



จะซื้อคอนโดฯ... ต้องอ่าน

บีเบิ้ลส์ ลักษณะอาศัย*

ต่อจากฉบับที่แล้ว

>>> 5. คุณภาพวัสดุที่ใช้

วัสดุที่ใช้ทางโครงการเลือกใช้เป็นเรื่องที่จะกระทบโดยตรงของเราเลยทีเดียว เพราะเป็นเรื่องใกล้ตัวที่สุด

คือ วัสดุที่ติดตั้งในห้องชุดของเรา จึงเป็นสิ่งที่เราจะละเลยไม่สนใจไม่ได้เลย ไม่เช่นนั้นคุณอาจจะพบปัญหาเสียความรู้สึกเมื่อถึงวันโอนห้องกับทางโครงการ เนื่องจากทางโครงการเลือกใช้วัสดุประเภทที่ต่ำกว่าความคาดหวังของเรา ฉะนั้นเมื่อเรารับรู้ก่อนซื้อว่าเราจะได้ของคุณภาพเป็นอย่างไรเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ ก็จะเป็นเรื่องที่ดีที่สุด

ในช่วงปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2550) ตลาดคอนโดมิเนียมเป็นของผู้ประกอบการเลยทีเดียว เนื่องจากมีการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นคอนโดมิเนียมค่อนข้างมากและได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคอย่างดี เรียกว่าแต่ละค่ายผู้ประกอบการเปิดจองคอนโดฯ และเปิดการขาย (ขายหมด) ได้อย่างรวดเร็ว ทั้งๆ ที่ยังไม่ได้เริ่มงานก่อสร้างเลย บางโครงการขายหมดทั้งๆ ที่ยังไม่ได้กำหนดคุณภาพวัสดุที่ใช้เสียด้วยซ้ำ เนื่องจากสภาพตลาดที่มีผู้ต้องการสินค้ามากและผู้เสนอขายจำกัด ผู้ประกอบการจึงอาศัยช่วงจังหวะนี้เอาเปรียบผู้บริโภคที่จะไม่มีความชัดเจนในเรื่องของคุณภาพวัสดุที่ใช้ บอกกับลูกค้าที่จะเข้ามาจองคอนโดเพียงว่า “ยังไม่สรุป” ฉะนั้นเราในฐานะผู้บริโภคต้องพยายามคิดให้ละเอียดรอบคอบว่าคุ้มค่าที่จะซื้อหรือไม่ที่ต้องรับความเสี่ยงกับเรื่องที่สำคัญแต่ดันไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจน ทั้งนี้คงต้องอ้างอิงผลงานที่ผ่านมาของผู้ประกอบการรายนั้นๆ ว่าเป็นอย่างไรรูปประกอบ

คุณภาพวัสดุที่ใช้พื้นฐานที่จะต้องสอบถามพนักงานขาย คือ

1. พื้นห้องแต่ละบริเวณเป็นอย่างไร เช่น ในพื้นที่ห้อง



ของเราแต่ละส่วนแต่ละบริเวณจะใช้วัสดุปิดผิวเป็นอย่างไรบ้าง คอนโดฯ ที่เปิดขายโดยทั่วไปนิยมใช้ไม้ลามิเนต ถ้าเป็นไปได้ควรสอบถามความหนาของพื้นไม้ลามิเนตที่ใช้ว่ามีขนาดกี่ มม. ยี่ห้ออะไร หากเป็นกระเบื้องเซรามิคอาจสอบถามว่าเป็นกระเบื้องยี่ห้ออะไร ขนาดเป็นอย่างไร

2. ผนังห้องแต่ละบริเวณเป็นอย่างไร เช่น ผนังห้องแต่ละห้องจะใช้วัสดุอะไรปิดผิว เป็นฉาบปูนเรียบทาสี หรือมีวอลเลซเปเปอร์ หรือจะเป็นกระเบื้องเซรามิคและวัสดุที่จะนำมาทำผนังห้องเป็นอะไร เป็นอิฐมวลเบา อิฐบล็อก อิฐมวลเบา หรือเป็นผนังเบา (ผนังกรุยิปซั่มโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี)

3. ฝ้าเพดานแต่ละบริเวณเป็นอย่างไร โดยทั่วไปนิยมใช้ฝ้ายิปซั่มฉาบเรียบ แต่ที่เคยพบคอนโดราคาถูกอาจกำหนดฝ้าเพดานเป็นแต่งเรียบทาสีก็มี

4. อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ อุปกรณ์จำพวกสวิตช์ไฟ เต้ารับต่างๆ อาจทำการสอบถามว่าจะใช้ยี่ห้อไหน รุ่นอะไร

5. โคมไฟที่ใช้ในห้อง เป็นโคมไฟแบบใดและหลอดไฟเป็นชนิดใด เป็นโคมไฟที่รูปแบบเป็นอย่างไร (หน้าตาโคมไฟเป็นอย่างไร) และใช้หลอดไฟประเภทไหน เช่น หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ (Fluorescent) หรือหลอดไฟแบบไส้ (Incandescent) ต้องสรุปให้ชัดเจนว่าหลอดไฟที่ทางโครงการจะจัดให้เป็นหลอดไฟแบบใด

* วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา

* ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

6. หน้าต่างและประตู ในกรณีหน้าต่างนั้นหากทางโครงการระบุว่า เป็นหน้าต่างอลูมิเนียม เราควรสอบถามให้แน่ชัดว่ามีลักษณะหน้าต่างเป็น อย่างไร เป็นสีธรรมชาติ (NA-1) สีชา หรือเป็นแบบเคลือบสี (Powder coat) กรณีบานประตูก็เช่นกัน เราควรสอบถามว่าจะใช้ประตูชนิดใด ซึ่ง ประตูที่นิยมใช้ก็มีประตูบานไม้อัด ประตูไม้จริงเต็มบาน ประตู HDF ฯลฯ ซึ่งแน่นอนว่าราคาก็แตกต่างกันไปตามชนิดประตู

7. สุขภัณฑ์ ควรทราบประกอบการตัดสินใจชื่อว่าทางโครงการ เลือกใช้สุขภัณฑ์ยี่ห้ออะไร มีลักษณะเป็นอย่างไร เพราะราคาของสุขภัณฑ์ นั้นหลากหลายมาก มีตั้งแต่หลักพันยันหลักหมื่น ยี่ห้อและรุ่นของสุขภัณฑ์ ที่โครงการเลือกใช้นั้นบ่งบอกถึงระดับของโครงการได้ทางอ้อมเลยว่าเป็น คอนโดฯ ระดับลูกค้ากลุ่มไหน

เรื่องคุณภาพวัสดุที่โครงการเลือกใช้นั้นจะมีปัญหาเข้าใจไม่ตรงกัน ระหว่างผู้ซื้อผู้ขาย ซึ่งปัญหานี้จะลดน้อยลงหากทางโครงการมีห้อง ตัวอย่างให้ลูกค้าได้ชม ทำให้ลูกค้าได้เห็นสภาพวัสดุที่จะนำมาใช้จริง หาก โดยปกติทั่วไปแล้วคอนโดฯ ที่เปิดขายก่อนการก่อสร้างเสร็จอย่างน้อย ลูกค้าควรจะได้เห็นห้องตัวอย่างเสียก่อน อย่าเพิ่งด่วนรีบตัดสินใจเพียง เพราะรูปในกระดาดเอกสารงานขายหรือเพียงเพราะคำพูดของพนักงาน ขายเพียงอย่างเดียว แม้ว่ามิห้องตัวอย่างก็มักจะมีรายละเอียดปลีกย่อยว่า วัสดุตัวไหนที่ไม่ใช่ตัวที่จัดไว้ให้ลูกค้า (จัดโชว์เพื่อความสวยงามเท่านั้น) ฉะนั้นเราจะต้องทำความเข้าใจสอบถามพนักงานขายให้ดี

6. ระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบรักษาความปลอดภัยที่เราจะต้องตระหนักถึงนี้คงต้องคำนึง ถึงบริเวณข้างเคียงของโครงการด้วยว่ามีลักษณะแวดล้อมเป็นอย่างไร เพื่อให้ ประกอบการพิจารณาว่าระบบรักษาความปลอดภัยที่ทางโครงการจัดไว้ มีความเหมาะสมปลอดภัยหรือไม่ เราอาจสอบถามทางโครงการว่ามีระบบ ควบคุมการเข้า-ออกโครงการ (Access control) อย่างไร ซึ่งคอนโดฯ ระดับกลางขึ้นไปมักจะใช้ระบบคีย์การ์ด (Keycard) ร่วมกับกล้องวงจรปิด (CCTV) ส่วนรายละเอียดปลีกย่อยอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดควบคุมเฉพาะ ประตูทางเข้า-ออกตัวอาคาร หรือควบคุมการเปิด-ปิดประตูห้องพักด้วยนั้น ก็ขึ้นอยู่กับรูปแบบของโครงการว่าจะเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย มากน้อยแค่ไหน โครงการบางโครงการที่เน้นความเป็นส่วนตัวของผู้ อยู่อาศัยมากๆ จะใช้คีย์การ์ดควบคุมการใช้งานของลิฟต์ด้วยและเจ้าของห้อง จะสามารถใช้ลิฟต์ขึ้นไปบนชั้นที่มี facilities ส่วนกลางของโครงการและ ชั้นพักอาศัยของตัวเองเท่านั้น ซึ่งการที่โครงการมีกฎระเบียบควบคุมการ เข้า-ออกโครงการอย่างเข้มงวดมากก็นำมาซึ่งความเป็นส่วนตัวรวมถึง ความปลอดภัยของผู้อาศัย ไม่เว้นกระทั่งความอึดอัดเพราะไม่สะดวกของผู้ อาศัย จึงเป็นเรื่องที่โครงการจะต้องพิจารณาให้มีความเหมาะสมกับกลุ่ม ลูกค้าหลักของแต่ละโครงการ



ระบบป้องกันอัคคีภัยเป็นเรื่องสำคัญที่ผู้อยู่อาศัย มักมองข้าม ทั้งนี้อาจเป็นเพราะคนทั่วไปที่อาศัยอยู่ใน อาคารทั่วไปนั้นมีความรู้เรื่องนี้ค่อนข้างน้อย ซึ่งตามกฎหมายก็จะมีข้อบังคับกำหนดอยู่ หากอาคารอยู่ในข่าย อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะต้องมีระบบ สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบท่อ ยื่น หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ตาม กฎหมายกำหนด ซึ่งเราอาจลองสอบถามพนักงานขายดู ก็ได้ว่ามีระบบป้องกันอัคคีภัยเป็นอย่างไร

7. Promotion (รายการส่งเสริมการขาย)

การต่อสู้เพื่อแย่งชิงลูกค้าของผู้ประกอบการแต่ละ รายจะมีรายการส่งเสริมการขายต่างๆ นานา เพื่อจูงใจให้ ลูกค้าเร่งตัดสินใจซื้อ เราในฐานะลูกค้าจะต้องดูเงื่อนไข หรือข้อเสนอต่างๆ ให้ดี เพื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าและ เกิดประโยชน์แก่เรามากที่สุด โปรโมชันงานขายคอนโดฯ ที่ เป็นที่นิยมกันก็คือ หากจองภายในวันที่กำหนดหรือจองและ ทำสัญญาภายในวันที่กำหนดจะแถมเครื่องปรับอากาศ หรือแถมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด ข้อเสนอต่างๆ นี้เราจะต้อง พิจารณาและสอบถามว่าสิ่งที่แจ้งว่าจะมอบให้นั้นมีลักษณะ เป็นอย่างไร ยี่ห้ออะไร มีวัสดุตัวอย่างดูไหม

เรื่องโปรโมชันแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องปรับ อากาศครบชุด สามารถหิ้วกระเป๋าไปเดินเข้าอยู่ได้เลย เริ่มมาจากผู้ประกอบการรายหนึ่งคิดโปรโมชันนี้ เนื่องจาก กลุ่มลูกค้าคอนโดฯ ส่วนใหญ่จะเน้นความเรียบง่าย ชอบ ชีวิตแบบสำเร็จรูป จึงได้รับการตอบรับค่อนข้างดี จนทำให้ คอนโดฯ โครงการที่เปิดตัวต่อๆ มานำโปรโมชันนี้มาใช้กัน แทบทั้งนั้น

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปัน ประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมลล์ kobdeksangban@ yahoo.co.th ครับ

อ่านต่อฉบับหน้า