

บทที่ 1

บทนำ

งานวิจัยศึกษาเปรียบเทียบแอปพลิเคชันที่ใช้ตรวจสอบจุด บกพร่องของที่พักอาศัย

1.1 ปัญหา และความสำคัญ

ปัญหาการตรวจรับที่พักอาศัยในปัจจุบันนี้มีความสำคัญ และกลายเป็นส่วนหนึ่งในการเลือกซื้อที่พักอาศัย โดยในปัจจุบันในสังคมเมืองนั้นการใช้ชีวิตประจำวันได้เปลี่ยนไปจากในอดีต ซึ่งประชากรในสังคมเมืองใหญ่เช่นกรุงเทพมหานครนั้น ลักษณะการใช้ชีวิตของคนเมืองจะต้องดำเนินชีวิตและกิจกรรมต่าง ๆ ในแบบเร่งรีบ และแข่งกับเวลา การเลือกหาที่พักอาศัยจึงได้ปรับเปลี่ยนเป็นการเลือกซื้อโครงการที่อาศัยในแนวตึก อย่างเช่น อาคารชุดจากบริษัทหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายลักษณะขององค์กร ซึ่งมีส่วนสำคัญมากเป็นอย่างยิ่ง และจะมีผลทำให้ตัวสินค้า หรือการบริการนั้น ๆ มีคุณค่า และจะเพิ่มความน่าเชื่อถือให้กับผู้ซื้อ รวมไปถึงผู้ซื้อเองจะให้ความสำคัญ กนกวรรณ ศรีจันทร์-หล้า (2556) ซึ่งเป็นปัจจัยประกอบในการเลือกซื้อดังนี้

1.1.1 ความสวยงาม

1.1.2 ความสะดวกสบาย

1.1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

1.1.4 ทำเลที่ตั้ง และการเดินทางคมนาคม

1.1.5 ราคาของที่พักอาศัย

โดยปัจจัยดังกล่าวนี้ล้วนเป็นส่วนประกอบหลัก และกลายเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเลือกซื้อที่พักอาศัยของคนเมือง และจากปัจจัยดังกล่าวนี้ โครงการที่พักอาศัยจึงกลายเป็นทางเลือกที่เหมาะสมและง่ายต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่พักอาศัยเช่นอาคารชุด โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (2553, 2) ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า อาคารพักอาศัยที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนนั้นจะเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งจะบริหารจัดการโดยฝ่ายบริหารอาคารนิติบุคคล ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันจะมีเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกจากกันไม่ได้

และเนื่องจากโครงการอาคารชุดนั้นสร้างความสะดวกสบายมากกว่าการสร้างบ้าน หรือที่พักอาศัยเอง แต่สิ่งที่ขาดหายไปของการเลือกที่พักอาศัยนั้น คือความรู้ความเข้าใจในคุณภาพงานก่อสร้าง รวมถึงวิธีการตรวจสอบจุดบกพร่องของที่พักอาศัยก่อน โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งความบกพร่องนั้นล้วนเกิดขึ้นตอนของการก่อสร้าง โดย Calvin E. Bayer (2012) ได้กล่าวไว้ว่าข้อบกพร่องในการก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของการก่อสร้างที่ไม่ได้สร้างขึ้นตามแผนงานที่กำหนดไว้ ซึ่งการตรวจสอบดังกล่าวนี้ สามารถทำ

ได้หลายวิธีการตั้งแต่การตรวจสอบด้วยตัวเอง การว่าจ้างบริษัทตัวแทนเข้ามาตรวจสอบ รวมถึงการเลือกใช้ออปพลิเคชัน (Application) จากอุปกรณ์สมาร์ตโฟน (Smart Phone) มาช่วยในการตรวจสอบคุณภาพ

โดยในปัจจุบันการใช้ชีวิต หรือการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ล้วนแล้ว จะมีการนำเทคโนโลยี (Technology) เข้ามาเกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความสะดวกในการทำงานรวมถึงกิจกรรมประจำวันต่าง ๆ รวมถึงการนำเทคโนโลยี (Technology) ที่ทันสมัยในรูปแบบของโปรแกรมคอมพิวเตอร์เข้ามาอยู่ในอุปกรณ์โทรศัพท์มือถือ เช่นสมาร์ตโฟน (Smart Phone) จึงช่วยสร้างความสะดวกสบายต่อการใช้ชีวิตประจำวัน รวมถึงในด้านการก่อสร้างมนุษย์ได้นำเอาเทคโนโลยี (Technology) หรือนวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาร่วมในงานก่อสร้าง ตั้งแต่เครื่องจักรเครื่องมือที่ใช้ในงานก่อสร้าง การสื่อสารการส่งข้อมูล การสื่อสารทั่วไปในงานก่อสร้าง รวมถึงการใช้ แอปพลิเคชัน (Application) ในการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง

ในด้านของผู้ซื้ออาคารชุดเอง ณ ปัจจุบัน ได้มีการนำเอา เทคโนโลยี (Technology) หรือนวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาช่วยตรวจสอบจุดบกพร่องของที่พักอาศัยเป็นอย่างมาก เพื่อตอบสนองความต้องการ และการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาเหตุดังนี้

1. การก่อสร้างที่ไม่มีคุณภาพ
2. วิธีก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน
3. บุคลากรที่ดูแลขาดการตรวจสอบและเอาใจใส่
4. การขาดทักษะ และความเข้าใจในการทำงาน
5. ความประมาทของงานในบางกิจกรรม

จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ซื้ออาคารชุดเริ่มให้ความสำคัญกับการตรวจสอบคุณภาพที่พักอาศัยก่อนโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น เพื่อสร้างความมั่นใจกับผู้ซื้อว่าจะได้ที่พักที่มีคุณภาพ

1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

จากที่กล่าวมานี้ การเลือกใช้ออปพลิเคชัน (Application) ในการตรวจสอบ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อ และสร้างความมั่นใจในการพักอาศัยว่าจะได้ที่พักที่มีคุณภาพ และถูกต้องตามมาตรฐานการก่อสร้างโดยแนวทางการศึกษามีดังนี้

1.2.1 ศึกษาถึงคุณสมบัติของแอปพลิเคชัน (Application) ในการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่พักอาศัย โดยศึกษาตามขอบเขตของคุณสมบัติในแต่ละ แอปพลิเคชัน (Application)

1.2.2 ศึกษา และเปรียบเทียบในด้านของระยะเวลาในการตรวจสอบของแต่ละ แอปพลิเคชัน (Application)

1.2.3 ศึกษา และเปรียบเทียบความแตกต่างถึงคุณสมบัติในแต่ละ แอปพลิเคชัน (Application)

1.2.4 ศึกษา และเปรียบเทียบผลของการตรวจสอบ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในความแตกต่างของแต่ละ แอปพลิเคชัน (Application)

1.3 สมมุติฐาน

แนวทางในการตรวจสอบ โดยเลือกใช้ แอปพลิเคชัน (Application) ในการตรวจสอบที่พกอาศัย โดยเปรียบเทียบคุณสมบัติการทำงานของแอปพลิเคชัน (Application) ในแต่ละโปรแกรมรวมถึงเปรียบเทียบปริมาณและประเภท ความรวดเร็วในการใช้งานความละเอียดครบถ้วนของแต่ละหมวดหมู่ เพื่อให้ได้โปรแกรมที่มีประสิทธิภาพ ในการตรวจสอบที่พกอาศัย และเกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่พกอาศัยมากที่สุด

1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

ในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ จะศึกษาเรื่องการตรวจสอบจุดบกพร่องโดยการแบ่งหมวดหมู่ในการตรวจสอบคุณภาพของที่พกอาศัยอาคารชุดในแบบเบื้องต้น เพื่อศึกษาในรายละเอียด และเปรียบเทียบ แอปพลิเคชัน (Application) ของแต่ละ โปรแกรมตามการตรวจสอบคุณภาพงานสถาปัตยกรรม และงานระบบไฟฟ้าสาธารณูปโภค รวมไปถึงเลือกใช้แอปพลิเคชัน (Application) ที่ใช้กับสมาร์ทโฟน (Smart Phone) ในตรวจสอบจุดบกพร่อง ต่าง ๆ ในขั้นตอนการตรวจสอบที่พกอาศัยอาคารชุด และนำผลที่ได้มาประเมินผล เพื่อหาข้อสรุปซึ่งการตรวจสอบจะแบ่งตามหมวดหมู่ซึ่งสอดคล้องกับวิญญ วานิชศิริ โรจน์ (2550) ดังนี้

1.4.1 ตรวจสอบพื้นที่ทั่วไป เช่น ความถูกต้องของวัสดุ พื้น, ผนัง, ฝ้าเพดาน, เฟอร์นิเจอร์, ประตูหน้าต่าง

1.4.2 ตรวจสอบงานสถาปัตยกรรม เช่นงานก่อผนัง งานฉาบได้ดังฉากหรือไม่ ทาสีสม่ำเสมอทั้งผนังและฝ้าเพดานหรือไม่ งานปูพื้นไม้และพื้นกระเบื้องจะต้องไม่มีร่องบิ่นแตกหรือโก่งงอ โดยเฉพาะพื้นกระเบื้องเมื่อทดสอบเคาะดูแล้วจะต้อง ไม่มีเสียงรบกวนหรือกลวงจากด้านใต้

1.4.3 ตรวจสอบงานสุขภัณฑ์ เช่น การติดตั้งสุขภัณฑ์อ่างล้างมือ โถชักโครก อ่างอาบน้ำ ตู้อาบน้ำ อุปกรณ์ก๊อกน้ำและฝักบัวรวมถึงการระบายน้ำเสียทิ้ง

1.4.4 ตรวจสอบเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว เช่น ตู้ และอุปกรณ์ อ่างล้างจาน เตาแก๊ส หรือเตาไฟฟ้า เครื่องดูดควัน และอุปกรณ์ต่าง ๆ

1.4.5 ตรวจสอบระบบสุขาภิบาล เช่น ระบบน้ำดี ระบบน้ำเสีย ระบบน้ำทิ้ง ให้เปิด-ปิดสุขภัณฑ์ก๊อกน้ำทุกจุด ว่ามีน้ำรั่วซึมตามข้อต่ออุปกรณ์หรือไม่ สุขภัณฑ์สามารถกดและเปิด-ปิดได้ตามปรกติหรือไม่

1.4.6 ตรวจสอบงานระบบไฟฟ้า เช่น ตู้ควบคุมไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า สวิตซ์-ปลั๊กทุกจุดใช้งานได้ตามปรกติหรือไม่ และตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ Circuit Breaker ว่าทำงานตามปรกติ

หรือไม่ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่นสามารถทำงานได้ตามปกติ และดวงไฟส่องสว่างทำงานปกติหรือไม่

1.5 ผลที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1.5.1 สร้างความรวดเร็วในการจัดส่งรายการตรวจสอบทั้ง ผู้ซื้อ โครงการ และผู้รับเหมา

1.5.2 สร้างภาพลักษณ์ที่ดีในด้านการบริการให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.5.3 สามารถติดตามสถานะ การแก้ไขจุดบกพร่อง ตามรายการต่าง ๆ ที่ได้ตรวจสอบไว้

1.6 นิยามคำศัพท์

Application หมายถึง โปรแกรมคอมพิวเตอร์ หรือชุดคำสั่งที่เขียนขึ้นด้วยภาษาคอมพิวเตอร์ ภาษาใดภาษาหนึ่งที่เครื่องสามารถแปล และรับรู้ได้

Defect หมายถึง ข้อบกพร่อง หรือจุดบกพร่องต่าง ๆ ที่ไม่ผ่านขั้นตอนการตรวจสอบคุณภาพ