และช่วงราคาของที่อยู่อาศัย และ (2) ปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการก่อสร้าง ปัจจัยด้านทำเล ปัจจัยด้านบริการ และปัจจัยด้านสินเชื่อ ดังกรอบแนวคิดการวิจัยในภาพที่ 5



ภาพที่ 5 กรอบแนวคิดการวิจัย

ระเบียบวิธีการวิจัย

ประชากรและตัวอย่าง

ข้อมูลที่ใช้ในงานวิจัยนี้เป็นข้อมูลที่มาจากการตอบแบบสอบถามของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 39–43 (พ.ศ. 2561–2566) จำนวน 1,371 ชุด ซึ่งจัดเก็บข้อมูลโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการแจกแบบสอบถามแบบไม่เจาะจงซึ่งแจกกับผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยที่สะดวกตอบแบบสอบถามจำนวน 1,371 คน อย่างไรก็ตาม หลังจากได้ลงข้อมูลแล้ว ผู้วิจัยได้แยกแยะชุดข้อมูลด้วยโปรแกรมการทางสถิติ SPSS และตัดทอนแบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์ออกไปจำนวน 290 คน จึงเหลือข้อมูลที่สมบูรณ์เพื่อการวิเคราะห์ในครั้งนี้จำนวน 1,081 คน

เครื่องมือการวิจัย

เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลครั้งนี้เป็นแบบสอบถามที่พัฒนาโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งข้อคำถามในแบบสอบถามในส่วนที่เป็นข้อมูลประชากรศาสตร์และความต้องการด้านที่อยู่อาศัยมีลักษณะเป็นแบบเลือกตอบ 1 รายการ และแบบสอบถามปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจำนวน 5 ด้านมีลักษณะแบบประเมินค่าความสำคัญ 5 ระดับ (1 คือ น้อยที่สุด ถึง 5 คือ มากที่สุด) และผู้วิจัยได้นำข้อมูลในส่วนของการประเมินความสำคัญมาวิเคราะห์ความเชื่อมั่นในแต่ละด้าน พบว่า มีค่าความเชื่อมั่นตามวิธีการ Cronbach's alpha ของปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการก่อสร้าง ปัจจัยด้านทำเล ปัจจัยด้านบริการ และปัจจัยด้านสินเชื่อ เท่ากับ 0.895, 0.897, 0.833, 0.908 และ 0.943 ตามลำดับ ซึ่งบ่งชี้ว่า เป็นแบบสอบถามมีความสอดคล้องภายในที่เหมาะสมเนื่องจากมีค่าความเชื่อมั่นมากกว่า 0.70 (Nunnally, 1978)

การวิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลในบทความวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ผลการวิจัย

ส่วนที่ 1 ผลวิเคราะห์ลักษณะทางสังคมของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39-43

1. สถานภาพทางสังคมของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยจำนวน 1,081 คน โดยเฉลี่ยพบว่า เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยเป็นเพศชายเฉลี่ยร้อยละ 40.3 และเป็นเพศหญิงร้อยละ 59.4 ส่วนใหญ่มีสถานะโสด โดยสัดส่วนเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 70.8 ในขณะที่เป็นผู้สมรสแล้วคิดเป็นร้อยละ 29.2 ส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ยอยู่ในช่วง 31-40 ปี และ 21-30 ปี เป็นสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 37.3 และ 36.7 ตามลำดับ

2. สถานภาพด้านเศรษฐกิจของผู้จองซื้อ ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 30,001-50,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28.1 รองลงมาคือ มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 50,001-70,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 19.0 ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลความสามารถในการผ่อนชำระที่ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 47.6 ซึ่งเป็นระดับที่ผู้มีรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนสามารถจ่ายได้

3. สถานภาพด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่จองซื้อพบว่า ประเภทที่อยู่อาศัยที่ซื้อในงานส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมเฉลี่ยร้อยละ 48.5 รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวเฉลี่ยร้อยละ 30.3 และ 16.2 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามมีข้อสังเกตว่า การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมอย่างมาก จากข้อมูลครั้งที่ 42 และ 43 ซึ่งจัดขึ้นในช่วงหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 พบว่า สัดส่วนผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเฉลี่ยลดลงเป็นร้อยละ 32.9 จากเดิมช่วงก่อนโควิด-19 ที่มีสัดส่วนเฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 59.0

ในด้านราคาที่อยู่อาศัยมีผู้จองซื้อเฉลี่ยส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 76.7 อยู่ในระดับราคาต่ำกว่า 4.00 ล้านบาท โดยช่วงที่ซื้อมากที่สุดอยู่ในช่วงระดับราคา 2.00 - 2.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.7 ในขณะที่ช่วงระดับราคาที่มีคนซื้อน้อยที่สุดคือ

ระดับราคาเกิน 15.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.4 แต่หากพิจารณาจากข้อมูลที่ซื้อครั้งที่ 42 และ 43 ที่จัดขึ้นหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 พบว่า ที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 4.00 ล้านบาท มีสัดส่วนลดลง ในขณะที่กลุ่มราคาตั้งแต่ 4.00 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนสูงขึ้น และในด้านสาเหตุความต้องการซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ซื้อเพื่อต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง คิดเป็นร้อยละ 46.1 รองลงมาคือ ซื้อเพื่อต้องการแต่งงาน หรือแยกครอบครัวร้อยละ 14.3 และต้องการความสะดวกในการเดินทาง ร้อยละ 12.7 ตามลำดับ

สำหรับปัจจัยด้านสนับสนุนการตัดสินใจโดยรวมของผู้จองซื้อจำแนกออกเป็นด้านราคา ด้านการก่อสร้าง ด้านทำเล ด้านบริการ และด้านสินเชื่อ พบว่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด โดยเรียงลำดับจากค่ามากไปน้อย ได้แก่ ด้านทำเล (Mean = 4.376, SD = 0.595) ด้านบริการ (Mean = 4.340, SD = 0.624) ด้านราคา (Mean = 4.269, SD = 0.588) ด้านสินเชื่อ (Mean = 4.246, SD = 0.697) และด้านการก่อสร้าง (Mean = 4.236, SD = 0.627) ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 ผลวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะการจองซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างก่อนเกิดโควิด-19 และหลังเกิดโควิด-19 ของผู้จองซื้ออยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39–43

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 1,081 คน แบ่งเป็นข้อมูลของผู้ซื้อก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 (ครั้งที่ 39 – 41) จำนวน 521 คน (ร้อยละ 48.2) และข้อมูลของผู้ซื้อหลังเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 (ครั้งที่ 42–43) จำนวน 560 คน (ร้อยละ 51.8) ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด

ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด	จำนวน	ร้อยละ
ก่อนเกิดเหตุการณ์ Covid-19 (ครั้งที่ 39 – 41)	521	48.2
หลังเกิดเหตุการณ์ Covid -19 (ครั้งที่ 42 – 43)	560	51.8
รวม	**1,081**	**100.0**

สำหรับการเปรียบเทียบข้อมูลส่วนตัว และความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดในช่วงเวลาก่อนและหลังเกิดเหตุการณ์โควิด-19 ผลการวิเคราะห์จำนวนและร้อยละ เป็นดังตารางที่ 3–4

ตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนตัวกับช่วงเวลาก่อนและหลังเกิดเหตุการณ์โควิด-19

		ก่อนโควิด-19	หลังโควิด-19	รวม
เพศ เพศชาย	จำนวน	230	195	425
	% within เพศ	54.1%	45.9%	100.00%
เพศหญิง	จำนวน	291	365	656
	% within เพศ	44.4%	55.6%	100.00%
ช่วงอายุ ไม่เกิน 30 ปี	จำนวน	81	5	86
	% within อายุ	94.2%	5.8%	100.00%
31 - 40 ปี	จำนวน	285	315	600
	% within อายุ	47.5%	52.5%	100.00%
มากกว่า 40 ปี	จำนวน	110	102	212
	% within อายุ	51.9%	48.1%	100.00%

จากผลที่แสดงดังตารางที่ 3 แสดงให้เห็นว่า ผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดระหว่างก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีสัดส่วนของผู้ซื้อเพศชายและเพศหญิงแตกต่างกันเล็กน้อย ดังจะเห็นได้ว่า ในช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 54.1) และเมื่อหลังเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 55.6) ในด้านอายุของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า มีสัดส่วนแตกต่างกันชัดเจนในกลุ่มผู้มีอายุไม่เกิน 30 ปี กล่าวคือในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 (ร้อยละ 94.2) ส่วนกลุ่มคนที่มีอายุ 31–40 ปี ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงหลังเกิดโควิด-19 (ร้อยละ 52.5) และกลุ่มคนที่มีอายุมากกว่า 40 ปี ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 (ร้อยละ 51.9) แต่ก็ค่อนข้างใกล้เคียงกับคนที่มาในช่วงหลังเกิดโควิด-19 (ร้อยละ 48.1) โดยในด้านเพศของผู้ตอบแบบสอบถามที่แตกต่างกันในช่วงก่อนและหลังนั้นพบว่า ไม่มีผลต่อปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ แต่ในช่วงอายุก่อน-หลังกลับส่งผลอย่างมีนัยยะสำคัญซึ่งจะนำมาแสดงผลการวิเคราะห์ต่อไป

ตารางที่ 4 ผลการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยกับช่วงเวลาก่อนและหลังเกิดเหตุการณ์โควิด-19

			ก่อนโควิด-19	หลังโควิด-19
ประเภทที่อยู่อาศัย	คอนโดมิเนียม	จำนวน	317	183
		% within Period	60.8%	32.7%
	ทาวน์เฮ้าส์	จำนวน	132	237
		% within Period	25.3%	42.3%
	บ้านเดี่ยว	จำนวน	57	101
		% within Period	10.9%	18.0%
	บ้านแฝด	จำนวน	15	39
		% within Period	2.9%	7.0%
รวม			**521**	**560**
ช่วงราคาที่อยู่อาศัย เกิน 1.99 ลบ.	ไม่	จำนวน	120	73
		% within Period	23.0%	13.0%
	2 - 2.99 ลบ.	จำนวน	209	235
		% within Period	**40.1%**	42.0%
	3.00 ลบ. ขึ้นไป	จำนวน	192	252
		% within Period	36.9%	**45.0%**
รวม			**521**	**560**

ผลการวิเคราะห์พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อในช่วงก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ดังตารางที่ 4 พบว่า ในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ส่วนใหญ่เป็นการซื้อคอนโดมิเนียม และเมื่อหลังเกิดโควิด-19 พบว่า มีจำนวนผู้จองซื้อคอนโดมิเนียมลดลงและหันไปสนใจจองทาวเฮ้าส์เพิ่มขึ้น

และเมื่อพิจารณาช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้จองซื้อระหว่างก่อนและหลังเกิดโควิด-19 พบว่า ช่วงก่อนเกิดโควิด ราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้จองซื้อส่วนใหญ่จองที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงราคา 2–2.99 ล้านบาท โดยพบว่า ราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อในช่วงหลังเกิดโควิด-19 มีระดับราคาสูงกว่าช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

สำหรับความคิดเห็นของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดในช่วงก่อนและหลังเกิดโควิด-19 ที่มีต่อปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการก่อสร้าง ปัจจัยด้านทำเล ปัจจัยด้านบริการ และปัจจัยด้านสินเชื่อ (ตารางที่ 5) ทั้งนี้ โดยค่าคะแนนที่ได้จากการตอบแบบสอบถาม จะเห็นได้ว่า ลำดับปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อในภาวะการณ์ปกติผู้บริโภคส่วนใหญ่ก็ให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านทำเลเป็นลำดับหนึ่ง โดยจะมีตัวแปรรองเกี่ยวกับวิธีการเดินทาง การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ เป็นต้น

ตารางที่ 5 ค่าเฉลี่ยของปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

ปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อ	ก่อนโควิด-19 (n = 521)		หลังโควิด-19 (n = 560)	
	Mean (SD.)	อันดับ	Mean (SD.)	อันดับ
ปัจจัยด้านราคา	4.176 (0.603)	3	4.356 (0.560)	3
ปัจจัยด้านการก่อสร้าง	4.141 (0.648)	5	4.325 (0.593)	4
ปัจจัยด้านทำเล	4.282 (0.625)	1	4.463 (0.552)	1
ปัจจัยด้านบริการ	4.266 (0.608)	2	4.409 (0.631)	2
ปัจจัยด้านสินเชื่อ	4.172 (0.693)	4	4.314 (0.695)	5

ผลการวิเคราะห์ในตารางที่ 5 แสดงให้เห็นการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อระหว่างก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งสะท้อนว่า ค่าเฉลี่ยของปัจจัยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อในช่วงหลังเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีค่าค่อนข้างสูงกว่าก่อนการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในทุก ๆ ปัจจัย ซึ่งถ้าหากพิจารณาจัดอันดับตามค่าเฉลี่ยมากไปน้อย จะเห็นว่าในช่วงก่อนและหลังเกิดโควิด-19 ปัจจัยด้านทำเลเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาอันดับที่ 2 คือ ปัจจัยด้านบริการ และอันดับ 3 คือ ปัจจัยด้านราคา

ในประเด็นนี้จึงสามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยด้านทำเล เป็นปัจจัยอันดับหนึ่งที่ผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดทั้งช่วงก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทั้งนี้ พิจารณาได้จากตัวแปรรองในเรื่องวิธีการเดินทางโดยเฉพาะโครงการคมนาคมรวมถึงการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ เป็นต้น รองลงมาอันดับสอง คือปัจจัยด้านการบริการ โดยเฉพาะในด้านความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ และอันดับสาม คือปัจจัยด้านราคา โดยเฉพาะความสามารถในการจ่าย

อภิปรายผลการวิจัย

จากข้อมูลลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโดระหว่างก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีสัดส่วนของผู้ซื้อเพศชายและเพศหญิงแตกต่างกัน โดยในช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นเพศชาย และเมื่อหลังเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ในด้านอายุของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า มีสัดส่วนต่างกันโดยในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ส่วนใหญ่เป็นสัดส่วนของผู้ซื้อที่มีอายุไม่เกิน 30 ปี รองลงมา คืออายุมากกว่า 40 ปี ในขณะที่หลังการเกิดโควิด-19 พบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31–40 ปี ในกรณีดังกล่าวหากนำข้อมูลไปวิเคราะห์ร่วมกับภาวะสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในช่วงระยะเวลาที่เกิดโควิด-19 จะพบว่า ในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 นั้น กำลังซื้อในกลุ่มผู้มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีความเชื่อมั่นในการลงทุนเพราะเศรษฐกิจในช่วงนั้นมีการขยายตัวอย่างมาก (Krungsri Research, 2024) ดังนั้นเมื่อกลุ่มคนรุ่นใหม่ยังไม่พบความผันผวนทางเศรษฐกิจใด ๆ จึงกล้าที่จะตัดสินใจลงทุนในเรื่องที่อยู่อาศัย แต่เมื่อเกิดโควิด-19 แล้ว ทำให้เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมากทำให้กลุ่มผู้ที่อายุไม่เกิน 30 ปีชะลอการตัดสินใจ สัดส่วนในช่วงหลังการเกิดโควิด-19 จึงลดน้อยลง (Krungsri Research, 2024) ส่วนกลุ่มที่มีความต้องการและมีความจำเป็นในด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะกลุ่ม

ผู้มีอายุ 31-40 ปี ซึ่งส่วนใหญ่สามารถอนุมานได้ว่า เป็นกลุ่มผู้ที่มีครอบครัว จึงยังมีเหตุผลความต้องการทางสังคมอยู่ เช่น คู่สมรสที่กำลังจะแต่งงาน หรือการมีสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น จึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่ยังต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อถึงช่วงระยะเวลาที่จำเป็น แม้ว่าจะเกิดโควิด-19 ก็ตาม ดังนั้นอายุในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 จึงมีความแตกต่างกันอันเป็นผลมาจากวิกฤตการณ์ดังกล่าว ด้วยเหตุนี้จึงกล่าวได้ว่า มีความสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์ที่กล่าวว่า เหตุการณ์สำคัญเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัย

สำหรับผลการวิเคราะห์พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 พบว่า ในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ส่วนใหญ่เป็นการซื้อคอนโดมิเนียม ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Sunchai Thanawibulchai (2016) และหากนำข้อมูลดังกล่าวไปวิเคราะห์ร่วมกับช่วงอายุของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยก่อนการเกิดโควิด -19 จะเห็นได้ว่า มีความสอดคล้องกันอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะกับกลุ่มช่วงอายุไม่เกิน 30 ปี ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มดังกล่าวเป็นกลุ่มวัยทำงานตอนต้นเป็นคนรุ่นใหม่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน หรือมีการเดินทางที่สะดวกใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งประเด็นนี้มีความสอดคล้องกับงานวิจัยของ Pornraht Pongprasert (2019) ที่พบว่า ปัจจัยด้านอายุมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใกล้รถฟ้า แต่พอช่วงหลังเกิดโควิด-19 เป็นต้นมา พบว่า ส่วนใหญ่จะซื้อทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงช่วงอายุประกอบ พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุ 31-40 ปี อันเป็นกลุ่มที่เริ่มสร้างครอบครัวจึงมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์ที่กล่าวว่า จำนวนคนในครอบครัว (จำนวนประชากร) เพิ่มมากขึ้นเป็นสาเหตุหนึ่งของการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งอย่างไรก็ดีทั้งการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยกับช่วงอายุมีความสอดคล้องกันทั้งก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์โควิด-19

เมื่อพิจารณาช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้จองซื้อระหว่างก่อนและหลังเกิดโควิด-19 พบว่า ช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่ซื้ออยู่ในช่วงราคา 2–2.99 ล้านบาท เมื่อพิจารณาร่วมกับรูปแบบที่ซื้อคือ คอนโดมิเนียมเป็นส่วนใหญ่ ประกอบกับช่วงอายุที่ไม่เกิน 30 ปี จึงมีความสอดคล้องกันทั้งระดับราคา รูปแบบ และช่วงอายุ ในขณะเดียวกันก็พบว่า หลังเกิดโควิด-19 พบว่า ผู้จองซื้อส่วนใหญ่ซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงราคาตั้งแต่ 3.00 ล้านบาทขึ้นไป และผลที่พบว่า ราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อในช่วงหลังเกิดโควิด-19 มีราคาเฉลี่ยสูงกว่าช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 นั้น ทั้งนี้ จะเห็นว่า ข้อมูลทั้งทางด้านระดับราคาและลักษณะรูปแบบที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้นกล่าวคือ ผู้จองซื้อในช่วงอายุดังกล่าวคือ ผู้ที่มีช่วงอายุในวัยทำงานและเริ่มสร้างครอบครัว เมื่อเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 รูปแบบการทำงานแบบ work from home ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่การทำงานมากขึ้น ผู้จองซื้อภายหลังเกิดวิกฤตการณ์จึงปรับเปลี่ยนความต้องการจากคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ใช้สอยน้อยมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้มีราคาสูงขึ้นในลักษณะที่มีความสัมพันธ์กัน

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับการนำผลการวิจัยไปใช้

ผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทราบเป็นอย่างดีว่า งานมหกรรมบ้านและคอนโดฯ เป็นงานที่รวบรวมจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายให้กับผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยไว้มากที่สุด และมีการจัดงานอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลากว่า 30 ปี จึงนับได้ว่า ข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถามของผู้ตัดสินใจซื้อสามารถสะท้อนภาพความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลาได้เป็นอย่างดี ผลการวิจัยนี้จึงสามารถตอบโจทย์บางประการถึงความต้องการผู้บริโภคเมื่อมีภาวะทางเศรษฐกิจที่ตกต่ำลงได้ในระดับหนึ่ง เพื่อที่ผู้ประกอบการจะได้ทราบว่า เมื่อเกิดวิกฤตการณ์ใดที่ส่งผลกระทบกับภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจจนอาจจะทำให้การขายอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนลดลงอย่างเช่น กรณีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้ประกอบการควรจะต้องพิจารณาให้ความสนใจในปัจจัยใดเพิ่มเติม อาทิเช่น การต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถ

ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้หลาย ๆ รูปแบบ หรือพื้นที่ภายในหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วนเพื่อตอบสนองการ work from home หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อลดการสัมผัสอันเป็นการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เพื่อตอบโจทย์ผู้บริโภคอันจะเป็นการลดจำนวนสินค้าคงค้างในตลาดไม่ให้เกิดอุปทานส่วนเกินจนมากเกินไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

จากการนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามที่ดำเนินการจัดเก็บโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มาวิเคราะห์ผลในทางสถิติเพื่อจะตอบคำถามในงานวิจัยว่า พฤติกรรมของผู้จองซื้อที่อยู่อาศัยก่อนและหลังการเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด -19 ซึ่งแม้ว่า ข้อมูลจะแสดงผลทางสถิติที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ แต่พบว่า ในการออกแบบเครื่องมือที่นำไปใช้เก็บข้อมูลนั้น ผู้สร้างเครื่องมือยังขาดการเก็บข้อมูลตัวแปรรองที่สำคัญในทุกบริบทของข้อคำถามทางด้านปัจจัยที่จะสามารถนำไปแสดงผลให้เห็นรายละเอียดที่แท้จริงต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอย่างเป็นรูปธรรมได้ ซึ่งหากต่อไปจะมีการเพิ่มเติมข้อมูลส่วนนี้เข้าไปในแบบสอบถามที่จัดเก็บในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ซึ่งเป็นกลุ่มของผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่แท้จริงได้ก็จะสามารถขยายความเข้าใจของตัวแปรที่จะนำมาวิเคราะห์ให้เห็นภาพชัดเจนถึงแนวทางความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ประกอบการจะนำไปใช้เป็นแนวทางการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

References

Chatreevisish, R. (2010). *Strategic management.* Inhouse Knowledge. (in Thai).

Kotler, Phillip. (2003). *Marketing management.* Pearson Education.

Krungsri Research. (2023). *Business/industry outlook 2024 – 2026: Residential business in Bangkok and metropolitan area.* https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-upcountry

Krungsri Research. (2024). *Business/industry trends 2024-2026: Residential business in Bangkok and metropolitan area.* https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-bmr/io/housing-in-bmr-2024-2026

Nunnally, J. C. (1978). *Psychometric theory.* McGraw-Hill.

Pongprasert, P. (2019). Factors affecting the residential location choice near urban rail station in CBD area: A case study of transit-supportive real estate development in Bangkok. *Journal of Business, Economics and Communications, 14*(1), 136-149. (in Thai).

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2018). *Report on the demand for purchasing addresses at the 39th House and Condo Expo, October 2018.* REIC-Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2019a). *Report on the demand for purchasing addresses at the 40th House and Condo Expo, March 2019.* REIC-Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2019b). *Report on the results of purchasing demand at the 41st House and Condo Expo, September 2019.* REIC-Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2022). *Report on the demand for purchasing addresses at the 42nd House and Condo Expo, October 2022.* REIC-Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2023a). *Housing.* https://www.reic.or.th/Product/Chart/1/Housing

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2023b). *Housing supply and demand forecast 2023.* https://www.reic.or.th/Product/Magazine

Real Estate Information Center Government Housing Bank. (2023c). *Report on the demand for purchasing addresses at the 43rd House and Condo Expo, March 2023.* REIC-Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.

Thanawibulchai, S. (2016). *Factors influencing decision making on purchasing condominiums along the BTS and MRT lines in Bangkok and metropolitan area* [Unpublished master's thesis]. Thammasat University.