



# จะซื้อคอนโดฯ... ต้องอ่าน

นิพนธ์ ลักษณ์อดิศร\*

>>> **คุณ** เป็นเหมือนผมบ้าง หรือเปล่า เวลาเข้าไปถามหาข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าใดๆ หรือติดต่อซื้อสินค้าก็ตาม จนซื้อสินค้ากลับมาที่บ้านแล้วมานั่งงงว่า "ตอนนั้นตัดสินใจซื้อไปได้อย่างไร"

หรือบางครั้งก็ไม่ได้ตรวจสอบสภาพสินค้าให้ละเอียด พอมาแกะดูสินค้าที่บ้านถึงได้พบว่าสินค้าอยู่ในสภาพไม่สมบูรณ์ ซึ่งก็ต้องไปพียงจรรยาบรรณของบรรดาพ่อค้าแม่ค้าที่ขายสินค้าให้กับเราว่าจะรับผิดชอบกับความเสียหายของสินค้าที่ขายให้กับเราอย่างไร ถึงแม้ว่าจะพบร้านค้าที่มีความรับผิดชอบเปลี่ยนสินค้าหรือคืนเงินให้ก็ตาม ก็ไม่วายที่จะต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปที่ร้านเพื่อนำสินค้าที่ซื้อไปเคลมและที่สำคัญ**เสียหายารมณ์ครับ!**

อย่าว่าแต่สินค้านี้ราคาหลักร้อยหลักพันเลยครับ แม้แต่อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมราคาเป็นล้านก็เป็นอย่างนั้น นั่นก็เป็นเพราะขาดการวางแผนในการซื้อที่ดี ช่วงปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2550) จะเห็นว่าตลาดบ้านและที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมร้อนแรงมาก โครงการแต่ละโครงการจำนวนหลายร้อยยูนิตขายหมดในระยะเวลาไม่ถึงเดือนทั้งๆ ที่ยังไม่ได้ออกสร้างอะไรเลย ขายของบนกระดาดชานกันทั้งนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง แต่ก็มีส่วนหนึ่งซึ่งก็เป็นจำนวนไม่น้อยที่ซื้อโดยไม่รู้ว่าซื้ออะไร (ซื้อเพราะบรรยากาศมันพาไป) และต้องมามีปัญหาเกี่ยวกับเหล่าพนักงานขายเถียงกันไปกันมาไม่จบสิ้น แต่เงินที่จ่ายไปแล้วก็



เหมือนอ้อยเข้าปากข้างเป็นไปได้อย่างมากครั้งที่ผู้ประกอบการจะมารับผิดชอบการตัดสินใจซื้อของคุณ จึงต้องมานั่งกลุ่มใจเสียตายเงินที่จ่ายไปหรือมานั่งเสียรู้ผู้ประกอบการ ผมจึงมารวบรวม**ข้อควรรู้ที่ผู้จะซื้อคอนโดมิเนียมทุกคนควรทราบก่อนตัดสินใจซื้อ**

## 1. ที่ดิน-ทำเลที่ตั้ง

ต้องทราบคร่าวๆว่าที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ไหน มีพื้นที่ข้างเคียงติดกับถนนเส้นใดหรือติดกับอาคารใดบ้าง บริเวณรอบๆ โครงการมีสถานอำนวยความสะดวกอะไรบ้างเช่น ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงทางเข้าออกโครงการด้วยครับว่าเป็นอย่างไร เพราะบางโครงการจะอ้างว่าใกล้กับแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย แต่หากลองเดินทางไปจะทราบว่าไม่มีรถประจำทางผ่านเลยหรือไม่ก็หากหลัง 2 ทุ่ม เส้นทางที่เดินทางไปโครงการจะเปลี่ยวดูไม่ปลอดภัย มีโครงการคอนโดมิเนียมโครงการหนึ่งครับเขาโฆษณาว่าใกล้รถไฟฟ้าดูน่าสนใจมาก แต่ผมได้ไปดูสถานที่จริงพบว่าถนนที่เชื่อมกับโครงการนั้นมีลักษณะอ้อมออกไปจากสถานีรถไฟฟ้าซึ่งอยู่ไกลพอสมควร ผมเชื่อว่าขัดกับความรู้สึกของผู้ที่จะมาซื้ออย่าง

\* วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา

\* ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## 2. ข้อมูลอาคาร

ข้อมูลพื้นฐานของอาคารโดยทั่วไปคือเป็นอาคารสูงกี่ชั้น มีชั้นใต้ดินหรือไม่ เป็นที่พักอาศัยกี่ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมดกี่ห้อง อาคารของโครงการนั้นมีกำหนดก่อสร้างเมื่อไร มีกำหนดเสร็จเมื่อไรและโครงการมีลิฟท์ทั้งหมดกี่ตัว **ที่ต้องทราบว่ามีลิฟท์ทั้งหมดกี่ตัวนั้นเพื่อที่เราจะได้ดูสัดส่วนผู้พักอาศัยและจำนวนลิฟท์โดยสรวามีความเหมาะสมมากน้อยขนาดไหน** หากมีจำนวนลิฟท์โดยสรวน้อยอาจจะพบปัญหาเสียเวลารอลิฟท์เวลาจะเดินทางขึ้น-ลงตัวอาคารได้เมื่อมาพักอาศัยโครงการที่มีลิฟท์โดยสรวจำนวนน้อยหรือความเร็วต่ำจะมีปัญหารอลิฟท์นานเรียกได้ว่าหากลิ้มของไว้บนห้อง แล้วต้องเสียเวลาขึ้นไปเอาของนั้นบอกเพื่อนให้ทางมั่งรอได้เลย

โดยทั่วไปแล้วทางโครงการจะมีรูปภาพอาคารแสดงอยู่ในเอกสารงานขาย ซึ่งเราในฐานะลูกค้าก็สามารถดูและพิจารณาได้ว่าชอบรูปร่างหน้าตาดีหรือไม่ บางโครงการออกแบบหน้าตาดูดีก็พื้นๆ มากๆ เป็นเหลี่ยมๆ มุมๆ ที่ๆ หรือการเลือกใช้วัสดุราคาถูกทำให้ภาพลักษณ์ของตัวอาคารดูแล้วไม่สวยสง่างามหรือมีสไตล์ที่ขัดแย้งกับสมัยนิยม เอ้า! คอนโดมิเนียมก็เหมือนกับบ้านนะครึบ บ่งบอกสไตล์ของผู้อยู่อาศัยเหมือนกัน หากมีเพื่อนหรือใครมาพบที่คอนโด ก็รู้สึกภาคภูมิใจอยู่เหมือนกันหากอาคารมีรูปลักษณ์ที่ดีและออกแบบได้สวยงาม

และเราต้องพิจารณาถึงการแบ่งสัดส่วนการใช้งานอาคารว่าเป็นอย่างไร เช่นมีการแบ่งโซนจอดรถบริเวณไหน บางโครงการจะมีอาคารจอดรถแยกต่างหาก ซึ่งก็ต้องมาพิจารณาดูว่ามีระยะห่างจากตัวอาคารพักอาศัยอย่างไรหรือบางโครงการก็จอดรถภายในตัวอาคารเลย ก็ต้องพิจารณาดูว่าเป็นอย่างไร หลายคนเลยที่ไม่ได้คำนึงถึงจุดนี้ พอต้องมาพักอาศัยจริงๆ ก็จะมานั่งบ่นว่าไม่สะดวก ประเด็นต่อไปที่ต้องคำนึงถึงคืออาคารข้างเคียงเป็นอย่างไร ตัวตึกด้านไหนติดกับอะไรและมีความเหมาะสมหรือไม่ เป็นธรรมดาที่รูปภาพตัวอาคารที่ปรากฏอยู่ในเอกสารประกอบการขายนั้น จะดูสวยเด่นเป็นสง่า รอบๆ อาคารจะเต็มไปด้วยต้นไม้และบรรยากาศร่มรื่นเสียเหลือเกิน (บางโครงการขัดแย้งกับความเป็นจริงอย่างมาก) ที่มุมภาพก็จะมีตัวหนังสือตัวจิ๋วๆ พยายามแอบกลั้วว่าผู้ซื้อจะมองเห็นทุกๆ ที่เป็นเรื่องสำคัญโดยระบุว่าเป็นภาพบรรยากาศจำลอง **ฉะนั้นเมื่อเรารู้ว่ารอบๆ อาคารมีภูมิทัศน์เป็นอย่างไรก็จะช่วยในการตัดสินใจซื้อได้อย่างถูกต้องมากยิ่งขึ้น**

หากจะลงไปดูรายละเอียดของตัวอาคารมากน้อยก็จะเป็นเรื่องการออกแบบของตัวอาคารรองรับการอพยพเวลาเกิดเหตุการณฉุกเฉินไว้ดีเพียงพอหรือไม่ (ปกติทางผู้ออกแบบอาคารจะออกแบบไว้โดยใช้มาตรฐานต่ำที่สุดตามกฎหมายกำหนดเท่านั้น) สังเกตจากตำแหน่ง

บันไดหนีไฟ จำนวนทางออกฉุกเฉินทิศทางการระบายคนออกจากตัวอาคารและตัวอาคารออกแบบไว้รองรับผู้พิการหรือผู้สูงอายุหรือไม่ รายละเอียดพวกนี้เป็นเรื่องเล็กๆ น้อยๆ ที่ทำให้เราเห็นว่าผู้ประกอบการแต่ละรายได้คำนึงถึงเรื่องเหล่านี้มากน้อยเพียงไรมีความเป็นมืออาชีพแค่ไหน

**ข้อมูลอาคารที่ปัจจุบันต้องให้ความสนใจอย่างมาก นั่นก็คือการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม** ซึ่งตามกฎหมายนั้นระบุให้ต้องมีการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับอาคารที่มีความสูง 23 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไปและหากเป็นอาคารชุดพักอาศัยจะเป็นอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ท่ามกลางการแข่งขันของผู้ประกอบการและตลาดคอนโดมิเนียมที่กำลังร้อนแรงทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกใช้วิธีหลบเลี่ยงข้อกำหนดหรือใช้ช่องว่างของกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเร่งดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จโดยเร็วซึ่งที่ผู้บริโภคอย่างเราๆ จะต้องตระหนักก็คือต้องทราบว่าคอนโดมิเนียมที่เราสนใจต้องการจะซื้อได้ดำเนินการผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือยัง ถ้าเป็นไปได้การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็น่าจะเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดและนั่นก็อาจจะเป็นคำแนะนำแบบกำปั้นทุบดินไปซะหน่อย เพราะคอนโดมิเนียมที่ขายกันอยู่ทั่วไปในตลาดส่วนใหญ่ (แทบจะทั้งนั้น) ยังไม่ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็นำมาขายแล้ว เราในฐานะผู้บริโภคก็คงไม่มีดุลยพินิจเพียงพอที่จะบอกได้ว่าโครงการไหนน่าจะผ่านหรือโครงการไหนน่าจะไม่ผ่าน ซึ่งผมขอแนะนำอย่างนี้ครับว่า ควรเลือกผู้ประกอบการที่น่าเชื่อถือโดยดูจากผลงานโครงการเก่าๆ ที่ผ่านมามีสำเร็จเรียบร้อยมากขนาดไหนก็คงพอจะเป็นเหตุผลสนับสนุนที่พอจะเป็นรูปธรรมบ้างถึงแม้ว่าจะใช้อ้างอิงกันไม่ได้ 100 เปอร์เซ็นต์ก็ตามที

อ่านต่อบทหน้า