

แนวโน้มนของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร



นางสาว ทวีติยา วิจิตรสุนทรการ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคตามหลักสูตรปริญญาพาณิชยศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาการตลาด

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


พ.ศ. 2527

ISBN 974-563-661-4

010261

I1574822A

THE TREND OF CONDOMINIUM HOUSING MARKET IN BANGKOK METROPOLIS



MISS TAVITI VIJITSUNTORNARN

ศูนย์วิทยทรัพยากร
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of Requirements
for the Degree of Master of Commerce

Department of Marketing

Graduate School

Chulalongkorn University

1984

หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนกรีตโมเดิร์นในเขตกรุงเทพมหานคร
 โดย นางสาว ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ
 ภาควิชา การตลาด
 อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุรพัฒน์ วัชรประทีป



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง ของ
 การศึกษาคณะหลักสูตรปริญญาโท สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต

.....
 (รองศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ บุญาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
 (ศาสตราจารย์ ปรีชา วอนขอมพร)

..... กรรมการ
 (ดร.มารวย ผดุงสิทธิ์)

..... กรรมการ
 (รองศาสตราจารย์ สุรชานา วิวัฒน์ชาติ)

..... กรรมการ
 (รองศาสตราจารย์ สุรพัฒน์ วัชรประทีป)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร
 ชื่อผู้ศึกษา นางสาว ทวีศีย์ วิจิตรสุนทรการ
 อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุรพัฒน์ วัชรประทีป
 ภาควิชา การตลาด
 ปีการศึกษา 2526



บทคัดย่อ

ธุรกิจบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ได้รับความสนใจจากนักลงทุนอย่างกว้างขวาง ภายหลังจากที่ได้มีการประกาศพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา ซึ่งบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมนี้ น่าที่จะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมส่วนรวม เนื่องจากเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่การอยู่อาศัยในลักษณะนี้ เป็นการอยู่อาศัยที่ต้องอยู่ร่วมกับบุคคลอื่นหลายครอบครัว ร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคร่วมกัน ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ข้อบังคับของคอนโดมิเนียมดังกล่าว อันเป็นลักษณะการอยู่อาศัยแบบใหม่ที่จะขัดกับลักษณะนิสัยของคนไทย ที่นิยมความเป็นอิสระ และต้องการมีที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

ผู้เขียนจึงสนใจที่จะศึกษาเกี่ยวกับ เรื่องของบ้านพักอาศัยประเภทนี้ เพื่อต้องการทราบถึงแนวโน้มของที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร และทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายที่มีต่อบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษาครั้งนี้ ก็เพื่อใช้เป็นแนวทางในการลงทุนในตลาดสินค้าประเภทนี้

วิธีการศึกษาค้นคว้า ผู้เขียนได้ศึกษาทัศนคติของเจ้าของโครงการ สถาปนิกการเงิน และผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับบ้านพักอาศัยประเภทนี้ โดยวิธีการสัมภาษณ์จำนวน 29 คน และยังได้ศึกษาทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายและกลุ่มผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลจำนวนประเภทละ 100 คน และยังได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งข้อมูลตามหน่วยราชการและ เอกชนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทนี้

ผลการวิจัยพบว่า

1. เจ้าของโครงการมีความเห็นว่า ธุรกิจคอนโดมิเนียมยังมีโอกาสเป็นไปได้ เนื่องจากจะมีกลุ่มชนกลุ่มหนึ่งที่จะต้องพักอาศัยในเขตตัวเมือง เพื่อสะดวกในการทำเนิมนธุรกิจประจำวัน และจำต้องยอมรับแนวการอยู่อาศัยประเภทนี้

2. สถาบันการเงินยังไม่มั่นใจในอนาคตของโครงการบ้านพักอาศัยประเภทนี้ เพราะยังเห็นว่า เป็นของใหม่และกลัวว่าคนไทยอาจจะไม่รับแนวการอาศัยแบบนี้ จึงจะรอดูปฏิกิริยาของผู้อยู่อาศัยก่อน

3. ผู้มีประสบการณ์ในบ้านพักอาศัยประเภทนี้ คิดว่าการอยู่อาศัยประเภทนี้เหมาะสำหรับผู้ที่จำเป็นต้องพักอาศัยในตัวเมือง เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ซึ่งขณะนี้ในกรุงเทพฯ ยังไม่จำเป็นมากถึงขนาดนั้น และปัจจุบันทางรัฐบาลก็กำลังพัฒนาการคมนาคมในกรุงเทพฯ ให้ดีขึ้น ดังนั้นในช่วงนี้คอนโดมิเนียมแบบที่พักอาศัยยังคงไม่จำเป็น คงเป็นอีกระยะหนึ่ง และเมื่อถึงเวลานั้น คนไทยก็จะสามารถปรับตัวในการอยู่ร่วมกันได้

4. ผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน อาศัยในคอนโดมิเนียมก็เพื่อใช้ติดต่อธุรกิจประจำวัน และส่วนใหญ่จะพอใจในการอาศัยในที่อาศัยประเภทนี้ แต่มีส่วนใหญ่มีความคิดที่จะอยู่ในบ้านที่ปลูกเองในอนาคตมากที่สุด มีผู้ที่จะอยู่ในคอนโดมิเนียมในอนาคตอีกเพียงบางส่วนเท่านั้น

5. กลุ่มเป้าหมายของตลาดคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ คิดจะอยู่ในบ้านลักษณะปลูกอยู่เอง มีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ที่คิดจะอยู่ในคอนโดมิเนียม

ในกลุ่มที่ไม่คิดจะอยู่คอนโดมิเนียมในอนาคต เห็นว่าคอนโดมิเนียมมีข้อดีในเรื่องการคมนาคมสะดวกและสาธารณูปโภคพร้อม แต่มีข้อเสียในเรื่องคนพลุกพล่านและปัญหาการอยู่ร่วมกัน

6. แนวโน้มของคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะตลาดระดับราคาสูง ในช่วงนี้อาจไปไม่ได้ เพราะไม่เป็นที่ยอมรับของกลุ่มเป้าหมาย และอุปทานมีจำนวนมากเกินอุปสงค์

จากผลการวิจัยมีแนวความคิดในการเสนอแนะ ดังนี้

1. ผู้ลงทุนควรศึกษาโครงการให้ดีเสียก่อนและจัดเตรียมแหล่งเงินทุนให้พร้อม
2. ส่งเสริมความเข้าใจในการพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม
3. ผู้ซื้อควรพิจารณาโครงการที่ตนจะซื้อให้รอบคอบ
4. รัฐบาลควรจัดหน่วยงานรับผิดชอบในโครงการประเภทนี้ พร้อมทั้งผ่อนปรนขั้นตอนในการจดทะเบียนอาคารชุด



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Thesis Title : The Trend of Condominium Housing Market in
Bangkok Metropolis
Name : Miss Taviti Vijitsuntornngarn
Thesis Advisor : Associate Professor Surapat Vacharapratip
Department : Marketing
Academic Year : 1983



ABSTRACT

Condominiums are widely accepted as good investments. Condominiums' benefit the economy and provide a total living concept for the tenants. However, condominium living may be contrary to the Thai habit of living without restrictions and owning their own land, because in condominiums, people have to live in close proximity to many others, using the center's facilities and following the condominium's rules.

The writer wanted to study the trend of condominium in Bangkok and the target users' attitudes towards condominiums as potential investments.

Interviews were conducted with 29 condominium investors, financial institution executives and experienced developers at their residences. Target consumer and tenant attitudes to condominium living were studied and their life-styles were investigated, using 100 questionnaires for each group.

Secondary information was supplied by government departments and private companies.

Research Findings

1. The project owners think that the condominium business still offers opportunity for growth since some groups of people need to live in the city area for the convenience in their daily business.

2. Financial institutions are still doubtful of the profitability of condominiums since they eventually may not be well accepted, the institutions are taking a wait-and-see attitude.

3. Experienced developers feel that condominium living is suitable for people who need to live in urban areas in order to save on travelling time and expenses. However, it may prove unnecessary to make the move at this moment for this reason, since the government is trying to solve the traffic problem ,

4. Current condominium tenants are living in condominium for convenience in their daily business, and most of them like it. However, most of them still want to have their own houses in the future, while only some of them want to continue living in the condominium.

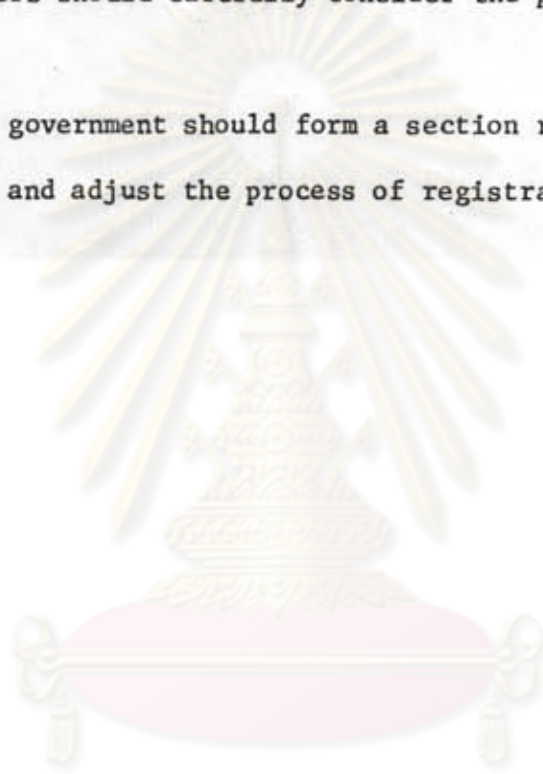
5. Most of the condominiums' target consumers want to have their own houses, but some of them still want to live in a condominium,

The group that does not want to live in condominium are of the opinion that condominium are good because of convenience in transportation and full facilities, but bad because of the crowded conditions and problems of living so near others.

6. The trend of condominiums in the upper market may be short-lived, as they appear not to be well accepted and there is now an oversupply.

Suggestions from the survey are as follows:

1. Investors should study the project properly and be well prepared with financial support.
2. Consumers should be educated about condominium living patterns.
3. Buyers should carefully consider the project that they will buy into.
4. The government should form a section responsible for this kind of project and adjust the process of registration.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อรองศาสตราจารย์ สุรพัฒน์ วัชรประทีป อาจารย์ผู้ควบคุมการวิจัย ซึ่งได้สละเวลาอันมีค่าในการให้คำแนะนำ ตลอดจนตรวจและแก้ไขวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี และขอกราบขอบพระคุณ ดร.มารวย ผดุงสิทธิ์ กรรมการผู้อำนวยการบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ คอมเมอ์เชียลเทรดส์ จำกัด ศาสตราจารย์ ปรีชา วอนขอพร และรองศาสตราจารย์ สุรชานา วิวัฒน์ชาติ คณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาตรวจสอบแก้ไขให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความเรียบร้อยสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

การวิจัยครั้งนี้ได้รับความสำเร็จโดยความร่วมมือจาก เจ้าของโครงการ ฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงิน และผู้เชี่ยวชาญในค้ำที่พิกอาศัย รวมทั้งกลุ่มตัวอย่างที่ให้การสัมภาษณ์ประกอบการทำวิทยานิพนธ์ จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ทวีชัย วิจิตรสุนทรการ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
รายการตารางประกอบ.....	ณ
บทที่	
1. บทนำ ,.....	1
2. ความหมายและประเภทคอนโทมิเนียม.....	8
3. สภาพการณ์ของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโทมิเนียมในเขต กรุงเทพมหานคร.....	14
4. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	96
5. สรุปและข้อเสนอแนะ.....	149
บรรณานุกรม.....	161
ภาคผนวก.....	162
ประวัติผู้เขียน.....	195

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1	แสดงรายชื่อโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการที่ก่อสร้างในช่วง เวลาต่าง ๆ... 15
2	แสดงโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการตามภาวะการณ์ปัจจุบัน 19
3	แสดงขนาดของโครงการอาคารชุด 24
4	แสดงโครงการอาคารชุดที่มีการ เปลี่ยนแปลง-ยกเลิกหรือระงับโครงการ 26
5	แสดงมาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัยในอาคารสูงทั่วไป 31
6	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคในระดับราคาของโครงการ ต่าง ๆ 32
7	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทหย่อนใจในระดับราคาของโครงการต่าง ๆ 36
8	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการในระดับราคาของโครงการต่าง ๆ 40
9	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคในโครงการระดับราคาต่าง ๆ ... 44
10	แสดงการรักษาความปลอดภัยในโครงการระดับราคาต่าง ๆ 48
11	แสดงสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย 61
12	แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับราคาสูง 66
13	แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับราคาปานกลาง 67
14	แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับราคาประหยัด 69
15	แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระ เงินในโครงการระดับสูง 72
16	แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระ เงินในโครงการระดับราคาปานกลาง 74
17	แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระ เงินในโครงการระดับราคาประหยัด 77
18	แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาสูง 80
19	แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาปานกลาง 83
20	แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาประหยัด 86
21	แสดงค่าใช้จ่ายการโฆษณาของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2522 โดยแยกตามระดับราคาและสื่อโฆษณาที่ใช้ 90

ตารางที่	หน้า
22	แสดงลักษณะของกลุ่มผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียม ในปัจจุบันที่สำรวจมา..... 105
23	แสดงลักษณะการเข้าไปอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม..... 108
24	แสดงบุคคลที่ติดต่อซื้อคอนโดมิเนียม..... 109
25	แสดงลักษณะการชำระเงินของการซื้อคอนโดมิเนียม..... 110
26	แสดงวัตถุประสงค์ในการเข้าพักอาศัยในคอนโดมิเนียมแห่งนี้..... 111
27	แสดงสาเหตุที่ตัดสินใจอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม..... 112
28	แสดงการรับข่าวสารเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม เป็นครั้งแรก..... 113
29	แสดงสาเหตุที่ตัดสินใจเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแห่งนี้..... 114
30	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในคอนโดมิเนียมที่จำเป็น..... 115
31	แสดงการได้รับข่าวสารเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยอยู่ในครั้งแรก..... 116
32	แสดงระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้..... 117
33	แสดงความพอใจในการอาศัยในคอนโดมิเนียมแห่งนี้..... 118
34	แสดงสาเหตุที่มีความพอใจมากและพอใจในการพักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้... 119
35	แสดงสาเหตุความไม่พอใจและไม่พอใจมากในการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้... 120
36	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะอยู่ในอนาคต..... 121
37	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะอยู่ในอนาคตแยกตามรายได้ครอบครัว.. 122
38	แสดงลักษณะของที่พักอาศัยที่คิดจะซื้อต่อไป..... 124
39	แสดงลักษณะของกลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม..... 126
40	แสดงกรรมสิทธิ์ในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน..... 129
41	แสดงความพอใจและไม่พอใจเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน..... 130
42	แสดงความพอใจและไม่พอใจเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยในปัจจุบันแยกตามลักษณะของ บ้านพักอาศัยในปัจจุบัน..... 131
43	แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน..... 132
44	แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างมีความไม่พอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน..... 133

ตารางที่	หน้า
45	แสดงที่ตั้งของบ้านพักอาศัยที่ต้องการอาศัยอยู่..... 134
46	แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างต้องการพักอาศัยใน เขตชาน เมือง..... 135
47	แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างต้องการพักอาศัยใน เขตตัว เมือง..... 136
48	แสดงบริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการจะอยู่อาศัยแยกตามลักษณะของบ้านพักอาศัย, ในปัจจุบัน..... 137
49	แสดงระดับราคาของที่พักอาศัยแหล่งใหม่ที่มีกำลังซื้อ..... 138
50	แสดงขนาดของบ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ..... 139
51	แสดงสิ่งที่พิจารณาในการ เลือกบ้านพักอาศัยที่ใหม่..... 140
52	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการจะ เปลี่ยน ไปอยู่..... 141
53	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แยกตามรายได้ครอบครัว..... 142
54	แสดงความรู้จักคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่ได้คิดจะ เลือกคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่แห่งต่อไป..... 144
55	แสดงความเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อข้อดีของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม..... 145
56	แสดงความเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อข้อ เสียของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม..... 146
57	แสดงความเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อลักษณะของผู้ที่ควรอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม..... 148
58	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มผู้ที่ปัจจุบันพักอาศัยในคอนโดมิเนียม คิดจะอยู่ใน อนาคตแยกตาม เพศ..... 174
59	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มผู้ที่ปัจจุบันพักอาศัยในคอนโดมิเนียม คิดจะอยู่ใน อนาคตแยกตามอายุ..... 176
60	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มผู้ที่ปัจจุบันพักอาศัยในคอนโดมิเนียม คิดจะอยู่ใน อนาคตแยกตามการศึกษา..... 178
61	แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มผู้ที่ปัจจุบันพักอาศัยในคอนโดมิเนียม คิดจะอยู่ใน อนาคตแยกตามอาชีพ..... 180
62	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่กลุ่ม เป้าหมายของตลาดบ้านพักอาศัยแบบ คอนโดมิเนียมพิจารณาในการ เลือกบ้านพักอาศัยที่คิดจะอยู่..... 182

ตารางที่	หน้า
63 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มเป้าหมายของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ต้องการเปลี่ยนไปอยู่ แยกตามเพศ	184
64 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มเป้าหมายของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แยกตามอายุ	186
65 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มเป้าหมายของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แยกตามอาชีพ	188
66 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มเป้าหมายของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แยกตามสถานภาพ	190
67 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มเป้าหมายของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แยกตามการศึกษา	193

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย