

การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PHYSICAL CHANGES IN THE FACILITIES AND COMMON AREAS OF CONDOMINIUMS IN
BANGKOK AND VINICITY FROM 1993 TO 2018



Miss Bussakorn Leesatapornwongsa

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561
โดย	น.ส.บุษกร ลีสถาพรวงศา
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)	
.....	กรรมการ
(ศาสตราจารย์จามรี จุฬกะรัตน์)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.นนท์ สหายา)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์)	

บุษกร ลีสถาพรวงศา : การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง
 ในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561. (PHYSICAL
 CHANGES IN THE FACILITIES AND COMMON AREAS OF CONDOMINIUMS IN BANGKOK
 AND VINICITY FROM 1993 TO 2018) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง
 ในอาคารชุดตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน โดยแบ่งออกเป็น 4 ยุค เพื่อวิเคราะห์ถึงสาเหตุและความสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยโดยวิธีการ
 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ, ผู้เชี่ยวชาญ และแจกแบบสอบถามผ่านกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดทั้ง 12 โครงการกรณีศึกษา ของ
 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นตัวแทนของระดับราคาขายสูง ปานกลางและปานกลางถึงล่าง จำนวน 304 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่า 1) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ คือ ราคาที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้การพัฒนาโครงการมีห้อง
 ชุดที่ขนาดเล็กลงจากอดีตและทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีความสำคัญมากขึ้น นำมาสู่ 2) ปัจจัยทางด้านคู่แข่ง ส่งผลให้การพัฒนาโครงการต้องศึกษา
 คู่แข่งถึงรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางเพื่อนำมาพัฒนาและเป็นกลยุทธ์การส่งเสริมการขาย ซึ่งสัมพันธ์กับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ กล่าวคือ
 เศรษฐกิจดีทำให้เกิดการแข่งขัน ประเภทพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 3) ลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง พบว่าพื้นที่ที่มีการใช้งานสามารถแบ่งเป็น
 3 กลุ่ม โดยเรียงลำดับความถี่การใช้งานมากไปน้อย ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางเพื่อด้านการบริการ, พื้นที่ส่วนกลางด้านกิจกรรม และพื้นที่ส่วนกลาง
 ด้านการพักผ่อนและทำงาน ตามลำดับ 4) ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต้องมีในโครงการ 3
 อันดับแรก คือ ร้านค้าสะดวกซื้อ, ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ส่วนด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรจะมีเพื่อ
 สอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ, พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ

จากการศึกษาจึงได้ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุด สามารถแบ่งออกได้
 เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) ด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ควรใช้การออกแบบและตกแต่งที่มีความยืดหยุ่นและสามารถ
 ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้สอดคล้องตามพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในอนาคต เช่น อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว การ
 ประหยัดพลังงาน และการออกแบบให้อากาศถ่ายเท ได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติที่เพียงพอเหมาะสม 2) ด้านการบริหารจัดการของพื้นที่
 ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ควรคำนึงถึงค่าส่วนกลางในระยะยาวสำหรับการปรับปรุงดูแลรักษาอาคารชุดในอนาคตที่จะเสื่อมสภาพลง
 เช่น งานระบบภายในอาคารและภายนอกอาคาร งานระบบสระว่ายน้ำ และงานปรับปรุงภายนอกอาคาร เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6173563825 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Physical changes, the common area and facilities, related to behavior, The attitude of residents to the common area, Condominium

Bussakorn Leesatapornwongsa : PHYSICAL CHANGES IN THE FACILITIES AND COMMON AREAS OF CONDOMINIUMS IN BANGKOK AND VICINITY FROM 1993 TO 2018 . Advisor: Assoc Prof. TRIRAT JARUTACH

This research aimed to study factors that affect physical changes to facilities and common areas in condominiums from the past to the present, across 4 defined time periods, in order to analyse the causes and study the consistency of behaviour of the residents by interviewing developers and other experts, and distributing questionnaires to a sample of 304 residents in 12 condominiums of 3 real estate companies, representing all segments (high class, medium and medium-low).

The results of the study revealed a number of findings. 1) One factor affecting the physical changes was past increases in land price; as a result, developers had to design condominium projects with units that were smaller than in the past, which had the effect of making the common areas more important. 2) This led to condominium facilities becoming key selling points in promotional sales strategies. Moreover, as this was concurrent with a “boom period” in the economic cycle, it prompted improvement in the quality and type of facilities in development projects. 3) Survey results indicate that the common areas can be divided into three groups in terms of frequency of usage: specifically, common areas for service, for activities, and areas for rest and work respectively. 4) The top three most popular common area facilities are convenience stores, gyms and swimming pools. Additionally, food delivery receiving area, co-working space and 24 hours lockers were identified as the top three areas, respectively, that should be available to support resident behavior.

Based on the study, recommendations for development of facilities and common areas in condominiums are divided into two groups. 1) Physical facilities and common areas should make use of flexible decorative design, such as “loose” furniture, in order to allow comfortable adjustment of the space to match behaviour of future residents and energy-efficient design for ventilation and sufficient natural light should be considered. 2) Facilities Management needs to set common area fees appropriate to long term maintenance and renovation of all condominium facilities such as mechanical & electrical systems in the condominium and swimming pool, and periodic exterior renovation.

CHULALONGKORN UNIVERSITY

Field of Study: Housing and Real Estate Development Student's Signature

Academic Year: 2019 Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงลงได้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ชี้แนะแนวทางและให้คำแนะนำข้อคิดอันเป็นประโยชน์สำหรับการดำเนินงานวิทยานิพนธ์เสมอมา มุมมองแนวคิดด้านผู้ประกอบการ ผู้บริโภคและฝ่ายบริหารจัดการ ส่งเสริมให้ข้อมูลในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ มีองค์ประกอบที่ครบถ้วนในทุกๆด้าน

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิที่กรุณาให้ความรู้และสัมภาษณ์ อันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยเล่มนี้เป็นอย่างมาก ประกอบไปด้วย คุณสามภพ บุณนาค นายกษมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, คุณจรัญ เกษร กรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารนิติบุคคล บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), คุณพีรณัฐ คุ้มชาติ ผู้จัดการฝ่ายสถาปัตยกรรม บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน), คุณอภิรติ สุขเลิศ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์พัฒนาผลิตภัณฑ์โครงการแนวสูง บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และคุณอุษาพร เลิศวิบูลย์ ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาบริหารชุมชน บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รวมไปถึงขอขอบพระคุณประธานกรรมการ รศ.มานพ พงศทัต และกรรมการสอบ ศ.จามรี จุฬกะรัตน์, อ.ดร.นนท์ สหายา และดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่ามาให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานวิจัยเล่มนี้เป็นอย่างมาก

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดามารดาและครอบครัวของผู้วิจัย ที่คอยดูแลและเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาการศึกษา อีกทั้งคุณสายสมร เมืองมูลและคุณกรรณิการ์ ศรีไพบูลย์ ที่เสียสละเวลาให้คำแนะนำและช่วยเหลือการใช้โปรแกรมการวิเคราะห์ข้อมูล รวมไปถึงเพื่อนๆที่ทำงานและเพื่อนรุ่นที่คอยช่วยเหลือซึ่งกันและกันตลอดมา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บุษกร ลีสถาพรวงศา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ	20
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	20
1.2 คำถามในงานวิจัย	31
1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	31
1.4 ขอบเขตในการศึกษา.....	31
1.5 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	34
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	35
1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา	35
บทที่ 2	36
แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	36
2.1 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย	37
2.1.1 พื้นที่สีเขียว.....	37
2.1.2 ที่จอดรถ.....	38
2.1.3 พื้นที่ว่างภายนอกอาคารและถนนรอบโครงการ	39
2.1.4 ทรัพย์สินส่วนกลาง	40

2.2	วิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย	42
2.3	สถานการณ์ที่อยู่อาศัย กับเศรษฐกิจ	46
2.4	วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	48
2.5	แนวคิดการตลาดในการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด	51
2.6	แนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของมนุษย์	52
2.7	แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยกับสภาพแวดล้อม	53
2.8	แนวคิดทฤษฎีความจำเป็น (Need) และความต้องการ (Want) ของผู้บริโภค	55
2.9	วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	56
บทที่ 3	วิธีดำเนินงานวิจัย.....	60
3.1	กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์.....	61
3.2	กรอบแนวความคิดงานวิจัย.....	62
3.3	ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย	64
3.4	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	65
3.6	การเลือกและวิธีการสุ่มกลุ่มโครงการตัวอย่าง	67
3.7	การวิเคราะห์ข้อมูล	69
3.8	การนำเสนอผลการศึกษา.....	69
3.9	แผนดำเนินการวิจัย.....	70
บทที่ 4	รายละเอียดโครงการและลักษณะทางกายภาพ.....	71
4.1	ข้อมูลโครงการอาคารชุด 4 ยุค ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์.....	72
4.1.1	ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539).....	72
4.1.1.1	ศุภาลัย เพลส	72
4.1.1.2	บ้านแสนสิริ.....	77
4.1.1.3	ลุมพินี เพลส.....	81
4.1.2	ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540-2544).....	83

4.1.2.1	ศุภาลย์ ปาร์ค พหลโยธิน.....	83
4.1.2.2	บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ.....	87
4.1.2.3	ลุมพินี เพลส สาทร	90
4.1.3	ยุค 3 พื้นตัว (พ.ศ.2545-2549).....	93
4.1.3.1	ศุภาลย์ โอเรียนทัล เพลส สาทร-สวนพลู.....	93
4.1.3.2	บ้านสิริสาทร สวนพลู.....	95
4.1.3.3	ลุมพินี เพลส สวนพลู-สาทร	98
4.1.4	ยุค 4 ไม่นั่นอน (พ.ศ.2550-2560).....	100
4.1.4.1	ศุภาลย์ เวอเรนต้า ริชวิภา ประชาชื่น.....	100
4.1.4.2	โมนูเมนต์ สนามเป้า.....	105
4.1.4.3	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสตัน.....	109
4.2	การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	113
4.3	สัดส่วนพื้นที่ขาย พื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	116
บทที่ 5	117
ผลการวิเคราะห์.....	117
5.1	ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย.....	118
5.1.1	วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงจำนวนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงยุค.....	118
5.1.2	วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงลักษณะพื้นที่การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	119
5.1.3	วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	122
5.1.4	การสัมภาษณ์แบบโครงสร้างจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านอาคารชุดพักอาศัย.....	128

5.2 ลักษณะคร้วเรือนของผู้อยู่อาศัย.....	133
5.3 ลักษณะการใช้งานพื้นที่.....	134
5.3.1 ลักษณะกิจกรรมหรืองานอดิเรกในช่วงเวลาว่าง.....	134
5.3.2 พฤติกรรมการที่มีอิทธิพลต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่.....	136
5.4 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	137
5.5 การคาดการณ์ด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอนาคต.....	144
5.6 เสนอแนะพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัย.....	152
บทที่ 6.....	155
อภิปรายและข้อเสนอแนะ.....	155
6.1 บทสรุปการวิจัย.....	156
6.1.1 สรุปผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง.....	156
6.1.2 สรุปผลการศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้ อยู่อาศัย.....	158
6.1.3 สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย.....	159
6.2 อภิปรายผล.....	160
6.2.1 แนวคิดเรื่องกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพัก อาศัย.....	160
6.2.2 แนวคิดสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ.....	161
6.2.3 แนวคิดการตลาดในการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด.....	163
6.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของมนุษย์.....	164
6.2.5 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยกับสภาพแวดล้อม.....	165
6.2.6 แนวคิดเรื่องทฤษฎีความจำเป็น (Need) และความต้องการ (Want) ของผู้บริโภค...	166
6.2.7 เปรียบเทียบกับงานวิทยานิพนธ์ที่ผ่านมา.....	167

6.3 ข้อค้นพบ	168
6.4 ข้อเสนอแนะ	171
6.5 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป	174
บรรณานุกรม.....	175
ภาคผนวก ก.....	177
ภาคผนวก ข.....	181
ภาคผนวก ค.....	188
ประวัติผู้เขียน.....	195



สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1 แสดงรายชื่อ 10บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2537-2562 (ไตรมาส 1).....	25
ตารางที่ 1.2 แสดงรายชื่ออาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพ ของทั้ง 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์และปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	26
ตารางที่ 1.3 ข้อมูลแสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยของทั้ง 3 บริษัท ระหว่าง พ.ศ.2536-2561	26
ตารางที่ 1.4 แสดงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561	30
ตารางที่ 1.5 แสดงอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา 12 โครงการ.....	32
ตารางที่ 1.6 ข้อมูลแสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยของทั้ง 3 บริษัทที่เป็นตัวแทนของแต่ละยุค ระหว่าง พ.ศ.2536-2561.....	34
ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัย.....	36
ตารางที่ 2.2 ตารางสรุปข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561	41
ตารางที่ 2.3 แสดงรายละเอียดวิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 13 ยุค.....	42
ตารางที่ 2.4 แสดงรายละเอียดสถานการณ์ที่อยู่อาศัย กับเศรษฐกิจ 7 ช่วงยุค	46
ตารางที่ 2.5 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย	50
ตารางที่ 2.6 แสดงตารางสรุปวิทยานิพนธ์ที่เนื้อหาใกล้เคียงกันกับงานวิจัยเล่มนี้.....	56
ตารางที่ 2.7 แสดงตารางสรุปวิทยานิพนธ์ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกันกับงานวิจัยเล่มนี้	57

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย	62
ตารางที่ 3.2 แสดงกลุ่มประชากรตัวอย่าง.....	68
ตารางที่ 3.3 แสดงแผนดำเนินการวิจัย	70
ตารางที่ 4.1 แสดงรายละเอียดเปรียบเทียบที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง อาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 2 และยุคที่ 4 ของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน).....	104
ตารางที่ 4.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 ยุค ของ บริษัท ศุภาลัย มหาชน (จำกัด).....	114
ตารางที่ 4.3 แสดงสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย 12 โครงการ	116
ตารางที่ 5.1 แสดงวัตถุประสงค์และผลการวิเคราะห์ของงานวิจัย	117
ตารางที่ 5.2 แสดงประเภทพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ 12 โครงการ	119
ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 ยุค	120
ตารางที่ 5.4 แสดงสัดส่วนพื้นที่ขาย และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างของทั้ง 3 บริษัท ใน 4 ช่วงยุค.....	122
ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท	128
ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....	132
ตารางที่ 5.7 แสดงสถานภาพทางสังคม และทางเศรษฐกิจของผู้พักอาศัยทั้ง 12 โครงการโดยจำแนกตามบริษัทพัฒนาโครงการ	133
ตารางที่ 5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ	134
ตารางที่ 5.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้พักอาศัยและลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ	135
ตารางที่ 5.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ	136

ตารางที่ 5.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุ และความถี่ในการสั่งซื้อสินค้า และอาหารออนไลน์	137
ตารางที่ 5.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย	138
ตารางที่ 5.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย	138
ตารางที่ 5.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย	139
ตารางที่ 5.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอายุ, อาชีพ และรายได้ต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย	140
ตารางที่ 5.16 แสดงความสัมพันธ์ที่แตกต่างกันระหว่างตัวแปรอายุ, อาชีพ และรายได้ต่อการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 3 ด้าน	141
ตารางที่ 5.17 แสดงความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย	142
ตารางที่ 5.18 แสดงรายละเอียดสัดส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักของ 12 โครงการกรณีศึกษา 3 บริษัท	143
ตารางที่ 5.19 แสดงรายละเอียดสัดส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักแบ่งตามบริษัท อสังหาริมทรัพย์	143
ตารางที่ 5.20 ความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยกับช่วงอายุ	145
ตารางที่ 5.21 ทักษะติดต่อพื้นที่ส่วนกลางที่ควรจะมีมากที่สุด เพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมในอาคารชุดพักอาศัย เรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ	145
ตารางที่ 5.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลของผู้อยู่อาศัยและความถี่การใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย 6 กลุ่ม	148
ตารางที่ 5.23 สรุปข้อมูลจากการวิเคราะห์ Cluster Analysis	151
ตารางที่ 5.24 แสดงข้อเสนอแนะต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	152
ตารางที่ 6.1 แสดงผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	157

ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงยุค โดยเปรียบเทียบกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ.....	161
ตารางที่ 6.3 แสดงความสอดคล้องปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	167
ตารางที่ 6.4 เปรียบเทียบรายละเอียดอาคารชุด High rise และอาคารชุด Low rise.....	168
ตารางที่ 6.5 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดในแต่ละระดับราคาขาย	169
ตารางที่ 6.6 แสดงพฤติกรรมและพื้นที่ส่วนกลางที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงช่วงระหว่างและหลังโรคระบาด Covid 19.....	172



สารบัญรูปภาพ

ภาพที่ 1.1 แผนภูมิแท่งแสดงข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดทั่วประเทศ ระหว่าง พ.ศ.2558-2561.....	21
ภาพที่ 1.2 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	22
ภาพที่ 1.3 แผนภูมิเส้นแสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่าง พ.ศ.2538-2561.....	22
ภาพที่ 1.4 แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในประเทศไทย, สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ระหว่าง พ.ศ.2511-2563.....	23
ภาพที่ 2.1 แสดงกฎหมายพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัยและวิธีการคำนวณพื้นที่สีเขียว	37
ภาพที่ 2.2 แสดงกฎหมายที่จอดรถในอาคารชุด แบบคำนวณตามพื้นที่การใช้สอย	38
ภาพที่ 2.3 แสดงกฎหมายที่จอดรถในอาคารชุด แบบคำนวณตามขนาดของอาคาร.....	39
ภาพที่ 2.4 แสดงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในไทยระหว่างพ.ศ.2536-2556	46
ภาพที่ 2.5 แสดงการแบ่งช่วงของ 1 วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	48
ภาพที่ 2.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทั้ง 4 ที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค	53
ภาพที่ 4.1 โครงการศุภาลัย เฟลส.....	72
ภาพที่ 4.2 ภาพโครงการศุภาลัย เฟลสแสดงตำแหน่งอาคารสโมสร	73
ภาพที่ 4.3 แสดงอาคารนันทนาการ 5 ชั้น.....	74
ภาพที่ 4.4 ผังอาคารชั้น 1 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 1	75
ภาพที่ 4.5 ผังอาคารชั้น 2 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 2	75
ภาพที่ 4.6 ผังอาคารชั้น 3 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 3	76
ภาพที่ 4.7 ผังอาคารชั้น 3 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 3	76
ภาพที่ 4.8 ผังอาคารชั้น 5 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 5	77

ภาพที่ 4.9 โครงการบ้านแสนสิริ.....	77
ภาพที่ 4.10 แสดงทางเข้าโครงการ และจุดรับส่งด้านหน้าโครงการ	78
ภาพที่ 4.11 แสดงโถงต้อนรับ และโถงลิฟท์	78
ภาพที่ 4.12 แสดงห้องสควอช และสนามเทนนิส	79
ภาพที่ 4.13 แสดงสระว่ายน้ำ และห้องสันทนาการ	79
ภาพที่ 4.14 แสดงห้องโยคะ แอโรบิก และห้องออกกำลังกาย	79
ภาพที่ 4.15 ห้องประชุม และห้องเด็กเล่น.....	80
ภาพที่ 4.16 โครงการลุมพินี เฟลส	81
ภาพที่ 4.17 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินี เฟลส และขอบเขตโครงการ	82
ภาพที่ 4.18 สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำในโครงการ	82
ภาพที่ 4.19 โครงการศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	83
ภาพที่ 4.20 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน และขอบเขตโครงการ	84
ภาพที่ 4.21 บริเวณประตูทางเข้าสโตนคลับ ชั้น 10.....	85
ภาพที่ 4.22 พื้นที่ทางเดินไปห้องออกกำลังกาย.....	85
ภาพที่ 4.23 ห้องออกกำลังกายมีการปรับปรุงให้ดูทันสมัย	85
ภาพที่ 4.24 ห้องออกกำลังกาย ปรับปรุงจากเดิม เป็นห้องแอโรบิก	86
ภาพที่ 4.25 ห้องซกมวย ปรับปรุงจากเดิม	86
ภาพที่ 4.26 ห้องคลาส สำหรับโยคะ แอโรบิก และซุมบ้า	86
ภาพที่ 4.27 สวนดาดฟ้า ชั้น 11 ทางเดินและสนามเทนนิส.....	87
ภาพที่ 4.28 โครงการบ้านสิริสาทร เย็นอากาศ.....	87
ภาพที่ 4.29 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านสิริสาทร เย็นอากาศและขอบเขตโครงการ	88
ภาพที่ 4.30 ทางเข้าโถงต้อนรับของทั้ง 2 อาคาร และหน้าโถงลิฟท์	89
ภาพที่ 4.31 ห้องออกกำลังกาย, สระว่ายน้ำ และพื้นที่รอบสระ	89
ภาพที่ 4.32 โครงการลุมพินี เฟลส สาทร.....	90

ภาพที่ 4.33 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินี เฟลส สาทรและขอบเขตโครงการ	91
ภาพที่ 4.34 ผังบริเวณโครงการลุมพินี เฟลส สาทร.....	92
ภาพที่ 4.35 ที่จอดรถรอบนอกอาคารและ ที่จอดรถชั้นใต้ดิน โครงการลุมพินี เฟลส สาทร.....	92
ภาพที่ 4.36 โครงการศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู	93
ภาพที่ 4.37 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู	94
ภาพที่ 4.38 ผังพื้นที่ชั้น 6 ชั้นส่วนกลางสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำและห้องซาวน่า.....	94
ภาพที่ 4.39 พื้นที่นั่งรอบสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย.....	95
ภาพที่ 4.40 พื้นที่สวนหย่อมบนอาคารชั้น 6 มีทางเดินและพื้นที่นั่งในสวน	95
ภาพที่ 4.41 โครงการบ้านสิริสาทร สวนพลู.....	95
ภาพที่ 4.42 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านสิริสาทร สวนพลู และขอบเขตโครงการ.....	96
ภาพที่ 4.43 ผังบริเวณโครงการ.....	97
ภาพที่ 4.44 โถงต้อนรับ และห้องประชุมในโครงการ	97
ภาพที่ 4.45 สระว่ายน้ำและพื้นที่รอบสระ.....	97
ภาพที่ 4.46 โครงการลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร.....	98
ภาพที่ 4.47 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร และขอบเขตโครงการ.....	99
ภาพที่ 4.48 ห้องประชุม	99
ภาพที่ 4.49 สนามเด็กเล่น และห้องออกกำลังกาย	99
ภาพที่ 4.50 โครงการศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น	100
ภาพที่ 4.51 ผังบริเวณรอบโครงการ และขอบเขตโครงการ.....	101
ภาพที่ 4.52 ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหารและร้านเสริมสวยในโครงการ	101
ภาพที่ 4.53 บริเวณทางเข้าอาคาร และโถงต้อนรับภายใน	102
ภาพที่ 4.54 จุดจอดรถรับส่งอาหาร และพื้นที่เก็บพัสดุภายในห้องนิติบุคคล	102
ภาพที่ 4.55 สระว่ายน้ำ และพื้นที่ระเบียงชั้น 5	102
ภาพที่ 4.56 ทางเข้าห้องออกกำลังกาย และภายในห้องออกกำลังกาย.....	103

ภาพที่ 4.57 ห้องนั่งอ่านหนังสือ ห้องนั่งเล่น และห้องประชุม	103
ภาพที่ 4.58 ห้องเด็กเล่นในอาคาร และสนามเด็กเล่นกลางแจ้ง	103
ภาพที่ 4.59 สวนหย่อมบริเวณชั้น 5 และห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว.....	104
ภาพที่ 4.60 โครงการโมนูเมนต์ สนามเป้า.....	105
ภาพที่ 4.61 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการโมนูเมนต์ สนามเป้า และขอบเขตโครงการ.....	106
ภาพที่ 4.62 ผังบริเวณชั้น 1 และชั้น 9.....	107
ภาพที่ 4.63 บริเวณทางเข้าโถงต้อนรับในอาคาร และบริเวณภายในโถงต้อนรับ.....	107
ภาพที่ 4.64 หุ่นยนต์บริการส่งของถึงห้องพัก และ EV charger.....	107
ภาพที่ 4.65 ห้องสมุดและห้องน้ำชา.....	108
ภาพที่ 4.66 ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัวและห้องสปา.....	108
ภาพที่ 4.67 ห้องนั่งเล่น (เลานจ์) และห้องMulti-purpose	108
ภาพที่ 4.68 ผังชั้น 23 และภาพบรรยากาศภายนอก	109
ภาพที่ 4.69 สระว่ายน้ำ ชั้น 23 และห้องออกกำลังกาย ชั้น 24.....	109
ภาพที่ 4.70 โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสเตชั่น.....	109
ภาพที่ 4.71 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสเตชั่น.....	111
ภาพที่ 4.72 ผังบริเวณอาคาร A และ B.....	111
ภาพที่ 4.73 ผังบริเวณอาคาร C และ D.....	111
ภาพที่ 4.74 ห้องสมุด.....	112
ภาพที่ 4.75 สนามเด็กเล่นภายนอก	112
ภาพที่ 4.76 ห้องผู้สูงอายุ	112
ภาพที่ 4.77 พื้นที่ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	113
ภาพที่ 4.78 สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย บริเวณอาคาร D.....	113
ภาพที่ 5.1 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารชุด 12 โครงการและจำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียน ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ...	118

ภาพที่ 5.2 แผนภูมิแสดงอัตราส่วนจำนวนประเภทของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	121
ภาพที่ 5.3 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวนพื้นที่ Active, Passive และร้านค้าในโครงการของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน).....	122
ภาพที่ 5.4 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและราคาขายของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	123
ภาพที่ 5.5 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลางของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	123
ภาพที่ 5.6 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวนพื้นที่ Active, Passive และร้านค้าในโครงการของบริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน).....	124
ภาพที่ 5.7 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและราคาขายของบริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน).....	124
ภาพที่ 5.8 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลางของบริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน).....	125
ภาพที่ 5.9 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวนพื้นที่ Active, Passive และร้านค้าของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	125
ภาพที่ 5.10 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและราคาขายของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	126
ภาพที่ 5.11 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลางของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	126
ภาพที่ 5.12 แผนภูมิแสดงข้อมูลสัดส่วน 1 คนต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลางที่เปลี่ยนแปลง 4 ยุค.....	127
ภาพที่ 5.13 แผนภูมิแสดงสัดส่วน 6 กลุ่ม จากการวิเคราะห์ Cluster Analysis	147
ภาพที่ 6.1 แสดงรูปแบบที่จอดรถระบบ Hydraulic parking หรือระบบที่จอดรถอัจฉริยะ	161
ภาพที่ 6.2 แสดงองค์ประกอบของส่วนประสมทางการตลาด 7Ps	164
ภาพที่ 6.3 แสดงกิจกรรมชุมชนบ้านจากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยที่ เป็นผู้สูงวัย(ช้ำย) และกิจกรรมออกกำลังกายที่เหมาะสมกับวัย	168

บทที่ 1

บทนำ

การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536- 2561 มีลำดับความเป็นมาและความสำคัญในการศึกษาวิจัย ดังต่อไปนี้

1. ความเป็นมาและความสำคัญ
2. คำถามในงานวิจัย
3. วัตถุประสงค์
4. ขอบเขตการศึกษา
5. นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ร้อยละ 70 ประกอบไปด้วย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด¹ ปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมมากและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดทั่วประเทศ ระหว่าง พ.ศ.2558-2561² ซึ่งหมายถึงอุปทานของอาคารชุด โดยจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด คือพื้นที่ในกรุงเทพ และปริมณฑล ซึ่งใน พ.ศ.2561 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ 97,319 หน่วย จากหน่วยโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งประเทศ 127,104 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 76 ของทั้งประเทศไทย

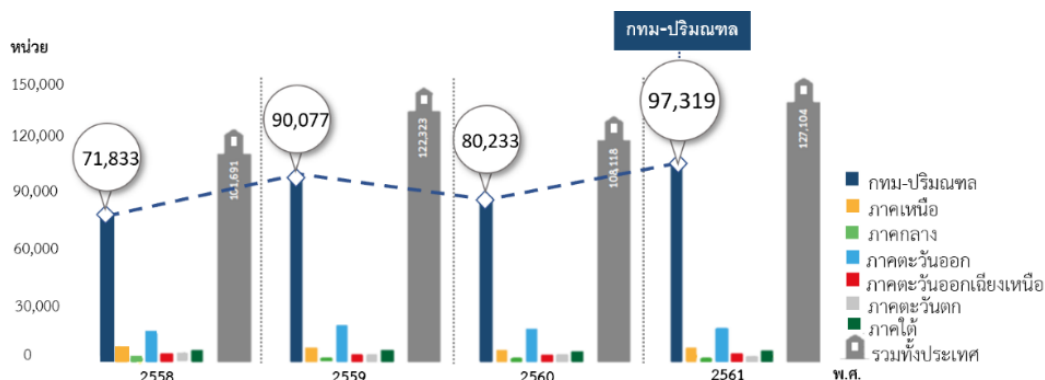
เนื่องมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรที่เข้าสู่เมืองมากขึ้น เพราะเนื่องด้วยแหล่งงานที่กระจุกตัวอยู่ในเมือง เกิดการอพยพที่อยู่อาศัยจากชนบทสู่พื้นที่เมือง เป็นการเพิ่มโอกาสทางอาชีพ การทำงานมากขึ้น เพิ่มความสะดวกในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน³ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองสูงขึ้นเรื่อยๆ เมื่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดนั้น ที่ดินในเมืองกลายเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการหลายราย ที่ต้องการเข้ามาพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น และเมื่อที่ดินราคาสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนในการพัฒนาที่เพิ่มสูงขึ้นตามด้วย ปัจจุบันจึงเห็นได้ว่าอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จใหม่ เมื่อเทียบขนาดห้องพักหน่วยที่เล็กที่สุด จะพบว่ามีความหนาแน่นที่เล็กลงมาจากสมัยอดีต

¹ ประทีป ตั้งมติธรรม, เคล็ดไม่ลับการบริหาร การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2548).

² ศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย, "รายงานประจำปี," (พ.ศ.2561).

³ มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (พ.ศ.2527).

เกิดจากปัจจัยด้านราคาเป็นปัจจัยหนึ่งเพราะราคาอาคารชุดที่ปรับตัวสูงขึ้น นั้นสูงกว่ารายได้ผู้บริโภค⁴ เนื่องมาจากราคาตารางเมตรที่เพิ่มขึ้นตามราคาที่ดิน พร้อมทั้งด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย สังคมอยู่อาศัยที่ปรับเปลี่ยนไปตามสังคมปัจจุบัน



ภาพที่ 1.1 แผนภูมิแท่งแสดงข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดทั่วประเทศ ระหว่าง พ.ศ.2558-2561 ที่มา: รายงานประจำปีของศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ.2562 ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดทั่วประเทศ ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

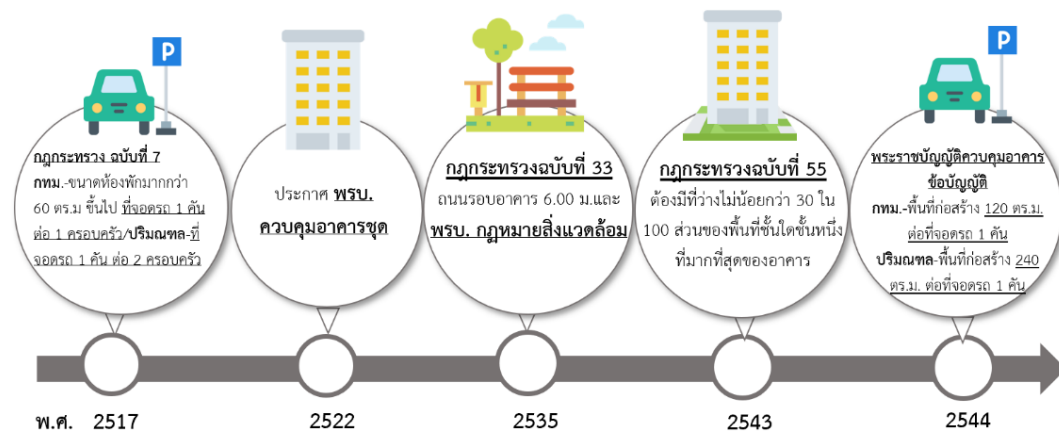
พัฒนาการของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย⁵

พ.ศ.2522 มีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับแรก เพื่อใช้เป็นกรอบ กฎเกณฑ์ควบคุม อาคารชุดพักอาศัย และเริ่มก่อสร้างในช่วง พ.ศ.2523-2525 จนถึง พ.ศ.2530-2534 มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้น และแนวโน้มบ้านเดี่ยวที่เคยมีสัดส่วนสูง กลับลดลงตามลำดับ⁶ จะเห็นได้ชัดได้จาก พ.ศ.2537 พบว่าอาคารชุดพักอาศัยมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมาก และจากนั้นได้ปรับตัวลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ต่อมามีการเปิดใช้รถไฟฟ้าเกิดขึ้นใน พ.ศ.2542 และในปีต่อๆมา ได้ขยายเส้นทางออกภายนอกเขตธุรกิจ เมืองมากขึ้น มีผลส่งผลให้ทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยถูกพัฒนาและสร้างขึ้นตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และได้มีพัฒนาการทางด้านข้อกฎหมาย ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ตามรายละเอียด ภาพที่ 1.2

⁴ "10 ปีตลาดคอนโดราคาพุ่งแพงขนาดเล็กลง", The Bangkok insight, พ.ศ.2561, accessed 20 กันยายน พ.ศ.2562, <https://www.thebangkokinsight.com/38520/>

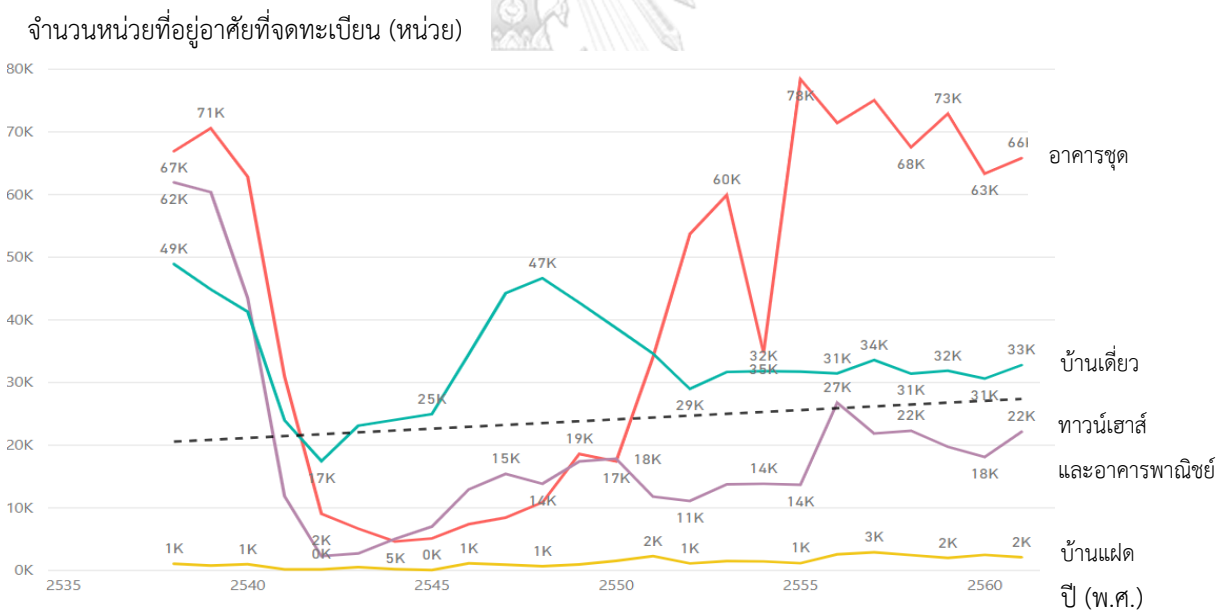
⁵ พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, ความรู้-ความจริงอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (พ.ศ.2539).

⁶ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, "รายงานประจำปี," (พ.ศ.2537).



ภาพที่ 1.2 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ที่มา: ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก ฎกกระทรวง ฉบับที่ 7, พรบ.อาคารชุด, ฎกกระทรวงฉบับที่ 33, พรบ.กฎหมายสิ่งแวดล้อม, ฎกกระทรวงฉบับที่ 55 และพรบ.ควบคุมอาคาร ช้อบัญญัติ

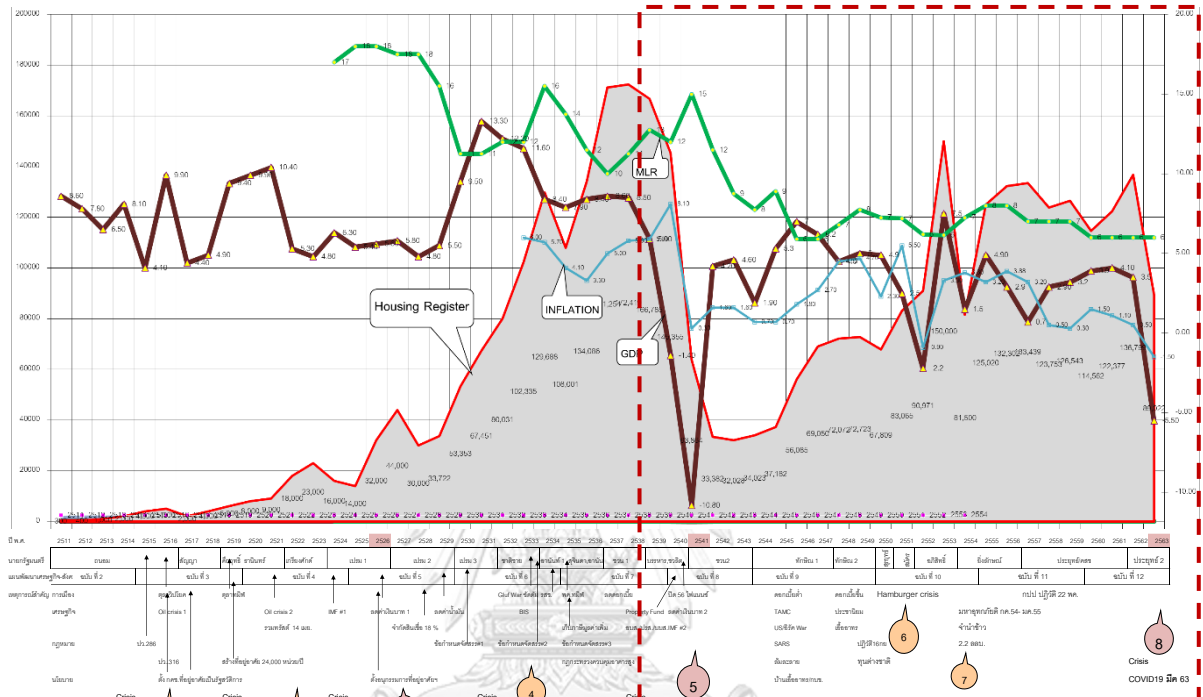


ภาพที่ 1.3 แผนภูมิเส้นแสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่าง พ.ศ.2538-2561

ที่มา : ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก รายงานประจำปีศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง พ.ศ.2538-2561

จากกราฟจุดตัดแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย พบว่าช่วงปีหลังจาก พ.ศ. 2551 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนประเภทอาคารชุดได้รับความนิยมมากขึ้น จะเห็นได้จากเริ่มมีจำนวนใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว ที่มีจำนวนจดทะเบียนมากที่สุดในช่วงปีก่อนหน้า โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเรียงจาก

มากที่สุดไปน้อยสุด ได้แก่ บ้านเดี่ยว 34,618 หน่วย, อาคารชุด 34,049 หน่วย, ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ 11,795 หน่วย และบ้านแฝด 2,296 หน่วย ตามลำดับ และใน พ.ศ. 2552 จำนวนอาคารชุดได้เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2551 คิดเป็นร้อยละ 9.86 ซึ่งเพิ่มมากกว่าจำนวนของบ้านเดี่ยว โดยเรียงลำดับจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนได้ ดังนี้ อาคารชุด 53,725 หน่วย, บ้านเดี่ยว 28,998 หน่วย, ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ 11,116 หน่วย และบ้านแฝด 1,138 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าจำนวนอาคารชุดเป็นที่นิยมมากขึ้นเรื่อยๆ จนถึงปัจจุบัน



ภาพที่ 1.4 แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในประเทศไทย, สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ระหว่าง พ.ศ.2511-2563

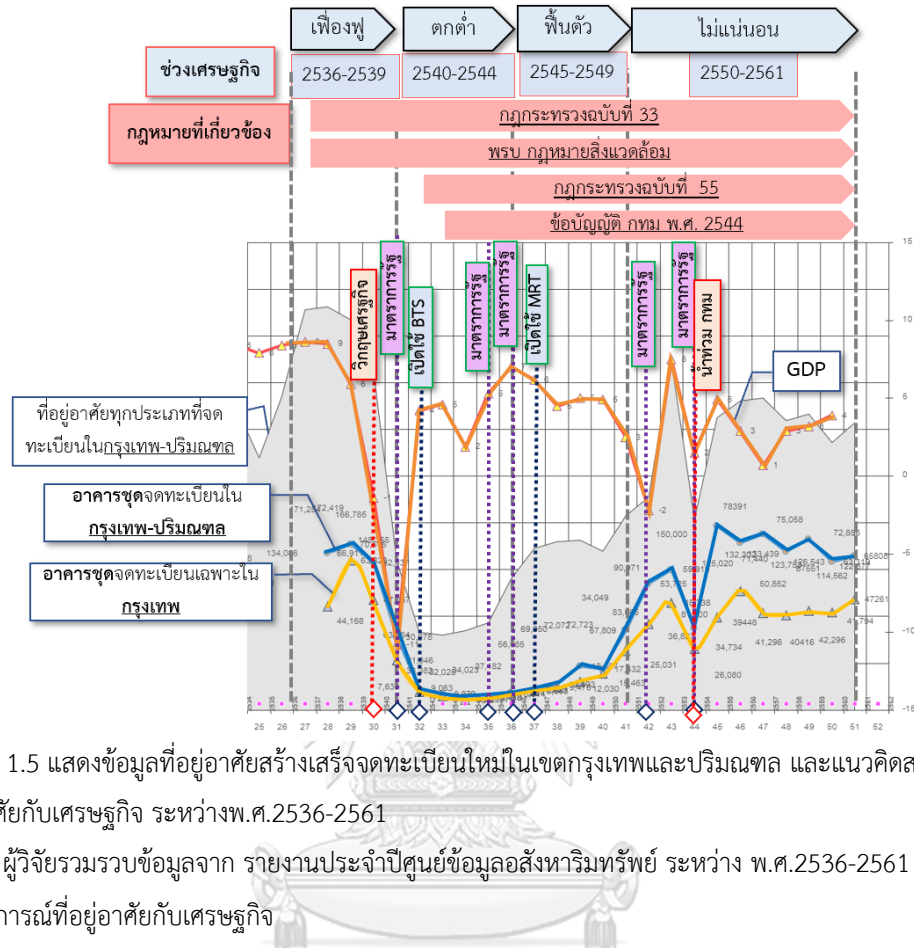
ที่มา : วัฏจักรการพัฒนาที่อยู่อาศัยไทย พ.ศ.2511-2550 รวบรวมและจัดทำโดย รศ.มานพ พงศทัต และรศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ซึ่งอาคารชุดในกรุงเทพนั้นเริ่มเป็นที่นิยม ประมาณช่วงพ.ศ.2536 เป็นต้นมา และการเปลี่ยนแปลงจากสถานการณ์ที่สำคัญต่างๆ รวมไปถึงวิกฤตที่ส่งผลกระทบต่ออาคารสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในประเทศไทย ทั้งด้านเศรษฐกิจ ภัยพิบัติตามธรรมชาติรวมถึงโรคระบาดโควิด 19 (COVID-19)

จากการเปลี่ยนแปลงของจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียน ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 นั้นเกิดได้จากหลายปัจจัยที่มีผลต่อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย จากแนวคิดสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ⁷ พบว่ามีทั้ง**ด้านปัจจัยที่ส่งเสริมต่อสังหาริมทรัพย์** เช่น มาตรการรัฐที่ออกมาช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ การพัฒนาเส้นทางคมนาคม

⁷ ภูมพลทิพย์ พานิชักดิ์, "เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย," วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 20, no. 77 (พ.ศ.2557).

รถไฟฟ้า-รถไฟฟ้าใต้ดิน เป็นต้น และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์ เช่น วิกฤตเศรษฐกิจ และส่งผลต่อเนื่องถึงเศรษฐกิจชะลอตัว ภัยจากธรรมชาติ เป็นต้น



ภาพที่ 1.5 แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล และแนวคิดสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ ระหว่างพ.ศ.2536-2561

ที่มา : ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก รายงานประจำปีศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 และแนวคิดสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ

ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัย ประกอบไปด้วย พื้นที่ห้องพักอาศัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคล และพื้นที่กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ จากอดีตถึงปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยมีความสัมพันธ์ส่วนทางกับห้องชุดพักอาศัยในโครงการ ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการ ที่มีขนาดของห้องพักที่เล็กลง⁸ และให้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายประเภทเพิ่มขึ้นจากอดีต⁹ ทำให้ปัจจุบันพื้นที่ส่วนกลางเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย และเป็นลักษณะเด่นที่ทำให้โครงการน่าสนใจแตกต่างกันไปของแต่ละโครงการ จุดเด่นในสื่อการขายที่จะดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ และเมื่อเกิดการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งอาจจะทำให้ผู้ประกอบการ ให้น้ำหนักความสำคัญของการใช้งานที่สอดคล้องและเหมาะสมกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยนั้นลดลง

⁸ ดวงฤทัย ตี๋สุข, "แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร" (สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, พ.ศ.2559).

⁹ ธัญลักษณ์ พุ่มมาก, "การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แสตนลิตี้ จำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2561).

หากพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ผู้พักอาศัยไม่ได้ใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการ หรือเป็นสิ่งที่เกิดความจำเป็น ซึ่งตามมาด้วยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างของผู้ประกอบการ และเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สูงขึ้น ตามขนาด ลักษณะ ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ผู้พักอาศัยต้องรับภาระจ่าย ดังนั้น การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ วิเคราะห์ ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนอาคารชุด¹⁰ ในอดีตถึงปัจจุบัน ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 พบว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย **อย่างต่อเนื่อง 3 บริษัทแรก คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)¹¹, บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน)¹² และ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)¹³**

ตารางที่ 1.1 แสดงรายชื่อ 10 บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่¹⁴ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2537-2562 (ไตรมาส 1) เรียงตามลำดับจำนวนหน่วยขาย

ลำดับ	รายชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์	จำนวน		ปีที่จดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย โครงการแรกในกรุงเทพฯ (พ.ศ.)
		โครงการ	หน่วยขาย	
1	บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	664	232,438	2551
2	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	129	117,697	2537
3	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	290	88,458	2536*
4	บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน)	232	85,739	2537
5	บริษัท เอ.พี.(ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	239	75,308	2553
6	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	242	65,412	2547
7	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	179	46,862	2552
8	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	75	45,510	2552
9	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	131	42,510	2554
10	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	58	22,965	2555

*หมายเหตุ โครงการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เป็น อาคารพักอาศัยรวมระยะยาว (Leasehold)

¹⁰ ศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย, "รายงานประจำปี."

¹¹ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), "รายงานประจำปี," (พ.ศ.2544-2561).

¹² บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน), "รายงานประจำปี," (พ.ศ.2545-2561).

¹³ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), "รายงานประจำปี," (พ.ศ.2547-2561).

¹⁴ "10 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในไทย," เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอฟเฟร์ส บริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประเมิน วิจัย, พ.ศ.2562, accessed 10 มกราคม พ.ศ.2563,

https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquery=press_announcement3165.htm.

จากตารางแสดงข้อมูลของศูนย์ข้อมูลเอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส แสดงถึงข้อมูลบริษัท อสังหาริมทรัพย์ 10 บริษัทที่มีจำนวนหน่วยขาย ระหว่าง พ.ศ. 2537-2562 (ไตรมาส 1) มากที่สุดเรียงตามลำดับ พบว่าบริษัทที่เริ่มพัฒนาโครงการอาคารชุด ในกรุงเทพฯ 3 บริษัทแรก คือบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเริ่มพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ช่วงปีที่ใกล้เคียงกัน เริ่มที่แรกคือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีโครงการแรกที่สร้างเสร็จเมื่อ พ.ศ.2536 และ บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน) และ บริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีโครงการพัฒนาอาคารชุดโครงการแรกในปีเดียวกัน คือ พ.ศ.2537

ตารางที่ 1.2 แสดงรายชื่ออาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯ ของทั้ง 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์และปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน

ลำดับ	โครงการอาคารชุดพักอาศัย	บริษัทอสังหาริมทรัพย์	ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน (พ.ศ.)
1	บ้านแสนสิริ*	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	2536
2	ศุภาลัย เฟลส	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	2537
3	ลุมพินี เฟลส ซอยไกรสิทธิ์	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2537

*หมายเหตุ บ้านแสนสิริ เป็นอาคารพักอาศัยรวม ระยะเวลาเช่า (Leasehold)

ตารางที่ 1.3 ข้อมูลแสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยของทั้ง 3 บริษัท ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 แบ่งโดยใช้เกณฑ์การแบ่งยุคตามทฤษฎีวิวัฒนาการของเศรษฐกิจออกเป็น 4 ยุค

ยุค	บริษัทอสังหาริมทรัพย์	ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียน	เนื้อที่โครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนอาคาร	จำนวนชั้น	หมายเหตุ	
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ. 2536-2539)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เฟลส	2537	4,800.00	510	3	23(A),30(B), 5(C)	เป็นอาคารชุดพักอาศัยโครงการแรกในกรุงเทพฯของแต่ละบริษัท	
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส (ซอยไกรสิทธิ์)	2537	2,904.00	34	1	19		
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านแสนสิริ	2536	4,632.00	76	1	24		
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540-2544)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	2542	16,632.00	1,660	3	33	ทั้งหมดมี 3 อาคาร ในยุคนี้สร้างเสร็จ 2 อาคาร	
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส สาทร	2546	10,264	570	4	9		โครงการลำดับถัดมาจากพ.ศ. 2544
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ	2546	3,228.80	169	2	8		

ตารางที่ 1.3 ข้อมูลแสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยของทั้ง 3 บริษัท ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 แบ่งโดยใช้เกณฑ์การแบ่งยุคตามทฤษฎีวิวัฒนาการของเศรษฐกิจออกเป็น 4 ยุค (ต่อ)

ยุค	บริษัท อสังหาริมทรัพย์	ชื่อโครงการ	ปีที่จัด ทะเบียน	เนื้อที่ โครงการ	จำนวน ยูนิต	จำนวน อาคาร	จำนวนชั้น	หมายเหตุ
ยุค 3 พื้นตัว (พ.ศ. 2545- 2549)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย โอเรียนทัล เพลส สาทร- สวนพลู	2549	3,744.00	302	1	29	เกิดการพัฒนา ในพื้นที่บริเวณ ที่ใกล้เคียงกัน
	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เพลส สวนพลู- สาทร	2546	4,090.00	299	2	9	
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร สวนพลู	2547	2,000.00	75	1	8	
ยุค 4 ไม่ แน่นอน (พ.ศ. 2550- 2561)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น	2560	19,020	1,705	1	29	มีร้านค้าใน โครงการ จำนวนมาก 26 ร้านค้า
	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี วิลด์ สุขุมวิท 76- แบร์ริงสตัน	2560	13,880	895	4	8	มีสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับคนทุก วัย
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	เดอะ โมโนเมนต์ สนามเป้า	2560	1,656	86	1	24	เริ่มมีสิ่งอำนวยความสะดวก ใหม่ๆที่เพิ่มขึ้น

หมายเหตุ¹⁵

- ปทุมวัน เพลส สร้างเสร็จใน พ.ศ.2527 พัฒนาโดยบริษัท มั่นคงเคหะธนการ จำกัด
- พี.เอส.ที. คอนโดวิลล์ ทาวเวอร์ 1 และ 2 สร้างเสร็จใน พ.ศ. 2537 พัฒนาโดยบริษัท พรสันติ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท
ในเครือบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จากตาราง 1.3 ในยุค 2 พบว่าบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสนสิริ
จำกัด(มหาชน) ไม่มีโครงการที่สร้างเสร็จในยุคดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเลือกกรณีศึกษาที่มีการพัฒนาในช่วงปีที่ใกล้เคียง
และเป็นโครงการสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ ถัดมายุค 3 คัดเลือกโครงการสร้างเสร็จ พบว่า ทั้ง 3 บริษัท มีโครงการที่
พัฒนาอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน คือ บริเวณสวนพลู-สาทร จากนั้นยุคสุดท้าย ยุค 4 คัดเลือกกรณีศึกษาที่สร้างแล้ว
เสร็จในพ.ศ. 2560 เพราะเป็นปีที่มีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุดของช่วงยุคนี้
กรณีศึกษาของบริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน) มีจำนวนร้านค้า เพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด กรณีศึกษาของ

¹⁵ มานพ พงศทัต.

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)¹⁶ สอดคล้องกับนโยบายของปี “ปีแห่งการปรับเปลี่ยน” และ
 กรณีศึกษาของบริษัท แสตนลิริ จำกัด(มหาชน)¹⁷ มีประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นแตกต่างจากปีก่อนหน้า

จากการศึกษา ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า มีวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยแบ่ง
 ความสอดคล้องดังต่อไปนี้

1.1 วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเรื่องใกล้เคียงกัน จำนวน 3 เล่ม จากวิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คือ การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้
 สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภาลัย ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์
 กรุงเทพฯ¹⁸ ที่ศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้สอย และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการ
 อาคารชุด, วิทยานิพนธ์เรื่อง การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ไกล่รถไฟฟ้าขนส่ง
 มวลชน กรณีศึกษา: ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก¹⁹ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของ
 อาคารชุด และเข้าใจลักษณะการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง และวิทยานิพนธ์เรื่อง การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วน
 และรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตกรุงเทพมหานคร²⁰ ที่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่
 กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด

ดังนั้นการศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ ทั้ง 3 เล่มเป็นการวิเคราะห์ตัวแปรจากผู้อยู่อาศัยใน
 อาคารชุดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่นันทนาการ แต่ไม่ได้วิเคราะห์ตัวแปร หรือปัจจัยที่ทำให้พื้นที่ส่วนกลาง
 และสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงยุคอาคารชุดที่แตกต่างกัน

1.2 วิทยานิพนธ์ที่รูปแบบการใกล้เคียงกัน จำนวน 3 เล่ม โดย 1 เล่ม เป็นวิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
 คือ แนวโน้มนำการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร²¹
 เป็นการศึกษาด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอนในอาคารชุดพักอาศัย และอีก 2 เล่ม
 จากวิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁶ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), "รายงานประจำปี."

¹⁷ ธัญลักษณ์ พุ่มมาก.

¹⁸ สุรียา หาญพานิช, "การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคาร
 ชุดศุภาลัย ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2547).

¹⁹ สุรพิชญ์ ศรีนนท์, "การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ไกล่รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน กรณีศึกษา: ย่าน
 ลาดพร้าว-รัชดาภิเษก" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2553).

²⁰ วสุ คอสิริ, "การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตกรุงเทพมหานคร"
 (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, พ.ศ.2555).

²¹ ดวงฤทัย ตีสุข.

วิทยานิพนธ์เรื่อง การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์²² ที่ทำการศึกษารอบนอกแบบภายในห้องพักอาคารชุดในช่วงอดีต – ปัจจุบัน และศึกษาหาแนวโน้มในการออกแบบภายในห้องชุดในคอนโด และวิทยานิพนธ์เรื่อง การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560²³ เป็นการศึกษาพัฒนาการโครงการ และการวางผังโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง และวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการวางผังห้องชุด 1 ห้องนอน

ข้อแตกต่างวิทยานิพนธ์: ที่ผ่านมางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่ายังไม่มีงานวิจัยวิเคราะห์เรื่องประเด็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ปัจจัยใดที่เกี่ยวข้องและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และผู้อยู่อาศัยเห็นประโยชน์และสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย หรือไม่

ดังนั้น การศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จึงสนใจ 2 ประเด็น ประเด็นแรกคือ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยมีอะไรที่เปลี่ยนไป ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน สาเหตุที่เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพนั้น และประเด็นต่อมาคือ ผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกหรือไม่ ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้นจากข้อมูลกลุ่มกรณีศึกษาทั้ง 4 ยุคสมัยของโครงการกรณีศึกษา เมื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ พื้นที่ใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งพื้นที่เป็น 3 พื้นที่ คือ ทรัพย์สินส่วนกลางภายนอกอาคาร, ภายในอาคาร และพื้นที่ร้านค้าที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งพบว่า ยุคที่ 4 (พ.ศ. 2560) มากเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเจน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY


²² แจ็คกี้ แอน มานาโก เกียรติมนตรี, "การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2559).

²³ ธัญลักษณ์ พุ่มมาก.


ตารางที่ 1.4 แสดงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561

ยุค	โครงการ	ปีที่จดทะเบียน (พ.ศ.)	พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย																	ร้านค้า			
			ทรัพย์สินส่วนกลางภายนอกอาคาร							ทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคาร													
			Garden (G.F.)	Parking	Garden (Struc.)	Pool	Pool Deck	Jacuzzi	Play-ground	Tennis Court	Gym	Lobby	Juristic	Sauna	Aerobic	Meeting's room	Snook's room (Game)	Squash	Library		Kid's room	Study's room	Private Theater
ยุค 1	เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539)	510 U	ตามกฎหมาย																				
ยุค 2	ตกต่ำ (พ.ศ. 2540-2544)	1,660 U	-ที่จอดรถ - พื้นที่สีเขียว							+													
ยุค 3	ศุภสมัย โอเรียนทัล (พ.ศ.2545-2549)	302 U	นอกเหนือกฎหมาย																				
ยุค 4	ไม่แน่นอน (พ.ศ.2550-2560)	1,705 U																					


ยุค 1




ยุค 2



ยุค 3



ยุค 4



Library
Kid's room
Study room
Theater

ที่มา: ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลโครงการที่เป็นกรณีศึกษาของ บริษัท ศุภสมัย จำกัด (มหาชน)

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1.2.1 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย เปลี่ยนไปอย่างไรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน
- 1.2.2 สาเหตุที่เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย จากอดีตถึงปัจจุบัน เป็นเพราะอะไร
- 1.2.3 ผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางหรือไม่ และสอดคล้องกับพฤติกรรมของการอยู่อาศัยหรือไม่

1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

- 1.3.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ อดีตจนถึงปัจจุบัน
- 1.3.2 เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย
- 1.3.3 เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย

1.4 ขอบเขตในการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ยุค อย่างมีนัยสำคัญและคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาเป็นตัวแทนของยุค ยุคละ 1 โครงการเพื่อนำมาวิเคราะห์หาปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

1.4.1.1 ชั้นทุติยภูมิ

1) ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.4.1.2 ชั้นปฐมภูมิ

1) การสังเกตการณ์และการสำรวจ (Observation) โดยการสำรวจภาคสนามอาคารชุดพักอาศัยที่คัดเลือกเป็นกรณีศึกษาตัวอย่าง 12 ตัวอย่าง

2) การสอบถาม โดยการออกแบบสอบถาม (Questionnaire) ผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา และมีการทำ PRE-TEST ก่อน โดยกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดคิดเป็นจำนวน 304 ตัวอย่าง

3) การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ผู้จัดการนิติบุคคลในอาคารชุดพักอาศัยของแต่ละกรณีศึกษา เป็นจำนวน 12 ตัวอย่าง และผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกเป็นกรณีศึกษาที่อาศัยอยู่อย่างน้อย 1 ปี เป็นจำนวน 12 ตัวอย่าง รวมเป็น 24 ตัวอย่าง

4) การสัมภาษณ์เชิงลึก (In depth interview) ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำหนดแนวคิดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการที่เป็นกรณีศึกษาของแต่ละบริษัท เป็นจำนวน 3 ตัวอย่าง และผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ทางด้านอาคารชุด เป็นจำนวน 2 ตัวอย่าง รวมกันเป็น 5 ตัวอย่าง

1.4.2 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากรตัวอย่าง

กลุ่มประชากรด้านอาคารชุดพักอาศัย

1) อาคารชุดพักอาศัยจดทะเบียนของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 แบ่งตามยุคสมัยได้ 4 ยุค โดยคัดเลือกจากปีจดทะเบียนจากอาคารชุดพักอาศัย ยุคละ 1 โครงการเป็นตัวแทนของยุคนั้นๆ รวมทั้งหมด 12 โครงการ

ตารางที่ 1.5 แสดงอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา 12 โครงการ

ยุค	บริษัทอสังหาริมทรัพย์	ชื่อโครงการ
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เพลส
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เพลส (ซอยไกรสิทธิ์)
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านแสนสิริ
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ.2540-2544)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เพลส สาทร*
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ*
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ.2545-2549)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย โอเรียนทัล เพลส สาทร-สวนพลู
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เพลส สวนพลู-สาทร
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร สวนพลู
ยุค 4 ไม้ แน่นอน (พ.ศ.2550-2561)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา ประชาชื่น
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76- แบร์ริงสเตชั่น
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	เดอะ โมโนเมนต์ สยามเป้า

หมายเหตุ ในยุค 2 ไม่มีโครงการอาคารชุดจดทะเบียนในช่วงยุคนี้ จึงคัดเลือกโครงการที่มีปีที่จดทะเบียนอาคารชุดลำดับใกล้เคียง

กลุ่มประชากรด้านผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

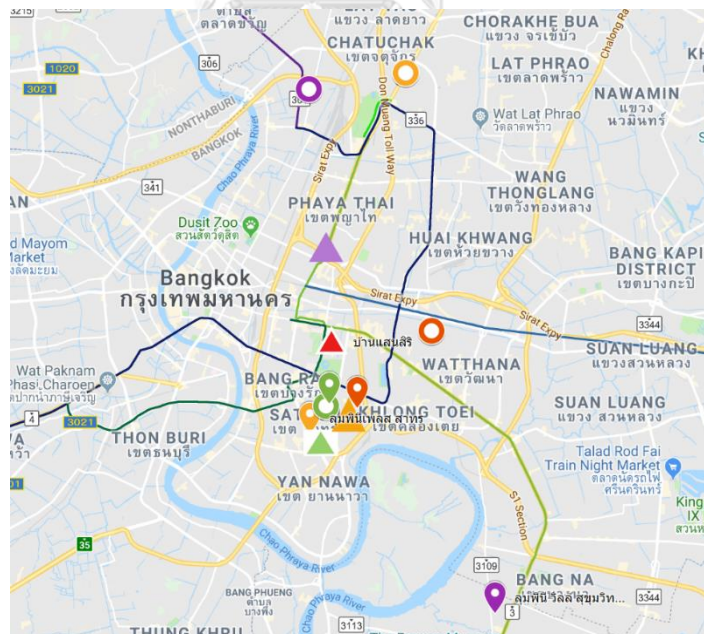
2) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยที่อาศัยในโครงการกรณีศึกษาของทั้ง 12 โครงการ ที่มีระยะพักอาศัยเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี จากการสอบถามจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยกับนิติบุคคลของทุกโครงการ ณ เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2562 เพื่อนำมาคำนวณกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นจำนวนทั้งหมด 304 ตัวอย่าง

ขั้นที่ 1 การแจกแบบสอบถาม เพื่อศึกษาข้อมูลสภาพสังคม เศรษฐกิจ ข้อมูลที่อยู่อาศัยในโครงการ พฤติกรรมในช่วงเวลาว่างหรือพักผ่อน พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ทิศนคติต่อประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น และที่ควรจะมีในโครงการ

ขั้นที่ 2 การสัมภาษณ์อย่างมีโครงสร้าง สัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่คัดเลือกมาจากขั้นที่ 1 ที่ละ 1 กลุ่ม ตัวอย่าง เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่สัมพันธ์กับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย และสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลของแต่ละโครงการอาคารชุด

1.4.3 ขอบเขตด้านสถานที่

ศึกษาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยจดทะเบียน ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 ในกรุงเทพ ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้



ภาพที่ 1.6 แสดงตำแหน่งอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกเป็นตัวแทนในแต่ละยุคของทั้ง 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่มา: รวบรวมข้อมูลรายชื่ออาคารชุดตามยุคสมัยและสรุปจากผู้วิจัย

ตารางที่ 1.6 ข้อมูลแสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยของทั้ง 3 บริษัทที่เป็นตัวแทนของแต่ละยุค ระหว่าง พ.ศ.2536-2561

ยุค	สัญลักษณ์	ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียนอาคารชุด (พ.ศ.)
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2537-2539)	○	ศุภาลัย เฟลส	2537
	📍	ลุมพินี เฟลส (ซอยไกรสิทธิ์)	2537
	▲	บ้านแสนสิริ	2536
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ.2540-2544)	○	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	2542
	📍	ลุมพินีเฟลส สาทร	2546
	▲	บ้านสิริสาทร เอ็นอากาศ	2546
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ.2545-2549)	○	ศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู	2549
	📍	ลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร	2546
	▲	บ้านสิริสาทร สวนพลู	2547
ยุค 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ.2550-2561)	○	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา ประชาชื่น	2560
	📍	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสตัน	2560
	▲	เดอะ โมนูเมนต์ สนามเป้า	2560

1.5 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

1.5.1 อาคารชุด²⁴ หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

1.5.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง²⁵ หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

1.5.3 พื้นที่ส่วนกลาง²⁶ หมายถึง พื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่จดทะเบียนของอาคารชุด เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในโครงการ และพื้นที่สวนในโครงการ

²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด, (พ.ศ.2522).

²⁵ เรื่องเดียวกัน

²⁶ สุริยา หาญพานิช.

1.5.4 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ²⁷ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการเพิ่ม หรือการลดประเภท, ขนาด และการปรับเปลี่ยนทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

1.6.1 เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้บริโภคทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

1.6.2 เพื่อให้ผู้บริโภคได้เป็นข้อมูลแนวทางการเปรียบเทียบ พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของตนเอง

1.6.3 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อฝ่ายบริหารจัดการอาคาร ทราบถึงปัญหา และแนวทางการพัฒนา นำมาปรับปรุงเพิ่มเติม ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ในปัจจุบัน

1.6.4 ภาคเอกชน ผู้ประกอบการสามารถใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตอบสนองต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

1.6.5 เพื่อเป็นข้อมูลให้หน่วยงานต่างๆ และภาครัฐ ใช้เป็นแนวทางกำหนดมาตรฐานหรือข้อกำหนดในการจัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่เหมาะสมและเป็นข้อมูลเชิงวิชาการให้ความรู้

1.7. ข้อจำกัดในการศึกษา

1.7.1 เนื่องจากงานวิทยานิพนธ์นี้ ศึกษาข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน จึงอ้างอิงข้อมูลจากรายงานประจำปีของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเริ่มมีข้อมูลที่ พ.ศ.2538 -2561

1.7.2 ข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยในยุค 1 ไม่มีเอกสารที่ชัดเจน ผู้วิจัยจึงทำการวิเคราะห์จากข้อมูล จากการลงพื้นที่ภาคสนาม สัมภาษณ์และรวบรวมข้อมูลที่เข้าถึงได้มากที่สุด

1.7.3 เนื่องจากกรณีศึกษาในยุค 1 มีการก่อสร้างก่อน พ.ศ.2535 ก่อนที่จะมีการประกาศพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 จึงทำให้ไม่มีการบังคับทำตามอย่างเข้มงวดในยุคนี

1.7.4 การหาสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อประชากร ใช้หลักการคำนวณเดียวกับเกณฑ์การกำหนดพื้นที่สีเขียวในโครงการ คือ ขนาดห้องพักอาศัยที่ น้อยกว่า 35 ตร.ม นับเป็น 3 คน และ ขนาดห้องพักอาศัยที่ เท่ากับหรือมากกว่า 35 ตร.ม นับเป็น 5 คน

²⁷ ผู้วิจัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ในหัวข้อ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยสอดคล้องกับเนื้อหาและกระบวนการวิจัย โดยอ้างอิงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังนี้

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน	2.1 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย 2.2 วิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 2.3 สถานการณ์ที่อยู่อาศัย กับเศรษฐกิจ 2.4 วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย	2.5 แนวคิดการตลาดในการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด 2.6 แนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิต
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย	2.7 แนวคิดพฤติกรรมผู้ใช้สอยกับสภาพแวดล้อม 2.8 แนวคิดทฤษฎีความจำเป็น (Need) และความต้องการ (Want) ของผู้บริโภค 2.9 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย

จากการทบทวนทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กฎหมายหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 เรื่องด้วยกัน คือ พื้นที่สีเขียว, พื้นที่จอดรถ, พื้นที่ว่างภายนอกอาคาร และถนนรอบโครงการ และทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

2.1.1 พื้นที่สีเขียว

2.1.1.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

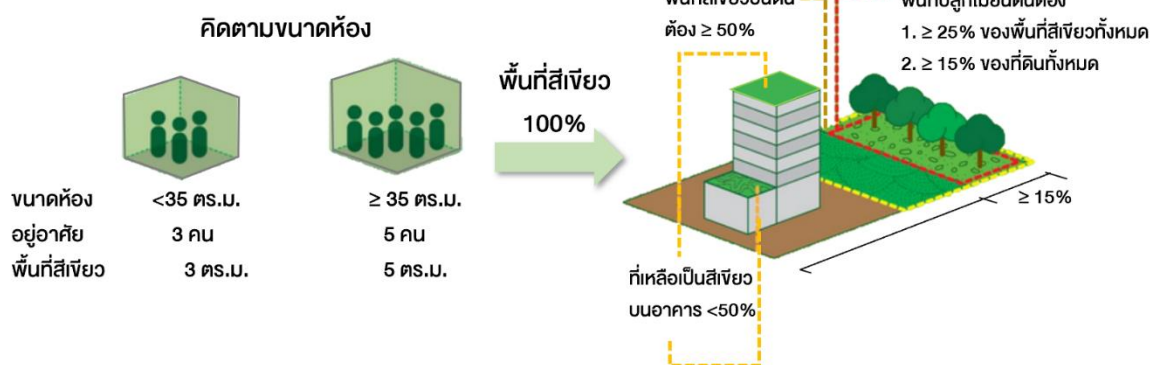
อาคารที่อยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อคน 1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

2) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่าง ที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ กำหนดดังกล่าว แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน

วิธีการคำนวณพื้นที่สีเขียว

นับจำนวนผู้ใช้งานและผู้อยู่อาศัย 1 คน/พื้นที่สีเขียว 1 ตร.ม.



ภาพที่ 2.1 แสดงกฎหมายพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัย และวิธีการคำนวณพื้นที่สีเขียวในโครงการ
ที่มา : เว็บไซต์ realist Top4 คอนโดใหม่ สวนใหญ่ ใจกลางเมือง สีบคันเมือ วันที่ 03 มกราคม พ.ศ. 2563

ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

2.1.2 ที่จอดรถ

2.1.2.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) กฎหมายที่จอดรถในอาคารชุดที่คำนวณตามพื้นที่การใช้สอย ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

ในเขตกรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวงตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514 ขนาดห้องพักมากกว่า 60 ตร.ม. ขึ้นไป ที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัว

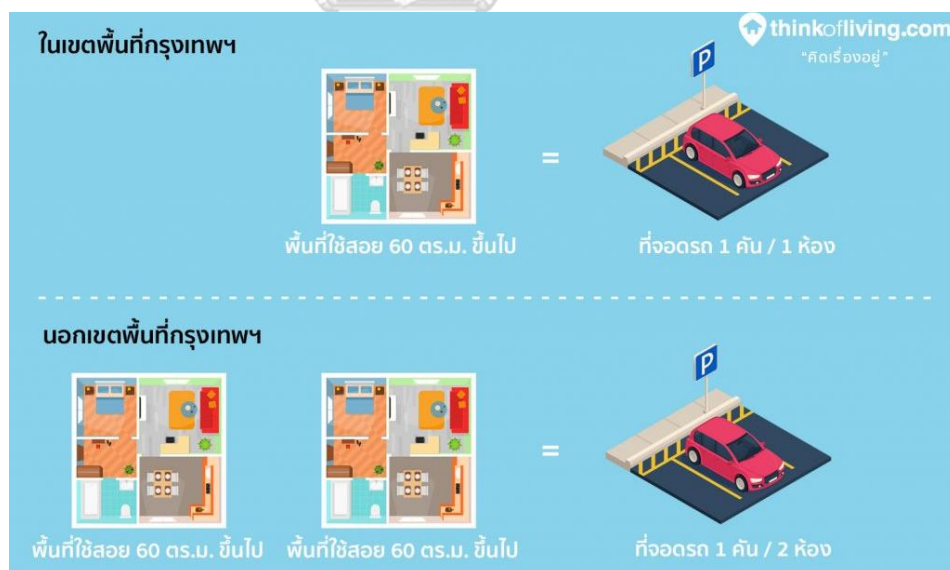
ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ขนาดห้องพักมากกว่า 60 ตร.ม. ขึ้นไป ที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว

2.1.2.2 พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กฎหมายที่จอดรถในอาคารชุดที่คำนวณตามขนาดของอาคาร

หมวด 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกรถ

ในพื้นที่กรุงเทพ อาคารที่พื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 1,000 ตารางเมตร และสูง 15 เมตรขึ้นไปหรือ อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างเกิน 2,000 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 120 ตร.ม. ต่อที่จอดรถ 1 คัน

ในพื้นที่ปริมณฑล อาคารที่พื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 1,000 ตารางเมตร และสูง 15 เมตรขึ้นไปหรือ อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างเกิน 2,000 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้าง 240 ตร.ม. ต่อที่จอดรถ 1 คัน



ภาพที่ 2.2 แสดงกฎหมายที่จอดรถในอาคารชุด แบบคำนวณตามพื้นที่การใช้สอย
ที่มา : เว็บไซต์ Think of living รู้ไว้ก่อนซื้อ คอนโดมิเนียมกับที่จอดรถ 19 เมษายน พ.ศ.2562

สืบค้นเมื่อ วันที่ 03 มกราคม พ.ศ. 2563



ภาพที่ 2.3 แสดงกฎหมายที่จอดรถในอาคารชุด แบบคำนวณตามขนาดของอาคาร
ที่มา : เว็บไซต์ Think of living รู้ไว้ก่อนซื้อ คอนโดมีเนียมกับที่จอดรถ 19 เมษายน พ.ศ.2562
สืบค้นเมื่อ วันที่ 03 มกราคม พ.ศ. 2563

2.1.3 พื้นที่ว่างภายนอกอาคารและถนนรอบโครงการ

2.1.3.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
หมวด 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือ ต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

ข้อ 6 อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนต่อไปนี้ อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

2.1.3.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร

2.1.4 ทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดอาศัย²⁸ ทางด้านของกฎหมายกล่าวถึงไว้ในเรื่องกรรมสิทธิ์ โดยเรียกว่า กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (common property) หรือ กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทรัพย์สินใดจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ มี 2 กรณี คือ

ก. ทรัพย์สินที่กฎหมายบังคับไว้ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่ใช้สำหรับเป็นลานจอดรถร่วมกันหรือที่ดินที่จัดไว้เพื่อเป็นสวนดอกไม้ หรือเพื่อความรื่นรมย์งาม เป็นต้น
- 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และใช้เป็นส่วนสำหรับป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา หรือส่วนของอาคารที่เป็นเครื่องค้ำยันให้ตัวอาคารอยู่เป็นรูปร่างได้ อาทิ เสาเข็ม หลังกา กันสาด ดาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ เป็นต้น
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อทำประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง มู่ลี่ เป็นต้น
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อทำประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องพิมพ์ดีด เครื่องคิดเลข เป็นต้น
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ เป็นต้น
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น รถขนขยะ ถังรองรับขยะ ลิฟต์ เป็นต้น

ข. ทรัพย์สินที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ คือ ทรัพย์สินนอกเหนือจากทรัพย์สินที่บัญญัติไว้ ซึ่งจะเป็นทรัพย์สินใดๆ ก็ได้ ตามข้อบังคับกำหนดไว้ว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เป็นต้น

²⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด, Short.

สรุปข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.2 ตารางสรุปข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 (ผู้วิจัย)

	ยุค	พื้นที่ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดพักอาศัยใน กรุงเทพมหานคร			ทรัพย์สินส่วนกลาง
		พื้นที่สีเขียว	ที่จอดรถ	พื้นที่ภายนอกอาคาร และถนนรอบโครงการ	
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ยุค 1 เพื่อฟู (พ.ศ. 2536- 2539)	พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ²⁹ 1.อาคารชุดพักอาศัยที่มีหน่วยพักอาศัยตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อ 1 ประชากรพักอาศัย โดยกำหนดห้องชุดที่มีพื้นที่	กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ³⁰ กรุงเทพ-ขนาดห้องพักมากกว่า 60 ตร.ม. ขึ้นไป ที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัว ปริมณฑล-ขนาดห้องพักมากกว่า 60 ตร.ม. ขึ้นไป ที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 2 ครอบครัว	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ³¹ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก	1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด 2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่ใช้สำหรับเป็นลานจอดรถร่วมกัน 3. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และใช้เป็นส่วนสำหรับป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา หรือส่วนของอาคารที่เป็นเครื่องค้ำยันให้ตัวอาคารอยู่เป็นรูปร่างได้ เช่น เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า
	ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540- 2544)	น้อยกว่า 35 ตารางเมตรมีประชากรพักอาศัย 3 คน ส่วนห้องที่มีพื้นที่ 35 ตารางเมตรขึ้นไปมีประชากรพัก	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ³² อาคารที่พื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 1,000 ตารางเมตร และสูง 15 เมตรขึ้นไปหรือ อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างเกิน 2,000 ตารางเมตร กรุงเทพมหานคร-พื้นที่ก่อสร้าง	กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ³³ อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคาร	4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อทำประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง 5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อทำประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ
	ยุค 3 พื้นตัว (พ.ศ. 2545- 2549)	อาศัย 5 คน 2. ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มี	120 ตร.ม. ต่อที่จอดรถ 1 คัน ปริมณฑล-พื้นที่ก่อสร้าง 240 ตร.ม. ต่อที่จอดรถ 1 คัน		6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ 7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น รถขนขยะ ลิฟต์
	ยุค 4 แน่นอน (พ.ศ. 2550- 2561)	ตามเกณฑ์ ทั้งนี้ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง			

²⁹ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (พ.ศ.2535).

³⁰ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517).

³¹ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544).

³² กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535).

³³ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543).

2.2 วิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย³⁴

พบว่า เภมณฑ์การแบ่งยุคอาคารชุดพักอาศัยออกเป็น 13 ยุค ตรงและสอดคล้องตามวัฏจักรเศรษฐกิจ พัฒนาการอาคารชุดพักอาศัย จากที่ผ่านมาระยะเวลา 36 ปี อาคารชุดพักอาศัยในไทย มีวิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยต่างๆ

ตารางที่ 2.3 แสดงรายละเอียดวิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 13 ยุค

ยุค	รายละเอียด
ยุคที่ 1 ยุคที่ดินจัดสรร (พ.ศ.2500-2510)	<ul style="list-style-type: none"> - ยุคพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศ - ผู้คนหลังไหลเข้าเมือง - ที่ดินราคาแพง - ยกเลิกกฎหมายจำกัดสิทธิ ถือครองที่ดิน - คนซื้อที่ดินเก็งกำไรจำนวนมาก - มีการจัดสรรที่ดิน แบ่งขายเป็นแปลงย่อย พร้อมสาธารณูปโภค ถนน, ไฟฟ้า, น้ำประปา - พ.ศ.2510 ธุรกิจซบเซา ความเสี่ยงสูง สถาบันการเงินไม่ให้การสนับสนุน
ยุคที่ 2 ยุคเริ่มต้นบ้าน จัดสรร (พ.ศ.2511-2515)	<ul style="list-style-type: none"> - ทางออกใหม่ของผู้ประกอบการ - ธุรกิจบ้านจัดสรร (Housing Subdivision) - พ.ศ.2512 มี 40 โครงการ ทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมืองตอนเหนือ - ปลาย พ.ศ.2515 รัฐบาลประกาศควบคุม การจัดสรรที่ดินเพื่อจัดระเบียบการจัดสรรที่ดิน - พ.ศ.2515 ก่อตั้งสมาคมการค้าที่ดิน เคหะและการก่อสร้างหรือสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (ในปัจจุบัน)
ยุคที่ 3 ปีซบเซาบ้าน จัดสรร (พ.ศ.2516-2518)	<ul style="list-style-type: none"> - รัฐบาลจัดตั้ง "การเคหะแห่งชาติ" ใน พ.ศ.2516 เพื่อเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย - มีการควบคุมการจัดสร้างที่อยู่อาศัยทั้งมาตรฐาน และราคา - กลาง พ.ศ.2516 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน - ยังผลให้ค่าวัสดุก่อสร้าง-ค่าแรงมีราคาสูงขึ้น - กำลังซื้อถดถอย - ปริมาณบ้านจัดสรรมีจำนวนลดลง แต่ยังพอพุงตัวอยู่ได้
ยุคที่ 4 ยุคทองบ้าน จัดสรร (พ.ศ.2519- 2521)	<ul style="list-style-type: none"> - ยุคธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัว 1.จากการที่รัฐบาล ประกาศนโยบายก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ จำนวน 120,000 หน่วยใน 5 ปี สร้างความตื่นตัวและมั่นใจในการลงทุน 2. จากผลของวิกฤตการณ์น้ำมัน พ.ศ.2516 ทำให้การลงทุนในภาคอื่นๆ ชะลอตัวเป็นโอกาสให้ผู้ลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถหาแหล่งเงินได้สะดวกขึ้น 3. พ.ศ.2520 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนทางแก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมากขึ้นโดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนทั่วไป บ้านขายดีทั้งๆ ที่เงินดาวน์เฉลี่ย ร้อยละ 35 5 งวด

³⁴ ประทีป ตังมดีธรรม, “เคล็ดไม่ลับการบริหาร การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” พ.ศ.2548

ตารางที่ 2.3 แสดงรายละเอียดวิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 13 ยุค (ต่อ)

ยุค	รายละเอียด
ยุคที่ 4 ยุคทองบ้าน จัดสรร (พ.ศ.2519- 2521)	- พ.ศ.2521-2522 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีปัญหาเงินไม่เพียงพอให้บริการสินเชื่อแก่ประชาชน ทำให้เกิดชมรมลูกค้า ธ.อ.ส. ขึ้นมา เพื่อเรียกร้องความต้องการและเป็นสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรในเวลาต่อมา - อย่างไรก็ตาม ผลจากน้ำมันขึ้นราคา ประกอบกับการจรรยาบรรณผิด ผู้อยู่อาศัยแถบชานเมือง เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากขึ้น ผู้ประกอบการจึงหันมาสร้างบ้านในเมืองที่เรียกว่า "ทาวน์เฮ้าส์" (Townhouses) เป็นการลดเนื้อที่ปลูกสร้าง-เสนอราคาใกล้เคียงบ้านจัดสรรแถบชานเมือง
ยุคที่ 5 กำเนิดอาคารชุด+ วิกฤตน้ำมัน-การเงิน (พ.ศ.2522-2524)	- ธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซาอีกครั้ง เนื่องจาก 1. จากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และผลของวิกฤตการณ์ทางการเงิน 2. ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานสูงขึ้น 3. การซื้อวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนจากเครดิตมาซื้อด้วยเงินสดแทน 4. อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและต่างประเทศสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว MLR ร้อยละ 16.5 - พ.ศ.2523-2524 รัฐบาลปรับปรุงโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ และทางออกของผู้ประกอบการ 1. แบ่งโครงการออกเป็นขนาดย่อยๆ ดำเนินการสร้าง และขยายเป็นระยะ 2. ใช้วิธีสร้างบ้านตัวอย่างขึ้นในโครงการ เมื่อมีผู้สั่งจองและวางเงินมัดจำ แล้วจึงลงมือสร้าง - นอกจากนี้เพื่อให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของประชาชน จึงได้สร้างบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ขึ้นในแถบนอกเมือง เพื่อให้ราคาถูกลง
ยุคที่ 6 ปรีรุ่งเรืองคอนโด (พ.ศ. 2525-2527)	- รัตนโกสินทร์ครบรอบ 200 ปี - พ.ศ. 2525 "อาคารชุด"ที่ออกสู่ตลาดจำนวนมาก แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ไหนให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แก่ผู้ซื้อห้องชุด MLR ร้อยละ 17.0 - พ.ศ.2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการจำกัดสินเชื่อ 18% แต่ยังมีผู้หันมาลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรสูงกันมากขึ้น เนื่องจาก 1. อุปสงค์ของบ้านระดับราคานี้มากกว่าอุปทาน 2. การแข่งขันยังไม่มากนักในธุรกิจประเภทนี้ - เริ่มก่อตั้งสมาคมการค้าอาคารชุด หรือ สมาคมอาคารชุดไทย ในปัจจุบัน
ยุคที่ 7 ปีทุกซันักธุรกิจ ที่ดิน (พ.ศ. 2528-2530)	- การจำกัดสินเชื่อส่งผลกระทบต่อ MLR ร้อยละ 16.5 - แต่เมื่อถึงพ.ศ. 2528 มีบ้านจัดสรรระดับราคาต่ำขึ้นมาหลายโครงการ โดยส่วนหนึ่งเป็นบ้านพักของหน่วยราชการ - มีปัจจัยที่กระตุ้นการลงทุนหลายด้าน ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารที่เริ่มปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อห้องชุด - ช่วงแรกของพ.ศ. 2529 รัฐบาลมีการกำหนดมาตรการต่างๆ ที่ส่งเสริมให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยยอมให้นำดอกเบี้ยเงินผ่อนบ้านไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้ปลายปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงต่ำสุด MLR ร้อยละ 12.25 - สถาบันการเงินมีสภาพคล่องสูง ประกอบกับประสบปัญหาหนี้สูญของลูกค้ารายใหญ่มาก จึงได้กลับมาสนใจการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น - มีการจัดตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินจำนวนมาก ก่อตั้งสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2539

ตารางที่ 2.3 แสดงรายละเอียดวิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 13 ยุค (ต่อ)

ยุค	รายละเอียด
ยุคที่ 8 ปีทองของนักเก็ง กำไร (พ.ศ.2531-2533)	<ul style="list-style-type: none"> - ดอกเบี้ยลดลงอีก MLR ร้อยละ 11.5 สภาพคล่องการเงินสูง - ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อ โดยเน้นหลักประกันที่ดิน - เกิดการซื้อขาย กู้เงินเพื่อซื้อที่ดินเก็งกำไร ประกอบกับเริ่มมีชาวต่างชาติมาซื้อเก็งกำไรที่ดินถูกๆ - เกิดการซื้อขายที่ดินเกษตรกรรมทั่วประเทศ - มีการซื้อขายใบจอง และขายต่อสัญญาภายในวันเดียวกัน อย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน - นักพัฒนาที่ดินหาที่ดินยากขึ้น การพัฒนาที่ดินใช้เวลานานแต่ได้ผลกำไรน้อยกว่านักเก็งกำไรมาก
ยุคที่ 9 ปีตกต่ำสนาม กอล์ฟ-สำนักงาน (พ.ศ.2534-2536)	<ul style="list-style-type: none"> - ผลจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย ตั้งแต่สิงหาคม พ.ศ.2534-มกราคม พ.ศ.2535 - เหตุการณ์พฤษภาทมิฬ รสช.ต้น พ.ศ.2535 - ดอกเบี้ยสูง MLR ร้อยละ 16.25 - ดัชนีตลาดหุ้นตกต่ำ - การซื้อขายที่ดิน-อสังหาริมทรัพย์หยุดชะงัก โดยเฉพาะสนามกอล์ฟ และสำนักงานที่สร้างกันจำนวนมาก - พ.ศ.2536 ก่อตั้งสมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ - พ.ศ.2538 ก่อตั้งสมาคมนักบริหารชุมชน หรือสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย(ในปัจจุบัน)
ยุคที่ 10 ปีทองผู้บริโภค (พ.ศ.2537-2539)	<ul style="list-style-type: none"> - ดอกเบี้ยต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ MLR ร้อยละ 10 - ธนาคารเปลี่ยนจากยุคก่อนซึ่งนิยมปล่อยสินเชื่อพาณิชย์-อุตสาหกรรมรายใหญ่ โดยเริ่มแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะมีความเสี่ยงต่ำ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มต่ำกว่าร้อยละ 10 - ดัชนี ตลาดหลักทรัพย์เริ่มสูงสุดเป็นประวัติการณ์ - ผู้บริโภคหาซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่าย และมีให้เลือกจำนวนมาก - ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ทำให้ผู้บริโภควัยหนุ่ม-สาวไม่มีกำลังซื้อบ้าน - มีการแข่งขันสูงยึดตลาดถึง 24 งวด เพื่อดึงกำลังซื้อจากอนาคต
ยุคที่ 11 ปีวิกฤต อสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2540-2542)	<ul style="list-style-type: none"> - เกิดวิกฤตทางการเงิน รัฐบาลจำเป็นต้องประกาศค่าเงินบาทลอยตัว และกู้ยืมเงินจาก IMF - MLR ร้อยละ 15.25 แต่คิดจริงสูงกว่ามาก เพราะเงินขาดตลาดมาก - ปิดบริษัทเงินทุน 56 แห่ง - ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ตกต่ำสุดในรอบ 8 ปี จึงทำให้ โครงการบ้านจัดสรร อาคารชุด จำนวนมาก ไม่มีสินเชื่อสำหรับก่อสร้าง และคนงานตกงานจำนวนมาก - เศรษฐกิจตกต่ำครั้งใหญ่ทั่วประเทศอย่างไม่เคยเป็นมาก่อน เกิดวงจรอุบาทว์ ผู้ประกอบการแข่งขันกันตัดราคาขายขาดทุนเพื่อให้ได้เงินสด - ผู้บริโภคทั้งบ้านที่จองไว้เดิมหันไปซื้อบ้านโครงการอื่นที่ราคาถูกกว่า - ผู้บริโภคที่ซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้านทำให้ขาดความมั่นใจต่อผู้ประกอบการ
ยุคที่ 12 อสังหาริมทรัพย์ฟื้น ตัว (พ.ศ.2543-2545)	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยลดลงมาก MLR ร้อยละ 8.75 ในพ.ศ.2543, MLR ร้อยละ 6 ใน พ.ศ.2545 - สภาพคล่องทางการเงินดี ผู้ประกอบการไม่มีความจำเป็นต้องขายขาดทุนอีกแล้ว - ผู้บริโภคเริ่มกลับมาซื้อที่อยู่อาศัย - บ้านส่วนใหญ่จะเริ่มสร้างก่อนขายเพราะ <ol style="list-style-type: none"> 1.ต้องการให้ผู้บริโภคมั่นใจ 2.ดอกเบี้ยต่ำ 3.ลดความเสี่ยงวัสดุก่อสร้างขึ้นราคา 4.การจัดการง่ายขึ้น 5.ผู้ประกอบการบางรายสินค้ามีจุดอ่อน ไม่อยากให้ผู้บริโภคเห็น - ราคาที่อยู่อาศัยเริ่มขยับตัวค่อยๆ เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 2.3 แสดงรายละเอียดวิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 13 ยุค (ต่อ)

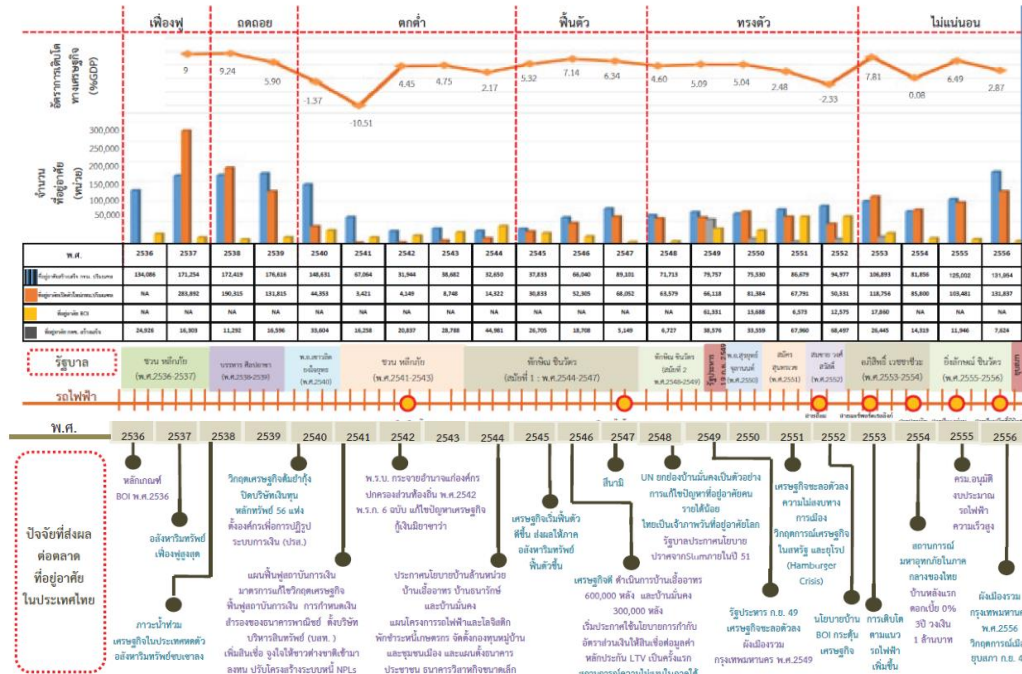
ยุค	รายละเอียด
ยุคที่ 12 อสังหาริมทรัพย์พื้น ตัว (พ.ศ.2543-2545)	- รัฐออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหลายมาตรการ เช่น ลดค่าธรรมเนียม โอนจาก ร้อยละ 2 เหลือ ร้อยละ 0.01 เพิ่มอัตราลดหย่อนภาษีเงินได้จากกรณีสินเชื่อที่อยู่อาศัย ลด ค่าธรรมเนียมจำนองจาก ร้อยละ 1 เหลือ ร้อยละ 0.01 - ผลทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยพื้นตัวเพราะจำนวนผู้ประกอบการลดลง จากวิกฤตการณ์แต่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นมาก - อสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานพื้นตัวเล็กน้อยแต่ยังเข้ามาเพราะการลงทุนยังน้อย
ยุคที่ 13 ปืทองแท้ที่อยู่ อาศัย (พ.ศ.2546)	- อัตราดอกเบี้ยลดลงอีก MLR ร้อยละ 5.75 - สินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่คิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า MLR บางแห่งคิด ดอกเบี้ยร้อยละ 0 ในปีแรก - มีการแข่งขันหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกรูปแบบทั้ง ลด แลก แจก แถม - โครงการ "บ้านเอื้ออาทร" ของรัฐสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้รับความนิยมมาก - ผู้ประกอบการรายกลาง - รายเล็ก เริ่มกลับมาสู่ตลาดมากขึ้น

สรุปปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

1. กฎหมายควบคุมอาคารและเกณฑ์ของการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่มีปรับเปลี่ยนไป
2. วงจรภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ซึ่งมีผลกระทบต่อประชาชนและความสามารถในการขอสินเชื่อเพื่อซื้ออาคารชุด
3. การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม จำนวนคนและครัวเรือนที่ลดลงปัญหาอาชญากรรมของการอยู่อาศัยในเมือง ทำให้เกิดการปรับเปลี่ยนอาคารชุดซึ่งมีขนาดการอยู่อาศัยที่เล็กลงกว่านี้
4. การเปลี่ยนแปลงทางคมนาคม บทบาทรถไฟฟ้าสายต่างๆ เข้ามาเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการเดินทางสำหรับคนในเมือง ทำให้คนส่วนหนึ่ง

2.3 สถานการณ์ที่อยู่อาศัย กับเศรษฐกิจ

สามารถแบ่งได้เป็น 7 ช่วง



ภาพที่ 2.4 แสดงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ระหว่างปีพ.ศ. 2536-2556 ที่มา: กุลชลทิพย์ พานิชศักดิ์, พ.ศ.2556 เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย

ตารางที่ 2.4 แสดงรายละเอียดสถานการณ์ที่อยู่อาศัย กับเศรษฐกิจ 7 ช่วงยุค

ยุค	รายละเอียด
1.ช่วงอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟู พ.ศ.2530-2539	รัฐบาลเปิดรับการลงทุนจากต่างประเทศ กำลังซื้อของผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้เกิดการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยและคอนโดมิเนียมจำนวนมาก เกิดภาวะเก็งกำไร ทำให้ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์
2.ช่วงวิกฤติเศรษฐกิจและวิกฤติอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540	เกิดวิกฤติเศรษฐกิจการเงินในประเทศไทย และสะท้อนไปทั่วโลก มีผลกระทบที่รุนแรง ที่อยู่อาศัยมีจำนวนล้มตลาค เศรษฐกิจโดยรวมตกต่ำอย่างรุนแรง ประชาชนขาดกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซา ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ก็ลดลงตาม
3.ช่วงอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำ พ.ศ. 2540-2544	การฟื้นฟูหลังวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ภาครัฐกระตุ้นโดยการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ใน พ.ศ. 2541 ทั้งทางด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย และออกพระราชกำหนดแก้ไขปัญหาวิกฤติดังกล่าว ปรับกฎหมายถือที่ดินของชาวต่างชาติ

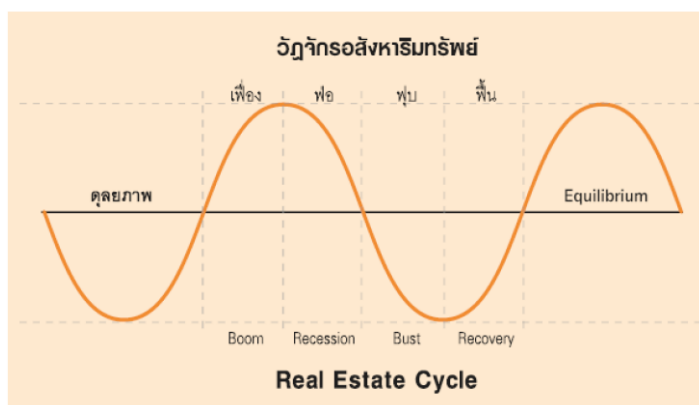
ตารางที่ 2.4 แสดงรายละเอียดสถานการณ์ที่อยู่อาศัย กับเศรษฐกิจ 7 ช่วงยุค (ต่อ)

ยุค	รายละเอียด
4.ช่วงอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว พ.ศ.2544-2547	รัฐใช้นโยบายที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือกระตุ้นเศรษฐกิจ ใน พ.ศ.2544 ประกาศนโยบาย “บ้านล้านหน่วย” ให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างบ้านเอื้ออาทร ให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนดำเนินการบ้านมั่นคง ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ดำเนินงานบ้านธ.ส.- ก.บ.ช. นโยบายเหล่านี้ทำให้ที่ดินและวัสดุก่อสร้างขึ้นราคา ก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ
5.ช่วงอสังหาริมทรัพย์ทรงตัว พ.ศ. 2548-2550	รูปแบบที่อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวชานเมืองกลายเป็นอาคารชุดมากขึ้น เหตุจากการเปิดใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใน พ.ศ. 2542 สุขุมวิท-สีลม (BTS) และพ.ศ. 2547 หัวลำโพง-บางซื่อ (MRT) ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2549 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองพยายามจำกัดการเติบโตของที่อยู่อาศัยชานเมือง ส่งผลให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดตามสถานีเส้นทางรถไฟฟ้ามากขึ้น
6.ช่วงสะกด พ.ศ.2551	เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกาและแพร่ขยายไปยุโรป กระทบถึงเศรษฐกิจของไทยชะลอตัว ทำให้จำนวนเปิดตัวลดลงแต่จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นน่าจะมาจากจำนวนหน่วยแล้วเสร็จของบ้านเอื้ออาทรและอาคารชุดตามเส้นทางรถไฟฟ้า เกิดวิกฤตความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศไทยเกิดการเปลี่ยนแปลงนายกรัฐมนตรีถึง 3 ท่านในช่วง พ.ศ. 2549- 2552
7.ช่วงสถานการณ์ไม่แน่นอน พ.ศ.2552-ปัจจุบัน	เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงไม่มีความมั่นคงทางการเมือง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพและปริมณฑลมีการขึ้นและลง และมีการปรับเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ปานกลางและลดขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยลง รัฐบาลมีนโยบายบ้านหลังแรกเพื่อกระตุ้นตลาดอีกครั้งส่งผลให้บ้านมือสองเข้าสู่ตลาดมากขึ้น เกิดมหาอุทกภัยปลายปี พ.ศ. 2554 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยตามแนวราบชะลอตัวลง มีวิกฤตการเมือง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและเปิดตัวยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดราคาประหยัดไม่เกิน 2 ล้านบาท

สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงตลาดที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ได้แก่

1. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ
2. นโยบายและมาตรการของรัฐบาล
3. การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง
4. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ภัยพิบัติครั้งสำคัญ
6. สถานภาพทางการเมือง

2.4 วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



ภาพที่ 2.5 แสดงการแบ่งช่วงของ 1 วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารราย 3 เดือน ประจำเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2548

ช่วงต่างๆ ของวัฏจักรที่อยู่อาศัย (Phases of a Housing Cycle) วัฏจักรเฟื่องฟูและตกต่ำของตลาดอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย นับว่าเป็นธรรมชาติหรือเป็นธรรมดาที่จะต้องเกิดขึ้นตามพลังขับเคลื่อนของอุปสงค์และอุปทานในตลาด ทั้งนี้ วัฏจักรเฟื่องฟูและตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัย อาจแบ่งออกเป็น 4 ช่วงย่อย ดังนี้

1) ช่วงฟื้นตัว (Recovering Period)

เมื่อราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่ตกต่ำมากรัฐบาลมักจะใช้มาตรการต่างๆ ในการกระตุ้นตลาด เช่น นโยบายด้านภาษี การนโยบายด้านอัตราดอกเบี้ย หรือนโยบายส่งเสริมการลงทุนเพื่อกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจที่ทำให้ประชาชนจะเริ่มมีรายได้มากขึ้น ซึ่งเมื่อประกอบกับราคาขายที่ลดต่ำลงมาก จะทำให้ประชาชนเกิดกำลังซื้อหรือความต้องการซื้อขึ้นใหม่ การดูดซับที่อยู่อาศัยส่วนเกินในตลาดก็จะมีมากขึ้นตลาดก็จะเริ่มฟื้นตัวจากภาวะตกต่ำและทำให้มีการลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยก็จะเริ่มมีแนวโน้ม ขยับตัวสูงขึ้น

2) ช่วงเฟื่องฟูหรือช่วงบูม (Boom period)

ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยจะพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากความต้องการ จากผู้ประกอบการ และนักเก็งกำไรซื้อที่ดินมากขึ้น และความต้องการซื้อของที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นมาก จนมากกว่าอุปทานที่มีอยู่ในท้องตลาด ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น จะกระตุ้นให้ผู้ประกอบการลงทุนผลิตเพิ่มขึ้น เพราะเป็นช่วงที่ขายได้และทำกำไรได้สูง ในช่วงนี้กระตุ้นให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งซื้อโดยไม่มีแผนการในอนาคตที่แท้จริง แต่ซื้อเพื่อเก็งกำไร นอกจากนั้นสถาบันทางการเงินมีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อกันมาก เนื่องจากเห็นว่าความเสี่ยงในด้านสินเชื่อต่ำจากการที่มูลค่าทรัพย์สินซึ่งใช้เป็นหลักประกันมีแนวโน้มสูงขึ้นตลอดเวลา ภาวะซื้อง่าย ขายคล่อง

3) ช่วงฝ่อหรือถดถอย (Recession Period)

เป็นช่วงต่อเนื่องมาจากที่ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยออกมาในตลาดเป็นปริมาณที่มากเกินไปเกินความต้องการ (Over Supply) ทำให้เกิดการแข่งขันด้านตลาดและการขายอย่างรุนแรงเพื่อแย่งชิงตลาด ซึ่งมีจำกัดลง เพราะราคาขายที่สูงมากจนกำลังซื้อตามไม่ทันราคา สถานการณ์ของการขายจึงค่อยๆ ชะลอตัวลงจนราคาขายค่อนข้างทรงตัว และไม่คุ้มกับการลงทุนเพื่อขายอีกต่อไป เพราะมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สินจะลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทำให้การซื้อเพื่อเก็งกำไรหายไปจากตลาด การซื้อจะมาจากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเท่านั้น แต่เนื่องจากราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงตลาดบูมสูงเกินกว่าที่ประชาชนทั่วไปจะหาซื้อบ้านหลังแรก เพราะเกินระดับรายได้ ความต้องการซื้อโดยรวมจึงลดลงอย่างเห็นได้ชัด ในระยะนี้ ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการได้ตระหนักถึงสถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ก็ยังต้องดำเนินการทำโครงการต่อ เพราะได้ลงทุนซื้อที่ดิน ขออนุญาตจัดสรร โฆษณาขาย รวมทั้งได้กู้เงินจากสถาบันการเงินมาลงทุนแล้ว เป็นในกรณีที่โครงการได้เริ่มแล้ว ส่วนโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้เริ่ม ก็ปัญหาโดยมีการชะลอตัวเปิดตัว หรือระงับโครงการที่หยุดทัน เพราะเป็นช่วงระยะที่ขายยากและกำไรลดลง

4) ช่วงฟุบ หรือตกต่ำสุด (Bust period)

ในช่วงนี้ โครงการใหม่จะขึ้นน้อยลง แต่โครงการเก่าที่ต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จยังมีอยู่มาก รวมกับปริมาณเหลือขายยังมีมาก แต่ความต้องการซื้อลดลง ทำให้ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยทรงตัว แม้ว่าต้นทุนการผลิตจะสูงขึ้น และถ้ามีสถานการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของประชาชน เช่น ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ภาวะตลาดหุ้นซบเซา ภาวะเงินตึงและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสูงมาก หรือภาวะจากภัยธรรมชาติต่างๆ เกิดขึ้นด้วยแล้ว ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ในช่วงระยะถดถอยนี้ ก็จะถดถอยลงไปถึงภาวะตกต่ำ หรือถ้าเกิดภาวะนี้ขึ้นอย่างรวดเร็วและรุนแรงในลักษณะที่เรียกว่า “Bubble burst” ราคาบ้านและที่ดินจะลดลงรุนแรง มักจะมากกว่า ร้อยละ 20 1-2 ปี ที่อยู่อาศัยจะเหลือขายเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจะขาดทุน และผู้ประกอบการและผู้ซื้อจะค้างชำระหนี้ สถาบันการเงินสูงขึ้น จนเกิดภาวะที่รุนแรง เกิดภาวะวิกฤติต่างๆ การล้มละลายของผู้ประกอบการ และวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศ

สรุป จากแนวคิด ทฤษฎีวิวัฒนาการของสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 13 ยุค, สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ 7 ยุค และวัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำมาแบ่งช่วงยุค การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561 ได้ 4 ช่วงยุค ดังนี้

ลำดับที่ 1

วิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ							1	2	3	4	5	6	7
ผู้วิจัย							1	2	3	4			

ลำดับที่ 2

จากแนวคิดที่สอดคล้องกับช่วงเวลาที่คุณวิจัยทำการศึกษามากที่สุดคือ แนวคิดสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ 7 ยุค สามารถแสดงความสอดคล้องได้ดังนี้

พ.ศ.	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
	1	2	3			4			5	6	7															
ผู้วิจัย	1		2			3			4																	

ลำดับที่ 3

ผู้วิจัยแบ่งยุคงานวิจัย การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561 ได้ 4 ยุค

ยุค	รายละเอียด
ยุค 1	เฟื่องฟู พ.ศ.2536-2539
ยุค 2	ตกต่ำ พ.ศ.2540-2544
ยุค 3	ฟื้นตัว พ.ศ.2545-2549
ยุค 4	ไม่แน่นอน พ.ศ.2550-2561

ตารางที่ 2.5 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย เป็น 2 ปัจจัย

ลำดับ	ปัจจัย	ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง
1.	ปัจจัยภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> - สภาวะเศรษฐกิจ และ การเงิน (ราคาขาย) - การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม - การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง - กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย - การแข่งขันทางการตลาด - เทคโนโลยี
2.	ปัจจัยภายใน	<ul style="list-style-type: none"> - วิสัยทัศน์ขององค์กร - นโยบายขององค์กร

2.5 แนวคิดการตลาดในการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด³⁵

กลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาด เป็นเครื่องมือที่หลายองค์กร หรือบริษัทนำประยุกต์ไปใช้เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เพื่อส่งผลให้ประสบความสำเร็จ บรรลุตามเป้าหมาย ส่วนประสมพื้นฐานเดิมประกอบไปด้วย 4 ตัวแปร ที่เรียกว่า 4Ps ประกอบไปด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ด้านราคา (Price) ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) และ ด้านสนับสนุนส่งเสริมการขาย (Promotion) ต่อมาในยุคปัจจุบันที่มีวัตถุประสงค์ให้สอดคล้องกับตลาดสมัยใหม่ ที่เพิ่มการบริการขึ้น จึงเพิ่มตัวแปรเพิ่มอีก 3 ตัวแปร ได้แก่ ด้านบุคคลากร (People) ด้านกระบวนการ (Process) และด้านลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence) รวมทั้ง 7 ตัวแปรนี้ว่า 7Ps และมีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

2.5.1 ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

หมายถึง สิ่งที่สามารถนำเสนอขายให้แก่ตลาดและกระตุ้นความสนใจของผู้บริโภค เพื่อบริโภคหรือความอยากเป็นเจ้าของ ซึ่งตอบสนองความจำเป็นและความต้องการของมนุษย์ ซึ่งทั้งนี้ผลิตภัณฑ์ แบ่งได้ออกเป็น 2 ด้าน ได้แก่

- ผลิตภัณฑ์ที่จับต้องได้ (Tangible Product) คือ ห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก
- ผลิตภัณฑ์ที่จับต้องไม่ได้ (Intangible Product) คือ บริการ กิจกรรม บรรยากาศ ประสบการณ์ที่ได้รับ

2.5.2 ด้านราคา (Price)

หมายถึง การตั้งราคาโดยที่ให้มากกว่าที่ลูกค้าคาดหวัง เพื่อให้รู้สึกถึงความคุ้มค่าและเกิดความประทับใจกับราคาที่จ่ายไป ซึ่งปัจจัยในการกำหนดราคา ได้แก่

- ปัจจัยภายนอก (External Factor) ได้แก่ คู่แข่ง ทำเลที่ตั้ง ฤดูกาล ฯลฯ
- ปัจจัยภายใน (Internal Factor) ได้แก่ ต้นทุนของโครงการ ประสบการณ์ในโครงการที่มอบให้

บรรยากาศและการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์

2.5.3 ด้านช่องทางการจำหน่าย (Place)

หมายถึง เป็นการกระจายผลิตภัณฑ์ออกไปสู่ตลาด ช่องทางในการขายทั้งในสื่อออนไลน์และออฟไลน์ รวมถึงไปออกงานอีเว้นท์ต่างๆ เพื่อการเข้าถึงได้ครบทุกช่องทาง สามารถแบ่งรายละเอียดได้ ดังนี้

- ช่องทางตรง เป็นช่องทางจำหน่ายที่ลูกค้าที่สนใจซื้ออาคารชุด เป็นวิธีที่ง่ายและประหยัดค่าใช้จ่ายที่สุด เช่น การ walk in จอมผ่านโทรศัพท์ จอมผ่านช่องทางออนไลน์และเว็บไซต์
- ผ่านตัวแทน โดยจ้างตัวแทนหรือบริษัททำหน้าที่รับผิดชอบต่อการขายและหาลูกค้ามาให้ ซึ่งเป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพสูงในเรื่องความถูกต้องของการจำหน่าย

2.5.4 ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)

หมายถึง การสื่อสารระหว่างเจ้าของผลิตภัณฑ์หรือผู้จำหน่ายกับกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพเป็นผู้บริโภคในอนาคต ด้วยการประชาสัมพันธ์ หรือโน้มน้าวผู้ที่สนใจให้หันมาสนใจที่ติดต่อผลิตภัณฑ์ เพื่อให้ตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น

³⁵ Philip, Kotler., and Kevin, Lane Keller. *Marketing management* 14th edition New Jersey: Upper Saddle River, 2012.

2.5.5 ด้านบุคลากร (People)

หมายถึง พนักงานในองค์กร ต้องมีการคัดเลือก และได้รับการฝึกอบรมกับพนักงานเพื่อให้ข้อมูลกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและครอบคลุม

2.5.6 ด้านกระบวนการ (Process)

กระบวนการต่างๆที่เกิดขึ้นตั้งแต่การเข้าสำนักงานขาย หรือเข้าคู่มือตัวอย่าง การจองห้อง ซ้อม โอนห้อง และบริการลูกค้าหลังการขาย

2.5.7 ด้านลักษณะทางกายภาพ (Physical evidence)

เป็นการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ คุณภาพโดยรวมให้กับลูกค้า ทั้งด้านกายภาพและรูปแบบการสร้างความประทับใจและประสบการณ์ใหม่ๆ บรรยากาศในส่วนที่ลูกค้ามองเห็นและสัมผัสได้ เช่น สถาปัตยกรรม บรรยากาศภายในโครงการ

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของมนุษย์

รูปแบบการดำเนินชีวิตของแต่ละช่วงวัย³⁶

1. วัยรุ่น ช่วงอายุประมาณ 14-24 ปี เป็นช่วงที่จะเข้าสู่สังคมเพื่อนฝูง ส่วนมากจะเป็นช่วงของการเรียน การศึกษา เป็นวัยที่มีช่วงเวลาว่างมากกว่าวัยอื่น
2. วัยทำงานช่วงต้น ช่วงอายุประมาณ 25-39 ปี เป็นช่วงของการทำงานที่ต้องขยัน ใส่ใจกับการทำงาน เพื่อสร้างความมั่นคงให้แก่ตนเองและครอบครัว ทำให้คนในวัยเป็นวัยของการเคร่งเครียดจากหลายด้าน การทำงาน สังคม เศรษฐกิจและครอบครัว การจัดสรรเวลาว่างเล็กน้อยเพื่อให้ได้ผ่อนคลายจากความเครียด เปลี่ยนบรรยากาศ กิจกรรมที่ให้ความเพลิดเพลิน และสามารถทำได้อย่างสม่ำเสมอเป็นกิจวัตรประจำวัน ได้แก่ การวิ่ง ว่ายน้ำ ปั่นจักรยาน เดินแอโรบิก และนอกจากนี้การผ่อนคลายจากการดูภาพยนตร์ ละครต่างๆ เป็นที่นิยมของวัยนี้มาก ซึ่งก็เป็นกิจกรรมที่ช่วยลดความตึงเครียดได้เช่นกัน
3. วัยทำงานช่วงกลาง อายุประมาณ 40-54 ปี เป็นช่วงระยะของการทำงานช่วงกลาง เริ่มมีความมั่นคงในหน้าที่การงาน สุขภาพร่างกายเริ่มถดถอย
4. วัยทำงานช่วงปลาย อายุประมาณ 55-60 ปี เป็นช่วงระยะของการทำงานช่วงปลาย มีความมั่นคงในหน้าที่การงาน สังคมส่วนใหญ่ของวัยนี้คือ ที่ทำงานและบ้าน กลุ่มเพื่อนที่สำคัญ ได้แก่ เพื่อนร่วมงาน หรือเพื่อนบ้าน
5. วัยสูงอายุ ช่วงอายุประมาณ 60 ปีขึ้นไป ควรเน้นนันทนาการด้านการออกกำลังกายที่ช่วยในการฟื้นฟู สุขภาพร่างกาย ฟื้นฟูจิตใจด้วยกิจกรรมที่เหมาะสมกับช่วงอายุนี้ การเคลื่อนไหวร่างกายอย่างช้าๆ เช่น การวิ่ง จ็อกกิ้ง ไร่ไทเก๊ก แอโรบิกแบบใช้แรงกระแทกต่ำ ไม่ควรให้ออกกำลังกายครั้งละนานๆ แต่ให้ออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ

³⁶ สมบัติ กาญจนกิจ, นันทนาการชุมชนและโรงเรียน, พิมพ์ครั้งที่ 3 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ed. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2542).

2.7 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยกับสภาพแวดล้อม³⁷

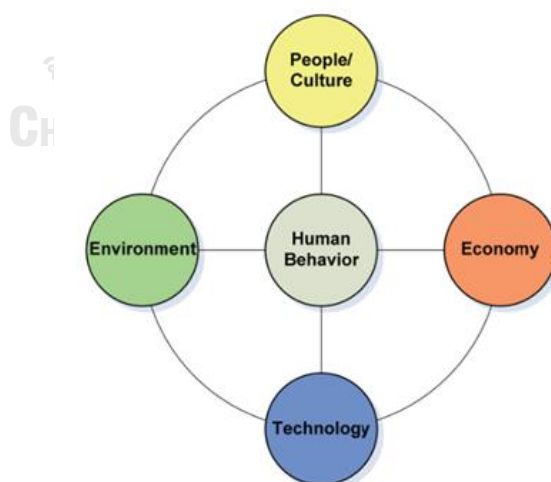
จากงานวิจัยของ Suchismita ได้กล่าวว่า ปัจจัยที่สามารถวัดได้และมีผลต่อพฤติกรรมของมนุษย์มีอยู่ 4 ปัจจัย คือ

1. สภาพแวดล้อม (Environment) สภาพภูมิอากาศที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยความรู้สึกร้อนหรือหนาว รวมไปถึงสภาพแวดล้อมที่มีบทบาทในการกำหนดพฤติกรรมการตอบสนองของแต่ละบุคคลต่อสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน ระดับความสะดวกสบายแตกต่างกันสำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในภูมิอากาศที่แตกต่างกัน ถึงแม้ว่าคนที่อาศัยอยู่ในสภาพอากาศเดียวกับการตอบสนองพฤติกรรมอาจจะแตกต่างกันได้ หากเติบโตหรืออยู่เป็นเวลานานในสภาพภูมิอากาศที่แตกต่างกัน

2. ด้านเทคโนโลยี (Technology) ความสามารถในการใช้เทคโนโลยีของส่วนบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกพฤติกรรมของบุคคลนั้น การใช้งานที่สะดวกสบายของเทคโนโลยีจะเป็นตัวกำหนดจำนวนของเทคโนโลยีที่แต่ละคนใช้ กล่าวคือ ช่วงวัยมิลลีนีล (Millennial) ที่เติบโตขึ้นในยุคปัจจุบันนี้ คอมพิวเตอร์กลายเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการทำงานหรือการใช้ในชีวิตประจำวันที่ขาดไม่ได้สำหรับคนวัยนี้ แต่ในทางกลับกันคนที่เติบโตในรุ่นก่อนหน้านี้ไม่ค่อยใช้คอมพิวเตอร์ในกิจวัตรประจำวัน จึงทำให้คนสองกลุ่มนี้จะมีพฤติกรรมที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

3. เศรษฐกิจ (Economy) สถานะทางเศรษฐกิจของบุคคลมีบทบาทสำคัญต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค เศรษฐกิจที่ดีต่อสุขภาพเป็นสิ่งจำเป็นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้คนและเพื่อให้มั่นใจไปถึงการกระจายที่มีประสิทธิภาพของทรัพยากร เนื่องจากการมีส่วนร่วมที่เพิ่มขึ้นของเทคโนโลยีในชีวิตประจำวันของเราเศรษฐกิจตอนนี้ระบบจะตัดสินใจการใช้เทคโนโลยีและจะส่งผลต่อการใช้พลังงาน

4. คนและวัฒนธรรม (People/Culture) เป็นปัจจัยที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยทั้ง 3 ที่กล่าวถึงมา เพราะเกี่ยวข้องกับลักษณะพื้นฐานส่วนบุคคลของผู้บริโภค สภาพภูมิอากาศของที่อยู่อาศัย การใช้งานเทคโนโลยี



ภาพที่ 2.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทั้ง 4 ที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค

³⁷ Suchismita Bhattacharjee and Georg Reichard, "An Analytical Framework to Examine Whether Energy Efficiency Policies and Programs Address Factors That Are Known to Influence Energy Consumption," *Energy Program Evaluation Conference, Portland* (August 2009).

พฤติกรรมของผู้ใช้สอยเป็นตัวกำหนดของการใช้พื้นที่ภายในอาคารและสภาพแวดล้อมภายนอก ซึ่งความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมและสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ดังกล่าวเป็นสิ่งที่กำหนดให้ผู้ออกแบบงานที่เกี่ยวข้องคำนึงถึงการใช้งาน และปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หลังจากที่พบว่างานสถาปัตยกรรมนั้นไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้สอย³⁸ หากมีการนำความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยร่วมมาคำนึงถึงเป็นประเด็นสำคัญที่จะต้องได้รับการตอบสนอง โดยฝ่ายผู้ประกอบการถือเป็นปัจจัยสำคัญเพื่อยกระดับคุณภาพโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ย่อมเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดที่ชาญฉลาดที่พยายามเข้าใจความต้องการอย่างแท้จริงของผู้บริโภค³⁹ ดังนั้นในการที่จะทราบถึงปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด จึงจำเป็นต้องเข้าใจพฤติกรรมดังกล่าวด้วย

แนวคิดพฤติกรรมที่มีผลต่อการออกแบบสถาปัตยกรรม ในอดีตที่ผ่านมาทฤษฎีการออกแบบสถาปัตยกรรมกล่าวถึงความสำคัญของการสร้างสรรค์โดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก ซึ่งเรียกว่า “functionalism” และได้ถูกใช้เป็นแนวทางปฏิบัติมาตลอดจนถึงปัจจุบัน ซึ่งโดยแท้จริงแล้วการออกแบบที่มุ่งเน้นคำนึงถึงเพียงแต่องค์ประกอบการใช้สอย (function) ต่างๆ ในอาคารไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ แต่วัฒนธรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารต่างหากที่มีบทบาทสำคัญในการศึกษาเพื่อให้งานสถาปัตยกรรมสามารถตอบสนองความต้องการในด้านการใช้สอยให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น⁴⁰

การวิเคราะห์ศึกษาพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ระหว่างการจัดพื้นที่ทางกายภาพ (physical setting) เป็นสิ่งที่ถูกต้องและมีเหตุผลต่อการออกแบบและสร้างงานสถาปัตยกรรม แต่ควรจะคำนึงถึงข้อมูลอื่นๆ ประกอบไปด้วย โดยพิจารณาจากตัวแปรอิสระ (independent variable) และตัวแปรตาม (dependent variable) จะช่วยใช้งานออกแบบสมบูรณ์ขึ้น ซึ่งข้อมูลทั้งหมดจะส่งผลให้งานสถาปัตยกรรมที่ถูกสร้างขึ้นมาสามารถตอบสนองความต้องการและสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้ใช้ได้อย่างดีที่สุด⁴¹

ในส่วนของการจัดรูปแบบพฤติกรรม ตามลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นในชุมชนสามารถจำแนกออกเป็น 3 ประเภท ซึ่งแต่ละประเภทมีความต้องการสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน⁴² อธิบายไว้คือ

1) กิจกรรมจำเป็น (necessary activities) เป็นกิจกรรมบังคับในการดำเนินชีวิต อาจจะมีมากหรือน้อยตามลำดับความสำคัญ กิจกรรมเหล่านี้มีความเกี่ยวข้องกับกิจวัตรประจำวัน และเป็นการเดินทางเป็นส่วนใหญ่อกรอบทางกายภาพ (physical framework) จึงมีอิทธิพลเพียงเล็กน้อยต่อกิจกรรมเหล่านี้ กล่าวคือพฤติกรรมอันเป็นผลจากกิจกรรมนี้จะเกิดขึ้นในทุกๆสภาวะตลอดทั้งปีเพราะสมาชิกไม่มีทางเลือก

³⁸ Constance Perin, *With Man in Mind* (Cambridge: MIT Press, 1973).

³⁹ วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม (สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2549).

⁴⁰ Alan Lipman, *The Architectural Belief System and Social Behavior*, *Designing for Human Behavior* (Stroudsburg: Dowden, Hutchinson&Ross, 1974).

⁴¹ Maurice Broady, "Social Theory in Architectural Design," *Area: Journal of the Architectural Association* 81 (1996).

⁴² Jan Gehl, *Life between Buildings* (New York: Van Nostrand Company, 1987).

2) **กิจกรรมเลือก (option activities)** กิจกรรมนี้เกิดขึ้นเฉพาะเมื่อมีสภาวะภายนอกที่ดีสภาพอากาศที่เหมาะสม และบรรยากาศที่เอื้ออำนวย พฤติกรรมที่เกิดจากกิจกรรมนี้ ได้แก่ การเดินสูดอากาศบริสุทธิ์ ยืนชมวิว หรือนั่งเล่นพักผ่อน กิจกรรมเหล่านี้จะมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้อง กับการออกแบบทางกายภาพ เพราะกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการนั่งนอนพัก การที่ต้องขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพภายนอกอาคาร

3) **กิจกรรมทางสังคม (social activities)** กิจกรรมทั้งหมดที่เกิดขึ้นเมื่อมีการปรากฏตัวของผู้คนในที่ว่างภายในชุมชน กิจกรรมทางสังคมนี้รวมถึง เด็กเล่นกัน การทักทาย การพูดคุยกัน การรวมกลุ่มในหลายๆ รูปแบบ แม้กระทั่งกิจกรรมทางสังคมที่พบอยู่ทั่วไป การนั่งดูและฟังคนอื่น ๆ คุยกัน เล่นกัน ก็ถือเป็นการติดต่อกันทางลบ (passive contacts) กิจกรรมทางสังคมถือเป็นการกิจกรรมที่เป็นผล (resultant activities) ของกิจกรรมจำเป็นและ กิจกรรมเลือกที่เกิดในสภาวะแวดล้อมภายนอกที่มีความเหมาะสม

2.8 แนวคิดทฤษฎีความจำเป็น (Need) และความต้องการ (Want) ของผู้บริโภค^{43 44}

ความจำเป็น (Need) หมายถึง ความปรารถนาของผู้บริโภคที่มีต่อผลิตภัณฑ์ หรือ การบริการ ไม่ว่าจะ เป็นผลิตภัณฑ์ด้านที่ใช้ประโยชน์จากการใช้งาน หรือ ผลิตภัณฑ์ด้านที่ส่งผลต่ออารมณ์ ซึ่งผลประโยชน์จากความ ต้องการด้านอารมณ์นั้น ถือเป็นแรงผลักดันที่แข็งแกร่งของผู้บริโภค ส่วนด้านประโยชน์จากการใช้งานเป็นสิ่งที่คู่แข่ง สามารถลอกเลียนแบบได้ง่าย ซึ่งผู้บริโภคมักจะมี**ความต้องการ (Want)** ที่จะอยากได้สิ่งของที่ไม่จำเป็น เช่น ข้าว เป็นสิ่งที่จำเป็น (Need) ต่อผู้บริโภค แต่ผู้บริโภคก็มีความต้องการ(Want) ดัดสินใจเลือกสติกเก็ต หรือขนมหวานเป็น อาหาร ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิตอยู่

ความจำเป็น (Need) หมายถึง **ความต้องการด้านพื้นฐานของมนุษย์** เช่น อากาศ อาหาร เสื้อผ้า และ ที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นมนุษย์มีความจำเป็น (Need) อื่นที่นอกเหนือปัจจัยพื้นฐาน เพื่อใช้สำหรับการพักผ่อน การศึกษาความรู้ เรียนรู้ การนั่งนอนพัก **ทำให้ความจำเป็น (Need) เหล่านี้ กลายเป็นความต้องการ (Want)** เพราะสิ่งต้องการ หรือความต้องการ (Want) นั้นสามารถตอบสนองและความพึงพอใจของความจำเป็น (Need)

Demands หมายถึง ความต้องการของคนที่ต้องการซื้อ เป็นเจ้าของของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ที่มีความสามารถในการซื้อ ยกตัวอย่าง เช่น รถเบนซ์เป็นที่ต้องการของผู้คนมากมาย แต่มีเพียงคนบางกลุ่มเท่านั้นที่สามารถมีกำลังซื้อรถคันนี้ได้

⁴³ Philip Kotler & Kevin Lane Keller, *Marketing Management* (2012; repr., 14th).

⁴⁴ "ทำความเข้าใจกับความต้องการของลูกค้า 5 แบบ (Marketing)," พ.ศ.2561, accessed 3 มกราคม พ.ศ.2563, <https://greedisgoods.com/ความต้องการของลูกค้า>.

2.9 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง พบว่าแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ วิทยานิพนธ์ที่เนื้อหาใกล้เคียงกัน และวิทยานิพนธ์ที่รูปแบบใกล้เคียงกัน ซึ่งละเอียดตามตารางต่อไปนี้

2.10.1 วิทยานิพนธ์ที่เนื้อหาใกล้เคียงกัน มีงานวิทยานิพนธ์ 3 เล่ม ดังนี้

ตารางที่ 2.6 แสดงตารางสรุปวิทยานิพนธ์ที่เนื้อหาใกล้เคียงกันกับงานวิจัยเล่มนี้

ชื่อผู้จัดทำ/ ปีการศึกษา	สุรียา หาญพานิช, 2547	สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553	วสุ คอศิริ, 2555
ชื่อเรื่อง	การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภาลักษณ์ ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ	การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน กรณีศึกษา: ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก	การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเขตกรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์	1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่นันทนาการ ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ 2. ศึกษาสถานภาพ สังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรม การดำเนินชีวิตด้านนันทนาการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ 3. ศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่นันทนาการ ตลอดจนทัศนคติที่มีต่อพื้นที่นันทนาการในโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ 4. ศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบการตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการในโครงการ	1. ศึกษาสภาพกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด 2. เข้าใจสภาพกายภาพและลักษณะการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง	1. ศึกษาข้อมูลสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ และมีผลประกอบการสูงสุดใน 5 อันดับแรก 2. วิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุด 3. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหลัก 3 ปัจจัย และปัจจัยย่อยรวมทั้งสิ้น 16 ปัจจัย 4. เสนอทางการจัดองค์ประกอบ ทางด้านกายภาพ การตลาดและการเงินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ

ตารางที่ 2.6 แสดงตารางสรุปวิทยานิพนธ์ที่เนื้อหาใกล้เคียงกันกับงานวิจัยเล่มนี้ (ต่อ)

ชื่อผู้จัดทำ/ ปีการศึกษา	สุรียา หาญพานิช, 2547	สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553	วสุ คอศิริ, 2555
กลุ่มตัวอย่าง	โครงการศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน จำนวนห้องชุด ทั้งหมด 1,669 ห้อง โครงการฟลอราวิลล์ จำนวน ห้องชุดทั้งหมด 736 ห้อง	อาคารชุดพักอาศัยระดับ ราคาปานกลาง 16 โครงการ บริเวณใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีลาดพร้าว-รัชดาภิเษก ระยะไม่เกิน 1 กิโลเมตร	อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 17 โครงการ จากบริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ที่ ระหว่าง พ.ศ.2551-2554
ผล การศึกษา	ศุภาลัย ปาร์คมีห้องสตูดิโอ เป็นจำนวนมากที่สุดในขณะ ที่โครงการฟลอราวิลล์เป็นห้อง 2 ห้องนอนมีจำนวนมากที่สุด ทำให้ฟลอราวิลล์มีความเป็น สังคมชุมชนมากกว่าโดยดู จากกิจกรรมนันทนาการกับ เพื่อนในโครงการมากกว่า กลุ่มตัวอย่างของศุภาลัย ปาร์ค	ตัวแปรสำคัญในการ ออกแบบอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง มี 3ปัจจัย เรียงจากมีอิทธิพล มากไปน้อย คือ งบประมาณ, คุณลักษณะทาง สถาปัตยกรรม (สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง) และขนาดรูปร่าง ของพื้นที่	ปัจจัยด้านนโยบาย ด้าน การตลาด ด้านกายภาพและ ด้านการเงิน ในสัดส่วนที่ เหมาะสมแต่ละโครงการ โดย ปัจจัยด้านนโยบายเป็นปัจจัย หลักตั้งต้นและส่งผลทางอ้อม ต่อสัดส่วนและรายละเอียด พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาคารชุดพักอาศัยอีกด้วย

2.10.2 วิทยานิพนธ์ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกัน มีงานวิทยานิพนธ์ 3 เล่ม ดังนี้

ตารางที่ 2.7 แสดงตารางสรุปวิทยานิพนธ์ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกันกับงานวิจัยเล่มนี้

ชื่อผู้จัดทำ/ ปีการศึกษา	ดวงฤทัย ตีสุข, 2559	แจ๊คกี้ แอน มานาโก เกียรติ์มาตรี, 2559	ชญลักษณ์ พุ่มมาก, 2561
ชื่อเรื่อง	แนวโน้มการออกแบบ ภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียม แนวรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร	การเปลี่ยนแปลงกายภาพของ หน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัย และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยใน อาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่าง ปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์	การพัฒนาโครงการอาคารชุด ระดับราคาสูง ในเขต กรุงเทพมหานครของบริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน) ระหว่าง พ.ศ. 2550-2560

ตารางที่ 2.7 แสดงตารางสรุปวิทยานิพนธ์ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกันกับงานวิจัยเล่มนี้ (ต่อ)

ชื่อผู้จัดทำ/ ปีการศึกษา	ดวงฤทัย ตีสุข, 2559	แจ้คึก แอน มานาโก เกียรติ์มาตรี, 2559	ธัญลักษณ์ พุ่มมาก, 2561
วัตถุประสงค์	<p>1. เพื่อศึกษาการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมในอดีต (พ.ศ. 2522-2556)</p> <p>2. ศึกษาการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมในปัจจุบัน (พ.ศ.2557-2558)</p> <p>3. วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย</p>	<p>1.ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างพ.ศ. 2530-2559</p> <p>2. ศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน</p> <p>3. วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน</p>	<p>1. ศึกษาการพัฒนาโครงการและการวางผังโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง ระหว่าง พ.ศ. 2550-2560</p> <p>2. เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการวางผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน</p> <p>3. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง ระหว่าง พ.ศ.2550-2560</p>
กลุ่มตัวอย่าง	คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน จำนวน 4 โครงการ Royal park 3,Noblereflex, The fine, Noble RE:D	อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ระหว่าง พ.ศ.2550-2560 ของบริษัท แสสนสิริ จำกัด (มหาชน)
ผลการศึกษา	ห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอนส่วนใหญ่มีการออกแบบตั้งแต่สมัยอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยในอดีตห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน มีพื้นที่ขนาดใหญ่ 42-65 ตร.ม. ซึ่งแตกต่างกับ ปัจจุบันส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ 30-36 ตร.ม. โดยขนาดพื้นที่การใช้งานภายในห้องชุดปัจจุบัน มีการปรับลดพื้นที่ลง โดยการปรับลดในส่วนพื้นที่ส่วนประกอบอาหาร พื้นที่ห้องนอนและพื้นที่ระเบียง	การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย มีขนาดเล็กลง มีความสูงมากขึ้น เปลี่ยนรูปแบบจากไม่มีการแบ่งพื้นที่ เป็นมีการแบ่งพื้นที่ภายในผนัง ด้านนอกมีการเพิ่มขนาดของช่องแสงและช่องเปิดในสัดส่วนที่มากขึ้นและมีการติดตั้งตัวก ระจกที่เป็นบานติดตาย มากกว่าผนังคอนกรีต.ซึ่งทำให้มีปัญหาห้องร้อน	ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาอาคารชุดระดับราคาสูง คือ สถานการณ์ตลาด อสังหาริมทรัพย์, ปัจจัยภายในองค์กร ได้แก่ วิสัยทัศน์ ภารกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงาน, การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายใน และกลยุทธ์ทางการตลาดซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนากองกรของรูปแบบอาคารชุดและห้องพัก โดยมาจากที่ผู้บริหารเน้นความต้องการของลูกค้า และฝ่ายปฏิบัติงานเน้นเรื่องราคา

2.10.1 สรุปเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์

จากการศึกษา ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า มีวิทยานิพนธ์ที่มีเนื้อหาที่ใกล้เคียงกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ 1 เล่ม คือ การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภภูลักษณ์ ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ⁴⁵ ที่ศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้สอย และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุด และวิทยานิพนธ์ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับวิทยานิพนธ์นี้ 1 เล่ม คือ วิทยานิพนธ์เรื่อง การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560⁴⁶ เป็นการศึกษาพัฒนาการโครงการ และการวางผังโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง และวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการวางผังห้องชุด 1 ห้องนอน

ข้อแตกต่างวิทยานิพนธ์: ที่ผ่านมงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่ายังไม่มีงานวิจัยวิเคราะห์เรื่องประเด็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ปัจจัยใดที่เกี่ยวข้องและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และผู้อยู่อาศัยเห็นประโยชน์และสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย หรือไม่

ดังนั้น การศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จึงสนใจการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง มีอะไรที่เปลี่ยนไป, สาเหตุที่เกิดการเปลี่ยนแปลง และผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกหรือไม่

⁴⁵ สุรียา หาญพานิช (พ.ศ. 2547). การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภภูลักษณ์ ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปริญญาโทมหาบัณฑิต.

⁴⁶ ธัญลักษณ์ พุ่มมาก (พ.ศ.2561). การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปริญญาโทมหาบัณฑิต.

บทที่ 3

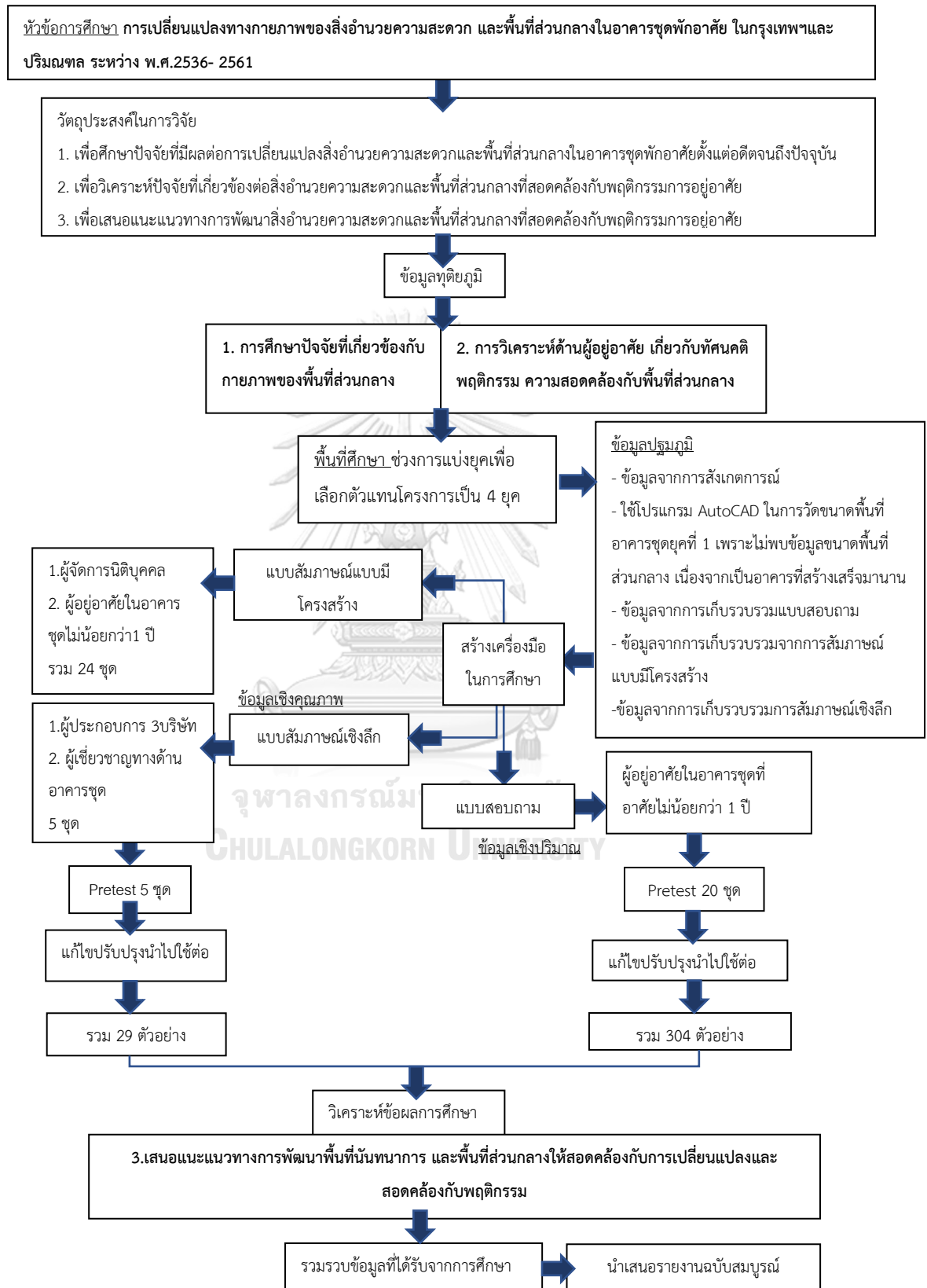
วิธีดำเนินงานวิจัย

กล่าวถึง ระเบียบวิธีวิจัยการศึกษา เพื่อทำการศึกษการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 โดยศึกษาจากกลุ่มประชากร และกลุ่มตัวอย่าง เครื่องมือ และสถิติที่ใช้ในการศึกษามีดังนี้

- 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์
- 3.2 กรอบแนวความคิดงานวิจัย
- 3.3 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย
- 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.5 ประชากรและโครงการตัวอย่าง
- 3.6 การเลือกและวิธีการสุ่มกลุ่มโครงการตัวอย่าง
- 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา
- 3.9 แผนดำเนินการวิจัย



3.1 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์



3.2 กรอบแนวความคิดงานวิจัย

จากการศึกษางานวิจัยนี้ มีกรอบแนวคิดในงานวิจัยที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ทั้ง 3 ข้อ ได้ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวความคิดงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพสิ่งแวดล้อม ความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน	ปัจจัยภายนอก	1) สภาวะเศรษฐกิจ 2) การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม 3) การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง 4) กฎหมายควบคุมอาคารและเกณฑ์ของการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม 5) เทคโนโลยี 6) การแข่งขันทางการตลาด	1) อาคารชุดพักอาศัยของแต่ละช่วงยุค ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2537-2539) -ศุภาลัย เฟลส -ลุมพินี เฟลส (ซอยไกรสิทธิ์) -บ้านแสนสิริ ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ.2540-2544) -ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน -ลุมพินีเฟลส สาทร -บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ.2545-2549) -ศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลล สาทร-สวนพลู -ลุมพินี เฟลล สวนพลู-สาทร -บ้านสิริสาทร สวนพลู ยุค 4 ไม่นั่นอน (พ.ศ.2550-2561) -ศุภาลัย เวอรันด้า รัชวิภา-ประชาชื่น -ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท76-แบร์ริง สเตชั่น - เดอะ โมโนเมนต์ สนามเป้า	1. สังเกตการณ์จากการลงพื้นที่ในกรณีศึกษา 2. ใช้โปรแกรม AutoCAD ในการวัดขนาดพื้นที่*

*หมายเหตุ ใช้โปรแกรม Auto CAD ในการคำนวณพื้นที่ส่วนกลางจากที่ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจพื้นที่ ถ่ายภาพแล้วนำมาเขียนผังพื้นที่เพื่อคำนวณพื้นที่จากโปรแกรม โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุด	ปัจจัยภายใน	1) วิสัยทัศน์ขององค์กร 2) นโยบายขององค์กร 3) กลยุทธ์ในการดำเนินงาน	1.บริษัทอสังหาริมทรัพย์ 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน), บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) 2. ผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารชุดพักอาศัย	3. การสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารชุดพักอาศัย 4. การสัมภาษณ์แบบเชิงลึกบริษัทอสังหาริมทรัพย์ 3 บริษัท
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย	สภาพสังคม	1) เพศ 2) อายุ 3) สถานภาพการสมรส 4) จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วย 5) อาชีพ 6) ระดับการศึกษา 7) ประเภทห้องชุด	1. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยกรณีศึกษาและอยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 1 ปี 304 คน 2. ผู้จัดการนิติบุคคลในโครงการกรณีศึกษา จำนวน 12 คน	1.ข้อมูลทุติยภูมิจากแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2.แบบสอบถามผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา 3.สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัย 4.สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างผู้จัดการนิติบุคคลของแต่ละโครงการกรณีศึกษา
	สภาพเศรษฐกิจ	1) รายได้ต่อเดือน 2) รายได้ครัวเรือน 3) กรรมสิทธิ์ห้องชุด		

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย	ลักษณะการใช้งานพื้นที่	1) ระยะเวลาอยู่อาศัยต่อสัปดาห์ 2) กิจกรรมงานอดิเรกในเวลาว่าง 3) พฤติกรรมการณ์ที่มีอิทธิพลต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่ คือ สิ่งซื้อสินค้า อาหารและเครื่องดื่ม ออนไลน์	1. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ที่คัดเลือกมาเป็นกรณีศึกษาและอยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 1 ปี 2. ผู้จัดการนิติบุคคลในโครงการกรณีศึกษา จำนวน 12 ท่าน	1. ข้อมูลทุติยภูมิ จากแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2. แบบสอบถามผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา 3. สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัย 4. สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างผู้จัดการนิติบุคคลของแต่ละโครงการกรณีศึกษา
	พฤติกรรมการณ์การใช้งาน	1) ความถี่ในการใช้งาน 2) ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก		
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย	พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกทางกายภาพ	1) แนวทางการกำหนดมาตรฐานในการจัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สอดคล้องพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย 2) ข้อมูลเชิงวิชาการให้ความรู้		

3.3 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย

3.3.1 ชั้นทุติยภูมิ (Secondary Data)

1) ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2) การศึกษารวบรวมเอกสาร (Documentary research) รวบรวมข้อมูลสภาพทั่วไปของอาคารชุดพักอาศัย จากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เว็บไซต์ของโครงการ และเว็บไซต์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (www.hiplat.com และ <https://thinkofliving.com>)

3.3.2 ชั้นปฐมภูมิ (Primary Data)

1) การสังเกตการณ์และการสำรวจ (Observation) โดยการสำรวจภาคสนามอาคารชุดพักอาศัยที่คัดเลือกเป็นกรณีศึกษาตัวอย่าง 12 โครงการ เพื่อสำรวจพื้นที่ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ และเนื่องจากโครงการในยุคที่ 1 ทั้ง 3 โครงการ ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์นั้นผู้วิจัยไม่สามารถค้นหาเอกสารที่มีการชี้แจงถึงขนาดพื้นที่ส่วนกลางได้เนื่องจากเป็นอาคารชุดที่มีการเปิดใช้อาคารมาเป็นระยะนาน ตั้งแต่ พ.ศ.2536 และพ.ศ.2537 ผู้วิจัยจึงทำการสำรวจ ถ่ายภาพ สัมภาษณ์ข้อมูลจากฝ่ายอาคาร และรวบรวมข้อมูลนำมาเขียนผังด้วยโปรแกรม AutoCAD เพื่อทำการคำนวณขนาดพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ ซึ่งอีก 9 โครงการนั้นผู้วิจัยใช้ข้อมูลจากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เว็บไซต์ของโครงการ และเว็บไซต์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2) การสอบถาม โดยการออกแบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อเก็บข้อมูลด้านผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษา ข้อมูลสภาพสังคม เศรษฐกิจ พฤติกรรมในช่วงเวลาว่าง หรือพักผ่อน พฤติกรรมและความต้องการในพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรม และความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลาง รวมไปถึงปัญหาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการทั้งหมด 304 ตัวอย่าง

3) การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม

- ผู้จัดการนิติบุคคลในอาคารชุดพักอาศัยของแต่ละกรณีศึกษา เป็นจำนวน 12 โครงการ เพื่อสัมภาษณ์ถึงข้อมูลรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ภาพรวมของการใช้พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึงปัญหาของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย

- ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกเป็นกรณีศึกษาที่อาศัยอยู่อย่างน้อย 1 ปี โดยคัดเลือกกลุ่มประชากรมาจากกลุ่มเดียวกับที่ตอบแบบสอบถาม กลุ่มประชากรที่มีพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกบ่อยครั้ง และกลุ่มประชากรที่มีการใช้ที่น้อยครั้ง รวมเป็น 24 ตัวอย่าง

4) การสัมภาษณ์เชิงลึก (In depth interview) แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม

- บริษัทอสังหาริมทรัพย์ 3 บริษัท เพื่อสอบถามถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแนวคิดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการของแต่ละบริษัทพัฒนาโครงการ

- ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ทางด้านอาคารชุด เป็นจำนวน 2 ตัวอย่าง

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

3.4.1 แบบสอบถาม ที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 สอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย และข้อมูลอาคารชุดพักอาศัย เพศ อายุ สถานะระดับการศึกษา รายได้เฉลี่ย รายได้เฉลี่ยครัวเรือน จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกัน ประเภทและขนาดของห้องพักอาศัย สถานภาพความเป็นเจ้าของของห้องพักอาศัย และพฤติกรรมการพักอาศัยในโครงการต่อสัปดาห์

ส่วนที่ 2 ใช้สอบถามเกี่ยวกับข้อมูลพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในช่วงเวลาว่าง หรือพักผ่อน โดยมีการระบุถึงพฤติกรรมการสั่งซื้อสินค้าและบริการต่างบนออนไลน์ ที่เป็นพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัดในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านพฤติกรรม การ ความถี่และช่วงเวลาในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ข้อมูลด้านทัศนคติด้านสิ่งที่เป็น และสิ่งที่ต้องการเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมและความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก

3.4.2 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

ใช้สัมภาษณ์ถึงพฤติกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โดยสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นๆ เพื่อวิเคราะห์ความสอดคล้องพื้นที่กับพฤติกรรม และสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ถึงการใช้งานโดยรวมของผู้อยู่อาศัยในโครงการ รวมไปถึงข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

3.4.3 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

ใช้สัมภาษณ์ถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โดยสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านอาคารชุดพักอาศัย ถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดตั้งแต่อดีตถึง ปัจจุบัน แนวคิดการพัฒนาในการออกแบบ ปัจจัยหลักที่ใช้เป็นการกำหนดประเภท สัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ความคิดเห็นในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดยุคปัจจุบัน

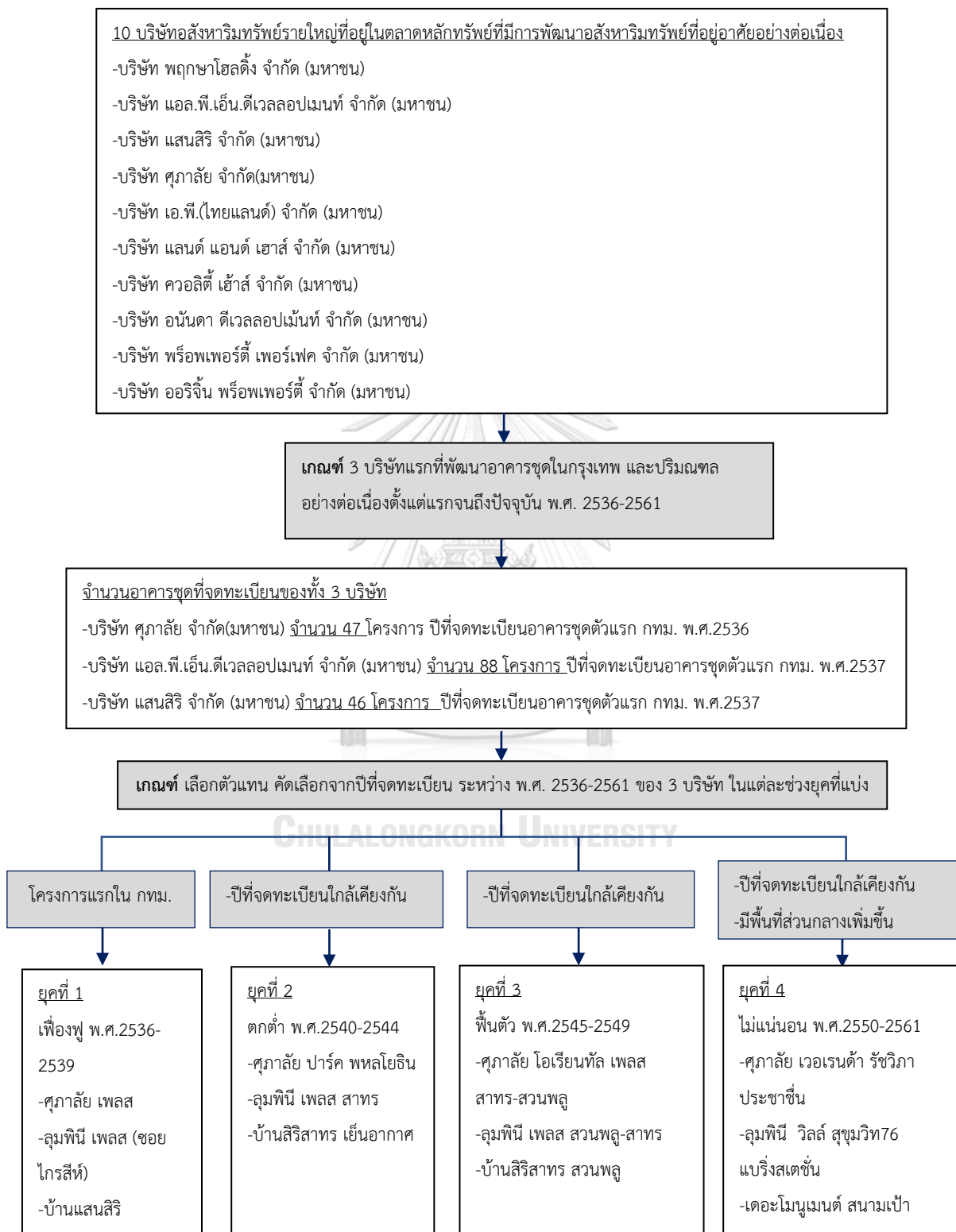
3.5 ประชากรและโครงการตัวอย่าง

จากงานวิจัยฉบับนี้ ที่มีประเด็นการวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางมีอะไรที่เปลี่ยนไป, สาเหตุที่เกิดการเปลี่ยนแปลง และผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางหรือไม่ จึงแบ่งประชากรออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

- กลุ่มประชากรจากด้านอาคารชุดพักอาศัย ทั้ง 4 ยุค โดยใช้เกณฑ์แบ่งการปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ รวมเป็นทั้งหมด 12 โครงการ
- กลุ่มประชากรด้านผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ของ 12 โครงการ ซึ่งจะต้องเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการมีระยะเวลาอยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 1 ปี

3.6 การเลือกและวิธีการสุ่มกลุ่มโครงการตัวอย่าง

3.6.1 ขั้นตอนการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา



3.6.2 ขั้นตอนการหากลุ่มประชากรตัวอย่าง

ตารางที่ 3.2 แสดงกลุ่มประชากรตัวอย่าง

ยุค	บริษัทอสังหาริมทรัพย์	ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียน	จำนวน ยูนิต	จำนวน ประชากรที่อยู่ในโครงการ	กลุ่ม ตัวอย่าง*
ยุค 1 เพียง ฟู (พ.ศ. 2536- 2539)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เฟลส	2537	510	1,071	12
	บริษัท แอล.พี. เอ็น.ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส (ซอยไกรสิทธิ์)	2537	34	170	5
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านแสนสิริ	2536	76	216	5
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540- 2544)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย ปาร์ค พทลโยธิน	2542	1,660	41,49	80
	บริษัท แอล.พี. เอ็น.ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส สาทร	2546	570	1,539	20
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร เียนอากาศ	2546	169	456	6
ยุค 3 ขึ้น ตัว (พ.ศ. 2545- 2549)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู	2549	302	810	22
	บริษัท แอล.พี. เอ็น.ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร	2546	281	583	5
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร สวนพลู	2547	75	201	7
ยุค 4 ไม่ แน่นอน (พ.ศ. 2550- 2561)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น	2560	1,705	4,092	112
	บริษัท แอล.พี. เอ็น.ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76- แบร์ริง สเตชั่น	2560	895	1,719	26
	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	เดอะ โมนูเมนต์ สนาม เป้า	2560	86	95	4
รวม				6,363	14,561	304

*หมายเหตุ: ค่าความคลาดเคลื่อน ร้อยละ 5.7

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจกับทางนิติบุคคลอาคารชุด ณ เดือน ตุลาคม พ.ศ.2562

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการทบทวน แนวคิด ทฤษฎี งานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องนำมาใช้วิเคราะห์กับกรณีศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

ข้อมูลเชิงคุณภาพ เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลาง อาคารชุดทั้ง 3 บริษัท ใน 4 ยุค

- จากการสัมภาษณ์เชิงลึกและสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยนำข้อมูลมาสรุปวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ
- ใช้โปรแกรม Auto-CAD ในการวัดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อคู่อตราส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก

ข้อมูลเชิงปริมาณ เป็นการวิเคราะห์ด้านพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารชุดทั้ง 3 บริษัท ในยุคนั้นๆ

- จากแบบสอบถาม วิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ SPSS เพื่อวิเคราะห์ Cluster Analysis ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร เพื่อหาค่าความถี่ ค่าเฉลี่ย และค่ามัธยฐาน ของแต่ละตัวแปร ได้แก่ ลักษณะเศรษฐกิจสังคม พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก

3.8 การนำเสนอผลการศึกษา

รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและเก็บข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด และจากการสัมภาษณ์บริษัท อสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารชุดพักอาศัย นำมาวิเคราะห์ สรุปผลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เพื่อเป็นแนวทางกำหนดมาตรฐานในการจัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สอดคล้องพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย และให้ผู้บริโภคได้เป็นข้อมูลแนวทางการเปรียบเทียบ พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของตนเอง

บทที่ 4

รายละเอียดโครงการและลักษณะทางกายภาพ

การศึกษาในงานเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536- 2561 โดยมีการคัดเลือกตัวแทนอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละช่วงยุคทั้งหมด 4 ยุค ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน), บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีกรณีศึกษาทั้งหมด 12 โครงการ ได้แก่ ศุภาลัย เฟลส, ลุมพินี เฟลส, บ้านแสนสิริ, ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน, ลุมพินี เฟลส สาทร, บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ, ศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู, ลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร, บ้านสิริสาทร สวนพลู, ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา ประชาชื่น, ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสตัน และเดอะ โมนูเมนต์ สนามเป้า โดยมีประเด็นศึกษาเกี่ยวกับ ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย

ในบทนี้ ทางผู้วิจัยจะนำเสนอข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ที่ศึกษาที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลมาจากหลายแหล่งที่มา จากผู้วิจัยที่ลงไปสำรวจ สังเกตการณ์ เก็บข้อมูลด้วยตัวเอง รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของแต่ละโครงการ เว็บไซต์โครงการของแต่ละบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และเว็บไซต์ที่เผยแพร่ข้อมูลโครงการ ซึ่งสามารถรายงานผลการศึกษา ได้ดังนี้

- 4.1 ข้อมูลโครงการอาคารชุด 4 ยุค ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์
- 4.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุด 4 ยุค
- 4.3 สัดส่วนพื้นที่ขาย พื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

4.1 ข้อมูลโครงการอาคารชุด 4 ยุค ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์

4.1.1 ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539)

4.1.1.1 ศุภาลัย เฟลส



ภาพที่ 4.1โครงการศุภาลัย เฟลส

<p>เจ้าของโครงการ ที่ตั้ง</p>	<p>บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ใกล้ BTS พร้อมพงษ์)</p>
<p>ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน</p>	<p>พ.ศ.2537</p>
<p>ขนาดที่ดิน</p>	<p>3 ไร่ (4,800 ตารางเมตร)</p>
<p>ลักษณะอาคาร</p>	<p>อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคาร A สูง 23 ชั้น ,อาคาร B สูง 30 ชั้น และอาคารนันทนาการ 1 อาคาร สูง 5 ชั้น</p>
<p>จำนวนห้องชุด</p>	<p>อาคาร A ห้องชุดพักอาศัย 162 ห้อง อาคาร B ห้องชุดพักอาศัย 348 ห้อง รวม 2 อาคาร ห้องชุดพักอาศัย 510 ห้อง</p>
<p>ลักษณะห้องชุด</p>	<p>ห้องสตูดิโอ ขนาด 49 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 72 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 120 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 200 ตารางเมตร ขึ้นไป</p>
<p>การใช้งานพื้นที่อาคาร</p>	<p>อาคาร A ชั้นใต้ดิน เป็นที่จอดรถ ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ชั้น 2-7 เป็นที่จอดรถ และห้องพักอาศัย ชั้น 8-23 เป็นห้องพักอาศัย</p>

อาคาร B

ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ
ชั้น 1	เป็นที่จอดรถ โถงต้อนรับ
ชั้น 2-7	เป็นที่จอดรถ และห้องพักอาศัย
ชั้น 8-33	เป็นห้องพักอาศัย

อาคารสโมสร

ชั้น 1	ร้านค้าสะดวกซื้อ และร้านเพื่อการพาณิชย์
ชั้น 2	ห้องน้ำ ห้องประชุม และสำนักงาน (ปัจจุบันไม่มีการใช้งาน)
ชั้น 3	ห้องออกกำลังกาย ห้องแอโรบิก ห้องสควอช ห้องน้ำและห้องชาน้ำ
ชั้น 4	ห้องงานระบบสระว่ายน้ำ
ชั้น 5	สระว่ายน้ำและห้องน้ำ

จำนวนที่จอดรถ

ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน

ค่าส่วนกลาง

600 คัน

50,000-60,000 บาท ต่อ ตารางเมตร

26 บาท/ตารางเมตร ไม่ได้ขึ้นตั้งแต่แรก ต่อมาภายหลังมีการเก็บค่า
บพัฒนาเพิ่มตามที่ประชุมใหญ่ประจำปี โดยเฉลี่ย เก็บเพิ่ม 5 บาท
รวมเป็น 31 บาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอต่อการบริหารจัดการ
ดูแลอาคาร

ค่าเงินกองทุน ไม่เคยมีใช้ตั้งแต่เปิดใช้อาคาร

พื้นที่ขายทั้งหมด

พื้นที่ก่อสร้างรวม⁴⁷

25,011.01 ตารางเมตร

37,493.49 ตารางเมตร



ภาพที่ 4.2 ภาพโครงการศุภาลัย เพลสแสดงตำแหน่งอาคารสโมสร

⁴⁷ จากการสัมภาษณ์ฝ่ายนิติบุคคลอาคารศุภาลัย เพลส

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

ศุภาลัย เพลส มีอาคารทั้งหมด 3 อาคาร อาคารพักอาศัย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B และอาคารสโมสร 1 อาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่หลักที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการนี้ มีทั้งหมด 5 ชั้น เดิมดูแลโดยบริษัท สปอตแอรล่อน จำกัด⁴⁸ ต่อมาประมาณ พ.ศ.2546 เป็นพื้นที่ของนิติบุคคลมาดูแลจนถึงปัจจุบัน มีการเก็บค่าใช้บริการลูกบ้านต่อครั้งที่มาใช้ ครั้งละ 20 บาท บุคคลภายนอกสามารถเข้ามาใช้บริการได้โดยสมัครสมาชิกรายปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบุคคลภายนอกเป็นเพื่อนของลูกบ้าน เพราะไม่ได้ประกาศอย่างเป็นทางการ และสามารถให้บุคคลภายนอกมาเช่าสถานที่ ที่พื้นที่ภายในห้องแอร์โรบิกได้ โดยปัจจุบันมีโรงเรียนสอนคาราเต้มาใช้บริการสถานที่ 2 ครั้งต่อสัปดาห์ เข้ามาเป็นระยะเวลาหลายปี จากการสัมภาษณ์ข้อมูลจากฝ่ายนิติบุคคล พบว่าส่วนมากลูกบ้านที่มาใช้พื้นที่บริเวณนี้ จะเป็นกลุ่มคนเดิมที่มาใช้บริการ และช่วงอายุที่มาใช้บริการประมาณ 30 ปีขึ้นไป ถึงวัยเกษียณ



ภาพที่ 4.3 แสดงอาคารนันทนาการ 5 ชั้น

⁴⁸ จากการสัมภาษณ์พนักงานดูแลพื้นที่อาคารสโมสร ซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทนิติบุคคลของอาคารศุภาลัย เพลส ปัจจุบัน (บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด)

ชั้นที่ 1



ภาพที่ 4.4 ผังอาคารชั้น 1 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 1 (ผู้วิจัย)

พื้นที่ร้านค้า พื้นที่ห้องพาณิชย์ที่ชั้น 1 เป็นพื้นที่ขายให้แก่บุคคลทั่วไป ซึ่งเป็นร้านสะดวกซื้อ บริษัทต่างๆ

ชั้นที่ 2



ภาพที่ 4.5 ผังอาคารชั้น 2 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 2 (ผู้วิจัย)

ห้องว่างบริเวณชั้น 2 นี้เดิมเป็นสำนักงานของบริษัทศุภกัลย์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันไม่มีการใช้งาน ห้องประชุมเป็นพื้นที่ของบริษัทศุภกัลย์ ลูกบ้านไม่สามารถเข้าไปใช้บริการได้

ชั้นที่ 3



ภาพที่ 4.6 ผังอาคารชั้น 3 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 3 (ผู้วิจัย)

ชั้นที่ 3 (ต่อ)



ภาพที่ 4.7 ผังอาคารชั้น 3 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 3 (ผู้วิจัย)

ชั้นที่ 4 เป็นชั้นห้องเครื่องงานระบบสระว่ายน้ำ

ชั้นที่ 5



ภาพที่ 4.8 ผังอาคารชั้น 5 และภาพถ่ายแสดงพื้นที่ชั้น 5 (ผู้วิจัย)

4.1.1.2 บ้านแสนสิริ



ภาพที่ 4.9 โครงการบ้านแสนสิริ

เจ้าของโครงการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยมหาดเล็กหลวง 2 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2536
ขนาดที่ดิน	2-3-58 ไร่ (4,632.00 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 24 ชั้น
จำนวนห้องชุด	ห้องชุดพักอาศัย 76 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 262 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องเพนท์เฮาส์ ขนาด 415 ตารางเมตร

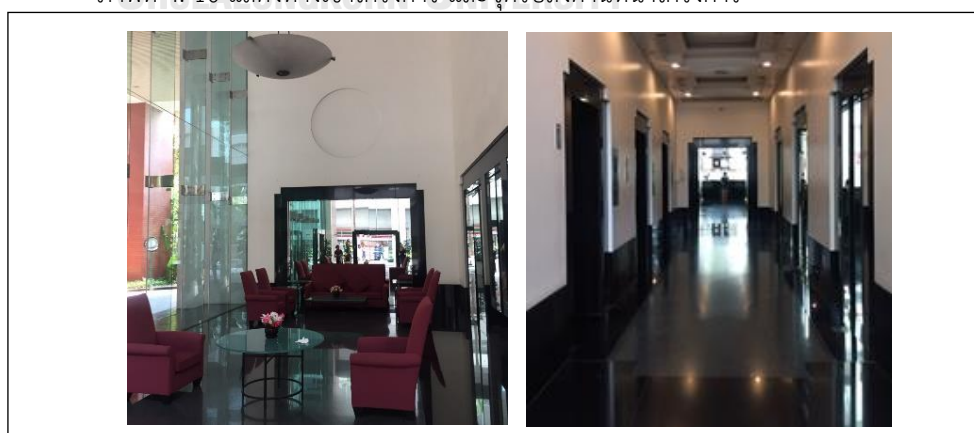
การใช้งานพื้นที่อาคาร	ชั้น 1-3	เป็นที่จอดรถ, ห้องนิติบุคคลอาคารชุด และโถงต้อนรับ
	ชั้น 4	สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, ห้องสควอช, ห้องสันทนาการ, ห้องซาวน่า, ห้องเด็กเล่น, ห้องประชุม, ห้องอเนกประสงค์ และห้องพักรักษา
	ชั้น 5-24	ห้องชุดพักอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	151 คัน	
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	230,000-250,000 บาท ต่อ ตารางเมตร	
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตารางเมตร และมีเก็บค่าบริการการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	
พื้นที่ขายทั้งหมด	16,968 ตารางเมตร	
พื้นที่ก่อสร้างรวม ⁴⁹	24,600 ตารางเมตร	
อื่นๆ	กลุ่มลูกค้าครอบครัวที่อยู่อาศัยย่านธุรกิจ	

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

ชั้น 1



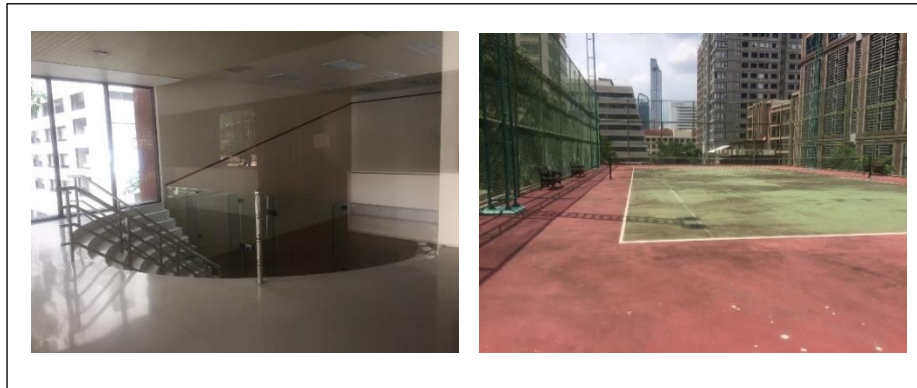
ภาพที่ 4. 10 แสดงทางเข้าโครงการ และจุดรับส่งด้านหน้าโครงการ



ภาพที่ 4. 11 แสดงโถงต้อนรับ และโถงลิฟท์

⁴⁹ จากการรวบรวมข้อมูล และคำนวณวัดพื้นที่โปรแกรม Autocad

ชั้น 4



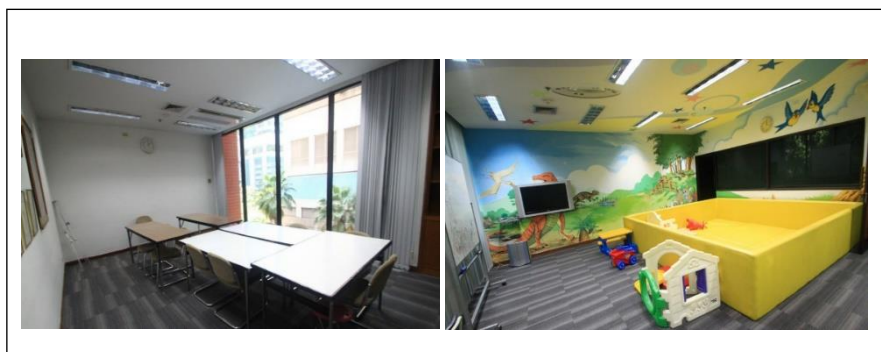
ภาพที่ 4.12 แสดงห้องสควอช และสนามเทนนิส



ภาพที่ 4.13 แสดงสระว่ายน้ำ และห้องสนุกเกอร์



ภาพที่ 4.14 แสดงห้องโยคะ แอโรบิก และห้องออกกำลังกาย



ภาพที่ 4.15 ห้องประชุม และห้องเด็กเล่น

ด้านกายภาพ ในพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่หรือห้องมีลักษณะที่สอดคล้องกับกลุ่มครอบครัว และรูปแบบของห้องพัก ที่เป็นขนาด 3 ห้องนอน ทำให้พื้นที่ส่วนกลางที่โครงการเตรียมไว้ให้ จะมีห้องเด็กเล่น สนามเทนนิส

ห้องสควอช ห้องออกกำลังกาย สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาของบริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน) มีแนวคิดในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยนี้ เป็นบ้านสำหรับครอบครัวที่มีลักษณะเป็นแนวตั้ง ทำให้มีพื้นที่ส่วนกลาง ที่เน้นเรื่องการนันทนาการให้สำหรับสมาชิกในครอบครัว ได้ทุกวัย

ด้านการบริการ เนื่องจากโครงการนี้ เป็นอาคารชุดพักอาศัยระยะยาว (lease hold) ทำให้ไม่มีฝ่ายนิติบุคคลตามกฎหมายอาคารชุด ฝ่ายที่ดูแลจัดการอาคารคือ บริษัทชนะไชย เป็นบริษัทในเครือบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เพื่อดูแลอาคารชุดพักอาศัยนี้ เนื่องจากจำนวนห้องที่ไม่มาก ทำให้การดูแลของนิติเป็นไปได้อย่างทั่วถึง และทำให้การบริหารจัดการในเรื่องของการปรับเปลี่ยน เพิ่มเติมในโครงการสามารถทำได้สะดวก เพราะไม่ต้องเข้าที่ประชุมลูกบ้าน ทางฝ่ายอาคารสามารถทำได้เลย ซึ่งทางบริษัท แสนสิริ มีนโยบายให้โครงการนี้เป็นโครงการทดลองผลิตภัณฑ์ที่ใช้พัฒนาความพึงพอใจ ให้กับลูกบ้าน เช่น ทดสอบระบบความปลอดภัยด้วยระบบตรวจสอบความเคลื่อนไหวบริเวณรั้วรอบโครงการ และมีการเก็บค่าใช้บริการในพื้นที่ส่วนกลางผู้อยู่อาศัยต่อการใช้งาน

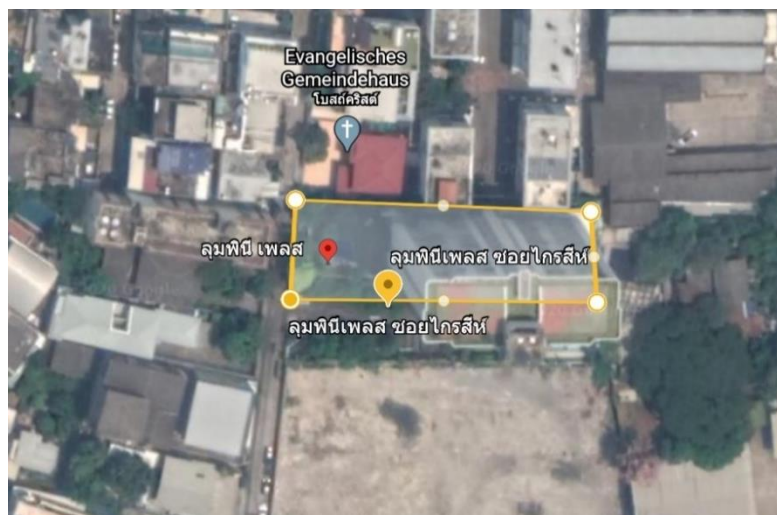
4.1.1.3 ลุมพินี เฟลส



ภาพที่ 4.16 โครงการลุมพินี เฟลส

เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยไกรสีห์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2537
ขนาดที่ดิน	1-3-35.5 ไร่ (2,942.00 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 32 ชั้น
จำนวนห้องชุด	ห้องชุดพักอาศัย 34 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 4 ห้องนอน ขนาด 320 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ, ห้องนิติบุคคลอาคารชุด และโถงต้อนรับ ชั้น 2 ลงกรณ์ สระว่ายน้ำน้ำ, สนามบาสเกตบอล, ห้องซาวน่า, สนามเด็กเล่น, ห้องออกกำลังกาย ชั้น 3-32 ห้องชุดพักอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	76 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	70,000-80,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	5.95 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด ⁵⁰	18,170 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม ⁵¹	28,370 ตารางเมตร
อื่นๆ	กลุ่มลูกค้าผู้บริหาร ปัจจุบันเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ (อินเดีย) อาศัยอยู่ประมาณ ร้อยละ 70

⁵⁰ อ้างอิง รายงานประจำปี บริษัท แอลพี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) พ.ศ.2547

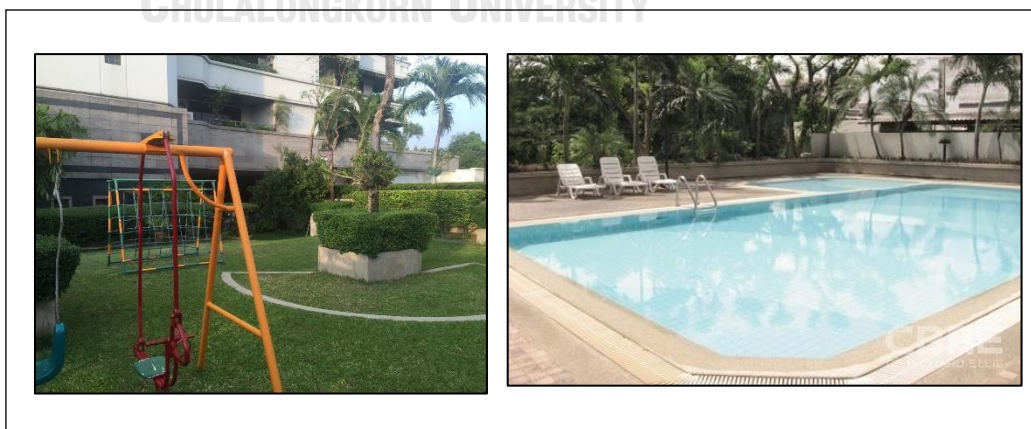


ภาพที่ 4.17 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินีเพลส และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

เนื่องจากเป็นโครงการที่พัฒนาเพื่อกลุ่มครอบครัวใหญ่ ขนาดห้องพักอาศัยมีลักษณะเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ ประมาณ 320 ตารางเมตร 4 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ และมีห้องชุดพักอาศัยขนาดเดียวทั้งโครงการ ทำให้จำนวนห้องชุดพักอาศัยมีจำนวนไม่มากนักบุคคลสามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง ด้านการบริหารเวลาของพื้นที่ส่วนกลาง สามารถเปิดใช้ได้ ตลอด 24 ชั่วโมง เพราะมีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยประจำอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางตลอด 24 ชั่วโมง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาพที่ 4.18 สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำในโครงการ

4.1.2 ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540-2544)

4.1.2.1 ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน



ภาพที่ 4.19 โครงการศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน

เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2542 (อาคาร 1และ อาคาร 2 ส่วนอาคาร 3 สร้างเสร็จ พ.ศ. 2547)
ขนาดที่ดิน	10-1-97 ไร่ (16,788 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	มีอาคารพักอาศัย 3 อาคาร สูง 33 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคารจอดรถและสโมสรกีฬา 1 อาคาร สูง 11 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวนห้องชุด	อาคาร 1 ห้องชุดพักอาศัย 599 ห้อง อาคาร 2 ห้องชุดพักอาศัย 599 ห้อง อาคาร 3 ห้องชุดพักอาศัย 462 ห้อง รวม 3 อาคาร ห้องชุดพักอาศัย 1,660 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 41 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 72 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 147 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	อาคาร 1,2 และ 3 ชั้นใต้ดิน เป็นห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ชั้น 1 เป็นส่วนพาณิชย์ ชั้น 2 เป็นส่วนสำนักงาน ชั้น 3-33 เป็นห้องพักชุดอาศัย
	อาคารสโมสร ชั้นใต้ดิน เป็นที่จอดรถ ชั้น 1-9 เป็นที่จอดรถ ชั้น 10 ห้องออกกำลังกาย ห้องแอโรบิก ชั้น 11 สนามเทนนิส และสวนดาดฟ้า
จำนวนที่จอดรถ	1,292 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	60,000-70,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	25 บาท/ตารางเมตร

พื้นที่ขายทั้งหมด	130,511.86 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม ⁵²	189,675 ตารางเมตร



ภาพที่ 4.20 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการสุกัลย์ ปาร์ค พาร์คโฮเทล และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

มีอาคารพักอาศัย ทั้งหมด 3 อาคาร แต่ในช่วงยุคที่ 2 มีอาคาร 1 และอาคาร 2 ที่สร้างแล้วเสร็จ และอาคารสโมสร ส่วนอาคาร 3 สร้างเสร็จ ปี พ.ศ. 2547 เนื่องจากมีการหยุดก่อสร้างในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ

พื้นที่นันทนาการในโครงการแบ่งออกเป็น 2 คือ

1. สระว่ายน้ำ ตั้งอยู่บริเวณ อาคาร 1 และ อาคาร 2
2. พื้นที่สโมสรกีฬา ชั้น 10-11

ปัจจุบันอาคารสโมสร มีการเปลี่ยนแปลงการบริหารจากสุกัลย์สपोर्टคลับ เป็นบริษัท มวยไทยสปอร์ตคลับ เข้ามาดูแล ตั้งแต่ พ.ศ.2559 ถึง ปัจจุบัน โดยเช่าพื้นที่ของสุกัลย์ ปาร์ค พาร์คโฮเทลนี้ ซึ่งสปอร์ตคลับนี้ เปิดให้บุคคลภายนอกเป็นสมาชิกรายเดือน ซึ่งบุคคลภายนอกส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชนบริเวณย่านนี้ ลูกบ้านเสียค่าบริการต่อครั้ง ครั้งละ 30 บาท มีการปรับเปลี่ยนเครื่องเล่นอุปกรณ์ ตกแต่งให้ดูทันสมัยและเพิ่มกิจกรรมการออกกำลังกาย จุดเด่นคือ เน้นการออกกำลังกายที่ผสมผสานกับการต่อยมวย

⁵² สุริยา หาญพานิช. “การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดสุกัลย์ ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ชั้น 10



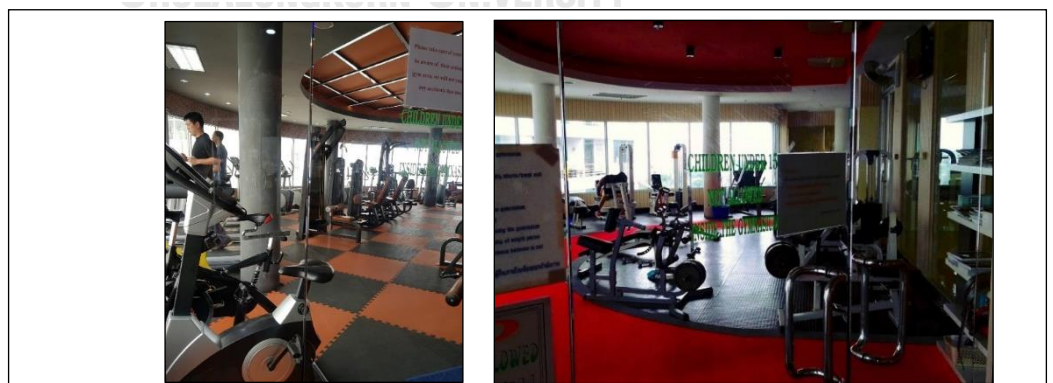
ภาพที่ 4.21 บริเวณประตูทางเข้าสโตนคลับ ชั้น 10



ภาพที่ 4.22 พื้นที่ทางเดินไปห้องออกกำลังกาย ปัจจุบันมีลู่วิ่งจำนวน 8 เครื่องมาติดตั้งเพิ่ม
เปรียบเทียบกับเมื่อ พ.ศ.2558

ที่มา: ภาพถ่ายโดยผู้วิจัย วันที่ 19 มกราคม
พ.ศ.2563 (ซ้าย)

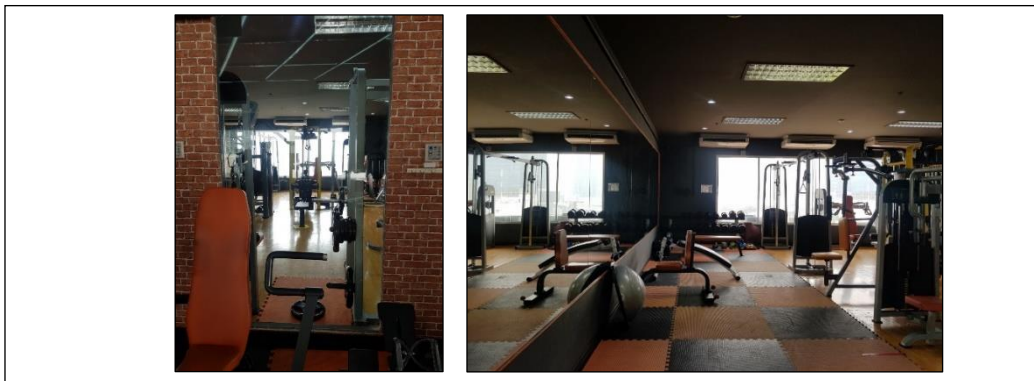
ที่มา: Google map เดือน กุมภาพันธ์
พ.ศ.2558 (ขวา)



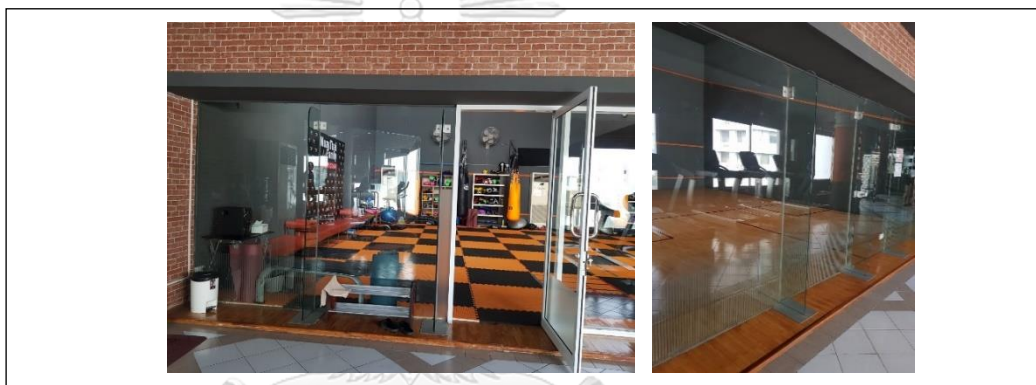
ภาพที่ 4.23 ห้องออกกำลังกายมีการปรับปรุงให้ดูทันสมัย และอุปกรณ์เครื่องเล่นจำนวนมาก
เปรียบเทียบกับเมื่อ พ.ศ.2558

ที่มา: ภาพถ่ายโดยผู้วิจัย วันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2563

ที่มา: Google map เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558



ภาพที่ 4.24 ห้องออกกำลังกาย ปรับปรุงจากเดิม เป็นห้องแอโรบิก
ที่มา: ภาพถ่ายโดยผู้วิจัย วันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2563



ภาพที่ 4.25 ห้องชกมวย ปรับปรุงจากเดิมเป็นห้องสควอช 1 ห้อง และเหลือห้องสควอชอีก 1 ห้อง
จากเดิมที่มีห้องสควอช 2 ห้อง
ที่มา: ภาพถ่ายโดยผู้วิจัย วันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2563



ภาพที่ 4.26 ห้องคลาส สำหรับโยคะ แอโรบิก และซุมบ้า ปรับปรุงจากเดิมห้องนั่งเล่น
ที่มา: ภาพถ่ายโดยผู้วิจัย วันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2563

ชั้น 11



ภาพที่ 4.27 สวนดาดฟ้า ชั้น 11 ระหว่างทางเดินไปสนามเทนนิส และสนามเทนนิส 2 สนาม
ที่มา: ภาพถ่ายโดยผู้วิจัย วันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2563

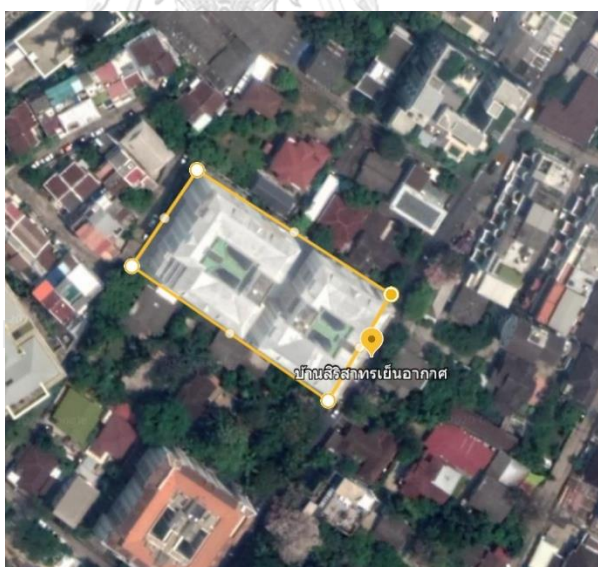
4.1.2.2 บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ



ภาพที่ 4. 28 โครงการบ้านสิริสาทร เย็นอากาศ

เจ้าของโครงการ	บริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนน เย็นอากาศ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2546
ขนาดที่ดิน	2-0-7.2 ไร่ (3,228.80 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคาร A สูง 8 ชั้น ,อาคาร B สูง 8 ชั้น
จำนวนห้องชุด	อาคาร 1 ห้องชุดพักอาศัย 84 ห้อง อาคาร 2 ห้องชุดพักอาศัย 85 ห้อง รวม 2 อาคาร ห้องชุดพักอาศัย 169 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 55 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 73 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 108 ตารางเมตร

<p>การใช้งานพื้นที่อาคาร</p>	<p>อาคาร A</p> <p>ชั้นใต้ดิน เป็นห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ</p> <p>ชั้น 1 เป็นโถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล สระว่ายน้ำ</p> <p>ชั้น 2-8 เป็นห้องพักรักษาตัว</p> <p>อาคาร B</p> <p>ชั้น 1 เป็นโถงต้อนรับ ห้องออกกำลังกาย</p> <p>ชั้น 2-8 เป็นห้องพักรักษาตัว</p>
<p>จำนวนที่จอดรถ</p>	100 คัน
<p>ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน</p>	90,000-100,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
<p>ค่าส่วนกลาง</p>	55 บาท/ตารางเมตร
<p>พื้นที่ขายทั้งหมด</p>	10,220.00 ตารางเมตร
<p>พื้นที่ใช้สอยรวม</p>	15,581.20 ตารางเมตร
<p>อื่นๆ</p>	<p>บ้านสมบูรณแบบ จาก แสนสิริ เหมาะสำหรับครอบครัวหรือคนทำงานในเมืองและการลงทุนระยะกลางและระยะยาว จุดเด่นของตัวอาคารคือ มีพื้นที่ให้แสงและลมธรรมชาติเข้าได้หลายทางทำให้รู้สึกโปร่ง โล่งสบาย ไม่อึดอัดเหมือนกับโครงการอื่นๆ ที่เป็นอาคารสูง</p>



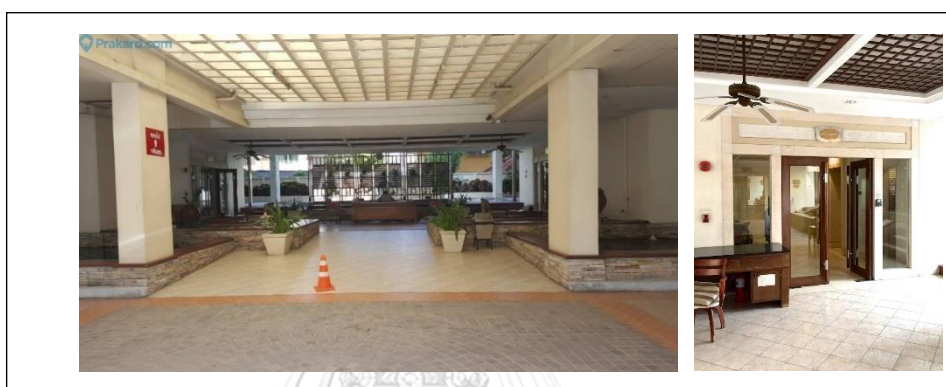
ภาพที่ 4.29 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านสิริสาทร เป็นอากาศและขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

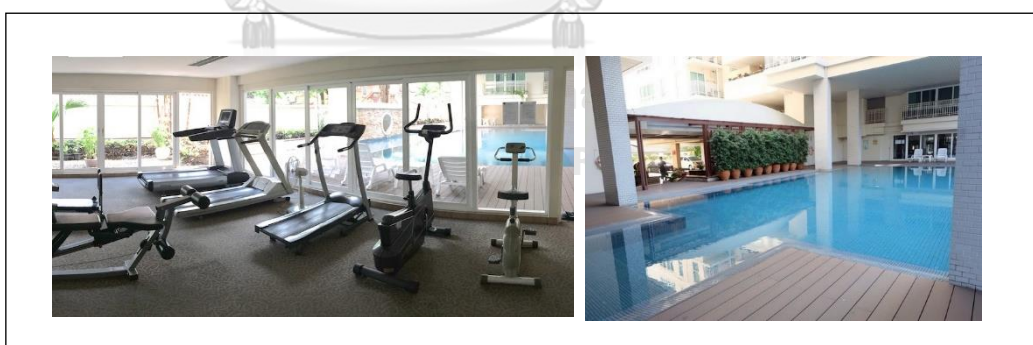
มีพื้นที่ส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- 1) พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันอาคาร 2 อาคารเชื่อมระหว่าง อาคารพักอาศัย 2 อาคาร บริเวณชั้น 1 คือ โถงต้อนรับ, สวนหย่อม, สระว่ายน้ำ,ห้องออกกำลังกายอยู่ในอาคาร B และห้องนิติบุคคอยู่ในอาคาร A
- 2) พื้นที่ส่วนกลางแยกของแต่ละอาคาร คือ โถงลิฟต์ของแต่ละอาคาร

ชั้น 1



ภาพที่ 4.30 ทางเข้าโถงต้อนรับของทั้ง 2 อาคาร และหน้าโถงลิฟต์ มีโต๊ะของเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยในโครงการ



ภาพที่ 4.31 ห้องออกกำลังกาย, สระว่ายน้ำ และพื้นที่รอบสระ

4.1.2.3 ลุมพินี เฟลส สาทร



ภาพที่ 4. 32 โครงการลุมพินี เฟลส สาทร

<p>เจ้าของโครงการ ที่ตั้ง</p> <p>ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน</p> <p>ขนาดที่ดิน</p> <p>ลักษณะอาคาร</p> <p>จำนวนห้องชุด</p> <p>ลักษณะห้องชุด</p> <p>การใช้งานพื้นที่อาคาร</p>	<p>บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2546</p> <p>6-1-66 ไร่ (10,264 ตารางเมตร)</p> <p>อาคารพักอาศัย 4 อาคาร อาคาร สูง 9 ชั้น(ความ สูง 22.80 ม.) อาคาร A, อาคาร B, อาคาร C และอาคาร D</p> <p>อาคาร A ห้องพักอาศัย 149 ห้อง อาคาร B ห้องพักอาศัย 151 ห้อง อาคาร C ห้องพักอาศัย 135 ห้อง อาคาร D ห้องพักอาศัย 135 ห้อง รวม 4 อาคาร ห้องพัก 570 ห้อง</p> <p>ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 30,36 ตารางเมตร</p> <p>อาคาร A</p> <table border="0"> <tr> <td>ชั้นใต้ดิน</td> <td>เป็นที่จอดรถ</td> </tr> <tr> <td>ชั้น 1</td> <td>ห้องนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า</td> </tr> <tr> <td>ชั้น 2-9</td> <td>ห้องพักอาศัย</td> </tr> </table> <p>อาคาร B</p> <table border="0"> <tr> <td>ชั้นใต้ดิน</td> <td>เป็นที่จอดรถ</td> </tr> <tr> <td>ชั้น 1</td> <td>สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า</td> </tr> <tr> <td>ชั้น 2-9</td> <td>ห้องพักอาศัย</td> </tr> </table>	ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ	ชั้น 1	ห้องนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า	ชั้น 2-9	ห้องพักอาศัย	ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ	ชั้น 1	สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า	ชั้น 2-9	ห้องพักอาศัย
ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ												
ชั้น 1	ห้องนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า												
ชั้น 2-9	ห้องพักอาศัย												
ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ												
ชั้น 1	สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า												
ชั้น 2-9	ห้องพักอาศัย												

อาคาร C

ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ
ชั้น 1	สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า
ชั้น 2-9	ห้องพักอาศัย

อาคาร D

ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ
ชั้น 1	สำนักงานพื้นที่ โถงต้อนรับ และร้านค้า
ชั้น 2-9	ห้องพักอาศัย

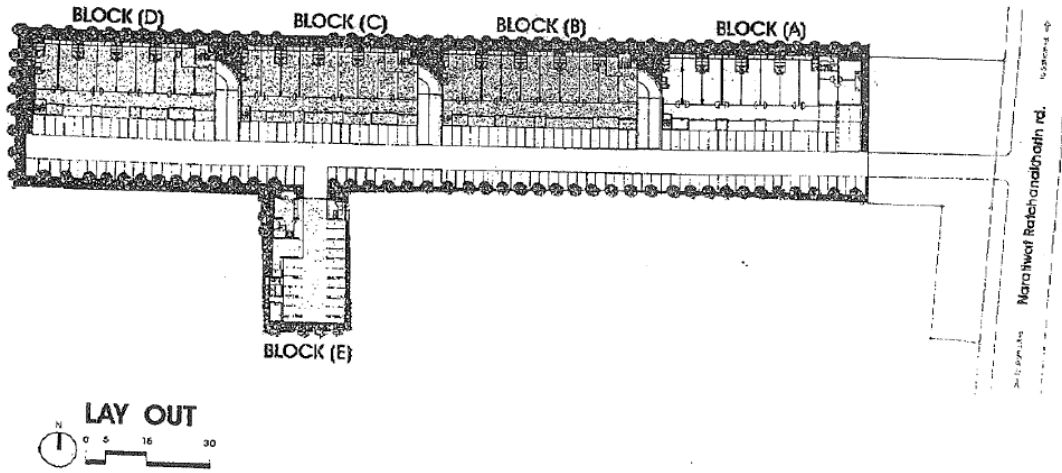
จำนวนที่จอดรถ	263 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	75,000-80,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	17,496.02 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	27,300.02 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

ลุมพินี เฟลสสาทร เป็นโครงการที่พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก คือ พื้นที่สีเขียวและที่จอดรถเนื่องจากเป็นโครงการที่พัฒนาในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ จึงทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีตามมาตรฐานด้านกฎหมาย เพื่อลดภาระในการใช้จ่ายที่จะเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมของผู้ซื้อในยุคสมัยนั้น สอดคล้องกับนโยบายบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มุ่งหมายพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กลุ่มคนระดับปานกลาง และเนื่องจากโครงการนี้ตั้งอยู่ใกล้กับห้างแม็คโคร สาขาสาทร ที่เป็นแหล่งร้านค้าสะดวกซื้อขนาดใหญ่ จึงเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้อยู่อาศัย สามารถซื้อของใช้ อาหาร ต่างๆ ได้อย่างสะดวกสบาย และกลายเป็นจุดเด่นของทำเลที่ตั้งโครงการนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.33 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินี เฟลส สาทรและขอบเขตโครงการ



ภาพที่ 4.34 ผังบริเวณโครงการลุมพินี เฟส สาทร์



ภาพที่ 4.35 ที่จอดรถรอบนอกอาคารและ ที่จอดรถชั้นใต้ดิน โครงการลุมพินี เฟส สาทร์

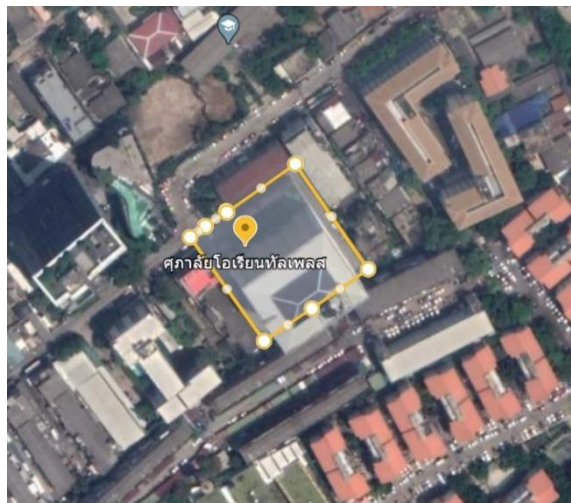
4.1.3 ยุค 3 พื้นตัว (พ.ศ.2545-2549)

4.1.3.1 ศุภาลัย โอเรียนทัล เพลส สาทร-สวนพลู



ภาพที่ 4.36 โครงการศุภาลัย โอเรียนทัล เพลส สาทร-สวนพลู

เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยสวนพลู 8 เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2549
ขนาดที่ดิน	2-2-39.9 ไร่ (3,760 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 20 ชั้น
จำนวนห้องชุด	ห้องชุดพักอาศัย 302 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 40-60 ตารางเมตร ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 80-105 ตารางเมตร ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 122-126 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องประชุม ชั้น 2 เป็นที่จอดรถ และห้องเก็บของ 1 ห้อง ชั้น 3-5 เป็นที่จอดรถ ชั้น 6 สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องพักอาศัย ชั้น 7-20 ห้องชุดพักอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	280 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	80,000-90,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	37 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	16,308.00 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	29,254.78 ตารางเมตร

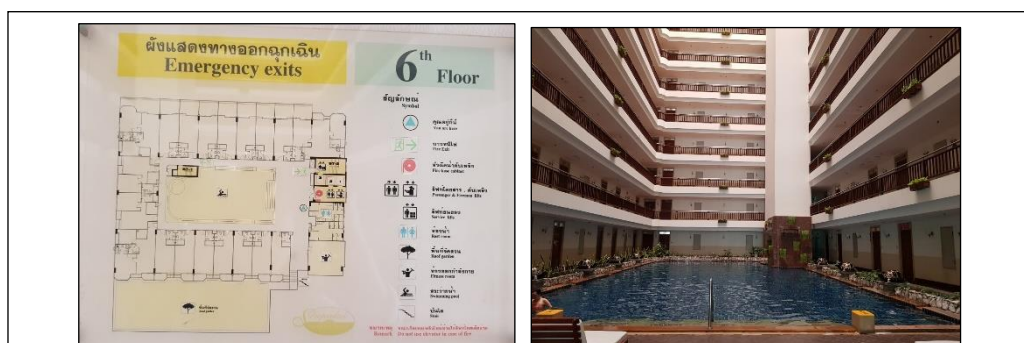


ภาพที่ 4.37 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการศุภาลัย โอเรียนทัลเพลส สาทร-สวนพลู และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

พื้นที่ส่วนกลาง ส่วนที่จอดรถจะอยู่บริเวณรอบนอกอาคารและในอาคาร ตั้งแต่ชั้น 1-5 ส่วนชั้น 6 จะเป็นสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำ, ห้องซาวน่า และสวนหย่อมบนอาคาร โดยลักษณะเด่นของสระว่ายน้ำโครงการนี้ จะอยู่ภายในอาคาร บริเวณตรงกลางอาคารล้อมรอบด้วยทางเดินและห้องพักผ่อน มีแสงสว่างเข้ามาจากทางหลังคาโปร่งแสงด้านบน บริเวณรอบสระว่ายน้ำ มีชุดโต๊ะ เก้าอี้ สามารถใช้เป็นพื้นที่นั่งพักผ่อนได้ มีจุดเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย ประจำจุดอยู่บริเวณหน้าห้องน้ำ สำหรับผู้พักอาศัยมาลงซื้อใช้บริการส่วนกลาง ผู้ที่มาใช้บริการส่วนมากเป็นผู้ที่มาใช้ประจำทุกวัน พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในบริเวณเดียวกัน สะดวกต่อการใช้งาน และโครงการนี้ไม่มีร้านค้าสะดวกซื้อในโครงการ แต่มีร้านสะดวกซื้อเซเว่นอีเลฟเว่น (7-11) ติดกับโครงการซึ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาพที่ 4.38 ผังพื้นที่ชั้น 6 ชั้นส่วนกลางสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำและห้องซาวน่า



ภาพที่ 4.39 พื้นที่นั่งรอบสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย



ภาพที่ 4.40 พื้นที่สวนหย่อมบนอาคารชั้น 6 มีทางเดินและพื้นที่นั่งในสวน

4.1.3.2 บ้านสิริสาทร สวนพลู



ภาพที่ 4. 41 โครงการบ้านสิริสาทร สวนพลู

เจ้าของโครงการ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้ง

ซอยประพันธ์ศักดิ์ (ช.นางลิ้นจี่ 4) ถนนนางลิ้นจี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

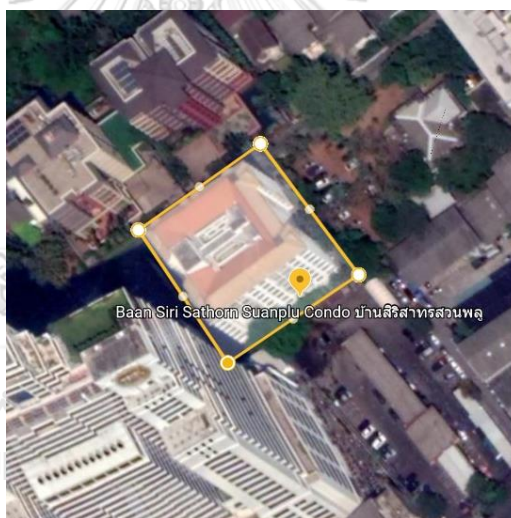
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน

พ.ศ.2547

ขนาดที่ดิน

1-1-55.4 ไร่ (2,221.60 ตารางเมตร)

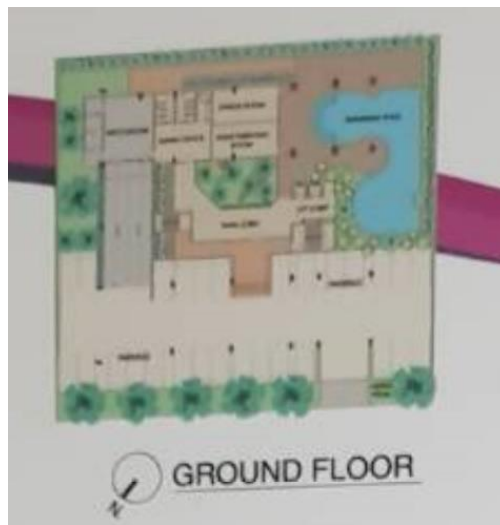
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 8 ชั้น
จำนวนห้องชุด	ห้องพักอาศัย 75 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 53 ตารางเมตร ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 70 ตารางเมตร ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 107 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องประชุม สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ชั้น 2-8 เป็นห้องชุดพักอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	70 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	80,000-90,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	6,360.00 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	9,521.00 ตารางเมตร



ภาพที่ 4.42 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านสิริสาทร สวนพลู และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

พื้นที่ส่วนกลางอยู่บริเวณชั้น 1 ทั้งหมด ที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคาร เข้ามาในอาคารจะพบโถงต้อนรับ ที่มีชุดโต๊ะโซฟาตั้งไว้บริเวณโถงตรงกลาง ด้านหลังเป็นพื้นที่สวนที่อยู่ตรงกลางด้านในอาคาร มีระจกล้อมรอบทำให้มีแสงธรรมชาติเข้ามาภายในอาคารได้เพียงพอ มีห้องประชุม ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้ามาใช้บริการได้ ห้องออกกำลังกายที่มีด้านกระจกโสมองเห็นภายนอกบริเวณสระว่ายน้ำ



ภาพที่ 4 43 ผังบริเวณโครงการ



ภาพที่ 4.44 โถงต้อนรับ และห้องประชุมในโครงการ

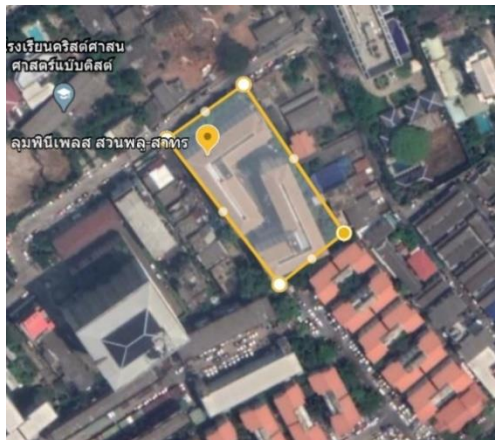


ภาพที่ 4.45 สระว่ายน้ำและพื้นที่รอบสระ

4.1.3.3 ลุ่มพินี เฟลส สวนพลู-สาทร



	ภาพที่ 4.46 โครงการลุ่มพินี เฟลส สวนพลู-สาทร
เจ้าของโครงการ ที่ตั้ง	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 435/117 ซอย สวนพลู 8 แขวง ทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2546
ขนาดที่ดิน	2-2-32.5 ไร่ (4,130 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคาร A สูง 9 ชั้น และอาคาร B สูง 9 ชั้น
จำนวนห้องชุด	อาคาร A ห้องชุดพักอาศัย 147 ห้อง และร้านค้า 6 ร้าน อาคาร B ห้องชุดพักอาศัย 152 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	รวม 2 อาคาร ห้องชุดพักอาศัย 299 ห้อง ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 30 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 60 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 3 ห้องนอน ขนาด 72 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	อาคาร A ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องประชุม ชั้น 2 เป็นที่จอดรถ และห้องแม่บ้าน ชั้น 3-9 เป็นห้องชุดพักอาศัย อาคาร B ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ โถงต้อนรับ ชั้น 2-9 เป็นห้องชุดพักอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	113 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	70,000-80,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	11,763.95 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	18,736.70 ตารางเมตร

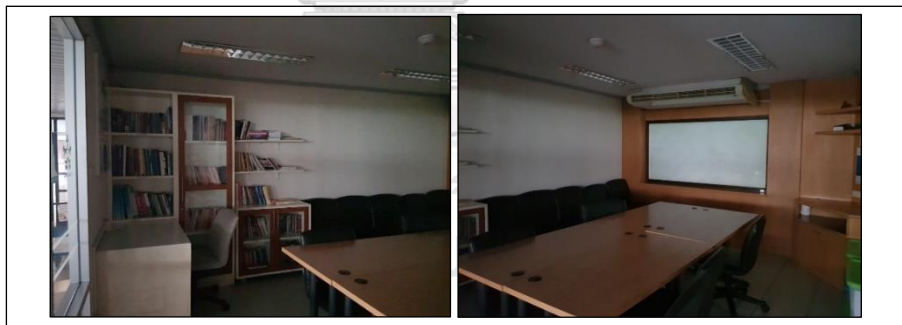


ภาพที่ 4.47 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการลุมพินี เพลส สวนพลู-สาทร
และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

เนื่องจากเป็นโครงการ 8 ชั้น พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก อยู่บริเวณชั้น 1 คือ ห้องประชุม อยู่ติดกับห้องนิติบุคคล มีค่าเก็บบริการเพิ่มเติม เป็นค่าไฟฟ้าและค่าบริการเครื่องปรับอากาศ และห้องออกกำลังกาย เปิด 06.00-22.00 น.ของทุกวัน และสนามเด็กเล่นอยู่ภายนอกอาคารมีหลังคาคลุม ตั้งอยู่ใกล้กับห้องออกกำลังกาย

ชั้น 1



ภาพที่ 4.48 ห้องประชุม สามารถจองการใช้งานส่วนตัวได้ เก็บค่าบริการเพิ่มเติม



ภาพที่ 4.49 สนามเด็กเล่น และห้องออกกำลังกาย

4.1.4 ยุค 4 ไม่น้ำมัน (พ.ศ.2550-2560)

4.1.4.1 ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น



ภาพที่ 4. 50 โครงการศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น

เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ. 2560
ขนาดที่ดิน	11-3-55.00 ไร่ (19,020.00 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 29 ชั้น แบ่งออกเป็น 3 ส่วน West, Center และ East
จำนวนห้องชุด	ห้องชุดพักอาศัย 1,705 ห้อง และร้านค้า 26 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องสตูดิโอ ขนาด 31.50-33 ตารางเมตร, ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 42.50-45 ตารางเมตร ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 65.50-70.50 ตารางเมตร ห้องเพนท์เฮาส์ ขนาด 43 -120 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	อาคาร 1,2 และ 3 ชั้น 1 เป็นส่วนพาณิชย์ ห้องนิติบุคคล โถงต้อนรับ สนามเด็กเล่น ชั้น 2-4 เป็นที่จอดรถ ชั้น 5 เป็นห้องพักชุดอาศัย สระว่ายน้ำ ห้องอ่านหนังสือ ห้องนั่งเล่นและห้องสมุด ห้องออกกำลังกายและห้องแอโรบิก ห้องประชุม ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว ห้องเด็กเล่น ห้องน้ำและห้องซาวน่า ชั้น 6-29 เป็นห้องพักชุดอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	872 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	60,000-70,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	70,537.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	113,815.00 ตารางเมตร

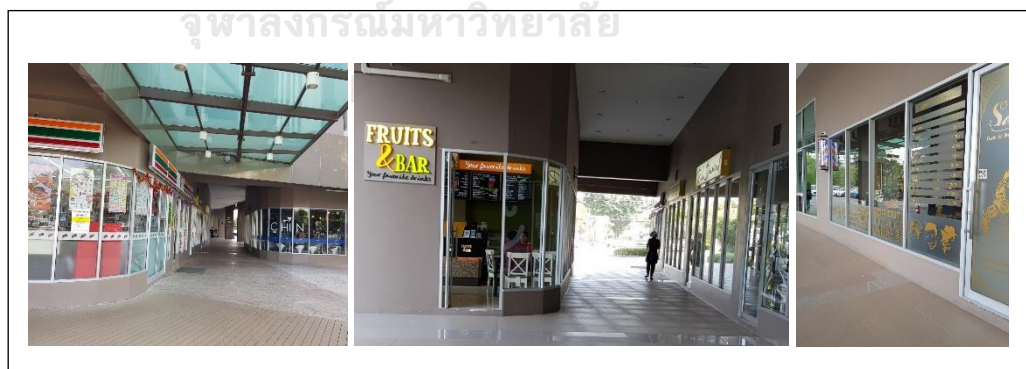


ภาพที่ 4.51 ผังบริเวณรอบโครงการ และขอบเขตโครงการ

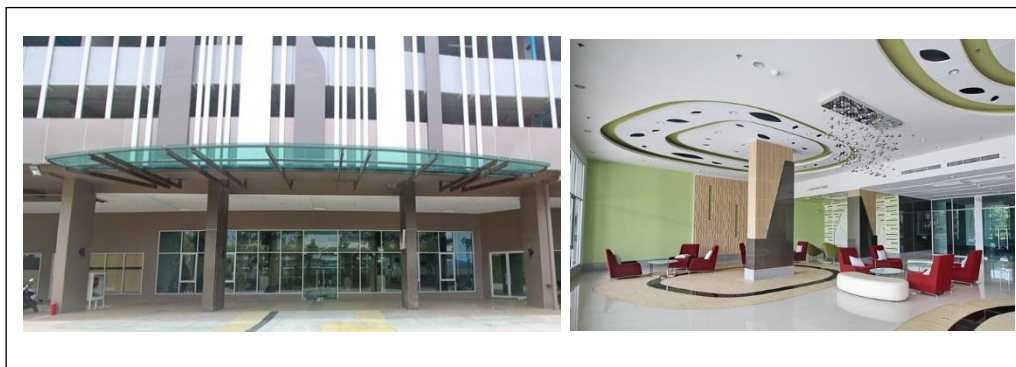
พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

ลักษณะโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ แบ่งอาคารออกเป็น 3 ส่วน และแยกโถงต้อนรับออกเป็น 3 ส่วน พื้นที่ส่วนกลางหลัก มี 2 บริเวณ คือ บริเวณชั้น 1 พื้นที่ร้านค้าในโครงการนี้มีจำนวน 26 ร้าน แบ่งออกเป็น ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านสะดวกซื้อ ร้านบริการซักอบ หยอดเหรียญ ร้านบริการซักอบรีด ร้านเสริมสวย ร้านค้าอื่นๆ เช่น ร้านเช่าชุดราตรี และพื้นที่โถงต้อนรับ พื้นที่จอดรถ และห้องนิติบุคคล 1 ห้อง ที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหลัง ซึ่งภายในห้องนิติบุคคลมีพื้นที่สำหรับรับ ส่งพัสดุที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ปัจจุบันที่ให้บริการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์เป็นจำนวนมาก

ชั้นที่ 1



ภาพที่ 4.52 ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหารและร้านเสริมสวยในโครงการ



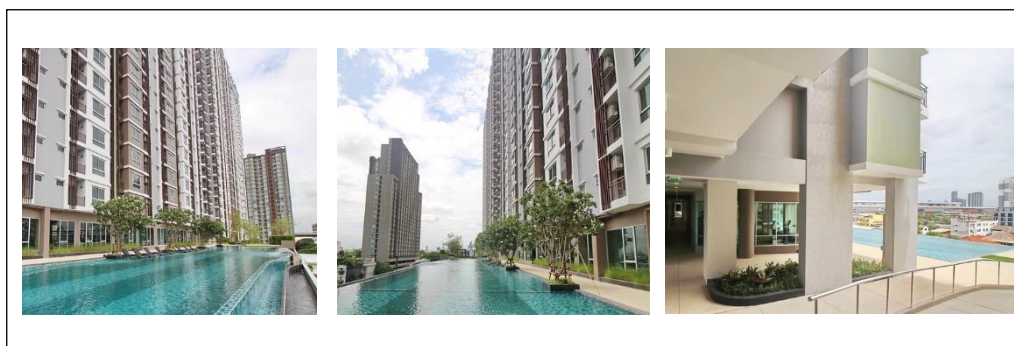
ภาพที่ 4.53 บริเวณทางเข้าอาคาร และโถงต้อนรับภายใน



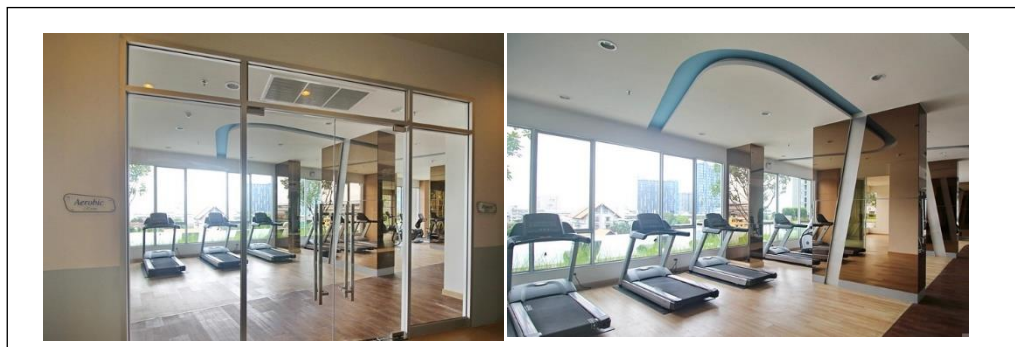
ภาพที่ 4.54 จุดจอดรับส่งอาหาร และพื้นที่เก็บพัสดุภายในห้องนิติบุคคล

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก อีกบริเวณของโครงการคือ ชั้น 5 ที่มีแนวคิดการออกแบบเป็น
 ระเบียงขนาดใหญ่ที่เชื่อมทั้ง 3 อาคารเข้าด้วยกัน และเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ให้ผู้พักอาศัยสามารถมาใช้บริการใน
 พื้นที่นี้ได้ทั้ง 3 อาคาร โดยมีพื้นที่ส่วนกลาง คือ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องปิงปอง ห้องอ่านหนังสือ
 ห้องนั่งเล่นและห้องสมุด ห้องเด็กเล็ก สนามเด็กเล่น ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนหย่อม

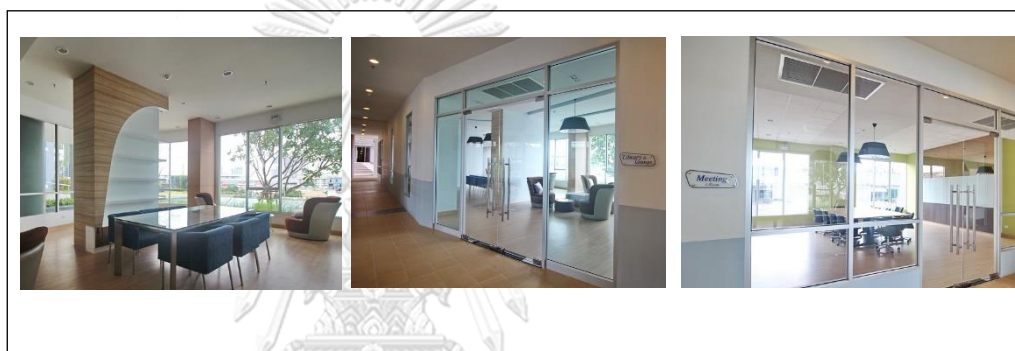
ชั้น 5



ภาพที่ 4.55 สระว่ายน้ำ และพื้นที่ระเบียงชั้น 5 ที่เป็นพื้นที่เชื่อมทั้ง 3 อาคารเข้าด้วยกัน



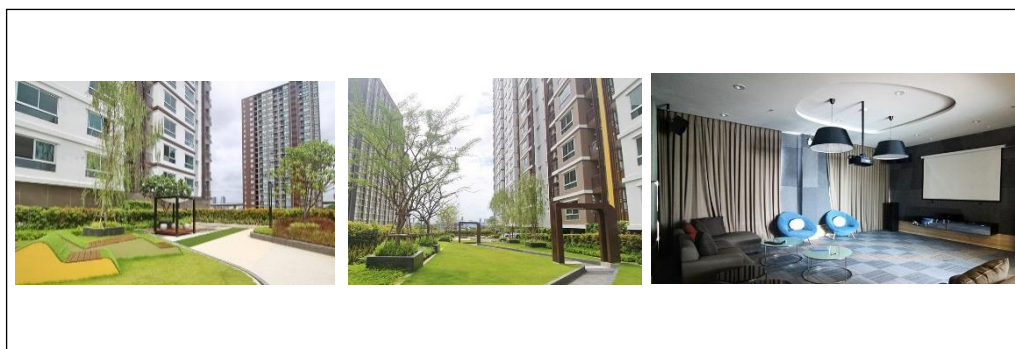
ภาพที่ 4.56 ทางเข้าห้องออกกำลังกาย และภายในห้องออกกำลังกายที่ด้านนอกเป็นบรรยากาศ
ของสระว่ายน้ำ และสวนหย่อมชั้น 5



ภาพที่ 4. 57 ห้องนั่งอ่านหนังสือเป็นห้องที่ห้ามส่งเสียงดัง ห้องนั่งเล่นสามารถพูดคุย นั่งเล่นใช้เสียงได้ และห้อง
ประชุมที่จองใช้บริการได้ ครั้งละ 1 ชั่วโมง



ภาพที่ 4.58 ห้องเด็กเล่นในอาคาร และสนามเด็กเล่นกลางแจ้ง



ภาพที่ 4.59 สวนหย่อมบริเวณชั้น 5 มีที่นั่ง หลายรูปแบบ ทั้งเป็นที่นั่งในสวน และที่นั่งในศาลามีหลังคาคลุม และห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว

จากโครงการกรณีศึกษาของบริษัท ศุภาลัยทั้ง 4 ยุค พบว่า โครงการในยุคที่ 2 และ ยุคที่ 4 มีจำนวนพื้นที่ขาย และจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใกล้เคียงกัน สามารถเปรียบเทียบรายละเอียดได้ตามตาราง

ตารางที่ 4.1 แสดงรายละเอียดเปรียบเทียบที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง อาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 2 และยุคที่ 4 ของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเปรียบเทียบที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น
ลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	มี 3 ส่วน -แยกตามอาคารพักอาศัย -มีอาคารสโตนคลับแยกออกมา 1 อาคาร -สระว่ายน้ำ เชื่อมระหว่าง อาคาร 1 และ 2	มี 2 ส่วน -บริเวณชั้น 1 เชื่อมกันทั้ง 3 อาคาร -บริเวณชั้น 5 ที่เชื่อมกันทั้ง 3 อาคาร
ลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณของอาคารสโตนคลับ เปิดให้บุคคลภายนอกมาเป็นสมาชิกและใช้บริการได้	พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกมีส่วนที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการได้ คือ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านค้าสะดวกซื้อ บริเวณ ชั้น 1 เท่านั้น
ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการออกกำลังกายและออกกำลังกาย พื้นที่นั่งพักผ่อน บริเวณโถงต้อนรับ	มีพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมจากการออกกำลังกาย คือ พื้นที่นั่งพักผ่อน ประชุม อ่านหนังสือ ทำงาน ดูภาพยนตร์

ตารางที่ 4.1 แสดงรายละเอียดเปรียบเทียบที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง อาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 2 และยุคที่ 4 ของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

รายละเอียดเปรียบเทียบที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น
ลักษณะของพื้นที่ที่ถึงต้อนรับ	เป็นพื้นที่เปิดโล่งด้านข้าง และมีขนาดใหญ่	เป็นพื้นที่ปิด มีขนาดใหญ่ มีติดตั้งเครื่องปรับอากาศ
ลักษณะของพื้นที่ที่ห้องออกกำลังกาย หรือสเปกตคลับ	ให้บุคคลภายนอกเข้ามาดูแลพื้นที่ โดยเข้าพื้นที่ของโครงการ มีเครื่องเล่นอุปกรณ์ที่หลากหลาย ครบครัน	เป็นพื้นที่ของโครงการ นิติบุคคลเป็นคนดูแล เครื่องเล่นอุปกรณ์มีตามอาคารชุดพักอาศัย ทั่วๆไป
นิติบุคคล	แยกกันทั้งหมด 3 อาคาร 3 นิติบุคคล มีการบริหารตามอาคารของตนเอง และบริหารรวมกันในพื้นที่ส่วนกลางที่อยู่ภายนอกอาคาร	มี 1 นิติบุคคล บริการรวมทั้งหมดในโครงการ
กรรมสิทธิ์ของพื้นที่ร้านค้าในโครงการ	บุคคลทั่วไป สามารถซื้อห้องชุดเพื่อพาณิชย์ได้	เป็นพื้นที่ของบริษัทพัฒนา ผู้ประกอบการ ให้ร้านค้ามาเช่าพื้นที่
กลุ่มผู้อยู่อาศัย	ผู้ซื้อ: ส่วนมากครอบครัว ผู้สูงอายุ วัยทำงาน นักศึกษา เด็กเล็ก ผู้เช่า: ส่วนมากเป็นชาวต่างชาติ	ผู้ซื้อ: เป็นครอบครัว วัยทำงาน นักศึกษา และเด็กเล็ก

4.1.4.2 โมโนเมนต์ สนามเป้า

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGK



ภาพที่ 4. 60 โครงการโมโนเมนต์ สนามเป้า

เจ้าของโครงการ
ที่ตั้ง

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

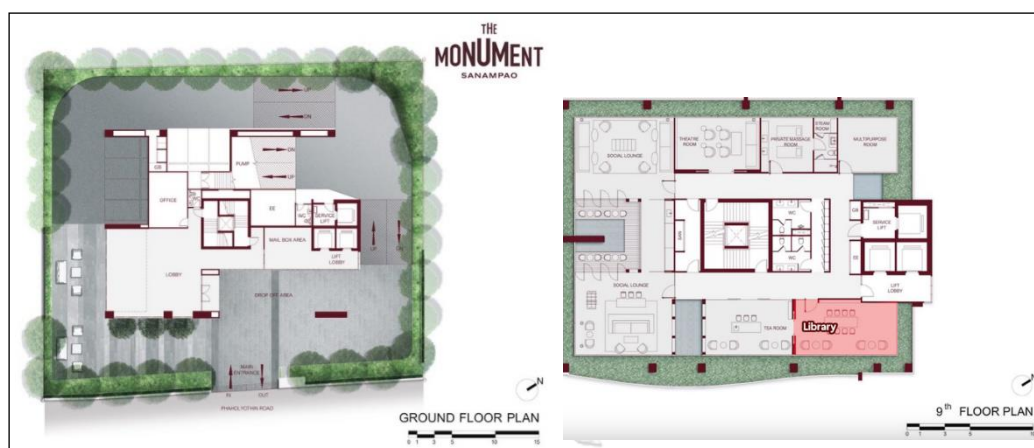
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ.2560
ขนาดที่ดิน	1-0-14 ไร่ (1,656 ตารางเมตร)
ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 24 ชั้น
จำนวนห้องชุด	86 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	ห้องชุด 1 ห้องนอน ขนาด 46 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 2 ห้องนอน ขนาด 73 ตารางเมตรขึ้นไป ห้องชุด 3 ห้องนอน (เพนท์เฮาส์) ขนาด 138.25-140.25 ตารางเมตร
การใช้งานพื้นที่อาคาร	ชั้นใต้ดิน เป็นที่จอดรถ ชั้น 1 เป็นที่จอดรถ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ชั้น 2-8 เป็นที่จอดรถ ชั้น 9 เป็นห้องสมุด ห้องทานน้ำชา เลาจัน ห้องอเนกประสงค์ ห้องนวด(มีห้องสตรีมด้านใน) และห้องดูภาพยนตร์ ชั้น 10-22 เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 86 ห้อง ชั้น 23 สระว่ายน้ำ ชั้น 24 ห้องออกกำลังกาย
จำนวนที่จอดรถ	87 คัน (ที่จอดรถแบบประจำห้อง 2 คัน สำหรับห้อง เพนท์เฮาส์ 2 ห้อง)
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	250,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	125 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	5,930.82 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	13,222.61 ตารางเมตร



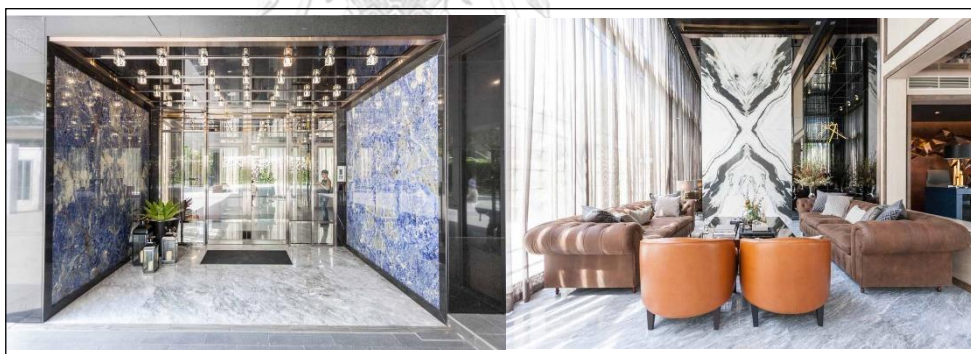
ภาพที่ 4.61 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการโมโนเมนต์ สนามเป้า และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

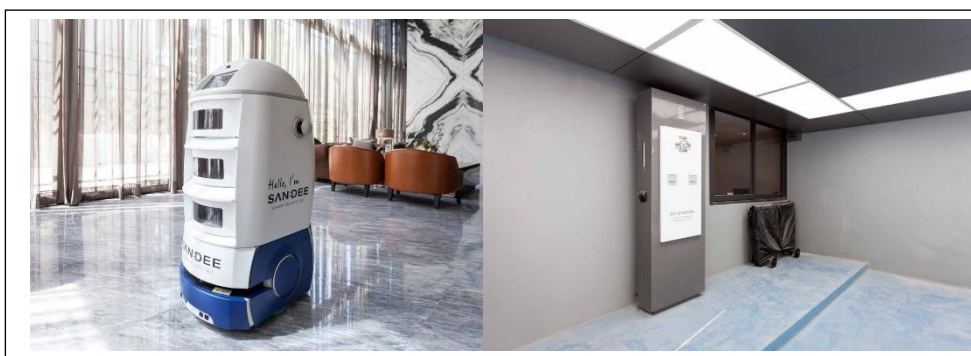
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนี้ มีความหลากหลายประเภทและมีเทคโนโลยีเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ จำนวนห้องชุดพักอาศัยมีจำนวนไม่มาก มีความเป็นส่วนตัวสูงและระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นโครงการระดับแพง พื้นที่ส่วนกลาง อยู่ชั้น 1,9,23 และ 24



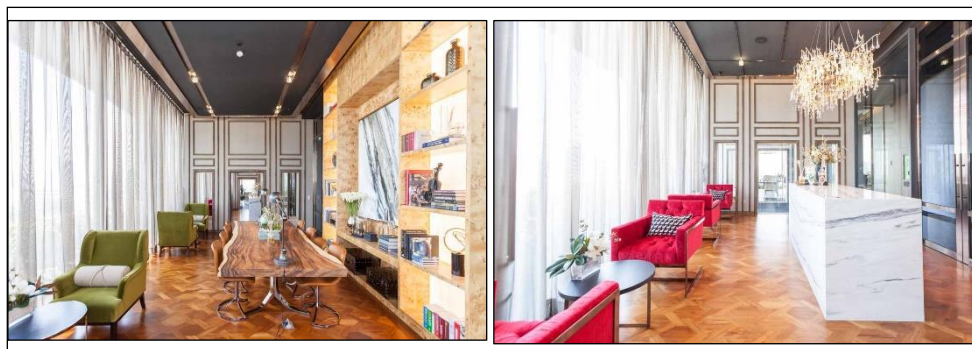
ภาพที่ 4.62 ผังบริเวณชั้น 1 และชั้น 9



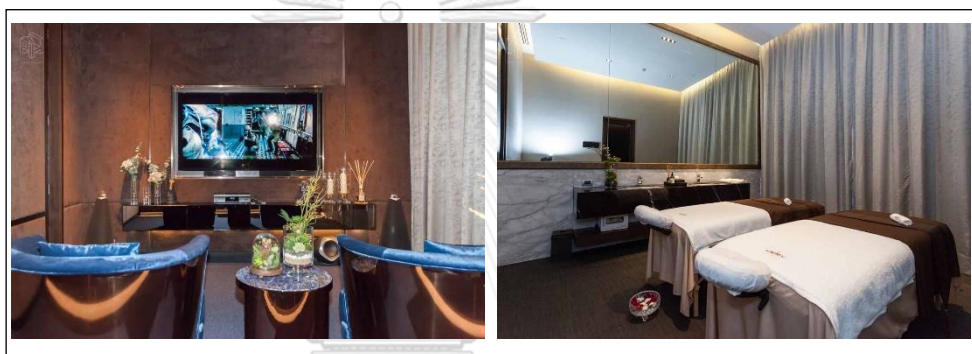
ภาพที่ 4.63 บริเวณทางเข้าโถงต้อนรับในอาคาร และบริเวณภายในโถงต้อนรับ



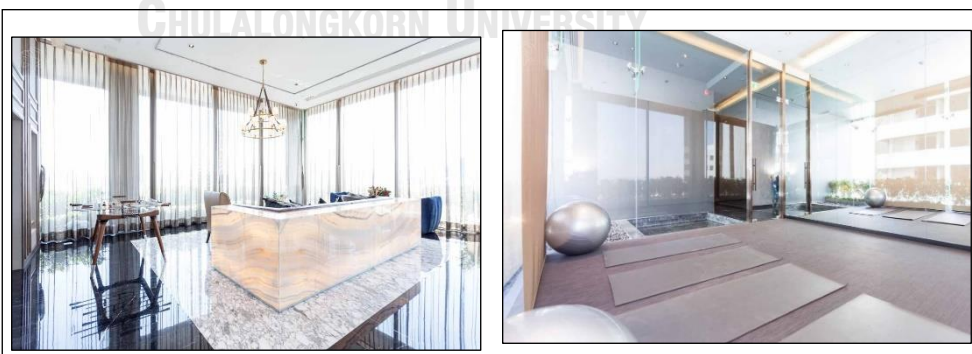
ภาพที่ 4.64 หุ่นยนต์บริการส่งของถึงห้องพัก และ EV charger ของโครงการที่นำเทคโนโลยีมาใช้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย



ภาพที่ 4.65 ห้องสมุดและห้องน้ำชา ที่อยู่ชั้น 9 สามารถจองห้องเพื่อใช้บริการเป็นส่วนตัวได้
ซึ่งจะมีการเก็บค่าบริการเพิ่มเติม



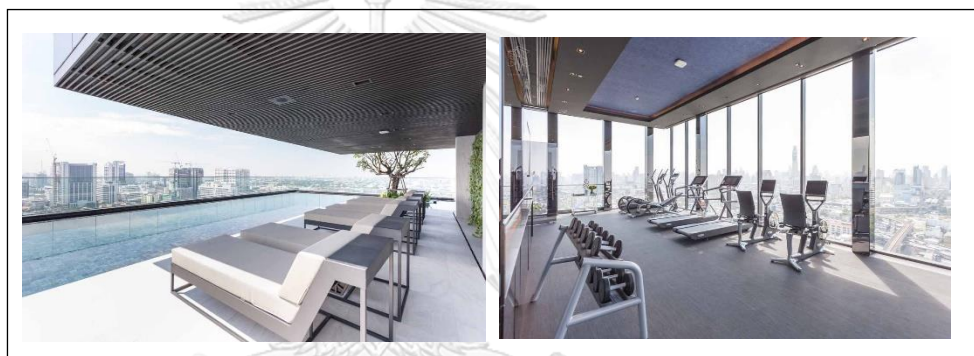
ภาพที่ 4.66 ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว สามารถจองใช้ห้องและผู้อยู่อาศัยนำอุปกรณ์มาต่อใช้เอง
และห้องสปา ผู้อยู่อาศัยนัดหมอนวดหรือผู้เชี่ยวชาญมาที่โครงการ มีค่าใช้จ่ายเก็บเพิ่มเติมเป็นค่าทำความสะอาด
และผ้าเช็ดตัว



ภาพที่ 4.67 ห้องนั่งเล่น (เลานจ์) และห้องMulti-purpose ออกกำลังกายตามความต้องการ
เช่น โยคะ คลาสต่างๆ



ภาพที่ 4.68 ฟังชั้น 23 และภาพบรรยากาศภายนอก



ภาพที่ 4.69 สระว่ายน้ำ ชั้น 23 และห้องออกกำลังกาย ชั้น 24

4.1.4.3 ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสตัน



ภาพที่ 4.70 โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริงสตัน

เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอน.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 76 ติดถนนสุขุมวิท สมุทรปราการ (ใกล้ BTS แบร์ริง)
ปีที่สร้างเสร็จจดทะเบียน	พ.ศ. 2560
ขนาดที่ดิน	8-2-70 ไร่ (13,880 ตารางเมตร)

ลักษณะอาคาร	อาคารพักอาศัย 4 อาคาร เป็นอาคารสูง 8 ชั้น อาคาร A, อาคารB, อาคาร C และอาคารD
จำนวนห้องชุด	อาคาร A ห้องพัก 259 ห้อง , ร้านค้า 4 ห้อง อาคาร B ห้องพัก 203 ห้อง อาคาร C ห้องพัก 203 ห้อง อาคาร D ห้องพัก 202 ห้อง 895 ห้อง
ลักษณะห้องชุด	เป็น 1 ห้องนอนทั้งหมด 22.50-31 ตร.ม.
การใช้งานพื้นที่อาคาร	อาคาร A ชั้น 1 ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ และร้านค้า ชั้น 2-8 ห้องพักอาศัย อาคาร B ชั้น 1 ห้องสมุด ชั้น 2-8 ห้องพักอาศัย อาคาร C ชั้น 1 ห้องกิจกรรมผู้สูงอายุ และห้องกิจกรรมเด็กเล็ก ชั้น 2-8 ห้องพักอาศัย อาคาร D ชั้น 1 ห้องเจ้าหน้าที่ รปภ. และห้องแม่บ้าน ชั้น 2 ห้องพักอาศัย สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ชั้น 3-8 ห้องพักอาศัย
จำนวนที่จอดรถ	275 คัน
ราคาขายเฉลี่ย ปัจจุบัน	40,000-50,000 บาท ต่อ ตารางเมตร
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตารางเมตร ปีที่ 4 เป็นต้นไป ค่าส่วนกลาง 40 บาท/ตารางเมตร
พื้นที่ขายทั้งหมด	22,176.00 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	34,390.50 ตร.ม.



ภาพที่ 4.71 ภาพถ่ายทางอากาศโครงการรุ่มพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบริ่งสแตชั่น
และขอบเขตโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

โครงการอาคารชุด 8 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย 4 อาคาร เรียงเป็นแนวยาว A, B, C และ D ทำให้พื้นที่ส่วนกลาง มีลักษณะแบ่งพื้นที่ออกเป็นระยะไปตามความยาวของอาคารชุด ด้านหน้าโครงการเป็นร้านสะดวกซื้อ เซเว่นอีเลเว่น (7-11) ถัดมาเป็นห้องนิติบุคคล ที่จะอยู่บริเวณอาคาร A ห้องสมุด สนามเด็กเล่น ห้องผู้สูงอายุและห้องเด็ก อยู่บริเวณอาคาร B และ C สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายอยู่บริเวณอาคาร D



ภาพที่ 4.72ผังบริเวณอาคาร A และ B



ภาพที่ 4.73 ผังบริเวณอาคาร C และ D



ภาพที่ 4.74 ห้องสมุด ภายในแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 พื้นที่ โต๊ะสูงพร้อมคอมพิวเตอร์ 2 เครื่อง
โต๊ะเดี่ยว และโต๊ะกลางยาวสำหรับนั่งทำงานเป็นกลุ่ม



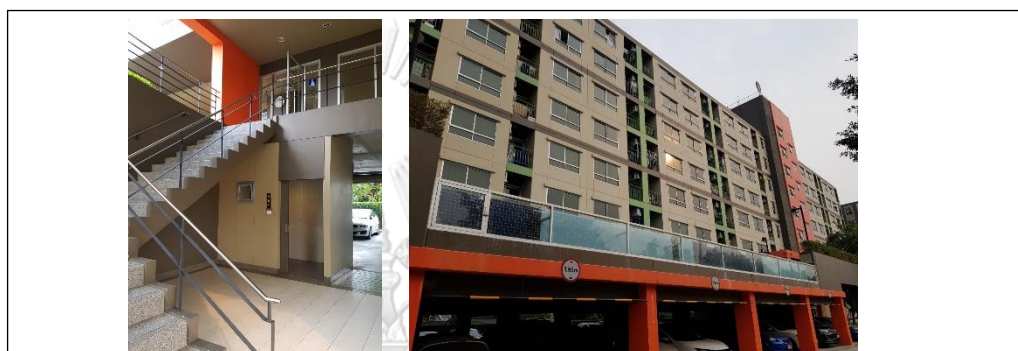
ภาพที่ 4.75 สนามเด็กเล่นภายนอก มีหลังคาคลุมอยู่ระหว่างห้องสมุดและห้องผู้สูงอายุ



ภาพที่ 4.76 ห้องผู้สูงอายุ ผู้พักอาศัยมาใช้ได้ ซึ่งมีคนเข้ามาใช้นั่งทำงานในห้องนี้
เพื่อต้องการใช้สมาธิมากกว่าทำในห้องสมุด



ภาพที่ 4.77 พื้นที่ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง และใช้เป็นพื้นที่จัดกิจกรรมในโครงการได้
เช่น งานวันเด็กประจำปี



ภาพที่ 4.78 สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย บริเวณอาคาร D

4.2 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

จากพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด 12 โครงการ ใน 4 ยุค พบว่าอาคารชุดที่มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีประเภทของพื้นที่ส่วนกลางคล้ายกันทั้ง 4 ยุค คือ โครงการกรณีศึกษาของ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ที่สามารถนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพได้ตามตารางที่ 4.2 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยแนวคิดโครงการ ราคาที่ดิน ทำเลที่ตั้งโครงการและกลุ่มลูกค้า

ตารางที่ 4.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 ยุค ของ บริษัท ศุภาลัย มหาชน (จำกัด)

พื้นที่ส่วนกลาง	ยุค 1	ยุค 2	ยุค 3	ยุค 4
ลักษณะของอาคารชุด	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคาร A สูง 23 ชั้น, อาคาร B สูง 30 ชั้น และอาคารนันทนาการ 1 อาคาร สูง 5 ชั้น	อาคารพักอาศัย 3 อาคาร สูง 33 ชั้น อาคารจอดรถและสโมสรกีฬา 1 อาคาร สูง 11 ชั้น	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 20 ชั้น	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 29 ชั้น แบ่งออกเป็น 3 ส่วน West, Center และ East
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 510 ห้อง	ห้องชุดพักอาศัย 1,660 ห้อง	ห้องชุดพักอาศัย 302 ห้อง	ห้องชุดพักอาศัย 1,705 ห้อง
ราคาขายเฉลี่ย	60,000 บาท	60,000 บาท	80,000 บาท	60,000 บาท
โถงต้อนรับ	พื้นที่เปิดโล่ง ทางเดินกว้าง 	พื้นที่เปิดโล่ง มีร้านค้าสะดวกซื้อและโต๊ะที่นั่งพัก 	พื้นที่เปิดโล่ง ฝ้าเพดานสูงโปร่ง มีที่นั่งพักคอย 	พื้นที่เป็นห้องปิด มีที่นั่งพักคอยมีการตกแต่ง 
สระว่ายน้ำน้ำ	อยู่ชั้นบนของอาคารนันทนาการ มีสระเด็ก และจากุซซี่ สระกว้างประมาณ 9 เมตร ยาวประมาณ 25 เมตร 	อยู่พื้นที่ชั้นกลาง รูปทรง freeform มีสระเด็ก สระกว้างประมาณ 7 เมตร ยาวประมาณ 70 เมตร 	อยู่ภายในอาคาร มีแสงธรรมชาติเข้ามาด้านบน สระกว้างประมาณ 10 เมตร ยาวประมาณ 25 เมตร 	อยู่บนชั้นที่จอดรถ มีสระเด็กและมีต้นไม้รอบๆ สระกว้างประมาณ 10 เมตร ยาวประมาณ 53 เมตร 

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์

จากการสำรวจโครงการทั้งหมด 12 โครงการ ของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน), บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และแบ่งออกเป็น 4 ช่วงยุค พบว่าพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงยุคนั้นมีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ซึ่งทางผู้วิจัยได้ให้ความสนใจในการศึกษา และวิเคราะห์การใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย โดยสรุปผลการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์

ตารางที่ 5.1 แสดงวัตถุประสงค์และผลการวิเคราะห์ของงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ผลการวิเคราะห์
1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน	<p>5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย</p> <p>5.1.1 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงจำนวนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงยุค</p> <p>5.1.2 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงลักษณะพื้นที่การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>5.1.3 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ชายและพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>5.1.4 การสัมภาษณ์แบบโครงสร้างจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านอาคารชุดพักอาศัย</p>
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมกรอยู่อาศัย	<p>5.2 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย</p> <p>5.2.1 สถานภาพทางสังคม ข้อมูลเพศ, อายุ, อาชีพ, ระดับการศึกษาสูงสุด, จำนวนสมาชิกในห้องพักอาศัย และประเภทห้องพักอาศัยในอาคารชุด</p> <p>5.2.2 สถานภาพทางเศรษฐกิจ ข้อมูลรายได้ รายได้ครัวเรือน ธรรมเนียมที่ห้องพักอาศัย</p> <p>5.3 ลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด</p> <p>5.3.1 ระยะเวลาอยู่อาศัยต่อสัปดาห์</p> <p>5.3.2 กิจกรรมงานอดิเรกในเวลาว่าง</p> <p>5.3.3 ลักษณะการออกกำลังกาย</p> <p>5.3.4 พฤติกรรมการที่มีอิทธิพลต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่ คือ สั่งซื้อสินค้า อาหารและเครื่องดื่ม ออนไลน์</p> <p>5.4 พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด</p>

ตารางที่ 5.1 แสดงวัตถุประสงค์และผลการวิเคราะห์ของงานวิจัย (ต่อ)

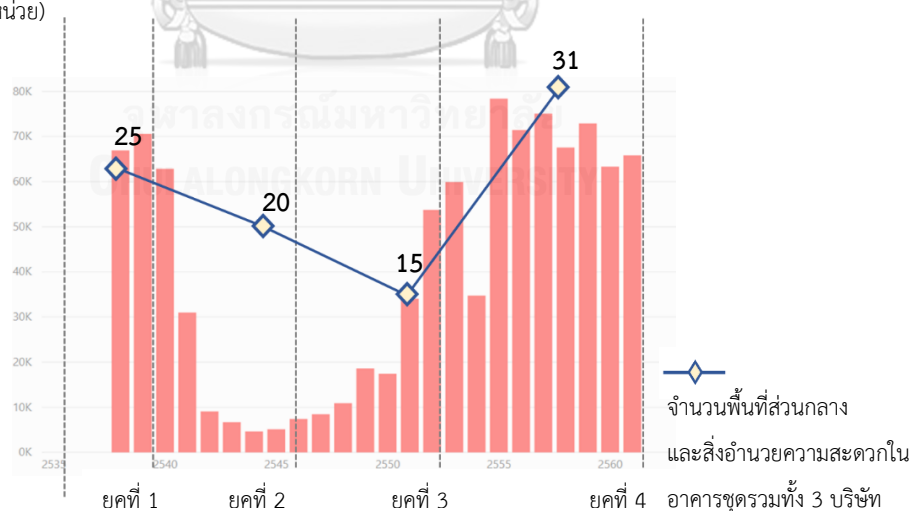
วัตถุประสงค์	ผลการวิเคราะห์
(ต่อ) 2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมกรอยู่อาศัย	5.4.1 ความถี่ในการใช้งาน 5.4.2 ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก 5.5 การคาดการณ์ด้านพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอนาคต สสำรวจพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต้องมีในโครงการ และพื้นที่ที่ต้องการมีเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมในโครงการ
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมกรอยู่อาศัย	5.6 เสนอแนะพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัย

5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย

5.1.1 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงจำนวนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงยุค

จากการศึกษาโครงการกรณีศึกษา 12 โครงการ พบว่ามีความสัมพันธ์สอดคล้องกับจำนวนจดทะเบียนอาคารชุดสร้างเสร็จ กล่าวคือ **ปัจจัยการแข่งขันทางตลาด** มีผลต่อจำนวนประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

จำนวนจดทะเบียน
อาคารชุด (หน่วย)



ภาพที่ 5.1 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดทั้ง 4 ยุค 12 โครงการ และจำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียน ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

5.1.2 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงลักษณะพื้นที่การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 5.2 แสดงประเภทพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ 12 โครงการ 3 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 4 ช่วงยุค

ยุค	โครงการ	จำนวนห้องพักอาศัย	ปีที่จัดทะเบียน (พ.ศ.)	พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย																															
				ทรัพย์สินส่วนกลางภายนอกอาคาร										ทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคาร						ร้านค้า															
				Green area (Ground)*	Parking*	Green area on building*	Pool	Pool's deck	Jacuzzi playground	Tennis court	Basketball	Outdoor gym	Ev Charger	Gym	Lobby	Juristic	Sauna	Aerobic	(Multi purpose)	Meeting room	Squash	Snook's room	Library	Kid's room	Study's room	Private theater	Elderly's room	tea's room	Spa's room	(+Steam room)	Lounge	Retail			
ยุค 1 เพื่อเช่า (พ.ศ. 2536-2539)	ศุภาลัย เพลส	510	2537																																
	บ้านแสนสิริ	76	2536																																
	ลุมพินี เพลส	34	2537																																
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540-2544)	ศุภาลัย ปาร์ค พลลโยธิน	1,660	2542																																
	บ้านสิริสาทร เอ็มอากาศ	169	2546																																
	ลุมพินี เพลส สาทร	570	2546			*																													
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ. 2545-2549)	ศุภาลัย โอเอเรียน ทัล เพลส	302	2549																																
	บ้านสิริสาทร สวนพูล	75	2547																																
	ลุมพินี เพลส สวนพูล-สาทร	299	2546																																
ยุค 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ. 2550-2560)	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา	1,705	2560																																
	เดอะไมบูเม็ท สยามเป้า	86	2560																																
	ลุมพินีวิลล์ 76 แบร์ริ่ง สเตชั่น	895	2560			*																													

* หมายเหตุ เป็นโครงการที่มีความสูงรวมของอาคาร ไม่เกิน 23 เมตร ไม่มีพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

พบว่าพื้นที่ส่วนกลางที่มีเหมือนกันทั้ง 12 โครงการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- 1) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวในโครงการและที่จอดรถ
- 2) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกนอกเหนือกฎหมายบังคับ ได้แก่ โถงต้อนรับและห้องนิติบุคคล

และโครงการที่แตกต่างจากกรณีศึกษาทั้งหมด 12 โครงการ คือ โครงการของบริษัท แอล.พี.เอ็ม.ดี.เวลลอปเมนท์ ในยุค 2 ที่ไม่มีสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย และยุค 3 ที่ไม่มีสระว่ายน้ำ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งประเภทการใช้งานได้ออกเป็น 3 กลุ่ม ตามวัตถุประสงค์การใช้งานของผู้อยู่อาศัย

1. พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active

- ภายนอกอาคาร ได้แก่ สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, สนามเด็กเล่น, สนามบาสเกตบอลและลานออกกำลังกายกลางแจ้ง
- ภายในอาคาร ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย, ห้องแอโรบิก, ห้องสควอช

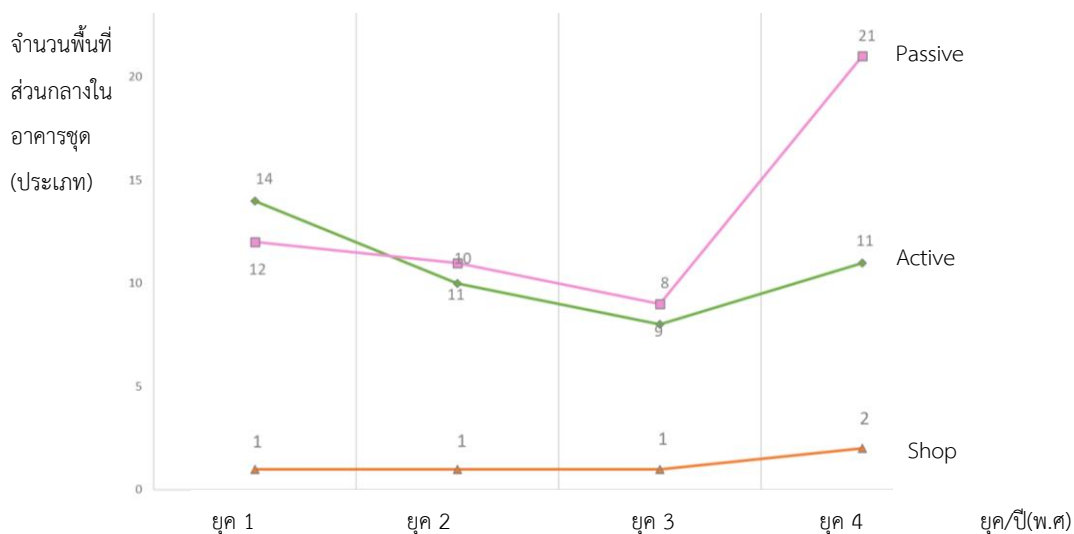
2. พื้นที่ส่วนกลางประเภท Passive

- ภายนอกอาคาร ได้แก่ พื้นที่สีเขียวในโครงการ
- ภายในอาคาร ได้แก่ โถงต้อนรับ, ห้องนิติบุคคล, ห้องชานา, ห้องประชุม, ห้องสปา, ห้องสมุด, ห้องดูภาพยนตร์, ห้องสูทเกอร์, ห้องนั่งเล่น, ห้องน้ำชา, ห้องผู้สูงอายุ, ห้องเด็กและห้องนั่งทำงาน

3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทร้านค้า คือ ร้านค้าบริการอำนวยความสะดวกในโครงการ

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 ยุค

ยุค	จำนวนประเภทพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก			
	ประเภท Active	ประเภท Passive	ร้านค้า	รวม
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539)	14	12	1	27
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540-2544)	10	11	1	22
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ.2545-2549)	8	9	1	18
ยุค 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ.2550-2560)	11	21	2	34



ภาพที่ 5.2 แผนภูมิแสดงอัตราส่วนจำนวนประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดทั้ง 4 ยุค

จากแผนภูมิ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง โดยแบ่งตามวัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ของทั้ง 4 ยุค มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้ พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active มีจำนวนลดลงจากยุค 1 (รุ่งเรือง) ถึงยุค 3 (ฟื้นตัว) และจำนวนที่เพิ่มขึ้นในยุค 4 (ไม่แน่นอน) ด้านพื้นที่ส่วนกลางประเภท Passive จากยุค 1 (รุ่งเรือง) ที่มีจำนวนน้อยกว่าพื้นที่ Active และจำนวนคงที่ในยุค 2 (ตกต่ำ) จากนั้นยุค 3 (ฟื้นตัว) จำนวนลดลงและจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในยุค 4 (ไม่แน่นอน) ซึ่งเป็นจำนวนพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด โดยพื้นที่ส่วนกลาง Passive ที่เพิ่มเติมและต่างจากยุคอื่น คือ ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว, ห้องสมุดและห้องทำงานรวม, ห้องนั่งเล่น, ห้องสปา และพื้นที่ทำงานรวม และด้านพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก หรือ ร้านค้าในโครงการมีจำนวนการเปลี่ยนแปลงที่คงที่ตลอด 4 ยุค

สรุป พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นสัดส่วนมากที่สุดในยุค 1 คือ พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active ซึ่งแตกต่างจากในยุค 4 พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสัดส่วนมากที่สุดคือ พื้นที่ส่วนกลางประเภท Passive และพื้นที่ Passive ที่เพิ่มขึ้นมานั้น เป็นพื้นที่ที่น่าลักษณะพฤติกรรมและการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยมาผสมผสานกับพื้นที่เพิ่มเติมเข้าไปในโครงการ เพราะพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงและปัจจัยคู่แข่งการตลาดจึงทำให้พื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการสร้างจุดขาย เพื่อเป็นภาพลักษณ์ให้แก่โครงการ เช่น ห้องดูภาพยนตร์, ห้องผู้สูงอายุ, ห้องน้ำชา และห้องสปา

5.1.3 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

จากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางทั้ง 4 ยุค ของทั้ง 3 บริษัท มีการเปลี่ยนแปลงตามรายละเอียดตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงสัดส่วนพื้นที่ขาย และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างของทั้ง 3 บริษัท ใน 4 ช่วงยุค

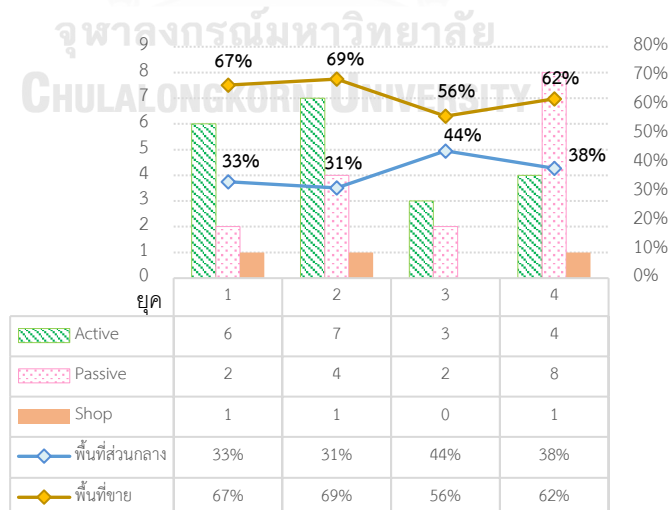
ยุค	สัดส่วน	ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)		แสนสิริ จำกัด (มหาชน)		แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	
		สัดส่วนพื้นที่ขาย	สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง	สัดส่วนพื้นที่ขาย	สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง	สัดส่วนพื้นที่ขาย	สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง
1	ร้อยละ	67	33	69	31	64	36
2	ร้อยละ	69	31	66	34	64	36
3	ร้อยละ	56	44	67	33	63	37
4	ร้อยละ	62	38	45	55	64	36

จากข้อมูลข้างต้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

- 1) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างมาก คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
- 2) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างปานกลาง คือ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
- 3) การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางเล็กน้อย คือ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- 1) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

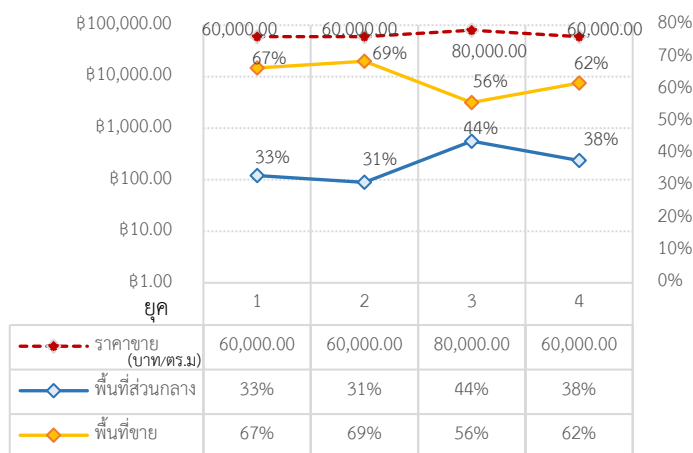
- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 5.3 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวนพื้นที่Active, Passive และร้านค้าในโครงการของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางคือ ยุค 3 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น

- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและราคาขาย

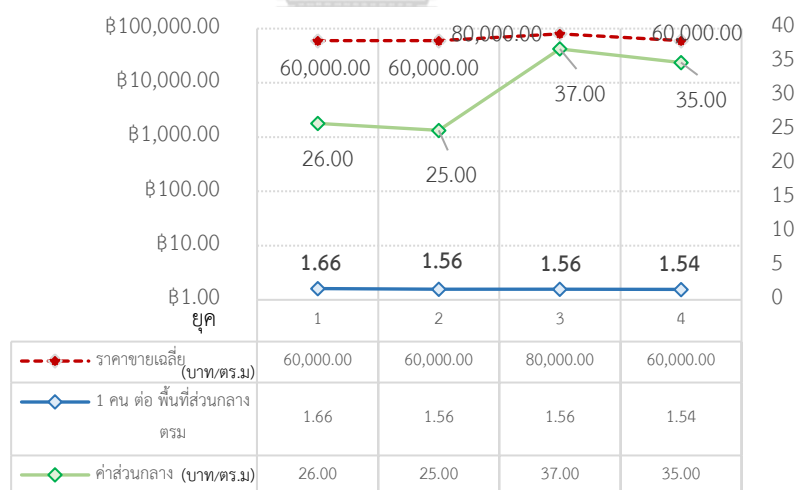


ภาพที่ 5.4 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและราคาขายโครงการของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่มา: ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามทางโครงการและเว็บไซต์ที่เผยแพร่ข้อมูล (www.hipflat.com และ <https://thinkofliving.com>)

จากแผนภูมิ พบว่าราคาขายของอาคารชุดของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) สอดคล้องกับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย โดยในยุค 3 ราคาขายเฉลี่ยสูงขึ้นตามสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางที่มากขึ้น

- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลาง

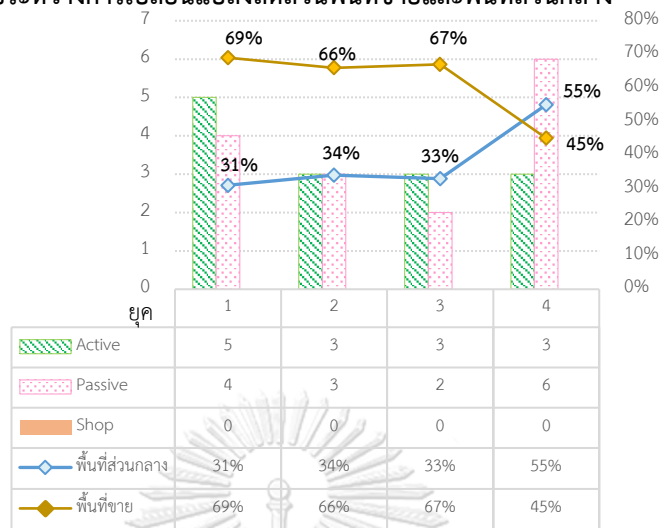


ภาพที่ 5.5 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลางโครงการของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิ พบว่าการเปลี่ยนแปลงขนาดต่อ 1 คนต่อพื้นที่ส่วนกลาง ค่าส่วนกลาง และราคาขายเฉลี่ยมีความสัมพันธ์ที่แตกต่างในแต่ละยุคที่ไม่เหมือนกัน คือ ในยุค 2 ราคาขายเฉลี่ยของโครงการไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่ค่าส่วนกลางและสัดส่วนขนาดพื้นที่ส่วนกลางนั้นลดลงเหมือนกัน ในยุค 3 สัดส่วนขนาดพื้นที่ส่วนกลางไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่ราคาขายเฉลี่ยและค่าส่วนกลางนั้นเพิ่มขึ้น

2) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

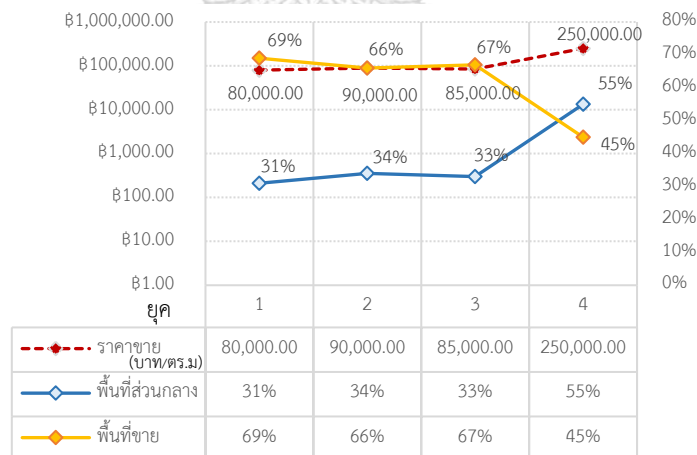
- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 5.6 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวนพื้นที่ Active, Passive และร้านค้าในโครงการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลาง ในยุค 4 อย่างมีนัยสำคัญ คือ สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าพื้นที่ขาย

- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและราคาขาย



ภาพที่ 5.7 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและราคาขายโครงการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ที่มา: ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามทางโครงการและเว็บไซต์ที่เผยแพร่ข้อมูล (www.hipflat.com และ <https://thinkofliving.com>)

จากแผนภูมิ พบว่าราคาขายของอาคารชุดของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) สอดคล้องกับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลาง

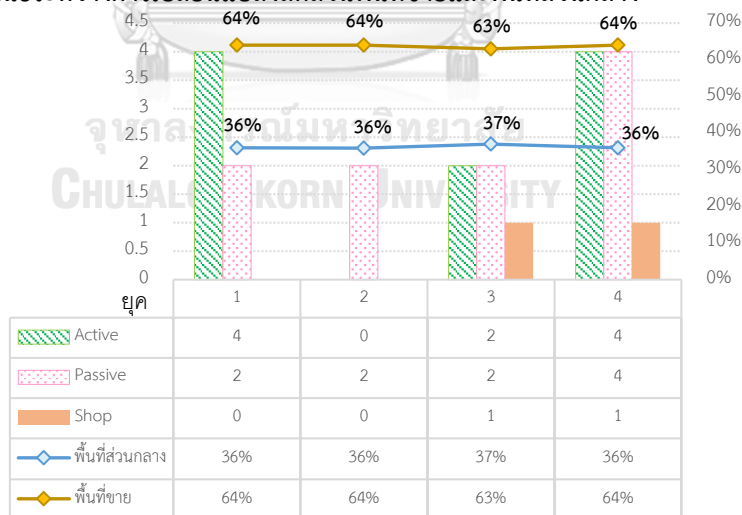


ภาพที่ 5.8 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลางโครงการของบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิ พบว่าการเปลี่ยนแปลงของทั้ง 3 ตัวแปรนั้น มีความสัมพันธ์ที่สอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ราคาขายเฉลี่ยของโครงการสูงขึ้น ค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้นและขนาดของพื้นที่ส่วนกลางต่อ 1 คน ก็มีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นตาม

3) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

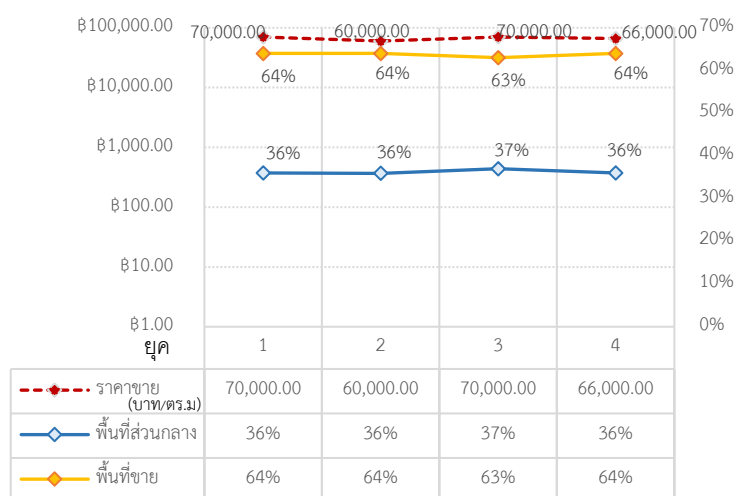
- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 5.9 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวนพื้นที่ Active, Passive และร้านค้าในโครงการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิ พบว่า การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างค่อนข้างคงที่

- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและราคาขาย



ภาพที่ 5.10 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและราคาขายโครงการของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่มา: ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามทางโครงการและเว็บไซต์ที่เผยแพร่ข้อมูล (www.hipflat.com และ <https://thinkofliving.com>)

จากแผนภูมิ พบว่าราคาขายของอาคารชุดของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สอดคล้องกับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย แบบคงที่เพราะสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางทั้ง 4 ยุค ค่อนข้างคงที่

- ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลาง



ภาพที่ 5.11 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางและค่าส่วนกลางโครงการของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิ พบว่าการเปลี่ยนแปลงของทั้ง 3 ตัวแปรค่อนข้างคงที่ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

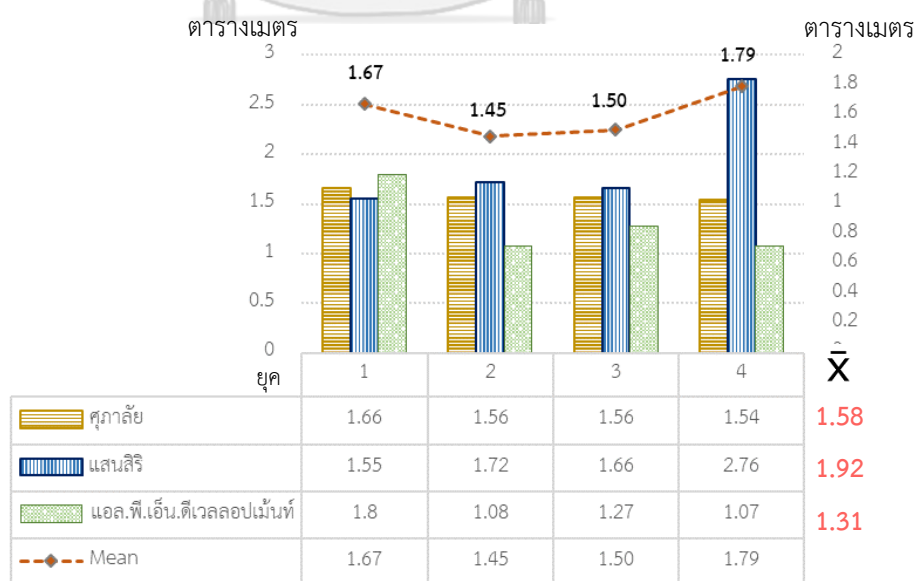
สรุป การเปรียบเทียบระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขาย พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของทั้ง 3 บริษัทใน 4 ยุค พบว่าทั้ง 3 บริษัท มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของพื้นที่ขาย, พื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่มีลักษณะไม่เหมือนกัน **ขึ้นอยู่กับนโยบายองค์กร กลยุทธ์ วิสัยทัศน์ของแต่ละบริษัทและระดับราคาขายของโครงการ**

ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางกับราคาขายของโครงการ พบว่า แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับราคาขายโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลง คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) 2) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับราคาขายโครงการแบบ **ค่อนข้างคงที่** คือ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

และจากราคาขายเฉลี่ยของโครงการของทั้ง 3 บริษัท สามารถแบ่งกลุ่มระดับราคาได้ออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

- 1) ระดับราคาสูง คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีราคาขายเฉลี่ย 80,000-250,000 บาท/ตร.ม.
- 2) ระดับราคากลาง คือ บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน) มีราคาขายเฉลี่ย 60,000-80,000 บาท/ตร.ม.
- 3) ระดับราคาล่าง คือ บริษัทแอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีราคาขายเฉลี่ย 60,000-70,000 บาท/ตร.ม.

และสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงของขนาดสัดส่วน 1 คน ต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลาง (ตารางเมตร) ทั้ง 4 ยุค ของ 3 บริษัท ได้ตามแผนภูมิต่างนี้



ภาพที่ 5.12 แผนภูมิแสดงข้อมูลสัดส่วน 1 คนต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลางที่เปลี่ยนแปลง 4 ยุค

จากแผนภูมิ พบว่าค่าเฉลี่ยสัดส่วน 1 คน ต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลางของทั้ง 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ มีลักษณะสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ คือ ยุค 1 เฟื่องฟู มีสัดส่วน 1 คน ต่อพื้นที่ส่วนกลาง 1.67 ตารางเมตร , ยุค 2 ตกต่ำ มีสัดส่วน 1 คน ต่อพื้นที่ส่วนกลาง 1.45 ตารางเมตร, ยุค 3 ฟิ้นตัว มีสัดส่วน 1 คน ต่อพื้นที่ส่วนกลาง 1.50 ตารางเมตร และยุค 4 ไม่แน่นอน มีสัดส่วน 1 คน ต่อพื้นที่ส่วนกลาง 1.79 ตารางเมตร

และจากสัดส่วนขนาดพื้นที่ส่วนกลางเฉลี่ยของแต่ละบริษัท พบว่ามีความสอดคล้องกับระดับของราคาขาย คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นกลุ่มระดับราคาสูงและมีขนาดพื้นที่ส่วนกลางที่มากที่สุดอยู่ที่ 1 คน ต่อ 1.92 ตารางเมตร รองลงมาคือบริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน) เป็นกลุ่มระดับราคาปานกลาง สัดส่วนขนาดพื้นที่ส่วนกลาง 1 คนต่อ 1.58 ตารางเมตร และอันดับสุดท้ายบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระดับราคาปานกลาง-ล่าง มีสัดส่วนขนาดพื้นที่ส่วนกลาง 1 คน ต่อ 1.31 ตารางเมตร

5.1.4 การสัมภาษณ์แบบโครงสร้างจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านอาคารชุดพักอาศัย

5.1.4.1 บทสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท

ประเด็นคำถาม	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ⁵³	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ⁵⁴	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ⁵⁵
1. การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดตั้งแต่อดีต จนถึงปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรบ้าง เพราะเหตุใดถึงมีการเปลี่ยนแปลง	<p>ราคาที่ดินเป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลง ปัจจุบันจะไม่ค่อยเห็นพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ในโครงการ พื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ นั้น จะมีเพียงพื้นที่สีเขียวตามกฎหมาย เพราะราคาที่ดินที่สูงขึ้น ซึ่งนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพด้านที่จอดรถในโครงการ เนื่องจากพื้นที่ขายนั้นวางผังตามระยะห่างของเสาโครงสร้างในโครงการส่งผลให้พื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นที่จอดรถในโครงการจำกัดตามไปด้วย เทคโนโลยีที่จอดรถอัตโนมัติจึงเป็นทางเลือกที่ดีที่เข้า</p>	<p>สมัยก่อนอาคารชุดพักอาศัย คือ บ้านในแนวตั้ง ลักษณะ ประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกจะคล้ายกับบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร ยกตัวอย่าง อาคารชุดพักอาศัยในสมัยอดีตนั้น จะมีพื้นที่ของสนามเทนนิส สนามบาส สควอช สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น และที่ดินมีมูลค่าที่ไม่แพงเหมือนปัจจุบันทำให้การใส่พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยนั้นสามารถจะใส่ฟังก์ชัน (Function) ลักษณะที่มีขนาดใหญ่ เช่น สนามเทนนิส ได้ ตรงกันข้ามกับปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินนั้นมีมูลค่าที่</p>	<p>การเปลี่ยนแปลง แบ่งออกได้เป็น 3 ยุค คร่าวๆ ตามสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ส่วนกลาง คือ ยุค 1 พ.ศ.2535-2558 สัดส่วนพื้นที่ขายมากกว่าพื้นที่ส่วนกลาง คือ 60:40 ต่อมายุค 2 หลัง พ.ศ.2559-25560 พื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางมีสัดส่วนที่เท่ากัน 50:50 และยุค 3 พ.ศ. 2560 ถึงปัจจุบัน พื้นที่ขายบางโครงการน้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลาง คือ 45:55 เป็นผลมาจากปัจจัยหลักที่ผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลง คือ นโยบายวิสัยทัศน์ขององค์กร เนื่องจากบริษัท แอล.พี.เอ็น. เป็นองค์กรที่</p>

⁵³ คุณพิรณัฐ คุ้มชาติ ผู้จัดการฝ่ายสถาปัตยกรรม บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563

⁵⁴ คุณอภิรดี สุขเลิศ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์พัฒนาผลิตภัณฑ์โครงการแนวสูง บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 22 มกราคม พ.ศ.2563

⁵⁵ คุณอุษาพร เลิศวิกุล ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาบริหารชุมชน บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ.2563

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท (ต่อ)

บริษัทอสังหา ประเด็นคำถาม	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด (มหาชน)
	มาช่วยพัฒนาแก้ไขได้ รวมไปถึงดู ลือคเกอร์อัตโนมัติที่สะท้อนถึง พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่ขอบ ความสะดวกสบายมากขึ้น และ ประหยัดพื้นที่ของโครงการ โดย จะพบว่าพื้นที่ส่วนกลางปัจจุบัน จะมีลักษณะพื้นที่ส่วนกลางแบบ สามารถใช้งานร่วมกันได้ เช่น พื้นที่ Co-living หรือ พื้นที่ Co-working เพื่อให้ทุกคน สามารถมาใช้ร่วมกันได้ในพื้นที่นี้	สูงขึ้นกว่าสมัยก่อนขึ้นมาก	ให้ความสำคัญกับชุมชน ตาม วิสัยทัศน์องค์กร “ชุมชนน่าอยู่” ทำให้สะท้อนออกมาที่พื้นที่ ส่วนกลาง จากอดีตถึงปัจจุบัน ความเป็นชุมชนสำคัญมากขึ้น จึง ทำให้ความสำคัญของพื้นที่ ส่วนกลางเติบโตขึ้นตามไปด้วย และมีปัจจัยรองอื่นๆทำให้เกิด การเปลี่ยนแปลง ได้แก่ สภาพ เศรษฐกิจ พฤติกรรมของผู้อยู่ อาศัยในอาคารชุด คู่แข่งการตลาด ราคาที่ดินและเทคโนโลยี
คำสำคัญ	- ราคาที่ดิน - การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ด้านที่จอดรถ	- บ้านในแนวตั้ง - นโยบาย วิสัยทัศน์ - สภาพเศรษฐกิจ	- พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยใน อาคารชุด - คู่แข่งทางการตลาด - เทคโนโลยี
2. ปัจจัยอะไรที่ มีส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปร ในการกำหนด พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ทางกายภาพ	2.1 Efficiency ของพื้นที่ขาย ต่อพื้นที่ส่วนกลาง ต้องไม่น้อย กว่า ร้อยละ 60 2.2 ทำเลที่ตั้งโครงการ เป็นปัจจัย ในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางใน โครงการ 2.3 โครงสร้างของอาคาร พื้นที่ ว่างที่เหลือจากการกำหนดพื้นที่ ขาย พื้นที่จอดรถและพื้นที่ตาม กฎหมาย ทางฝ่ายพัฒนาแบบจะ นำพื้นที่ว่างไปเสนอทางฝ่าย การตลาด เพื่อให้ฝ่ายการตลาด กำหนดพื้นที่ที่จะตอบโต้กับ พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าของ โครงการ 2.4 การดูแลรักษาพื้นที่ ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก นโยบายให้พื้นที่ส่วนกลาง ที่กำหนดไปนั้นต้องดูแลรักษาง่าย และทนทาน เพื่อลดภาระ ค่าใช้จ่ายของฝ่ายบริหารอาคาร	2.1 กลุ่มลูกค้า เป็นปัจจัยที่สำคัญ ที่สุด เพราะพัฒนาอาคารชุดพัก อาศัยให้คนอาศัยอยู่ ดังนั้น พฤติกรรม อายุ การใช้ชีวิต (Lifestyle) เป็นปัจจัยหลักที่เป็น ตัวแปรในการกำหนด ลักษณะ ขนาด และประเภทของพื้นที่ ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารชุดพักอาศัยจาก กลุ่มลูกค้าที่ตั้งไว้ ซึ่งจะเป็น ตัวกำหนด ระดับราคาขาย (segment) ของอาคารชุดพัก อาศัย 2.2 คู่แข่งทางการตลาด การ พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย หรือ ผลิตภัณฑ์จะมีการศึกษาคู่แข่ง อย่างละเอียด โดยเฉพาะภายใน รัศมี 2 กิโลเมตร จากพื้นที่ โครงการ เพื่อที่จะเป็นการขาย ให้ ขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ	2.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ มีส่วน เป็นตัวแปรกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และส่งผลกระทบต่อ แนวความคิดหลัก ของโครงการ ตัวอย่าง โครงการ ติดรถไฟฟ้าที่มีแนวคิดอยากให้ผู พักอาศัยกลับมาจากที่ทำงานแล้ว ได้ความรู้สึกผ่อนคลาย ความสงบ และเป็นธรรมชาติ จึงให้ ความสำคัญแก่พื้นที่ส่วนกลางกับ พื้นที่สวน หรือพื้นที่สีเขียวใน โครงการ 2.2 กลุ่มลูกค้า จากนโยบาย องค์กรที่มีเป้าหมายหลัก คือ สร้าง ที่อยู่อาศัยที่ราคาจับต้องได้ของ กลุ่มครอบครัว คนทุกวัยที่อาศัย ร่วมกัน นำมาสู่พื้นที่ส่วนกลางที่ สามารถรองรับกลุ่มคนเหล่านี้ได้ เช่น ห้องเด็ก ห้องสมุด ห้องทำงาน ห้องกิจกรรมนั่ง พักผ่อน

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท (ต่อ)

บริษัทอสังหา ประเด็นคำถาม	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด (มหาชน)
	และผู้อาศัย เนื่องจากศุภาลัย ไม่มีบริษัทในเครือ หรือฝ่าย บริหารอาคารชุดที่สามารถ ประสานงานและดูแลรักษาได้ อย่างครอบคลุม 2.5 คู่แข่งทางการตลาด การ พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย หรือ ผลิตภัณฑ์ มีการศึกษาคู่แข่งอย่าง ละเอียด โดยเฉพาะเพื่อที่จะเป็น การส่งเสริมขาย ให้ขายได้อย่างมี ประสิทธิภาพ	2.3 Trend เทคโนโลยี บริการ สั่งซื้ออาหารต่างๆ เป็นสิ่งที่ทำให้ พฤติกรรมของผู้อาศัยในอาคาร ชุดพักอาศัยนั้น เปลี่ยนไปจากเดิม อย่างเห็นได้ชัด ยกตัวอย่าง พื้นที่ที่ ทางผู้พัฒนาจัดเตรียมพื้นที่ ทำอาหารกลาง Co-Kitchen อาจจะไม่ตอบโจทย์ในพฤติกรรม ของผู้อาศัย เพราะผู้อาศัย ปัจจุบันสามารถสั่งอาหารจาก ช่องทางอื่นให้มาส่งได้อย่างสะดวก มากขึ้น	2.3 คู่แข่งทางการตลาด 2.4 เทคโนโลยี
คำสำคัญ	- ทำเลที่ตั้งโครงการ - โครงสร้างของอาคาร - การดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	- กลุ่มลูกค้า - คู่แข่งทางการตลาด - เทคโนโลยี	- แนวความคิดหลักของโครงการ - คู่แข่งทางการตลาด - ระดับราคาขาย (segment)
3. ปัจจัยอะไร เป็นสัดส่วนที่ให้ น้ำหนักมากที่สุด ในการกำหนด หรือ คำนึงมีผล ต่อการออกแบบ มากที่สุด	Efficiency ของพื้นที่ขาย เป็นตัว แปรสำคัญ จากนั้นจะได้สัดส่วน ของพื้นที่ส่วนกลาง แล้วนำไป พัฒนาพื้นที่ต่อตามความเหมาะสม ของพฤติกรรมลูกค้า ทำเลที่ตั้ง โครงการ และคู่แข่งทางการตลาด	ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ผู้พัฒนา คำนึงถึงส่วนประกอบทุกส่วนที่ เกี่ยวข้อง แล้วนำมาพิจารณา ส่วนผสมที่ลงตัวที่เหมาะสมและมี ภาพลักษณ์ที่สวยงาม ซึ่งส่วนผสม ที่ลงตัวนี้จะขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าที่ ทางบริษัทกำหนดไว้	ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนด คือ ลูกค้า ที่จะมาซื้อเป็นใคร งบประมาณในการซื้อเท่าไร ผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาขายนั้นตอบ โจทย์ สอดคล้องกับพฤติกรรมมาก น้อยแค่ไหน
คำสำคัญ	- Efficiency ของพื้นที่ขาย	- ส่วนผสมที่ลงตัวจาก ส่วนประกอบทุกส่วนที่เกี่ยวข้อง	- กลุ่มลูกค้า
4. แนวคิดการ พัฒนา หรือ ขั้นตอนการ กำหนดพื้นที่ ส่วนกลาง และ สิ่งอำนวยความสะดวก มากจาก อะไร	จากแปลงที่ดิน นำมากำหนดวาง ผังอาคารเบื้องต้นให้ได้ efficiency ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด และ กำหนดพื้นที่จอดรถที่คำนวณตาม สัดส่วนของจำนวนห้องชุดใน โครงการ จากนั้นพื้นที่ที่เหลือเป็น พื้นที่ส่วนกลางที่จะนำมาพัฒนา ต่อ กำหนดการใช้งาน จากฝ่าย การตลาด ข้อมูลการสำรวจคู่แข่ง ประกอบด้วยข้อมูลจากฝ่ายวิจัย โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องมีใน โครงการ คือ สระว่ายน้ำ และ ห้องออกกำลังกาย	การทำงานกันเป็นกลุ่มที่ประกอบ ไปด้วยหลายฝ่าย ประกอบไปด้วย ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development), ฝ่ายการตลาด (Marketing), ฝ่ายการเงิน (Finance), ฝ่าย ออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ (Product design and development),ฝ่ายขาย (Sales) และฝ่ายก่อสร้าง (Construction) โดยแรกจะเริ่มจากที่ ศึกษาความ เป็นไปได้โครงการ (Feasibility) เป็นไปได้โครงการ พื้นที่ขาย พื้นที่ ก่อสร้างรวม	จากนโยบายบริษัทให้ความสำคัญ กับการออกแบบพัฒนาโครงการ แนวคิดการออกแบบผลิตภัณฑ์ และวางผังโครงการ กลยุทธ์ทำเล ที่มีคู่แข่งน้อย เพื่อลดต้นทุนหรือ ราคาที่ดินที่สูงและเป้าหมาย เหมาะสมกับ กลุ่มลูกค้า ระดับกลางถึงกลาง-ล่าง นำมาสู่ การจัดให้มีรถรับส่งเชื่อมต่อไป ระบบขนส่งมวลชน มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันใน โครงการ เช่น ร้านสะดวกซื้อ 7- Eleven ร้านซักรีด ร้านอาหาร

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท (ต่อ)

บริษัทอสังหา ประเด็นคำถาม	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด (มหาชน)
	ส่วนพื้นที่ที่เหลือจะขึ้นอยู่ กับจุดขายในโครงการที่ทางบริษัท จะพัฒนา และนำมาเป็นจุดเด่น	เพื่อให้ได้กรอบของ อาคารและ ลักษณะโครงการ นำมาเป็น ตัวกำหนดเบื้องต้นในการพัฒนา ด้านรายละเอียดภายในโครงการ จะมาจากการ สำรวจคู่แข่ง ทางการตลาด ข้อมูลของกลุ่มลูกค้า segment เน้นไปที่กลุ่มลูกค้าเป็นใคร ที่จะ เป็นตัวแปรที่กำหนดพื้นที่ ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกในโครงการที่ชัดเจนที่สุด	ศักยภาพในการพัฒนาอยู่ใกล้สิ่ง อำนวยความสะดวก
คำสำคัญ	- กำหนดวางผังอาคารเบื้องต้นที่ ให้ได้ efficiency - ข้อมูลการสำรวจคู่แข่ง	- ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย - ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility)	- ข้อมูลของกลุ่มลูกค้า segment - การทำงานกันเป็นกลุ่ม
5.ข้อเสนอแนะ มุมมองเกี่ยวกับ พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ที่สอดคล้องกับ พฤติกรรมผู้อยู่ อาศัยในปัจจุบัน ที่คาดว่าจะส่ง ต่อทางกายภาพ ของพื้นที่ ส่วนกลาง และ สิ่งอำนวยความสะดวกใน อนาคต	มุมมองต่อพื้นที่ส่วนกลางใน อนาคต คือ มุ่งเน้นด้าน Green, Living tech (ที่จอดรถยนต์ อัตโนมัติ, EV charger, ตู้ลิ้น เกอร์อัจฉริยะ) และสุขภาพของผู้ อยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งพื้นที่ ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก นี้จะพัฒนารูปแบบให้อยู่ สอดแทรกไปกับพื้นที่สีเขียวใน โครงการมากขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัย ได้สัมผัสธรรมชาติ อีกทั้งยัง ประหยัดพลังงานต่างๆ ที่ใช้ใน โครงการและนำไปสู่ความยั่งยืน	ต้องเป็นพื้นที่ที่คุ้มค่า และใช้ได้ จริง	พื้นที่ส่วนกลางที่สามารถ ปรับเปลี่ยนได้ตลอด ตามการ เติบโตของผู้อยู่อาศัย ซึ่งพื้นที่ ส่วนกลางของอาคารชุด ควรคำนึง ให้เหมือนกับพื้นที่ที่หนึ่งของบ้าน ที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องอยู่อาศัยใช้ชีวิต ไปเรื่อยๆ ตามช่วงวัย ที่ต้องมีการ ปรับเปลี่ยน
คำสำคัญ	- มุ่งเน้นด้าน Green - Living tech - สุขภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคาร ชุด	- พื้นที่ที่คุ้มค่า และใช้ได้จริง - เปลี่ยนได้ตลอด ตามการ เติบโตของผู้อยู่อาศัย	- สอดแทรกไปกับพื้นที่สีเขียวใน โครงการมากขึ้น - ประหยัดพลังงาน - ความยั่งยืน

5.1.4.2 บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารชุดพักอาศัย

ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

ผู้เชี่ยวชาญ ประเด็นคำถาม	คุณสามภพ บุณนาค ⁵⁶ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่ง ประเทศไทย	คุณจรัญ เกษร ⁵⁷ กรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารนิติบุคคล บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
1. ปัจจัยอะไรที่มี ส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปรใน การกำหนดพื้นที่ ส่วนกลาง และสิ่ง อำนวยความสะดวก สะดวกทาง กายภาพ	<p>1. ราคาที่ดิน สมัยก่อนมีราคาถูกกว่าปัจจุบัน ทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีขนาดที่กว้างกว่า แต่มีชนิดประเภทที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบัน</p> <p>2. พื้นที่ขาย หรือ Saleable area ซึ่งโดยทั่วไปโครงการอาคารชุดจะมีพื้นที่ขาย อยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 60-62</p> <p>3. ระดับราคาขายของอาคารชุด หรือ Segment ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ส่วนกลาง คือ อาคารชุดที่ตั้งกลุ่มลูกค้าที่</p>	<p>1. ด้านเศรษฐกิจ กระทบถึงต้นทุน และราคาขาย เศรษฐกิจดี ส่งผลให้คนมีกำลังซื้อ ทำให้พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยสามารถทำได้ เลยเส้นมาตรฐานเบื้องต้น ใส่เพิ่มกว่ามาตรฐานได้</p> <p>2. ด้านกฎหมาย เป็นพื้นฐาน ขั้นต่ำ ที่ผู้ประกอบการต้องทำตามกรอบของกฎหมาย ไม่เอาเปรียบผู้บริโภค</p> <p>3. ด้านเทคโนโลยี ยกตัวอย่างเช่น ระบบ IOT ส่งผลให้ขนาดของคอมพิวเตอร์เล็กลง โต๊ะเล็กลง พื้นที่ที่สำนักงานเล็กลง ทำให้ได้พื้นที่ขายมากขึ้น ผู้จัดหมายมีแนวโน้มที่จะเล็กลง เพราะสามารถใช้ร่วมกันได้ sharing economy ก็ทำให้พื้นที่ส่วนกลางเล็กลง</p>
ผู้เชี่ยวชาญ 1. ปัจจัยอะไรที่มี ประเด็นคำถาม ส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปรใน การกำหนดพื้นที่ ส่วนกลาง และสิ่ง อำนวยความสะดวก สะดวกทาง กายภาพ	<p>3. ระดับราคาขายของอาคารชุด หรือ Segment ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ส่วนกลาง คือ อาคารชุดที่ตั้งกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันออกไป ทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีการเปลี่ยนแปลง</p> <p>4. การตลาด ความต้องการที่จะขายได้ดี เช่น สระว่ายน้ำขนาด 8,000 ตารางเมตร ซึ่งถ้ามากเกินไปก็จะเป็นโทษ เป็นภาระของผู้อยู่อาศัย</p> <p>5. เทคโนโลยี เช่น ตามรั้ว Gate สแกนใบหน้า เข้าออกLobby ห้องพัก</p>	<p>4. ด้านสังคม เป็นปัจจัยที่สำคัญ เพราะหมายถึงพฤติกรรมกรอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป Generationที่ต่างกัน พฤติกรรมก็ต่างกัน ห้องออกกำลังกายใหญ่ขึ้น เหมาะกับคนรุ่นใหม่ คนรุ่นใหม่ต้องการพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น และความอยู่กับธรรมชาติมากขึ้น คอนโดเป็นบ้านหลังที่ 2 ของวัยทำงาน อยู่คอนโดเพื่อสะดวกต่อการเดินทางในวันทำงานวันธรรมดา วันเสาร์ สัปดาห์กลับไปอยู่บ้าน พฤติกรรมกลุ่มนี้จะไม่ค่อยใช้พื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>5. ด้านอุตสาหกรรม และพฤติกรรมลูกค้า Generation, Life style, Segment, Affordable, Emotion</p>
คำสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดิน - การกำหนดพื้นที่ขายในโครงการ - การตลาด - ด้านเศรษฐกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านกฎหมาย - ด้านเทคโนโลยี - ด้านสังคม - ด้านอุตสาหกรรม และพฤติกรรมลูกค้า

⁵⁶ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ.2562⁵⁷ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

5.2 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

5.2.1 สถานภาพทางสังคม

เป็นการสำรวจข้อมูลเพศ, อายุ, อาชีพ, ระดับการศึกษาสูงสุด, จำนวนสมาชิกในห้องพักอาศัย และประเภทห้องพักอาศัยในอาคารชุด

5.2.2 สถานภาพทางเศรษฐกิจ

เป็นการสำรวจข้อมูลรายได้ รายได้ กรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย

ตารางที่ 5.7 แสดงสถานภาพทางสังคม และทางเศรษฐกิจของผู้พักอาศัยทั้ง 12 โครงการโดยจำแนกตามบริษัทพัฒนาโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	ศุภาลัย	แสนสิริ	แอล.พี.เอ็น.ดี เวลลอปเมนท์	ฐานนิยม (Mode)
		N=226	N=20	N=58	N=304
1	สถานภาพทางสังคม				
1.1	เพศ	หญิง (132, 58.41%)	ชายและหญิง (10, 50%)	หญิง (35, 60.34%)	หญิง (179, 58.88%)
1.2	อายุ	25-39 ปี (126, 56%)	25-39 ปี (10, 50%)	25-39 ปี (39, 67%)	25-39 ปี (175, 57.57%)
1.3	สถานะ	โสด (131, 58%)	สมรสและมีบุตร (10, 50%)	โสด (40, 69%)	โสด (177, 58.22%)
1.4	อาชีพ	พนักงาน บริษัทเอกชน (107, 47%)	เจ้าของธุรกิจ (8, 40%)	พนักงาน บริษัทเอกชน (36, 62%)	พนักงาน บริษัทเอกชน (149, 49.01%)
1.5	การศึกษา	ปริญญาตรี (130, 57.50%)	ปริญญาโท (12, 60%)	ปริญญาตรี (38, 65.50%)	ปริญญาตรี (174, 57.24%)
1.6	จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย	1-2 คน (76, 33.60%)	2-3 คน (8, 40%)	1-2 คน (36, 62%)	1-2 คน (114, 37.50%)
1.7	ประเภทห้องพัก	1 ห้องนอน (76, 33.60%)	2 ห้องนอน (8, 40%)	1 ห้องนอน (36, 62%)	1 ห้องนอน (114, 37.50%)
2	สถานภาพทางเศรษฐกิจ				
2.1	รายได้ต่อเดือน	30,001-50,000 บาท (63, 28%)	30,001-50,000 บาท (8, 3%)	10,001-20,000 บาท (20, 7%)	30,001-50,000 บาท (83, 27.30%)
2.2	กรรมสิทธิ์ห้องชุด	เป็นเจ้าของ (166, 51%)	เป็นเจ้าของ (18, 90%)	เป็นเจ้าของ (35, 60%)	เป็นเจ้าของ (219, 72.04%)
3	ลักษณะการใช้งานพื้นที่				
3.1	จำนวนวันพักอาศัยต่อ สัปดาห์	7 วัน (139, 61.50%)	7 วัน (12, 60%)	7 วัน (36, 62%)	7 วัน (187, 61.51%)

จากตารางที่ 5.7 พบว่าลักษณะของสภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดที่พัฒนาโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) นั้นมีลักษณะที่แตกต่างจาก 2 บริษัท คือ ส่วนมากประกอบอาชีพเป็นเจ้าของธุรกิจ ระดับการศึกษาปริญญาโท และจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยส่วนมากอยู่ 2-3 คน ซึ่งสอดคล้องกับประเภทของห้องพักส่วนมาก ที่พักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน และลักษณะของสถานภาพทางเศรษฐกิจที่แตกต่างจากบริษัทอื่น คือ ผู้พักอาศัยอาคารชุดของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ รายได้ต่อเดือนโดยเฉลี่ย คือ 10,000-20,000 บาท สอดคล้องกับระดับราคาขายของอาคารชุดที่อยู่ระดับปานกลาง-ล่าง

5.3 ลักษณะการใช้งานพื้นที่

5.3.1 ลักษณะกิจกรรมหรืองานอดิเรกในช่วงเวลาว่าง

จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะกิจกรรมที่ทำในเวลาว่าง 3 อันดับแรก คือ ออกกำลังกาย, ดูภาพยนตร์ และอ่านหนังสือตามลำดับ ซึ่งสามารถแบ่งรายละเอียดตามช่วงอายุ พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มออกได้เป็น 2 กลุ่มคือ

- 1) อายุต่ำกว่า 40 ปี ดูภาพยนตร์ในเวลาว่างเป็นอันดับแรก
- 2) ช่วงอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป ออกกำลังกายในเวลาว่างเป็นอันดับแรกและในช่วงอายุมากกว่า 60 ปี ขึ้นไปนั้น มีกิจกรรมอันดับแรกเพิ่มเติม คือ อ่านหนังสือ

ตารางที่ 5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในเวลาว่างตามลำดับ

อันดับ	ลักษณะกิจกรรมที่ทำในเวลาว่าง		ช่วงอายุ					รวม
			น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	
	จำนวน		N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
1	ออกกำลังกาย	ร้อยละ	5.59	32.57	13.49	3.29	2.63	57.57
2	ดูภาพยนตร์	ร้อยละ	8.22	35.86	10.2	0.33	1.97	56.58
3	ซื้อของออนไลน์	ร้อยละ	4.61	25.99	2.95	0.66	0.99	36.18
4	พบปะเพื่อนฝูง	ร้อยละ	2.3	21.38	5.59	0.66	2.3	32.24
5	อ่านหนังสือ	ร้อยละ	3.29	13.49	7.57	0.66	2.63	27.63
6	ทำอาหาร	ร้อยละ	1.97	11.84	3.95	0.66	0	20.07
7	เล่นดนตรี ศิลปะ	ร้อยละ	0	4.28	0.33	0	0	6.58
8	ร้องเพลง	ร้อยละ	0	4.28	0.33	0	0	4.61

ด้านความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง

พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

- 1) พนักงานบริษัท, เกษียณ และอื่นๆ ดูภาพยนตร์ในช่วงเวลาว่างเป็นอันดับแรกเหมือนกัน
- 2) ข้าราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, เจ้าของกิจการ และอาชีพอิสระ ออกกำลังกายเป็นอันดับแรกในช่วงเวลาว่าง

ตารางที่ 5.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้พักอาศัยและลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ

อันดับ	ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง		อาชีพ							
			พนักงานบริษัท	ข้าราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	เจ้าของกิจการ	เกษียณ	อาชีพอิสระ	อื่นๆ	รวม
	จำนวน		N=148	N=20	N=25	N=31	N=11	N=32	N=36	N=304
1	ออกกำลังกาย	ร้อยละ	27.3	3.95	6.25	7.24	0.66	5.26	6.91	57.57
2	ดูภาพยนตร์	ร้อยละ	28.29	3.62	4.93	5.59	2.3	4.61	7.24	56.58
3	ซื้อของออนไลน์	ร้อยละ	17.43	3.95	3.95	2.96	0.33	3.62	3.95	36.18
4	พบปะเพื่อนฝูง	ร้อยละ	14.14	0.33	3.29	4.93	1.32	4.28	3.95	32.24
5	อ่านหนังสือ	ร้อยละ	11.18	1.97	1.64	2.3	1.32	4.61	4.61	27.63
6	ทำอาหาร	ร้อยละ	2.63	0.33	0	0	0	0.99	2.63	6.58
7	เล่นดนตรี ศิลปะ	ร้อยละ	11.18	1.97	1.64	2.3	1.32	4.61	4.61	27.63
8	ร้องเพลง	ร้อยละ	1.97	0.66	0.66	0	0	1.32	0	4.61

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด้านความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 2 กลุ่ม

- 1) ช่วงรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท ดูภาพยนตร์เป็นอันดับแรก
- 2) ช่วงรายได้ ตั้งแต่ 30,001 บาทขึ้นไป ทำกิจกรรมออกกำลังกายเป็นอันดับแรกในช่วงเวลาว่าง

ตารางที่ 5.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ

อันดับ	ลักษณะกิจกรรมที่ทำ ในช่วงเวลาว่าง		รายได้								
			ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-20,000	20,001-30,000	30,001-50,000	50,001-70,000	70,001-100,000	100,001-300,000	มากกว่า 300,000 บาท ขึ้นไป	รวม
	จำนวน		N=21	N=46	N=61	N=83	N=41	N=15	N=29	N=8	N=304
1	ออกกำลังกาย	ร้อยละ	2.96	6.58	9.54	17.76	8.55	3.29	7.24	2.3	58.56
2	ดูภาพยนตร์	ร้อยละ	3.29	7.24	11.84	15.79	7.57	2.63	7.24	0.99	56.58
3	ซื้อของออนไลน์	ร้อยละ	2.96	5.92	9.54	12.17	2.63	0.66	2.3	0	36.18
4	พบปะเพื่อนฝูง	ร้อยละ	0.99	5.92	6.58	7.89	0.66	0.99	2.96	0.66	32.24
5	อ่านหนังสือ	ร้อยละ	1.64	3.62	5.59	7.24	3.95	0.99	2.63	1.97	27.63
6	ทำอาหาร	ร้อยละ	0.99	3.29	4.61	0.06	2.63	0.66	1.32	0.33	20.07
7	เล่นดนตรี ศิลปะ	ร้อยละ	0.99	2.3	1.32	0	1.32	0	0.33	0.33	6.58
8	ร้องเพลง	ร้อยละ	0	1.64	0.99	1.64	0	0	0	0.33	4.61

5.3.2 พฤติกรรมการที่มีอิทธิพลต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่

ลักษณะพฤติกรรมด้านสั่งสินค้าออนไลน์ และอาหาร เครื่องดื่มต่างๆ ในยุคปัจจุบันที่มีอิทธิพลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันปัจจุบันเทคโนโลยี การบริการมีการพัฒนาเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายของผู้บริโภคมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อลักษณะพฤติกรรมทางด้านสั่งสินค้าออนไลน์ และอาหารเครื่องดื่มในอาคารชุดพักอาศัยเป็นอย่างมาก

จากผลสำรวจความถี่การสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 3 กลุ่ม ตามลำดับ

- 1) ช่วงอายุต่ำกว่า 55 ปี มีความถี่การสั่งซื้อสินค้ามากที่สุดคือ 1-2 ครั้งต่อเดือน
- 2) ช่วงอายุ 55-60 ปี ความถี่การสั่งซื้อสินค้ามากที่สุดคือ หลายๆ เดือนครั้ง และไม่ได้ใช้บริการเท่ากัน
- 3) ช่วงอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป ไม่ได้ใช้บริการ

ด้านความถี่ในการสั่งซื้ออาหาร สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 3 กลุ่ม ตามลำดับ

- 1) ช่วงอายุน้อยกว่า 25 ปี ความถี่การสั่งซื้ออาหารมากที่สุด คือ มากกว่า 4 ครั้งต่อเดือน
- 2) ช่วงอายุ 25-60 ปี ความถี่การสั่งซื้ออาหารมากที่สุด คือ 1-2 ครั้งต่อเดือน
- 3) ช่วงอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป ไม่ได้ใช้บริการ

ตารางที่ 5.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุ และความถี่ในการสั่งซื้อสินค้า และอาหารออนไลน์

ลำดับ	ความถี่ในการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ และอาหาร	ช่วงอายุ					รวม	
		น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป		
	จำนวน	N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304	
ความถี่ในการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ มาส่งที่โครงการ								
1	มากกว่า 4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ	2.96	11.84	2.96	0.66	0.99	19.41
2	3-4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ	2.63	12.5	4.93	0.66	0.33	21.05
3	1-2 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ	3.95	22.7	6.58	0.99	0.33	34.54
4	หลายๆ เดือนครั้ง	ร้อยละ	0.99	7.57	4.93	1.32	1.32	16.12
5	ไม่ได้ใช้บริการ	ร้อยละ	0.99	2.96	1.32	1.32	2.3	8.88
ความถี่ในการสั่งซื้ออาหาร เครื่องดื่ม ขนมต่างๆ มาส่งที่โครงการ								
1	มากกว่า 4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ	4.61	10.86	3.95	0.66	0.33	20.39
2	3-4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ	2.3	14.14	1.32	0.66	0.33	18.75
3	1-2 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ	1.97	18.09	5.59	1.64	0.99	28.29
4	หลายๆ เดือนครั้ง	ร้อยละ	1.64	7.24	4.93	1.32	0.33	15.46
5	ไม่ได้ใช้บริการ	ร้อยละ	0.99	7.24	4.93	0.66	3.29	17.11

5.4 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ความสัมพันธ์ระหว่างอายุ, อาชีพ และรายได้ ต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก จากข้อมูลสำรวจพบว่า พื้นที่ที่ถูกใช้งานมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ห้องนิตยบุคคล, โถงต้อนรับ และร้านค้าสะดวกซื้อ ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ที่มีการใช้งานน้อยที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ห้องดูภาพยนตร์, สนามเด็กเล่น และลานออกกำลังกายกลางแจ้งตามลำดับ และจากความถี่การใช้งานของพื้นที่ห้องนั่งเล่นและห้องสมุด อยู่อันดับที่ 9 และ 11 ตามลำดับ และมีการใช้งานมากกว่าไม่ใช้ พบว่าห้องนั่งเล่น ผู้ใช้คือช่วง อายุ 25-54 ปี และห้องสมุด ผู้ใช้คือ ช่วงอายุต่ำกว่า 55 ปี และอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป

ตารางที่ 5.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

อันดับ	ความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก		ช่วงอายุ																	
			น้อยกว่า 25 ปี			25-39 ปี			40-54 ปี			55-60 ปี			มากกว่า 60 ปี ขึ้น			รวม		
			N=35			N=175			N=63			N=15			N=16			N=304		
			ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี
1	ห้องนิติบุคคล	ร้อยละ	10.20	1.31	0.00	51.65	5.92	0.00	16.77	3.95	0.00	3.61	1.32	0.00	5.26	0.00	0.00	87.49	12.50	0.00
2	โถงต้อนรับ	ร้อยละ	9.21	2.3	0.00	49.02	8.55	0.00	16.11	4.61	0.00	3.61	1.32	0.00	4.27	0.99	0.00	82.22	17.77	0.00
3	ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร	ร้อยละ	9.54	0.66	1.31	46.39	3.29	7.89	14.46	1.98	4.28	2.30	0.00	2.63	4.93	0.33	0.00	77.62	6.26	16.11
4	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ	8.87	1.97	0.66	45.10	10.86	1.64	15.77	4.93	0.00	3.26	1.64	0.00	4.31	0.99	0.00	77.31	20.39	2.30
5	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	9.20	2.30	0.00	44.40	13.20	0.00	13.10	7.60	0.00	2.60	2.30	0.00	2.00	3.30	0.00	71.30	28.70	0.00
6	สวนหย่อม ชั้น 1	ร้อยละ	7.89	3.60	0.00	33.55	24.00	0.00	11.84	8.90	0.00	1.97	3.00	0.00	1.97	3.30	0.00	57.22	42.80	0.00
7	บริการซักอบผ้า	ร้อยละ	5.59	5.26	0.66	21.72	27.63	8.22	6.58	8.55	5.59	0.98	0.66	3.29	1.97	2.30	0.99	36.84	44.40	18.75
8	สวนหย่อม บนอาคาร	ร้อยละ	2.70	1.60	7.2	24.70	12.20	20.70	6.20	5.60	8.90	1.00	1.60	2.30	0.40	1.60	3.3	35.00	22.60	42.40
9	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	1.97	4.28	5.26	24.02	16.12	17.44	6.24	5.60	8.88	0.33	2.96	1.64	0.00	0.99	4.28	32.56	29.95	37.50
10	ร้านเสริมความงาม	ร้อยละ	2.30	5.92	3.29	20.73	21.71	15.13	6.24	7.57	3.29	0.65	0.99	3.29	2.30	1.97	0.99	32.22	38.16	25.99
11	ห้องสมุด	ร้อยละ	2.98	2.60	5.92	22.72	13.50	21.38	5.56	3.30	11.84	0.00	0.65	4.28	0.68	0.30	4.28	31.94	20.35	47.70
12	ห้องซาวน่า	ร้อยละ	1.97	6.91	2.63	19.74	29.61	8.22	4.94	12.50	3.28	0.65	4.28	0.00	1.64	3.62	0.00	28.94	56.92	14.13
13	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	3.28	3.62	4.61	17.44	24.34	15.79	3.95	7.89	8.88	0.00	1.97	2.96	0.00	0.99	4.28	24.67	38.81	36.52
14	ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	ร้อยละ	3.29	6.58	1.64	16.1	23.03	18.42	3.61	10.20	6.91	0.00	1.64	3.29	0.32	3.95	0.99	23.34	45.40	31.25
15	สนามเด็กเล่น ห้องเด็ก	ร้อยละ	1.97	8.88	0.66	16.45	36.84	4.28	3.28	13.16	4.28	0.65	2.96	1.32	0.00	5.26	0.00	22.35	67.10	10.54
16	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	0.00	3.62	7.9	11.2	21.40	25.00	2.96	5.26	12.50	0.00	0.66	4.28	0.00	4.27	0.99	14.13	35.21	50.67

หมายเหตุ การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง การใช้งานตั้งแต่ 1-2 ครั้งต่อเดือนขึ้นไป

ตารางที่ 5.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

อันดับ	ความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก		อาชีพ																							
			พนักงานเอกชน			ข้าราชการ			รัฐวิสาหกิจ			เจ้าของกิจการ			เกษียณ			อาชีพอิสระ			อื่นๆ			รวม		
			N=148			N=20			N=25			N=31			N=11			N=32			N=36			N=304		
			ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี			
1	ห้องนิติบุคคล	ร้อยละ	38.16	6.25	0.00	5.26	0.66	0.00	6.58	0.33	0.00	8.22	1.97	0.00	3.29	0.33	0.00	9.87	0.00	0.00	9.54	2.30	0.00	80.92	11.84	0.00
2	โถงต้อนรับ	ร้อยละ	35.86	9.21	0.00	5.59	0.33	0.00	5.59	1.32	0.00	7.57	2.63	0.00	2.96	0.66	0.00	8.22	1.64	0.00	9.87	1.97	0.00	75.66	17.76	0.00
3	ร้านค้าสะดวกซื้อ	ร้อยละ	33.22	3.29	8.55	4.93	0.00	0.99	6.58	0.33	0.00	5.26	1.64	3.29	2.96	0.33	0.66	9.21	0.00	2.30	8.88	0.66	2.30	71.04	6.25	18.09
4	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ	33.50	9.54	1.97	4.00	1.32	0.00	3.95	2.96	0.00	7.89	2.30	0.00	1.97	1.64	0.00	8.22	1.32	0.33	10.53	1.32	0.00	70.06	20.40	2.30
5	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	33.88	11.18	0.00	3.29	2.63	0.00	5.92	0.99	0.00	6.25	3.95	0.00	0.66	2.96	0.00	6.58	3.29	0.00	8.22	3.62	0.00	64.80	28.62	0.00
6	สวนหย่อม ชั้น 1	ร้อยละ	26.32	18.75	0.00	2.96	2.96	0.00	4.93	1.97	0.00	4.28	5.92	0.00	0.99	2.63	0.00	6.25	3.62	0.00	4.93	6.91	0.00	50.66	42.76	0.00
7	บริการซักอบผ้า	ร้อยละ	14.14	23.03	7.89	2.30	2.63	0.99	2.30	4.61	0.00	2.30	2.63	5.26	1.64	1.64	0.33	3.62	4.28	1.97	3.95	5.59	2.30	30.25	44.41	18.74
8	สวนหย่อมบนอาคาร	ร้อยละ	16.78	9.54	18.75	1.64	1.64	2.63	3.29	2.30	1.32	2.30	3.62	4.28	0.66	0.99	1.97	2.30	1.97	5.59	1.32	2.63	7.89	28.29	22.69	42.43
9	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	15.46	15.46	14.14	1.97	1.32	2.63	2.30	3.62	0.99	2.63	1.64	5.92	0.66	0.99	1.97	1.32	2.96	5.59	1.64	2.63	7.57	25.98	28.62	38.81
10	ร้านเสริมความงาม	ร้อยละ	11.51	17.76	15.79	1.97	2.96	0.99	2.96	3.62	0.33	1.64	2.96	5.59	1.32	1.97	0.33	2.63	3.29	3.95	3.62	5.59	2.63	25.65	38.15	29.61
11	ห้องสมุด	ร้อยละ	15.79	10.53	18.75	1.97	0.33	3.62	1.64	3.95	1.32	2.30	0.66	7.24	0.99	0.33	2.30	1.32	2.63	5.92	1.32	1.97	8.55	25.33	20.40	47.70
12	ห้องซาวน่า	ร้อยละ	12.17	23.69	9.21	1.32	4.61	0.00	1.64	4.93	0.33	2.63	5.92	1.64	0.66	2.96	0.00	2.63	5.26	1.97	1.32	9.54	0.99	22.37	56.91	14.14
13	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	12.17	20.72	12.17	0.66	2.63	2.63	1.64	4.28	0.99	2.30	1.97	5.92	0.00	1.64	1.97	0.00	4.61	5.26	1.32	2.96	7.57	18.09	38.81	36.51
14	ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	ร้อยละ	9.87	19.41	15.79	0.99	2.96	1.97	1.64	3.95	1.32	0.66	2.96	6.58	0.00	3.29	0.33	1.64	5.59	2.63	1.97	7.24	2.63	16.77	45.40	31.25
15	สนามเด็กเล่น ห้องเด็ก	ร้อยละ	8.88	30.26	5.92	0.66	4.28	0.99	0.33	6.58	0.00	1.64	6.58	1.97	0.00	3.29	0.33	2.96	6.58	0.33	1.32	9.54	0.99	15.79	67.11	10.53
16	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	9.21	15.13	24.67	0.99	1.97	3.62	1.32	5.59	1.32	0.99	2.96	6.25	0.00	1.32	2.30	0.99	1.97	7.57	0.66	2.96	8.22	14.16	31.90	53.95

หมายเหตุ การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง การใช้งานตั้งแต่ 1-2 ครั้งต่อเดือนขึ้นไป

ตารางที่ 5.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

อันดับ	ความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	รายได้																											
		ต่ำกว่า 10,000			10,001-20,000			20,001-30,000			30,001-50,000			50,001-70,000			70,001-100,000			100,001-300,000			มากกว่า 300,000			รวม			
		N=21			N=46			N=61			N=83			N=41			N=15			N=29			N=8			N=304			
		ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	
1	ห้องนิติบุคคล	ร้อยละ	5.26	0.99	0.00	10.20	3.29	0.00	16.12	2.63	0.00	23.03	1.97	0.00	12.83	0.33	0.00	3.62	0.66	0.00	7.89	1.32	0.00	1.97	0.66	0.00	80.92	10.86	0.00
2	โถงต้อนรับ	ร้อยละ	4.61	2.30	0.00	10.53	2.96	0.00	15.46	3.29	0.00	21.38	3.62	0.00	11.18	1.97	0.00	2.96	1.32	0.00	8.22	0.99	0.00	1.32	1.32	0.00	75.66	15.47	0.00
3	ร้านค้าสะดวกซื้อ	ร้อยละ	4.61	0.00	2.30	8.55	0.66	4.28	15.13	1.64	1.97	19.41	0.99	4.61	11.18	0.33	1.64	3.95	0.33	0.00	6.91	1.64	0.66	1.32	0.66	0.66	71.06	6.25	13.82
4	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ	4.90	1.64	0.33	10.20	2.30	0.99	14.80	3.62	0.33	20.07	4.61	0.33	8.88	3.95	0.33	3.29	0.99	0.00	7.24	1.97	0.00	1.32	1.32	0.00	70.70	18.76	2.30
5	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	5.26	1.64	0.00	9.21	4.28	0.00	14.80	3.95	0.00	17.43	7.57	0.00	8.22	4.93	0.00	2.96	1.32	0.00	5.92	3.29	0.00	0.99	1.64	0.00	64.79	26.98	0.00
6	สวนหย่อม ชั้น 1	ร้อยละ	4.93	1.97	0.00	7.24	6.25	0.00	9.87	8.88	0.00	13.49	11.51	0.00	7.57	5.59	0.00	1.97	2.30	0.00	4.93	4.28	0.00	0.66	1.97	0.00	50.66	40.78	0.00
7	บริการซักผ้า	ร้อยละ	2.96	1.32	2.63	4.28	5.92	3.29	6.58	8.55	3.62	6.91	13.49	4.61	3.95	7.89	1.32	0.99	3.29	0.00	3.62	3.62	1.97	0.99	0.33	1.32	30.28	43.09	16.13
8	สวนหย่อมบนอาคาร	ร้อยละ	2.30	0.33	4.28	1.97	2.96	8.55	6.25	4.93	7.56	9.54	5.92	9.54	3.95	3.62	5.59	0.66	1.32	2.30	3.62	1.97	3.62	0.00	1.64	0.99	28.28	22.37	38.15
10	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	1.32	0.66	4.93	3.62	5.26	4.61	4.28	6.91	7.57	8.88	7.24	8.88	2.96	5.26	4.93	0.99	1.64	1.64	2.96	1.32	4.93	0.99	0.33	1.32	25.99	27.96	33.88
9	ร้านเสริมความงาม	ร้อยละ	0.66	3.29	2.96	1.64	3.62	8.22	6.58	6.25	5.92	8.88	10.20	5.92	4.28	6.58	2.30	1.32	2.30	0.66	2.30	4.93	1.97	0.00	0.99	1.64	25.66	34.87	26.64
11	ห้องสมุด	ร้อยละ	0.66	0.00	6.25	3.95	2.96	6.58	5.26	4.28	9.21	7.24	6.91	10.86	3.95	3.62	5.59	1.32	1.32	1.64	2.63	0.99	5.59	0.33	0.33	1.97	25.33	20.39	41.45
12	ห้องซาวน้ำ	ร้อยละ	1.64	4.93	0.33	2.63	5.92	4.93	6.58	9.87	2.30	6.58	15.79	2.63	1.64	9.87	1.64	0.99	2.63	0.66	2.30	6.25	0.66	0.00	1.64	0.99	22.37	51.97	13.82
13	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	1.32	0.99	4.61	3.62	6.25	3.62	3.29	8.22	7.24	4.61	11.84	8.55	1.97	6.58	4.61	0.00	2.63	1.64	2.30	1.97	4.93	0.99	0.33	1.32	18.09	37.83	31.91
14	ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	ร้อยละ	1.32	2.63	2.96	3.62	4.61	5.26	3.95	8.88	5.92	2.30	13.49	9.21	2.96	7.24	2.96	1.64	2.30	0.33	0.66	5.26	3.29	0.33	0.99	1.32	16.78	42.76	28.29
15	สนามเด็กเล่น ห้องเด็ก	ร้อยละ	1.64	3.95	1.32	1.97	9.54	1.97	3.62	13.49	1.64	3.62	18.42	2.96	1.64	10.20	1.32	1.32	2.96	0.00	1.97	6.58	0.66	0.00	1.97	0.66	15.79	63.16	9.21
16	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	0.00	0.66	6.25	0.33	2.63	10.53	0.99	6.58	11.18	2.63	11.51	10.86	1.32	5.59	6.25	0.33	1.64	2.30	1.32	2.96	4.93	0.66	0.33	1.64	7.57	31.25	47.70

หมายเหตุ การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง การใช้งานตั้งแต่ 1-2 ครั้งต่อเดือนขึ้นไป

จากตารางที่ 5.12, 5.13 และ 5.14 พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างอายุ, อาชีพและรายได้ต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- 1) ความสัมพันธ์ที่เหมือนกัน คือ ทุกวัยทุกอาชีพและทุกระดับรายได้ ใช้ห้องนิติบุคคล, โถงต้อนรับ, ร้านค้าสะดวกซื้อ, สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียวหรือสวนหย่อมในโครงการใช้พื้นที่นี้เป็นส่วนมากเหมือนกัน
- 2) ความสัมพันธ์ที่แตกต่างกัน เช่น อายุต่อการใช้ห้องออกกำลังกาย ช่วงวัยมากกว่า 60 ปีขึ้นไปและเกษียณส่วนมากไม่ใช้ห้องออกกำลังกาย ด้านอาชีพต่อการใช้ห้องสมุด พนักงานบริษัทเอกชน, เจ้าของกิจการและผู้ที่ยกเว้นส่วนมากเป็นผู้ใช้ห้องสมุด และด้านรายได้ต่อการใช้บริการซักผ้า ส่วนมากผู้ที่ใช่ คือ ผู้ที่รายได้น้อยใช้บริการเครื่องซักหยอดเหรียญและผู้ที่มีรายได้สูงใช้บริการส่งร้านซักอบรีด ทั้งนี้พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางสอดคล้องกับลักษณะกิจกรรมที่ทำในเวลาว่าง ยกเว้นห้องดูภาพยนตร์ที่มีการใช้งานน้อยแต่การดูภาพยนตร์เป็นกิจกรรมอันดับต้นๆในเวลาว่าง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยสามารถดูภาพยนตร์ผ่านทางโน้ตบุ๊ก หรือแท็บเล็ตส่วนตัวได้สะดวกเช่นกัน

สรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอายุ, อาชีพ และรายได้ต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดได้ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอายุ, อาชีพ และรายได้ต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

	ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง	อายุ	อาชีพ	รายได้
ด้านบริการ	1	ห้องนิติบุคคล	ส่วนมากใช้ทุกคน		
	2	ร้านสะดวกซื้อ			
	3	บริการซักอบผ้า	ต่ำกว่า 25 ปีและ 55-60 ปี ใช้	ส่วนมากไม่ใช่	รายได้น้อย และ รายได้สูงใช้
	4	ร้านเสริมความงาม	มากกว่า 60 ปี ขึ้นไป ใช้	ส่วนมากไม่ใช่	รายได้ปานกลาง ใช้
ด้านนันทนาการ	5	สระว่ายน้ำ	ส่วนมากใช้ทุกคน		
	6	ห้องออกกำลังกาย	ต่ำกว่า 60 ปี ขึ้นไป ใช้	ใช้ทุกคน ยกเว้นเกษียณ	ส่วนมากใช้ทุกคน
	7	สวนหย่อม ชั้น 1	ส่วนมากใช้ทุกคน	พนักงานเอกชน, รัฐวิสาหกิจ, เจ้าของกิจการ, อาชีพอิสระ ใช้	ส่วนมากใช้ทุกคน
	8	สวนหย่อม บน อาคาร	ส่วนมากใช้ทุกคน	พนักงานเอกชน, รัฐวิสาหกิจ, เจ้าของกิจการ, อาชีพอิสระ ใช้	ส่วนมากใช้ทุกคน
	9	ห้องชานา	มากกว่า 60 ปี ขึ้นไป ใช้	ส่วนมากไม่ใช่	ส่วนมากไม่ใช่
ด้านพักผ่อนและทำงาน	10	โถงต้อนรับ	ส่วนมากใช้ทุกคน		
	11	ห้องนั่งเล่น	วัยทำงานใช้	ข้าราชการ, เจ้าของกิจการ ใช้	ส่วนมากใช้ทุกคน
	12	ห้องสมุด	วัยทำงานและมากกว่า 60 ปี ขึ้นไป ใช้	พนักงานเอกชน, ข้าราชการ, เจ้าของกิจการ, เกษียณ ใช้	รายได้น้อย และ รายได้สูง ใช้
	13	พื้นที่ทำงานรวม	ส่วนมากไม่ใช่	ส่วนมากไม่ใช่	รายได้น้อย และ รายได้สูง ใช้

พบว่า สามารถแบ่งสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางได้ 3 ด้าน

- 1) พื้นที่ส่วนกลางด้านบริการ ได้แก่ ห้องนิติบุคคล, ร้านสะดวกซื้อ, บริการซักอบผ้า และร้านเสริมความงาม
- 2) พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, สวนหย่อม และห้องชานา
- 3) พื้นที่ส่วนกลางด้านพักผ่อนและทำงาน ได้แก่ โถงต้อนรับ, ห้องนั่งเล่น, ห้องสมุด และพื้นที่ทำงานรวม

ตารางที่ 5.16 แสดงความสัมพันธ์ที่ต่างกันระหว่างตัวแปรอายุ, อาชีพ และรายได้ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางทั้ง 3 ด้าน

สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง	อายุ		อาชีพ		รายได้	
	พื้นที่ส่วนกลาง	จำนวน	พื้นที่ส่วนกลาง	จำนวน	พื้นที่ส่วนกลาง	จำนวน
ด้านบริการ	-บริการซักอบผ้า -ร้านเสริมความงาม	2	-	-	-บริการซักอบผ้า -ร้านเสริมความงาม	2
ด้านนันทนาการ	-ห้องออกกำลังกาย -ห้องซาวน่า	2	-ห้องออกกำลังกาย	1	-	-
ด้านพักผ่อนและทำงาน	-ห้องนั่งเล่น -ห้องสมุด	2	-ห้องนั่งเล่น - ห้องสมุด	2	-ห้องสมุด -พื้นที่ทำงานรวม	2

จากตัวแปรทั้ง 3 ที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางมีความสัมพันธ์ที่ต่างกัน นำมาวิเคราะห์ได้ว่า ตัวแปรด้านอายุมีผลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด คือ มีผลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางทั้ง 3 ด้าน ส่วนอาชีพมีผลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการและด้านพักผ่อนและทำงาน และรายได้มีผลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางด้านการบริการและพักผ่อนและทำงาน

5.4.3 ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

เกณฑ์การให้คะแนนและการวัดระดับความพึงพอใจ มีดังนี้

ความพึงพอใจมากที่สุด คือ 5 คะแนน

ความพึงพอใจมาก คือ 4 คะแนน

ความพึงพอใจปานกลาง คือ 3 คะแนน

ความพึงพอใจน้อย คือ 2 คะแนน

ความพึงพอใจน้อยที่สุด คือ 1 คะแนน

เกณฑ์การแปลความหมาย เพื่อจัดระดับช่วงคะแนนเฉลี่ย มีดังนี้

ค่าคะแนนเฉลี่ย 4.51-5.00 แปลว่า มากที่สุด

ค่าคะแนนเฉลี่ย 3.51-4.50 แปลว่า มาก

ค่าคะแนนเฉลี่ย 2.51-3.50 แปลว่า ปานกลาง

ค่าคะแนนเฉลี่ย 1.51-2.50 แปลว่า น้อย

ค่าคะแนนเฉลี่ย 1.00-1.50 แปลว่า น้อยที่สุด

ตารางที่ 5.17 แสดงความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

ลำดับ	ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง	ศุภาลัย	แสนสิริ	แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์	\bar{x}	S.D.
		N=226	N=20	N=58	N=304	N=304
1	ความสอดคล้องกับพฤติกรรม	ปานกลาง (3.19)	ปานกลาง (3.80)	ปานกลาง (3.39)	ปานกลาง (3.25)	1.134
2	การเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	ปานกลาง (3.39)	มาก (4.00)	ปานกลาง (3.58)	ปานกลาง (3.46)	1.044
3	ขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน	ปานกลาง (3.25)	มาก (4.00)	ปานกลาง (3.06)	ปานกลาง (3.28)	1.091
4	ความเหมาะสมของตำแหน่งพื้นที่	ปานกลาง (3.48)	มาก (4.30)	ปานกลาง (3.25)	มาก (3.51)	1.028
5	คุณภาพของวัสดุพื้นที่ส่วนกลาง	ปานกลาง (3.27)	ปานกลาง (3.40)	ปานกลาง (3.25)	ปานกลาง (3.27)	1.127
6	แสงสว่าง ธรรมชาติเพียงพอ	มาก (3.78)	มาก (3.60)	ปานกลาง (3.44)	มาก (3.68)	1.073
7	การออกแบบ และตกแต่งพื้นที่	ปานกลาง (3.42)	มาก (3.60)	ปานกลาง (3.36)	ปานกลาง (3.42)	1.03
8	จำนวนที่จอดรถ	น้อย (2.92)	มาก (4.25)	น้อย (2.86)	ปานกลาง (3.01)	1.21
9	ระบบความปลอดภัย	มาก (3.57)	มาก (4.40)	มาก (3.81)	มาก (3.66)	1.101
10	การจัดการพื้นที่ เวลาเปิด-ปิดการใช้งาน	ปานกลาง (3.40)	มาก (4.00)	มาก (3.61)	ปานกลาง (3.47)	1.071
11	ค่าส่วนกลาง	ปานกลาง (3.08)	น้อย (2.95)	ปานกลาง (3.00)	ปานกลาง (3.06)	0.97

จากผลการศึกษา ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 12 โครงการ แบ่งกลุ่มตามบริษัทก่อสร้างหิรัญทรัพย์ 3 บริษัท พบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยความพึงพอใจโดยเฉลี่ยที่สูงที่สุด คือ แสงสว่างธรรมชาติในพื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในระดับมากและความพึงพอใจโดยเฉลี่ยที่น้อยที่สุด คือ จำนวนที่จอดรถในโครงการ อยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งจากผลการการสำรวจพบว่าที่จอดรถเป็นปัญหาอันดับแรกของความพึงพอใจน้อย เพราะมีไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

ตารางที่ 5.18 แสดงรายละเอียดสัดส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักของ 12 โครงการกรณีศึกษา 3 บริษัท

ยุค	บริษัท	ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก	ราคาขาย (บาท/ตร.ม.)	จำนวนที่จอดรถ (คัน)	สัดส่วนจำนวนที่จอดรถ/ห้องพัก
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539)	Supalai	ศุภาลัย เฟลส	510	60,000	500	0.98
	Sansiri	บ้านแสนสิริ	76	80,000	151	1.98
	LPN	ลุมพินี เฟลส (ซอยไกรสิทธิ์)	54	70,000	76	1.41
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ.2540-2544)	Supalai	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	1,660	60,000	1,292	0.78
	Sansiri	บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ	169	90,000	100	0.59
	LPN	ลุมพินีเฟลส สาทร	570	60,000	263	0.46
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ. 2545- 2549)	Supalai	ศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู	303	80,000	280	0.92
	Sansiri	บ้านสิริสาทร สวนพลู	75	85,000	70	0.93
	LPN	ลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร	281	70,000	135	0.48
ยุค 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ.2550- 2561)	Supalai	ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น	1,705	60,000	671	0.39
	Sansiri	เดอะ โมโนเมนต์ สนามเป้า	86	250,000	88	1.02
	LPN	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76- แบร์ริงสตัน	895	66,000	275	0.31

ตารางที่ 5.19 แสดงรายละเอียดสัดส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักแบ่งตามบริษัทก่อสร้างหิรัญทรัพย์

ลำดับ	บริษัทก่อสร้างหิรัญทรัพย์	สัดส่วนจำนวนที่จอดรถ/ห้องพัก
1	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	1.13
2	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	0.77
3	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	0.67

จากตารางพบว่า สัดส่วนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักของแต่ละบริษัทสามารถเรียงตามลำดับมากไปน้อยได้ดังนี้ อันดับ1) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักมากที่สุด คือ 1.13 รองลงมาอันดับ

2) บริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน) มีสัดส่วนอยู่ที่ 0.77 และอันดับสุดท้าย 3) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) มีสัดส่วนอยู่ที่ 0.67 ซึ่งพบว่า**สอดคล้องกับความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถในโครงการ คือสัดส่วน 1.13 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด มีความพึงพอใจอยู่ในระดับมาก (4.25) กล่าวคือ จำนวนที่จอดรถนั้นมีมากกว่าจำนวนของห้องพัก ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารชุดระดับราคาสูง และสัดส่วนที่น้อยที่สุด 0.67 ความพึงพอใจอยู่ในระดับน้อย (2.86) คือ จำนวนที่จอดรถมีเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องพัก และเป็นกลุ่มอาคารชุดระดับราคาปานกลาง-ล่าง** และจากข้อมูลพบว่าจากโครงการกรณีศึกษาของ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ในยุคที่ 4 ที่มีสัดส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพักน้อยที่สุด 0.31 มีการบริหารจัดการที่จอดรถที่เก็บค่าใช้จ่ายแยกออกจากค่าส่วนกลาง คิดอัตราค่าบริการ คือ 300 บาทต่อเดือนต่อคัน โดยสิทธิจอดรถ 1 ห้องชุดต่อ 1 คัน แบบไม่ระบุช่องจอด ระบุไว้ในระเบียบของอาคารชุด ซึ่งเป็นมาตรการที่ช่วยลดปัญหาให้กับจำนวนที่จอดรถที่ไม่เพียงพอต่อห้องพัก แต่ยังมีปัญหาที่จอดไม่พอในบางครั้งทำให้ผู้พักอาศัยต้องขับรถวนหาที่จอดนาน

จากกรณีศึกษาของบริษัท สุภาลัย และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ พบว่ามีระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่**ใกล้เคียงกัน** คือ อยู่ในระดับปานกลาง ต่างกันเล็กน้อยที่กรณีศึกษาของบริษัท สุภาลัย มีระดับความพึงพอใจในเรื่องแสงสว่างธรรมชาติที่เพียงพอต่อพื้นที่ส่วนกลางอยู่ในระดับมาก และกรณีศึกษาของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ มีระดับความพึงพอใจในเรื่องการจัดการพื้นที่ เวลาเปิด-ปิดการใช้งานอยู่ในระดับมาก

ส่วนกรณีศึกษาของบริษัท **แสนสิริ** ที่ต่างออกไปจาก 2 บริษัท พบว่าความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางที่มีระดับความพึงพอใจมากที่สุด คือ ระบบความปลอดภัย อยู่ในระดับความพึงพอใจมาก (4.40) และมากกว่าค่าเฉลี่ยรวม และความพึงพอใจที่ได้ระดับน้อยที่สุด คือ ค่าส่วนกลางของโครงการ อยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย (2.95) และต่ำกว่าค่าเฉลี่ยรวม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

5.5 การคาดการณ์ด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอนาคต

จากผลสำรวจพบว่า ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่**จำเป็นต้องมี**ในโครงการ 3 อันดับแรก เรียงความลำดับความสำคัญ คือ **ร้านสะดวกซื้อ, ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ** ตามลำดับ ซึ่งทั้งนี้ทุกช่วงอายุให้ความสำคัญแก่ร้านค้าสะดวกซื้อเป็นอันดับแรกเหมือนกันทั้งหมด โดยที่ช่วงอายุ 55-60 ปี ให้ห้องออกกำลังกายเป็นอันดับแรกที่ต้องมีเท่ากับร้านค้าสะดวกซื้อ รองลงมาคือ ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำตามลำดับ

ตารางที่ 5.20 ความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยกับช่วงอายุ

อันดับ	พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็น เรียงตามลำดับความสำคัญ		ช่วงอายุ					รวม
			น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	
	จำนวน		N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
1	ร้านค้าสะดวกซื้อ	ร้อยละ	32.84	30.64	27.97	22.22	34.44	30.53
2	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	22.55	26.59	24.52	22.22	17.78	24.73
3	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ	17.16	13.37	11.11	18.52	6.67	13.14
4	ห้องซักอบ, บริการซักอบรีด	ร้อยละ	12.75	9.02	10.34	7.41	11.11	10.04
5	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	7.35	9.18	9.2	14.81	14.44	9.39
6	สวนหย่อมบนอาคาร	ร้อยละ	5.88	5.13	6.9	14.81	11.11	6.29
7	ห้องประชุม	ร้อยละ	0	0.93	3.83	0	1.11	1.39
8	ห้องชานา	ร้อยละ	0	1.71	1.53	0	0	1.22
9	จากุซซี่	ร้อยละ	1.47	0.93	0	0	0	0.73
10	อื่นๆ	ร้อยละ	0	2.49	4.6	0	3.33	2.53

ตารางที่ 5.21 ทัศนคติต่อพื้นที่ส่วนกลางที่ควรจะมีมากที่สุด เพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมในอาคารชุดพักอาศัย เรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ

อันดับ	พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม เรียงตามลำดับความสำคัญ		ช่วงอายุ					รวม
			น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	
	จำนวน		N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
1	จุดรับอาหารบริการ	ร้อยละ	15.54	21.43	20.59	40.74	15.87	20.42
2	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	23.32	20.48	13.45	0	3.17	18.07
3	ตู้ลิ้นชักเกอร์ฝากของ 24 ชั่วโมง	ร้อยละ	17.62	15.71	20.17	3.7	7.94	16.25
4	ห้องสมุด	ร้อยละ	17.62	14.6	15.55	11.11	17.46	15.38
5	ห้องจัดกิจกรรมปรับการใช้งาน	ร้อยละ	8.29	9.68	12.61	18.52	7.94	10.17

ตารางที่ 5.21 ทศนคติต่อพื้นที่ส่วนกลางที่ควรจะมีมากที่สุด เพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมในอาคารชุดพักอาศัย เรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ (ต่อ)

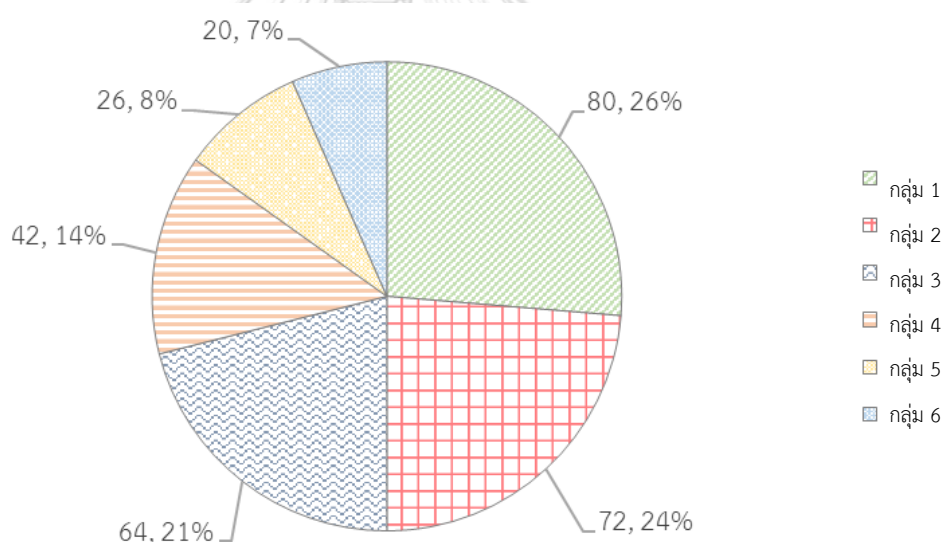
อันดับ	พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการเพื่อ สอดคล้องกับพฤติกรรม เรียง ตามลำดับความสำคัญ		ช่วงอายุ					รวม
			น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปี ขึ้นไป	
	จำนวน		N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
6	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	8.81	5.71	4.62	0	6.35	5.91
7	ห้องเก็บของ	ร้อยละ	2.07	4.13	7.56	14.81	19.05	5.56
8	พื้นที่ทำอาหารรวม	ร้อยละ	2.07	3.65	3.63	0	4.76	3.3
9	ห้องคาราโอเกะ	ร้อยละ	3.63	2.38	2.1	0	1.59	2.43
10	อื่นๆ	ร้อยละ	1.04	2.22	0	11.11	15.87	2.52

จากผลสำรวจพบว่า ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ต้องการเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก เรียงความลำดับความสำคัญ คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ, พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ ซึ่งในแต่ละช่วงอายุมีการเลือกพื้นที่ส่วนกลาง และให้อันดับที่แตกต่างกัน

สรุปผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของข้อมูลผู้พักอาศัย, พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกโดยใช้การวิเคราะห์แบบ Cluster Analysis

จากการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง 304 กลุ่มตัวอย่าง นำมาวิเคราะห์ Cluster Analysis การจัดกลุ่มความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลของผู้อยู่อาศัยและความถี่การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย พบว่าสามารถแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเฉพาะด้านการบริการอย่างเดี่ยวและใช้บ่อย จำนวน 80 กลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 26
2. กลุ่มที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านนันทนาการและการบริการความถี่ในการใช้ปานกลางจำนวน 72 กลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 24
3. กลุ่มที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเฉพาะด้านนันทนาการบ่อยที่สุดด้านเดียว จำนวน 64 กลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 21
4. กลุ่มที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านบริการ, นันทนาการและด้านสังคม พักผ่อน จำนวน 42 กลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 14
5. กลุ่มที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเฉพาะด้านการบริการและความถี่ในการใช้น้อย จำนวน 26 กลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 8
6. กลุ่มที่ไม่ตอบคำถาม จำนวน 20 กลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 7



ภาพที่ 5.13 แผนภูมิแสดงสัดส่วน 6 กลุ่ม จากการวิเคราะห์ Cluster Analysis

ตารางที่ 5.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลของผู้ตอบคำถามและสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาศัย 6 กลุ่ม

Cluster Analysis N=304		กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3	กลุ่ม 4	กลุ่ม 5	กลุ่ม 6
เพศ		N=80	N=72	N=64	N=42	N=26	N=20
	หญิง		หญิง	ชาย/หญิง	ชาย	หญิง	
	Mean	1.68	1.66	1.53	1.48	1.65	
	อายุ	25-39 ปี	25-39 ปี	25-39 ปี	25-39 ปี	น้อยกว่า 25 ปี	
Mean		2.51	2.26	2.66	2.1	1.92	
	สถานะ ⁵⁸	โสด	โสด	โสด	โสด	โสด	
Mean		1.68	1.62	1.94	1.45	1.31	
	กระจาย โดยมีพนักงานบริษัทและพนักงานรัฐวิสาหกิจเป็นส่วนมาก	กระจาย โดยมีพนักงานบริษัทและพนักงานรัฐวิสาหกิจเป็นส่วนมาก	กระจาย โดยมีพนักงานบริษัทและพนักงานรัฐวิสาหกิจเป็นส่วนมาก	พนักงานบริษัทและเจ้าของกิจการ	พนักงานบริษัทและพนักงานรัฐวิสาหกิจ	พนักงานบริษัท และอาชีพอิสระ	
อาชีพ ⁵⁹		3.81	2.76	3.06	2.02	2.38	
	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	
Mean		2.22	2.31	2.22	2.36	2	
	ระดับการศึกษา ⁶⁰	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	

กลุ่มโดยเฉลี่ยคือ

⁵⁸ กำหนดให้ โสด= 1, สมรสแล้วแต่ยังไม่บุตร= 2, สมรสแล้วมีบุตร= 3, หม้าย หรือหย่าร้าง= 4

⁵⁹ กำหนดให้ พนักงานบริษัท= 1, ข้าราชการ= 2, พนักงานรัฐวิสาหกิจ= 3, เจ้าของกิจการ= 4, เกษียณ= 5, อาชีพอิสระ= 6, อื่นๆ= 7

⁶⁰ กำหนดให้ ต่ำกว่าปริญญาตรี= 1, ปริญญาตรี= 2, ปริญญาโท= 3, สูงกว่าปริญญาโท= 4

ตารางที่ 5.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลของผู้อยู่อาศัยและความถี่การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาศัย 6 กลุ่ม (ต่อ)

Cluster Analysis N=304		กลุ่ม 1 N=80	กลุ่ม 2 N=72	กลุ่ม 3 N=64	กลุ่ม 4 N=42	กลุ่ม 5 N=26	กลุ่ม 6 N=20
ชุมชนผู้เช่า	รายได้ ⁶¹	30,001-50,000 บาท 	30,001-50,000 บาท 	30,001-50,000 บาท 	30,001-50,000 บาท 	20,001-30,000 บาท 	
	Mean	4.04	4.24	3.59	4.14	3.23	
บุคลากรและลูกจ้างประจำหน่วยงานราชการ	ห้องนิติ	3-4 วัน/สัปดาห์	3-4 วัน/สัปดาห์	ไม่ใช้	1-2 วัน/สัปดาห์	1-2 วัน/สัปดาห์	ไม่ตอบคำถาม
	ร้อยละ	41.2	27.8	29.7	38.1	23.1	
	ร้านเสริมสวย	ไม่มี	ไม่ใช้	ไม่มี	ไม่ใช้	ไม่มี	
	ร้อยละ	-	61.1	-	47.6	-	
	ร้านสะดวกซื้อ	3-4 วัน/สัปดาห์	1-2 วัน/สัปดาห์	ไม่มี	3-4 วัน/สัปดาห์	1-2 วัน/สัปดาห์	
	ร้อยละ	31.2	34.7	-	33.3	53.8	
	บริการซักอบผ้า	ไม่ใช้	ไม่ใช้	ไม่ใช้	ไม่ใช้	ไม่ใช้	
	ร้อยละ	60	66.7	-	54.8	57.7	
	สระว่ายน้ำ	1-2 วัน/สัปดาห์	ไม่ใช้	ใช้ทุกวัน	1-2 วัน/สัปดาห์	ไม่ใช้	
	ร้อยละ	46.2	47.2	23.4	50	30.8	
ห้องออกกำลังกาย	ไม่ใช้	ไม่ใช้	5-6 วัน/สัปดาห์	3-4 วัน/สัปดาห์	ไม่ใช้		
ร้อยละ	48.8	29.2	29.7	35.7	34.6		

61 กำหนดให้ ต่ำกว่า 1, 10,001-20,000 บาท= 1, 20,001-30,000 บาท=3, 30,001-50,000 บาท=4, 50,001-70,000 บาท=5, 70,001-100,000 บาท=6, 100,001-300,000 บาท=7 และ มากกว่า 300,000 บาท=8

จากการวิเคราะห์ข้อมูลแบบ Cluster Analysis สรุปได้ว่า ปัจจัยของผู้อยู่อาศัยที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด คือ อายุ, อาชีพ, ระดับการศึกษา และรายได้ เนื่องจากส่งผล ให้มีความต้องการใช้พื้นที่ ความสอดคล้องระหว่างพฤติกรรมกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 5.23 สรุปข้อมูลจากการวิเคราะห์ Cluster Analysis

Cluster Analysis N=304		กลุ่ม 1 N=80	กลุ่ม 2 N=72	กลุ่ม 3 N=64	กลุ่ม 4 N=42	กลุ่ม 5 N=26	กลุ่ม 6 N=20
ร้อยละ		26	24	21	14	8	7
อายุ		25-39 ปี				น้อยกว่า 25 ปี	
อาชีพ	พนักงานบริษัท	●	●	●	●	●	ไม่ตอบ คำถาม
	รัฐวิสาหกิจ	○	●	-	○	-	
	ข้าราชการ	○	○	○	-	-	
	เจ้าของกิจการ	○	○	●	○	-	
	อาชีพอิสระ	○	○	-	-	●	
รายได้		30,000-50,000 บาท				20,000-30,000 บาท	
ด้านบริการ		✓	✓	-	✓	✓	
ด้านนันทนาการ		✓	-	✓	✓	-	
ด้านพักผ่อนและทำงาน		-	✓	-	✓	-	

หมายเหตุ ● = เป็นส่วนมาก ○ = เป็นส่วนน้อย

กลุ่ม 1 มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 26 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ลักษณะของผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้ มีการกระจายหลายอาชีพและรายได้ในสัดส่วนที่เท่ากัน ซึ่งมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางด้านบริการน้อยที่สุด ได้แก่ ห้องนิติบุคคล, โถงต้อนรับและร้านค้าสะดวกซื้อ 3-4 วัน/สัปดาห์

กลุ่ม 2 คิดเป็นร้อยละ 24 ลักษณะของผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้ คือ มีการกระจายอาชีพแต่มีพนักงานบริษัทและรัฐวิสาหกิจเป็นส่วนมาก ซึ่งมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางด้านบริการด้วยความถี่ปานกลางและด้านพักผ่อนและทำงาน โดยใช้พื้นที่โถงต้อนรับบ่อยครั้งที่สุด 5-6 วัน/สัปดาห์, ห้องนิติบุคคล 3-4 วัน/สัปดาห์ และร้านค้าสะดวกซื้อ 1-2 วัน/สัปดาห์

กลุ่ม 3 คิดเป็นร้อยละ 21 ลักษณะของผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้ คือ พนักงานบริษัทและเจ้าของกิจการเป็นส่วนมาก ซึ่งมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการน้อยที่สุด ได้แก่ สระว่ายน้ำ ใช้ทุกวัน และห้องออกกำลังกาย 5-6 วัน/สัปดาห์

กลุ่ม 4 คิดเป็นร้อยละ 14 ลักษณะของผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้ คือ พนักงานบริษัทและรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางครบทุกด้าน ทั้งด้านบริการ, นันทนาการและพื้นที่พักผ่อนและทำงาน ความถี่ในการใช้โถงต้อนรับและห้องออกกำลังกายเท่ากันและมากที่สุด 3-4วัน/สัปดาห์, ห้องนิติบุคคล, สระว่ายน้ำ, สวนหย่อมชั้นล่างและบนอาคาร, ห้องสมุด และห้องนั่งเล่นเท่ากัน คือ 1-2 วัน/สัปดาห์

กลุ่ม 5 คิดเป็นร้อยละ 8 ลักษณะของผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้ คือ พนักงานบริษัทและอาชีพอิสระ ซึ่งมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางด้านบริการด้วยความถี่น้อยที่สุด ได้แก่ ห้องนิติบุคคลและร้านค้าสะดวกซื้อ 1-2 วัน/สัปดาห์

กลุ่ม 6 คิดเป็นร้อยละ 7 เป็นกลุ่มที่ไม่ตอบคำถาม

5.6 เสนอแนะพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.24 แสดงข้อเสนอแนะต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	ข้อค้นพบ	ข้อเสนอแนะ
<p>1) ด้านบริการ นิติบุคคล ร้านค้าสะดวกซื้อ จุดรับส่ง อาหาร ตู้ล็อกเกอร์รับฝาก ของ</p>	<p>ห้องนิติบุคคล ควรมีพื้นที่จัดเก็บพัสดุ คัดแยกเป็นระเบียบ เพื่อถ่ายต่อของค้นหาพัสดุ เพราะ เนื่องจากการสั่งสินค้าออนไลน์เป็นที่นิยมมากขึ้น ทำให้ต้องมีพื้นที่พัสดุในห้องนิติบุคคล</p> 	<p>เพิ่มมีตู้ล็อกเกอร์รับฝากของสำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม เช่น เด็กนักเรียน, นักศึกษา และพนักงานบริษัทที่มาใช้บริการเพิ่มเติม เพราะเป็นช่วงวัยที่คุ้นชินกับเทคโนโลยี</p> 
	<p>ร้านค้าสะดวกซื้อ สำหรับโครงการที่มีจำนวนยูนิตมาก ควรมีอยู่ในโครงการ และร้านค้าอื่นๆ ที่ควรมี แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านเสริมสวย, ร้านอาหาร และร้านซักอบรีด⁶²</p>   	<p>เพิ่มตู้อัตโนมัติ กัดน้ำ ขนม อาหารว่างในจุดพื้นที่นั่ง หรือพื้นที่บางส่วนในโครงการ เช่น บนอาคารชั้นพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกต่อลูกบ้านไม่ต้องลงมาถึงชั้นล่าง</p> 

⁶² คุณอุษาพร เลิศวิกุล ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาบริหารชุมชน บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ.2563

ตารางที่ 5.24 แสดงข้อเสนอแนะต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก (ต่อ)

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	ข้อค้นพบ	ข้อเสนอแนะ
<p>1) ด้านบริการ นิติบุคคล ร้านค้าสะดวก ซื้อ จุดรับส่ง อาหาร ตู้ล็อก เกอร์รับฝาก ของ</p>	<p>จุดรับส่งอาหาร พนักงานบริการส่งอาหาร รอส่งอาหารในโครงการ ไม่เป็นสัดส่วน ส่งผลให้ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อความ ปลอดภัยในโครงการลดลง รวมถึง ภาพลักษณ์ความสวยงามของโครงการ ลดลงเช่นกัน</p>  	<p>จุดรับส่งอาหาร สำหรับโครงการที่เป็น อาคารเดี่ยว ควรมีจุดรอรับส่งอาหารอยู่ ภายนอกโถงต้อนรับ เป็นสัดส่วน เพื่อ ความปลอดภัยและภาพลักษณ์ของ โครงการ</p>  <p>โครงการที่เป็นกลุ่มอาคาร ควรมีป้ายบอก จุดรับส่งที่ชัดเจน บริเวณใกล้ๆ โถงต้อนรับ ของแต่ละอาคาร</p> 
<p>2) ด้าน นันทนาการ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย</p>	<p>สระว่ายน้ำ ควรรักษาความสะอาด ดูแลอย่างต่อเนื่อง จากโครงการกรณีศึกษาศุภาลัย ยุค 2 มี 3 อาคาร 3 นิติบุคคล ใช้ระยะเวลาในการ ดำเนินงานนาน</p> 	<p>เปรียบเทียบกับโครงการศุภาลัย ยุค 4 มี 3 อาคาร แต่มีนิติบุคคล 1 นิติบุคคล ทำให้ การจัดการ ดูแลพื้นที่สระว่ายน้ำ</p> 

ตารางที่ 5.24 แสดงข้อเสนอแนะต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก (ต่อ)

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	ข้อค้นพบ	ข้อเสนอแนะ
<p>2) ด้าน นันทนาการ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย</p>	<p><u>ห้องออกกำลังกาย</u> จากกรณีศึกษา ศุภาลัย ยุค 2 มีการปรับปรุงห้องออกกำลังกาย ให้ดูทันสมัยมากขึ้น โดยให้บริษัทภายนอกมาเช่าพื้นที่และบริหาร อุปกรณ์ครบ และมีพนักงานดูแล</p> 	<p>เพิ่มเติมพื้นที่ออกกำลังกาย หรือ ห้องจัดกิจกรรมในโครงการที่อยู่ใกล้ชัฒิธรรมชาติ หรือ สอดแทรกไปในพื้นที่สีเขียวในโครงการ เช่น โยคะ ที่มองเห็นบรรยากาศภายนอก ธรรมชาติ</p> 
<p>3) ด้านนั่ง พักผ่อน และ ทำงาน ห้องสมุด พื้นที่ ทำงานรวม และห้องนั่งเล่น</p>	<p>พื้นที่สำหรับนั่งพักผ่อน ทำงาน แบ่งเป็น 2 ห้อง คือ ห้องที่ห้ามส่งเสียงดัง สำหรับผู้ที่ต้องการใช้สมาธิทำงาน อ่านหนังสือ และห้องที่สามารถส่งเสียงได้ เป็นห้องนั่งเล่นพักผ่อน</p> 	<p>สามารถจัดและแบ่งพื้นที่ให้อยู่ด้วยกันได้ เพื่อประหยัดค่าไฟ ค่าแอร์ แต่ไม่รบกวนซึ่งกันและกันด้วยเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว เพื่อสะดวกต่อการปรับเปลี่ยน</p> 

บทที่ 6

อภิปรายและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536- 2561 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เพื่อวิเคราะห์ถึงสาเหตุและความสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย โดยทำการศึกษาผ่านโครงการกรณีศึกษาของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย อย่างต่อเนื่องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน แบ่งประเด็นการอภิปรายได้ดังนี้

6.1 บทสรุปการวิจัย

6.1.1 สรุปผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง

6.1.2 สรุปผลการศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย

6.1.3 สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย

6.2 สรุปอภิปรายผล

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

6.1 บทสรุปการวิจัย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1: เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดอาศัยตั้งแต่ อดีตจนถึงปัจจุบัน

6.1.1 สรุปผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง

จากผลศึกษาสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 ได้ว่า ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพนั้นมี 7 ปัจจัย ได้แก่

6.1.1.1 ปัจจัยด้านต้นทุนการพัฒนา ราคาที่ดินในปัจจุบันที่มีราคาที่สูงขึ้น และมีแนวโน้มที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน ประเภทพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องใช้ขนาดพื้นที่มาก เช่น สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอลจึงไม่เป็นที่นิยม

6.1.1.2 ปัจจัยด้านกฎหมาย จากพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดทั้ง 4 ยุค มีข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องเหมือนกัน คือ กฎหมายที่จอดรถและพื้นที่สีเขียวในโครงการ ซึ่งเป็นสิ่งขั้นพื้นฐานที่ผู้ประกอบการต้องพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในกรอบกฎหมายนี้

6.1.1.3 ปัจจัยด้านสังคม จากข้อมูลอาคารชุดยุค 1 และยุค 2 ลักษณะทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด มีลักษณะเป็นครอบครัว มีวัตถุประสงค์การอยู่อาศัยในอาคารชุดเหมือนกับบ้านในแนวตั้ง ส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดยุคนี้ มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมที่รองรับผู้อยู่อาศัยทุกวัย ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่เล่นกีฬา ห้องเด็กเล่น ต่อมาในยุค 3 และ 4 วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยเปลี่ยนเป็นบ้านหลังที่ 2 อยู่อาศัยเพื่ออำนวยความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน หรือสถานศึกษา ขนาดของห้องพักอาศัยเริ่มมีขนาดเล็กลง จำนวนผู้อยู่อาศัยเฉลี่ย อยู่กัน 1-2 คน และโดยเฉลี่ยเป็นวัยทำงาน 25-39 ปี ส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นพื้นที่นั่งทำงาน อ่านหนังสือ ห้องสมุดมากขึ้น

6.1.1.4 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ จากในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในยุค 2 ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุด จากกรณีศึกษาของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ ในยุคนี้ มีพื้นที่ส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น คือ พื้นที่สีเขียวและที่จอดรถ เนื่องด้วยในยุควิกฤตเศรษฐกิจและนโยบายของบริษัทมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายผู้บริโภคกลุ่มระดับฐานะปานกลาง ดังนั้นจึงพัฒนาโครงการอาคารชุดให้มีพื้นที่ส่วนกลางตามความจำเป็นขั้นพื้นฐาน เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในส่วนที่ไม่จำเป็น เอื้อประโยชน์ต่อกลุ่มผู้บริโภคในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจตกต่ำให้สามารถซื้อได้ ต่อมายุค 3 และ 4 เมื่อสภาพเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้น พื้นที่ส่วนกลางมีประเภทเพิ่มเติมมากขึ้น

6.1.1.5 ปัจจัยด้านการตลาด จากยุค 4 พบว่าประเภทของพื้นที่ส่วนกลางมีจำนวนประเภทที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนโครงการอาคารชุดสร้างเสร็จเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดปัจจัยทางด้านคู่แข่งการตลาด ส่งผลให้การพัฒนาโครงการต้องคำนึงถึงพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการคู่แข่ง เพื่อที่จะนำมาพัฒนากลยุทธ์และแนวทางการส่งเสริมการขายให้กับโครงการ

6.1.1.6 ปัจจัยด้านการคมนาคมสาธารณะ (BTS, MRT) จากยุค 3 เป็นช่วงที่มีการเปิดให้บริการเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน ทำให้เกิดโครงการอาคารชุดที่มีการพัฒนาตามเส้นทางคมนาคมดังกล่าวเป็นจำนวนมาก ซึ่งสัมพันธ์กับปัจจัยด้านการตลาดและด้านสังคม

6.1.1.7 ปัจจัยด้านเทคโนโลยี ปัจจุบันการพัฒนาของเทคโนโลยีนั้นมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาอย่างรวดเร็ว และเอื้อประโยชน์ให้ความสะดวกสบายแก่ผู้บริโภค ตัวอย่างจากกรณีศึกษาบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ในยุค 4 มีการนำหุ่นยนต์ใช้ส่งพัสดุถึงห้องพัก จึงส่งผลให้ขนาดของพื้นที่สำนักงานนิติบุคคล หรือพื้นที่เก็บของนั้นไม่จำเป็นต้องใช้ขนาดพื้นที่มาก และเป็นจุดเด่นของโครงการที่สามารถช่วยสนับสนุนในการขายโครงการ

ตารางที่ 6.1 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง

ยุค	ยุค 1 รุ่งเรือง (พ.ศ.2536-2539)	ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ.2540-2544)	ยุค 3ฟื้นตัว (พ.ศ.2545-2549)	ยุค 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ.2550-2561)
ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลง	- สภาพสังคม - สภาพเศรษฐกิจ	- สภาพเศรษฐกิจ	- การคมนาคมสาธารณะ (BTS, MRT)	- การแข่งทางการตลาด - เทคโนโลยี
ผลการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active ออกกำลังกาย และพื้นที่สำหรับกีฬาเป็นสัดส่วนมากที่สุด	พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active และ Passive มีจำนวนใกล้เคียงกัน	พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active เป็นสัดส่วนมากที่สุด มีพื้นที่ส่วนกลางตามความจำเป็น	พื้นที่ส่วนกลางประเภท Passive เป็นส่วนมากที่สุด ที่แตกต่าง คือพื้นที่ผสมกับ life style มากขึ้น เช่น ห้องดูภาพยนตร์ ห้องน้ำชา
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อ 1 หน่วยพักอาศัย (ตร.ม.)	1.67	1.45	1.50	1.79

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2: เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย

6.1.2 สรุปผลการศึกษาลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่มีระยะเวลาพักอาศัยไม่ต่ำกว่า 1 ปี ทั้งหมด 12 โครงการ เป็นจำนวน 304 ตัวอย่าง สามารถสรุปได้ 4 ประเด็น

6.1.2.1 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

จากกรณีศึกษา 304 ตัวอย่าง แบ่งตามบริษัทพัฒนาโครงการอาคารชุด 3 กลุ่ม คือ

1) โครงการอาคารชุดที่พัฒนาโดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจที่เป็นส่วนมาก คือ มีเพศหญิงมากกว่าเพศชาย อยู่ในช่วงอายุ 25-39 ปี สถานะโสด ระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้ต่อเดือน 30,001-50,000 บาท จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย 1-2 คน ประเภทห้องพัก 1 ห้องนอน

2) โครงการอาคารชุดที่พัฒนาโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจที่เป็นส่วนมาก คือ สัดส่วนเพศหญิงเท่ากับเพศชาย อายุ 25-39 ปี สถานะสมรสและมีบุตร ระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาโท ประกอบอาชีพเจ้าของธุรกิจ มีรายได้ต่อเดือน 30,001-50,000 บาท จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย 2-3 คน ประเภทห้องพัก 2 ห้องนอน

3) โครงการอาคารชุดที่พัฒนาโดยบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจที่เป็นส่วนมาก คือ เพศหญิงมากกว่าเพศชาย กลุ่มอายุ 25-39 ปี สถานะโสด ระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้ต่อเดือน 10,001-20,000 บาท จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย 1-2 คน ประเภทห้องพัก 1 ห้องนอน

สรุปได้ว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยส่วนมากในโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างจาก 2 บริษัทอย่างชัดเจน เนื่องจากโครงการกรณีศึกษาของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่กลุ่มระดับสูง ราคาขายตารางเมตรละ 80,000-250,000 บาท แต่บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ราคาขายต่อตารางเมตรละ 60,000-80,000 บาท

6.1.2.2 ลักษณะกิจกรรมหรืองานอดิเรกในช่วงเวลาว่าง

จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง 3 อันดับแรก คือ ออกกำลังกาย, ดูภาพยนตร์ และอ่านหนังสือ ตามลำดับ ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มตามช่วงอายุ พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1) อายุต่ำกว่า 40 ปี ทำกิจกรรมดูภาพยนตร์ เป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นวัยรุ่นหรือวัยที่เพิ่งเริ่มทำงานถึงวัยกลางคน มีความต้องการทางด้านนันทนาการเพื่อช่วยในการคลายเครียด จากการเรียน การทำงาน

2) ช่วงอายุ 40 ปีขึ้นไป ทำกิจกรรมออกกำลังกายเป็นอันดับแรก และช่วงอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป มีกิจกรรมอ่านหนังสือเพิ่มเติมเป็นอันดับแรก เป็นช่วงวัยที่ต้องดูแลสุขภาพร่างกายมากขึ้น

สรุปได้ว่า อายุ หรือช่วงวัยที่ต่างแตกต่างกัน ส่งผลต่อกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง หรืองานอดิเรกที่แตกต่างกัน สามารถวิเคราะห์ได้ว่าวัยทำงานถึงผู้สูงวัยนั้นให้ความสำคัญกับสุขภาพและการออกกำลังกายมากกว่าวัยรุ่นถึงวัยกลางคน

วัตถุประสงค์ข้อที่ 3: เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางกับพฤติกรรม การอยู่อาศัย

6.1.3 สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย

6.1.3.1 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

พบว่าพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย 12 โครงการ แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มตามลำดับ

1) ด้านการบริการ เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานมากที่สุด ได้แก่ ห้องนิติบุคคล และร้านค้าสะดวกซื้อในโครงการตามลำดับ

2) ด้านกิจกรรมนันทนาการ มีการใช้งานรองลงมา ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สวนหย่อม ตามลำดับ

3) ด้านการพักผ่อนและทำงาน ได้แก่ โถงต้อนรับ, ห้องนั่งเล่น, ห้องสมุด และพื้นที่ทำงานรวมตามลำดับ

สรุปได้ว่า พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สำคัญอันดับแรกคือ พื้นที่ส่วนกลางด้านการบริการ เพราะเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากที่สุด และสอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัยของทุกช่วงวัย เช่น ห้องนิติบุคคล มีการรับพัสดุ ชำระค่าน้ำค่าไฟ ชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ติดต่อบริการข้อมูลทั่วไปในโครงการ และร้านค้าสะดวกซื้อในโครงการเป็นแหล่งซื้ออาหาร กล่าวคือ หนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ รวมไปถึงอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

6.1.3.2 ทักษะคิดและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางในอนาคต

จากการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ประเด็น คือ

1) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต้องมีในโครงการ 3 อันดับแรก เรียงความลำดับความสำคัญ คือ ร้านค้าสะดวกซื้อ, ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ตามลำดับ ซึ่งทั้งนี้ทุกช่วงอายุให้ความสำคัญแก่ร้านค้าสะดวกซื้อเป็นอันดับแรกเหมือนกันทั้งหมด

2) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ต้องการเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก เรียงความลำดับความสำคัญ คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ, พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ ซึ่งในแต่ละช่วงอายุมีการเลือกพื้นที่ส่วนกลาง และให้อันดับที่ต่างกัน

สรุปได้ว่า พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดขึ้นพื้นฐานที่นอกเหนือจากข้อกำหนดที่ต้องมี คือ ร้านค้าสะดวกซื้อ, ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำตามลำดับ ส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ควร

จะมีเพิ่มเติมเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ, พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมงตามลำดับ เนื่องจากปัจจุบันบริการสั่งซื้ออาหารออนไลน์นั้นช่วยอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดีจึงทำให้เป็นที่นิยม และเนื่องจากการคำนึงถึงความปลอดภัยของอาคารชุดจึงควรพัฒนาและเตรียมพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนที่เหมาะสม ด้านพื้นที่ทำงานรวม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมในทุกวัย เช่น การนั่งทำงาน, รายงานกลุ่ม, ทำการบ้านรวมไปถึงการดูภาพยนตร์จากโน้ตบุคของวัยรุ่นและวัยทำงาน นั่งพักผ่อน อ่านหนังสือของผู้สูงวัย และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของที่สามารถรับพัสดุได้ 24 ชั่วโมง เป็นอีกช่องทางที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ที่สั่งซื้อสินค้าออนไลน์ต่างๆ ในกรณีที่นิติบุคคลปิดเวลาทำการ

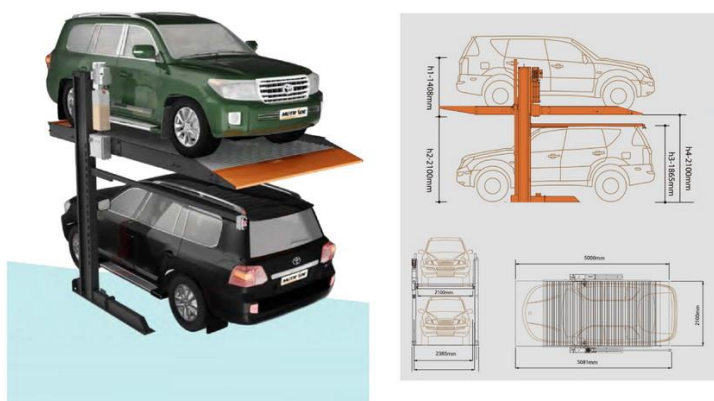
6.2 อภิปรายผล

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2536-2561 สามารถแบ่งการอภิปรายผลวิจัยตามทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

6.2.1 แนวคิดเรื่องกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต้องมีในโครงการ คือ ที่จอดรถ, พื้นที่สีเขียว หรือ สวนหย่อม, โถงต้อนรับ และห้องนิติบุคคล ซึ่งสอดคล้องกับพื้นที่ที่กฎหมายและข้อกำหนดบังคับที่ต้องมี คือ ที่จอดรถ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) และพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และพื้นที่สีเขียวตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

จากผลการสำรวจพบว่าปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอต่อการใช้งานในโครงการเป็นปัญหาที่พบมากที่สุด ซึ่งบางโครงการมีการแก้ปัญหาโดยการบริหารจัดการของฝ่ายอาคาร จำกัดสิทธิ์จอดรถต่อห้อง หรือชำระค่าบริการเพิ่มเติมหากต้องการใช้บริการที่จอดรถ แต่สำหรับบางโครงการที่มีพื้นที่ไม่มาก โดยเฉพาะโครงการที่อยู่บริเวณใจกลางเมืองที่มีพื้นที่จอดรถจำกัด ที่จอดรถระบบจอด 2 ชั้น (Hydraulic parking) เป็นอีกทางเลือกที่จะใช้แก้ไข ปัญหาที่จอดรถในโครงการอนาคตได้ อีกทั้งปัจจุบันเทคโนโลยีที่มีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ระบบที่จอดรถนี้เริ่มเป็นที่นิยมและมีราคาที่ไม่สูงมาก และหากสามารถแก้ปัญหาจำนวนที่จอดรถนี้ได้เพียงพอ จะทำให้กลายเป็นจุดขายของโครงการที่น่าสนใจเป็นอย่างมาก และผู้ประกอบการควรคำนึงถึงการบำรุงรักษาดูแลซ่อมแซมอุปกรณ์ในระยะยาว เพื่อที่จะไม่เป็นภาระต่อฝ่ายบริหารจัดการและผู้อยู่อาศัยในภายหลัง



ภาพที่ 6.1 แสดงรูปแบบที่จอดรถระบบ Hydraulic parking หรือระบบที่จอดรถอัจฉริยะ
ที่มา: <http://www.mpmec.co.th/services.php?mid=1>

6.2.2 แนวคิดสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ

จากผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่
ส่วนกลางในอาคารชุดนั้นพบว่า **สอดคล้องกับงานวิจัยของ กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี (2556) สภาพเศรษฐกิจเป็น
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงตลาดที่อยู่อาศัย** ตามรายละเอียดตารางที่ 6.2 นี้

ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่
ส่วนกลางในแต่ละช่วงยุค โดยเปรียบเทียบกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ

ยุค	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ ⁶³	ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง	สรุปปัจจัย
ยุคที่ 1 รุ่งเรือง (พ.ศ.2536-2539)	เกิดการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยและคอนโดมิเนียมจำนวนมาก เกิดภาวะเก็งกำไร ทำให้ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น (ช่วง 1 อสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟู พ.ศ.2530- 2539)	ผู้ซื้อส่วนมากเป็นกลุ่มที่มีฐานะรายได้สูง ซื้ออยู่อาศัยเป็นครอบครัว เป็นพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยจึงมีลักษณะสำหรับครอบครัว เช่น ห้องเด็กเล่น สนามเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสควอช	-สภาพสังคม -สภาพเศรษฐกิจ

⁶³ กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี. “เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 20, 77 (เมษายน-มิถุนายน 2557): 24-32.

ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ ส่วนกลางในแต่ละช่วงยุค โดยเปรียบเทียบกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ (ต่อ)

ยุค	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง	สรุปปัจจัย
ยุคที่ 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540- 2544)	เกิดวิกฤติเศรษฐกิจการเงินในประเทศไทย และสะท้อนไปทั่วโลก มีผลกระทบที่รุนแรง ที่อยู่อาศัยมีจำนวนล้นตลาด เศรษฐกิจโดยรวมตกต่ำอย่างรุนแรง ประชาชนขาดกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซา ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ก็ลดลงตาม (ช่วง 2 วิกฤติเศรษฐกิจและวิกฤติอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540) การฟื้นฟูหลังวิกฤติเศรษฐกิจพ.ศ. 2540 เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป	ช่วงพ.ศ. 2540 จากกรณีศึกษาของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) บริษัทเดียวที่สร้างเสร็จจดทะเบียน แต่ได้รับผลกระทบคือ สร้างเสร็จ 2 อาคารจาก 3 อาคาร มีฝ่ายการบริหารอาคารชุดแยกกัน กรณีศึกษาของบริษัทแอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ พื้นที่ส่วนกลางมีตามที่กฎหมายบังคับ คือ ที่จอดรถและพื้นที่สีเขียวเท่านั้น	-สภาพเศรษฐกิจ -กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง
ยุคที่ 3 ฟื้นตัว (พ.ศ.2545- 2549)	รัฐใช้นโยบายที่อยู่อาศัย กระตุ้นเศรษฐกิจ ทำให้ที่ดินและวัสดุก่อสร้างขึ้นราคา ก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ (ช่วง 4 อสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว พ.ศ.2544- 2547) เปิดใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใน พ.ศ. 2542 สำหรับ รถไฟฟ้า BTS และ พ.ศ.2547 รถไฟใต้ดิน MRT ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2549 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมือง จำกัดการเติบโตของที่อยู่อาศัยชานเมือง ส่งผลให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดตามสถานีเส้นทางรถไฟฟ้ามากขึ้น (ช่วง 5 อสังหาริมทรัพย์ทรงตัว พ.ศ. 2548- 2550)	อาคารชุดพักอาศัยเกิดในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน บริเวณย่านใจกลางเมือง สาทร สวนพลูของทั้ง 3 บริษัท ในปี ที่จดทะเบียนใกล้เคียงกัน และเนื่องจากเป็นช่วงฟื้นตัว บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่มีนโยบายแนวคิดองค์กรที่มุ่งเน้น ให้โครงการอาคารชุดในราคาที่จับต้องได้ของระดับฐานะปานกลาง พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก มีเลยเส้นมาตรฐานเล็กน้อย คือ ที่จอดรถและพื้นที่สีเขียว ตามกฎหมาย และเพิ่มเติมในส่วนของห้องออกกำลังกายและสนามเด็กเล่น	-สภาพเศรษฐกิจและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ -การคมนาคมสาธารณะ รถไฟฟ้า รถใต้ดิน -แนวคิด กลยุทธ์ของภายในองค์กร

ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละช่วงยุค โดยเปรียบเทียบกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ (ต่อ)

ยุค	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง	สรุปปัจจัย
ยุคที่ 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ.2550-2560)	เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกา และขยายไปยุโรป กระทบถึง เศรษฐกิจของไทยชะลอตัว (ช่วงสะดุด พ.ศ.2551) อยู่ในช่วงไม่มีความมั่นคงทางการเมือง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการขึ้นและลง รัฐบาลมีนโยบายบ้านหลังแรก เพื่อกระตุ้นตลาดอีกครั้งส่งผลให้บ้านมือสองเข้าสู่ตลาดมากขึ้น จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและเปิดตัวยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างมาก (ช่วงสถานการณ์ไม่แน่นอน พ.ศ.2552-ปัจจุบัน)	มีการแข่งขันทางการตลาดที่ เพิ่มมากขึ้น จาก ยุคก่อน ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนกลางที่หลากหลายประเภทมากขึ้น และกลุ่มผู้ซื้ออยู่อาศัยมีวัตถุประสงค์เปลี่ยนไป จากที่มีความต้องการซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลัก เป็นบ้านหลังที่ 2 ที่อำนวยความสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน	-การแข่งขันทางการตลาด -พฤติกรรมของผู้บริโภค -สภาพสังคม

6.2.3 แนวคิดการตลาดในการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด

จากการศึกษางานวิจัยนี้ พบว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ประกอบการให้ความสำคัญและการดำเนินงาน**สอดคล้องกับกลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาด**นี้เป็นอย่างมาก เพราะเป็นเครื่องมือที่ใช้ประกอบในการทำงาน การกำหนดเป้าหมายในการทำงาน กลุ่มเป้าหมายหรือลูกค้าที่ชัดเจน เพื่อนำไปสู่การพัฒนาด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องในการกำหนดทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภค ทั้งนี้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด เป็นพื้นที่ส่วนรวมที่ผู้อยู่อาศัยทุกคนสามารถมาใช้งานได้ จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงองค์ประกอบและความต้องการของผู้บริโภคให้ครบทุกส่วน พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นต้องมี ทั้งตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องและพื้นที่ส่วนกลางขั้นพื้นฐาน, พื้นที่ส่วนกลางที่มีเพื่อเป็นจุดเด่นของโครงการและใช้เป็นการสนับสนุนการขาย เช่น อาคารชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีกลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้บริโภคระดับมีรายได้สูง ส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องเป็นพื้นที่ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของคนกลุ่มนี้ จึงมีการจัดเตรียมพื้นที่ส่วนกลางให้มีห้องสปา ห้องจิบน้ำชา ในโครงการเพื่อสอดคล้องกับสภาพสังคมของกลุ่มเป้าหมายดังกล่าว และ

สอดคล้องกับงานวิจัยการพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง ในเขตกรุงเทพมหานครของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ.2550-2560⁶⁴ กล่าวถึง กลยุทธ์ของบริษัทที่มีการเน้นความต้องการของลูกค้าเป็นหลักและผสมผสานกับกลยุทธ์เรื่องราคา



ภาพที่ 6.2 แสดงองค์ประกอบของส่วนประสมทางการตลาด 7Ps

ที่มา: <http://aobigcat.blogspot.com/2013/03/marketing-mix-7ps-7cs.html>

6.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของมนุษย์

จากผลการสำรวจพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยต่อใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดสามารถแบ่งกลุ่มตามช่วงอายุของผู้ใช้ได้ออกเป็น 5 กลุ่ม คือ วัยนักเรียนหรือนักศึกษา ช่วงอายุน้อยกว่า 25 ปี, วัยทำงานตอนต้นหรือช่วงวัยรุ่น ช่วงอายุ 25-39 ปี, วัยทำงานตอนกลาง ช่วงอายุ 40-54 ปี, วัยทำงานตอนปลาย ช่วงอายุ 55-60 ปี และวัยสูงอายุ ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป สอดคล้องกับแนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิต การใช้งานพื้นที่สอดคล้องกับความต้องการในแต่ละวัยที่แตกต่างกัน เช่น วัยทำงานตอนต้น มีพฤติกรรมใช้ห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำในอาคารชุดพักอาศัยบ่อยที่สุด สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของวัยดังกล่าว ที่ต้องการกิจกรรมการออกกำลังกาย วิ่ง ว่ายน้ำ เป็นสิ่งที่สามารถทำได้อย่างสม่ำเสมอและใช้เวลาไม่มาก และสอดคล้องกับงานวิจัยที่ ผ่านมาการเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการในอาคารชุด⁶⁵ พบว่าลักษณะ

⁶⁴ ธัญลักษณ์ พุ่มมาท (พ.ศ.2561). การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปริญญาโทบริหารธุรกิจ.

⁶⁵ สุริยา หาญพานิช (พ.ศ. 2547). การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภาลัย ปาร์คและโครงการพลอราวิลด์ กรุงเทพฯ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปริญญาโทบริหารธุรกิจ.

พฤติกรรมการใช้สอยของแต่ละวัยไม่เหมือนกัน วัยสูงอายุใช้พื้นที่ Active มากกว่า ในขณะที่วัยทำงานใช้พื้นที่ Passive มากกว่า

6.2.5 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยกับสภาพแวดล้อม

จากผลสำรวจงานวิจัยพบว่า ลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด มีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ ได้แก่ สภาพสังคม หมายถึง เพศ, อายุ, อาชีพ, ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง และสภาพเศรษฐกิจ หมายถึง รายได้ ซึ่ง**สอดคล้องกับแนวคิดของ Suchismita, 2009**⁶⁶ กล่าวถึง ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้ใช้สอยที่สามารถวัดได้ คือ

1) สภาพแวดล้อม รวมไปถึงสภาพอากาศของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สวนหย่อมบนอาคาร ความถี่ในการใช้งานน้อยกว่าห้องออกกำลังกาย เพราะช่วงเวลาที่ผู้อยู่อาศัยเข้าไปใช้บริการเป็นช่วงเย็นหรือช่วงที่อากาศไม่ร้อน ฝนไม่ตก แต่ในขณะที่ห้องออกกำลังกายเป็นพื้นที่ที่อยู่ในอาคารทำให้สามารถใช้ได้หลายช่วงเวลา

2) ด้านเทคโนโลยี จากผลสำรวจพฤติกรรมของช่วงอายุ 25-39 ปี เป็นช่วงวัยที่มีการใช้บริการสั่งซื้อของออนไลน์และบริการสั่งซื้ออาหารด้วยความถี่มากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงวัยอื่น และมีความต้องการตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมในโครงการ เนื่องด้วยช่วงวัยที่คุ้นเคยกับเทคโนโลยี เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไปหรือผู้สูงอายุ พบว่าไม่ได้มีความต้องการตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ เพราะสามารถรับพัสดุได้ที่ห้องนิติบุคคลในเวลาทำการ และไม่คุ้นชินกับระบบของเทคโนโลยี การไปรับพัสดุกับนิติบุคคลสอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่แล้ว

3) ด้านเศรษฐกิจ จากผลการสำรวจถึงข้อมูลรายได้ มีผลต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก รายได้ต่อการใช้บริการซักอบผ้า ส่วนมากผู้ที่ใช้ คือ ผู้ที่รายได้น้อยใช้บริการเครื่องซักหยอดเหรียญ และผู้ที่รายได้สูงใช้บริการส่งร้านซักอบรีด กล่าวคือ ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเดียวกันแต่ลักษณะการใช้ที่แตกต่างกันตามพฤติกรรมของผู้ใช้

4) คนและวัฒนธรรม ข้อมูลพื้นฐานส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยซึ่งกล่าวคือ สภาพสังคม เพศ อายุ อาชีพ ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง รวมไปถึงทัศนคติ ซึ่งนำมาถึงความต้องการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมในของแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน

และจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท พบว่าทั้ง 3 บริษัทให้ความสำคัญกับพฤติกรรมลูกค้าหรือผู้อยู่อาศัย โดยนำมาพิจารณาตั้งแต่การเริ่มพัฒนาโครงการ รวบรวมข้อมูลจาก การวิจัยการตลาดและการสำรวจ ถึงกลุ่มลูกค้าและพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ซึ่ง**สอดคล้องกับแนวคิดของวิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, พ.ศ.2549**⁶⁷

⁶⁶ Reichard.

⁶⁷ วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร

กล่าวว่ามีฝ่ายผู้ประกอบการต้องพิจารณาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยร่วมเป็นปัจจัยสำคัญเพื่อยกระดับคุณภาพโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และกลยุทธ์ทางการตลาดที่ชาญฉลาดที่พยายามเข้าใจความต้องการอย่างแท้จริงของผู้บริโภค

6.2.6 แนวคิดเรื่องทฤษฎีความจำเป็น (Need) และความต้องการ (Want) ของผู้บริโภค

ลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางพบว่าพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่การใช้บริการมากที่สุด แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ตามลำดับ

- 1) ด้านการบริการ เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานมากที่สุด ได้แก่ ห้องนิติบุคคล, โถงต้อนรับ และร้านค้าสะดวกซื้อในโครงการตามลำดับ
- 2) ด้านกิจกรรมนันทนาการ มีการใช้งานรองลงมา ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สวนหย่อมตามลำดับ
- 3) ด้านการพักผ่อนและทำงาน ได้แก่ ห้องนั่งเล่น, ห้องสมุด และพื้นที่ทำงานรวมตามลำดับ

สอดคล้องกับทฤษฎีของ Jan Gehl (1987) กิจกรรมแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- 1) กิจกรรมที่จำเป็น ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยพื้นฐานในชีวิตประจำวัน
- 2) กิจกรรมทางเลือก เมื่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพเหมาะสม สามารถเกิดกิจกรรมนี้ตามบริเวณพื้นที่นันทนาการ
- 3) กิจกรรมเข้าสังคม ที่มักจะเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ว่าง หรือที่นั่งตามพื้นที่ในโครงการ

สอดคล้องกับทฤษฎี Philip, Kotler และ Kevin, Lane Keller สิ่งที่เป็นต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยนั้น คือ ปัจจัย 4 ได้แก่ ร้านค้าสะดวกซื้อ ซึ่งจากผลสำรวจเป็นอันดับแรกของทุกวัย

การคาดการณ์ด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอนาคต จากผลสำรวจพบว่าทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรจะมีเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ, พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์ฝากรับของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ **สอดคล้องกับ สุริยา หาญพานิช (2547)⁶⁸** จากทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง ห้องสมุด เพื่อเป็นพื้นที่นั่งทำงาน อ่านหนังสือ เพิ่มเติมในโครงการ

และจากผลสำรวจและข้อมูลจากการวิเคราะห์ Cluster Analysis สามารถสรุปได้ว่า พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในชั้นพื้นฐานที่ต้องมี คือ พื้นที่ตามกฎหมาย ได้แก่ ที่จอดรถและพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่นอกเหนือกฎหมาย ได้แก่ โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย เพราะเป็นพื้นที่ส่วนกลางขั้นพื้นฐานและเป็นพื้นที่ที่ทุกวัยสามารถใช้บริการได้ อาคารชุดพักอาศัยที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนสามารถเน้นพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกหลักที่สอดคล้องกับพฤติกรรมบุคคลดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น อาคารชุดพักอาศัยที่มุ่งเน้นกลุ่มนิสิต นักศึกษา นักเรียน เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก พื้นที่ส่วนกลางควรคำนึงออกแบบให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของวัยดังกล่าวให้ความสำคัญกับ ห้องสมุด พื้นที่ทำงานรวม และห้องออกกำลังกาย

⁶⁸ สุริยา หาญพานิช.

6.2.7 เปรียบเทียบกับงานวิทยานิพนธ์ที่ผ่านมา

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องและผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ พบว่ามีปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง แบ่งออกเป็น 2 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยจากด้านผู้ประกอบการ ได้แก่ ด้านนโยบาย วัสดุทัศน์ ด้านการตลาด ด้านการเงิน ด้านกายภาพ และปัจจัยจากด้านผู้อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพสังคม สภาพเศรษฐกิจ พฤติกรรมและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ความสวยงามการตกแต่งออกแบบพื้นที่ และขนาดรูปร่างของพื้นที่ส่วนกลาง ที่สอดคล้องกันตามรายละเอียดตารางที่ 6.3

ตารางที่ 6.3 แสดงความสอดคล้องปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางระหว่างวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ ส่วนกลาง	สุรียา หาญพานิช, 2547	สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553	วสุ คอศิริ, 2555	ัญญลักษณ์ พุ่มมาก, 2561	บุษกร ลีสถาพรวงศา, 2562
1	ผู้ประกอบการ					
1.1	ด้านนโยบาย	-	-	✓	✓	✓
1.2	ด้านการตลาด	-	-	✓	✓	✓
1.3	ด้านการเงิน	-	-	✓	✓	-
1.4	ด้านกายภาพ		✓	✓	-	✓
2	ผู้อยู่อาศัย					
2.1	สภาพสังคม	✓	-	-	-	✓
2.2	สภาพเศรษฐกิจ/ งบประมาณ	✓	✓	-	-	✓
2.3	พฤติกรรมและ ทัศนคติ	✓	-	-	-	✓
2.4	การออกแบบตกแต่ง พื้นที่ส่วนกลาง	-	✓	-	-	✓
2.5	ขนาดรูปร่างของ พื้นที่	-	✓	-	-	✓

หมายเหตุ: (-) =ไม่ได้กล่าวถึงในงานวิจัย , (✓) =สอดคล้อง

6.3 ข้อค้นพบ

จากการวิเคราะห์ผลการศึกษา สรุปผลพบว่าสามารถแบ่งข้อเสนอแนะออกได้เป็น 2 ด้าน คือ

6.3.1. ด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

1) ห้องออกกำลังกายมีการใช้งานจากทุกวัยยกเว้นผู้สูงอายุ(เกษียณ) ที่ไม่ได้ใช้เพราะเนื่องจากกิจกรรมไม่สอดคล้องกับวัย ซึ่งควรเพิ่มเติมหรือจัดพื้นที่หรือกิจกรรมออกกำลังกายที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุสามารถใช้งานได้ เนื่องจากเป็นวัยที่ควรออกกำลังกายเพื่อดูแลรักษาสุขภาพให้แข็งแรง เช่น โยคะ ชุมบ้า แอโรบิก



ภาพที่ 6.3 แสดงกิจกรรมชุมบ้าจากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้สูงอายุ(ชาย) และกิจกรรมออกกำลังกายที่เหมาะสมกับวัย เช่น โยคะ (ขวา)

ที่มา: ภาพจากกลุ่มตัวอย่างโครงการกรณีศึกษา (ซ้าย) และ <https://www.yogatrail.com> (ขวา)

2) จากโครงการกรณีศึกษาในยุคที่ 4 อาคารชุดสูง หรือ High rise ของบริษัท ศุภาลัย มหาชน(จำกัด) และอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร หรือ Low rise ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ มหาชน (จำกัด) สามารถเปรียบเทียบความเหมือนและแตกต่างได้ดังนี้

ตารางที่ 6.4 เปรียบเทียบรายละเอียดอาคารชุด High rise และอาคารชุด Low rise

ลักษณะอาคาร	อาคารชุดสูง หรือ High rise	อาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร หรือ Low rise
บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ศุภาลัย มหาชน(จำกัด)	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ มหาชน (จำกัด)
ข้อมูลอาคาร	จำนวนห้องชุด 1,705 ห้อง ราคาขายเฉลี่ย 60,000 บาท/ตร.ม ค่าส่วนกลาง 35 บาท/ตร.ม	จำนวนห้องชุด 895 ห้อง ราคาขายเฉลี่ย 66,000 บาท/ตร.ม ค่าส่วนกลาง 35 บาท/ตร.ม
ข้อมูลผู้อยู่อาศัย	วัยทำงาน, 25-39 ปี ปริมาณตรี รายได้ 30,000-50,000 บาท	วัยทำงาน, 25-39 ปี ปริมาณตรี รายได้ 10,000-20,000 บาท

พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกัน คือ พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็น ห้องนิติบุคคูล, ร้านค้าสะดวกซื้อ, โถงต้อนรับ, สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย และพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการเพิ่มเติม จุดรับส่งอาหาร, พื้นที่ทำงานรวมและตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ แต่มีความถี่ในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางที่ต่างกัน คือ อาคารชุด High rise มีความถี่การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการมากกว่าด้านพักผ่อนและทำงาน กล่าวคือผู้อยู่อาศัยมีลักษณะการใช้งานแบบ Active มากกว่า แตกต่างจากอาคารชุด Low rise ที่ความถี่ในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางด้านพักผ่อนและทำงานมากกว่าด้านนันทนาการ หรือมีลักษณะการใช้งาน

ส่วนมากแบบ Passive ซึ่งลักษณะวิเคราะห์จากข้อมูลของผู้พักอาศัยที่แตกต่างกัน คือ ช่วงของรายได้ อาคารชุด High rise มีรายได้ส่วนมากมากกว่าอาคารชุด Low rise คือ 30,000-50,000 บาท และ 10,000-20,000 บาท ตามลำดับ **สอดคล้องกับสุริยา (2547) ผู้มีรายได้สูงคำนึงสุขภาพร่างกายมากกว่าผู้ที่มีรายได้น้อย**

3) **พื้นที่โล่งต้อนรับที่มีขนาดใหญ่ เปิดโล่ง อากาศถ่ายเท เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ**

เนื่องจากมีหลายกิจกรรมและใช้งานได้ทุกวัย ตกแต่งใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว

4) **พื้นที่ส่วนกลางควรสามารถปรับการใช้งานตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้** มีความยืดหยุ่นในการใช้งาน

5) จำนวนที่จอดรถมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับระดับราคาขาย กล่าวคือ ระดับราคาขายสูงมีสัดส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องพัก 1.13 ,ระดับปานกลาง 0.77 และระดับปานกลาง-ล่าง 0.67 ตามลำดับ

6) สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางและในอาคารชุดของแต่ละระดับราคาอาคารชุด สามารถแบ่งออกได้

เป็น 3 กลุ่ม ซึ่งสามารถใช้เป็น**แนวทางพื้นฐานในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับแนวความคิดโครงการ ระดับราคาและกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย**ที่แตกต่างกันได้ตามตารางด้านล่างนี้

ตารางที่ 6.5 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดในแต่ละระดับราคาขาย

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด		ระดับราคาปานกลาง-ล่าง (≤70,000 บาท/ตร.ม)	ระดับราคาปานกลาง (70,001-150,000 บาท/ตร.ม)	ระดับราคาสูง (≥150,001 บาท/ตร.ม)
ตัวแทนในงานวิจัยเล่มนี้		บ.แอล.พี.เอ็น.	บ.ศุภาลัย	บ.แสนสิริ
1.	พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็น (Basic need)			
	<i>ตามกฎหมายบังคับ</i>			
1.1	ที่จอดรถ	√	√	√
1.2	พื้นที่สีเขียว	√	√	√
1.3	ห้องนิติบุคคล	√	√	√
	<i>นอกเหนือกฎหมายบังคับ</i>			
1.4	ร้านค้าสะดวกซื้อ	√	√	_***
1.5	โล่งต้อนรับ	√	√	√
1.6	สระว่ายน้ำ	√	√	√
1.7	ห้องออกกำลังกาย	√	√	√
2.	พื้นที่ส่วนกลางที่ควรมี (Want)			
2.1	จุดบริการรับอาหาร	-	√	√
2.2	ห้อง/พื้นที่ทำงานรวม	√*	√	√
2.3	ตู้ลิฟต์เคอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง	-	√	√
2.4	ห้องซาวน่า	-	√	√
2.5	ห้องสมุด	-	√	√

ตารางที่ 6.5 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดในแต่ละระดับราคาขาย

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด		ระดับราคาปานกลาง-ล่าง (≤70,000 บาท/ตร.ม.)	ระดับราคาปานกลาง (70,001-150,000 บาท/ตร.ม.)	ระดับราคาสูง (≥150,001 บาท/ตร.ม.)
ตัวแทนในงานวิจัยเล่มนี้		บ.แอล.พี.เอ็น.	บ.ศุภาลัย	บ.แสนสิริ
3.	พื้นที่ส่วนกลางที่มีเพื่อส่งเสริมการตลาด (Marketing)			
3.1	ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว	-	√	√
3.2	ห้องจัดกิจกรรมส่วนตัวได้ เช่น ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง	-	-	√
3.3	ห้องสปา	-	-	√
3.4	พื้นที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร	-	-	√
4.	ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	35	25-37	50-125
5.	จำนวนห้องชุดพักอาศัย (ห้อง)	500-800	300-1,700	80-200

หมายเหตุ: (-) = ไม่มี, (√) = มี

*พื้นที่ทำงานเป็นพื้นที่ที่ควรมีเพิ่มเติมขึ้นพื้นฐาน เพราะสามารถใช้ได้กับทุกวัยและรองรับได้หลายกิจกรรม เช่น ใช้นั่งพักผ่อน ดูภาพยนตร์ผ่านโน้ตบุ๊ก หรือแท็บเล็ต

**โครงการระดับราคาสูงให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยมากกว่าการมีร้านค้าที่เปิดให้คนภายนอกเข้ามาในโครงการได้

และจากตารางพบว่าความสัมพันธ์ระหว่างราคาขาย, จำนวนห้องชุดพักอาศัยและค่าส่วนกลางสอดคล้องกัน คือ ราคาขายสูง จำนวนห้องชุดพักอาศัยน้อยและจะมีค่าส่วนกลางที่สูงตาม

6.3.2. ด้านการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

1) จากอาคารชุดยุค 1 มีการเก็บค่าสนับสนุนเพิ่มเติมจากค่าส่วนกลางตามค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในแต่ละปี เช่น ค่าส่วนกลาง 26 บาท/ตร.ม. ในปีนั้นมีบำรุงซ่อมแซมทาสีอาคาร จำเป็นต้องขอค่าสนับสนุนเพิ่มเติมเพิ่มจากค่าส่วนกลางอีก 5 บาท/ตร.ม. เพราะเนื่องจากไม่สามารถขึ้นค่าส่วนกลางได้ **ซึ่งค่าส่วนกลางควรมีการปรับขึ้นและแจ้งในสัญญาซื้อขาย** เช่น มีการปรับค่าส่วนกลางทุกๆ 5 ปี เป็น ร้อยละ 5 ตามภาวะค่าเงินเพื่อเป็นแนวทางการบริหารค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคารชุดในระยะยาวเพื่อให้อาคารชุดและส่วนกลางคงอยู่ในสภาพที่ดี

2) ห้องออกกำลังกายในอาคารชุดยุค 1 และ 2 ของบริษัท ศุภาลัย เปิดให้บุคคลภายนอกเป็นสมาชิก รายวัน, รายเดือนเพื่อมาใช้บริการได้ เพราะเนื่องจากทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งอาคารสำนักงานและเดินทางได้สะดวก เป็นห้องออกกำลังกายที่มีอุปกรณ์ครบครัน ขนาดใหญ่ และค่าเช่าพื้นที่ของ sport club นี้ นำมาใช้ปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น จึงเป็นกรณีศึกษาที่น่าสนใจและสามารถเป็นตัวอย่งกับกลุ่มอาคารชุดที่มีกลุ่มเป้าหมายให้คนที่ชื่นชอบในการออกกำลังกายสำหรับอาคารชุดระดับราคาปานกลาง

6.4 ข้อเสนอแนะ

6.4.1 สำหรับผู้ประกอบการ

1) พื้นที่ส่วนกลางควรตอบสนองและรองรับการเจริญเติบโตของผู้อยู่อาศัยทุก 10 ปี ซึ่งเป็นช่วงการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย จากวัยเด็กเป็นนักเรียน วัยทำงาน และวัยเกษียณ **ด้วยการออกแบบตกแต่งใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว มีความยืดหยุ่นในการใช้งาน ซึ่งอาจจะมีพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ตามความต้องการในอนาคตได้ เช่น พื้นที่โถงต้อนรับปรับรูปแบบให้มีจุดรับพัสดุต่างๆในพื้นที่**

2) ราคาที่ดินที่สูงขึ้น การใช้พื้นที่ส่วนกลางมีแนวโน้มสามารถเป็นลักษณะใช้ร่วมกัน **Sharing space** เพื่อประหยัดพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนกลาง

3) **ควรศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางจากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย** ทั้งจากทางด้านเทคโนโลยีมีการพัฒนาที่ก้าวไกลและรวดเร็ว ด้านสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลต่อพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย หากทางผู้ประกอบการสามารถพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ย่อมจะส่งผลให้ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการ

4) ให้ความสำคัญกับ **ช่วงวัยของกลุ่มลูกค้า** เพื่อที่กำหนดออกแบบพื้นที่ส่วนกลางสอดคล้องกับพฤติกรรม

5) สามารถใช้ข้อมูลงานวิจัยเล่มนี้เป็น **ส่วนหนึ่งของข้อมูลสำรวจความต้องการของผู้บริโภคอาคารชุดในปัจจุบัน** เพื่อต่อยอดและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการในอนาคต

6.4.2 สำหรับฝ่ายบริหาร จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1) **ปรับพื้นที่ส่วนกลางที่ทำได้บางส่วนภายใต้ของการจดทะเบียนอาคารชุด** เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน เช่น การเพิ่มตู้ล็อกเกอร์ จุดรับส่งอาหาร

2) พื้นที่ส่วนกลางที่**ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ในโครงการปัจจุบัน** ควรนำเสนอให้ทางผู้ประกอบการหรือฝ่ายพัฒนาโครงการได้รับทราบ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อไปในโครงการอนาคต

6.4.3 สำหรับหน่วยงานภาครัฐ

ควรคำนึงถึงแนวทางการกำหนด กรอบเกณฑ์ หรือมาตรฐานในการจัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยดูจากพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าหรือผู้บริโภคเป็นปัจจัยหลัก นำมาสู่การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีประสิทธิภาพและตอบสนองการใช้งานได้สูงสุด

6.4.4 สำหรับผู้อยู่อาศัยอาคารชุด หรือผู้ที่สนใจจะซื้ออาคารชุดในอนาคต

การตัดสินใจเลือกซื้อ หรืออยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย **ควรดูรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของตนเอง** เพราะหากพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวมีมากเกินไป ความต้องการของผู้ซื้อ หรือไม่สอดคล้อง จะเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดูแลรักษาในภายหลังที่จำเป็นต้องจ่ายให้แก่ฝ่ายบริหารอาคาร นอกจากราคาขายแล้ว **ควรดูค่าส่วนกลางเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้ออาคารชุด**

จากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid-19) ส่งผลต่อการดำเนินชีวิตของทุกคนรวมไปถึงพฤติกรรมผู้บริโภค ผู้อยู่อาศัยต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดเป็นอย่างมาก ซึ่งทางผู้ประกอบการและฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุดควรคำนึงและให้ความสำคัญกับมาตรการการป้องกันและการรับมือกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป (New normal) ตามพฤติกรรมของผู้บริโภค ซึ่งทางผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเบื้องต้นตามตารางที่ 6.6 นี้

ตารางที่ 6.6 แสดงพฤติกรรมและพื้นที่ส่วนกลางที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงช่วงระหว่างและหลังโรคระบาด Covid-19

ลำดับ	พฤติกรรม/พื้นที่ส่วนกลาง	New Normal
1.	พฤติกรรมการซื้อของออนไลน์เป็นที่นิยมมากขึ้น ทั้งสินค้าต่างๆ และอาหาร เครื่องดื่ม	<ul style="list-style-type: none"> จากจุดรับพัสดุ มีพื้นที่ติดตั้งสำหรับตู้ฆ่าเชื้อโรค UV จากพัสดุต่างๆ ซึ่งควรอยู่บริเวณพื้นที่ภายนอกอาคาร หรือพื้นที่เชื่อมต่อภายนอกและภายในอาคาร (Semi outdoor)  <p>ซึ่งอาจจะใช้พื้นที่บริเวณโถงต้อนรับเป็นจุดรับพัสดุและแกะกล่องก่อนที่จะนำสินค้าขึ้นห้องพัก เพื่อเป็นการป้องกันเชื้อโรคเข้าสู่โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> จุดรับอาหาร เครื่องดื่มต่างๆจากบริการสั่งซื้อเตรียมพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนและมีมาตรการเว้นระยะห่างที่ชัดเจน  <p>จากเดิมที่พนักงานส่งอาหารเข้าไปส่งอาหารในโถงต้อนรับ จำเป็นต้องมีพื้นที่รับอาหารอยู่ภายนอกอาคารเป็นสัดส่วน เพื่อให้จำกัดและสอดคล้องตามมาตรการต่างๆ</p>

ตารางที่ 6.6 แสดงพฤติกรรมและพื้นที่ส่วนกลางที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงช่วงระหว่างและหลังโรคระบาด Covid-19 (ต่อ)

ลำดับ	พฤติกรรม/พื้นที่ส่วนกลาง	New Normal
2.	การใช้พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยมีบทบาทมากขึ้น	
2.1	พื้นที่ทำงาน ห้องประชุม	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดควรมีพื้นที่ทำงานห้องประชุมเพื่อรองรับพฤติกรรมการทำงานของผู้อยู่อาศัย (Work from home) ขนาดพอเหมาะต่อการใช้งาน ไม่ใหญ่หรือเล็กเกินไป ควรมีระบบการจองก่อนมาใช้งาน เพื่อสามารถให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ได้กันอย่างทั่วถึง และมีการทำความสะอาดก่อนและหลังใช้งาน 
2.1	พื้นที่ทำงาน ห้องประชุม	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ทำงานที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง Semi outdoor มีสัญญาณไวไฟ เพื่อรองรับการทำงาน ประชุมออนไลน์ พื้นที่เปิดโล่ง อากาศถ่ายเท มีแสงสว่างจากธรรมชาติ 
2.2	ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้งมีบทบาทมากขึ้น  <ul style="list-style-type: none"> การใช้งานห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำมีการจองล่วงหน้าก่อนเข้าใช้บริการ เพื่อเป็นการจำกัดความหนาแน่นในการใช้งานต่อพื้นที่

ตารางที่ 6.6 แสดงพฤติกรรมและพื้นที่ส่วนกลางที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงช่วงระหว่างและหลังโรคระบาด Covid-19 (ต่อ)

ลำดับ	พฤติกรรม/พื้นที่ส่วนกลาง	New Normal
3.	ความสะอาด ความปลอดภัยได้มาตรฐาน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบสแกนจดจำใบหน้าเข้าโครงการเพื่อลดการสัมผัส, เครื่องพ่นแอลกอฮอล์ฆ่าเชื้อโรค, จำกัดจำนวนคนในการใช้ลิฟท์เพื่อลดความแออัด 

6.5 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

- 6.5.1 ควรศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานตามพฤติกรรม เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ความเหมาะสมของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกรูปแบบการปรับเปลี่ยนแบบใดตอบรับกับพฤติกรรมได้มีประสิทธิภาพ
- 6.5.2 ควรศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยกับค่าส่วนกลาง
- 6.5.3 ควรศึกษาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เพื่อการเป็นศึกษาแบบเจาะลึกถึงรายละเอียดปัจจัยอื่นๆที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง

บรรณานุกรม

Broady, Maurice. "Social Theory in Architectural Design." *Area: Journal of the Architectural Association* 81 (1996).

Gehl, Jan. *Life between Buildings*. New York: Van Nostrand Company, 1987.

"ทำความเข้าใจกับความต้องการของลูกค้า 5 แบบ (Marketing)." พ.ศ.2561, accessed 3 มกราคม พ.ศ.2563, <https://greedisgoods.com/ความต้องการของลูกค้า>.

Keller, Philip Kotler & Kevin Lane. *Marketing Management* 2012. 14th.

Lipman, Alan. *The Architectural Belief System and Social Behavior*. Designing for Human Behavior. Stroudsburg: Dowden, Hutchinson&Ross, 1974.

Perin, Constance. *With Man in Mind*. Cambridge: MIT Press, 1973.

Reichard, Suchismita Bhattacharjee and Georg. "An Analytical Framework to Examine Whether Energy Efficiency Policies and Programs Address Factors That Are Known to Influence Energy Consumption." *Energy Program Evaluation Conference, Portland* (August 2009).

แจ็กกี้ แอน มานาโก เกียรติมนตรี. "การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2559.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517.

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535.

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543.

กมลพิทย พานิชภักดิ์. "เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 20, no. 77 (พ.ศ.2557): 24-32.

"10 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในไทย." เอเจนซี ฟอร์ เรียวเอสเตท แอปเพิร์ส บริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประเมิน วิจัย, พ.ศ.2562, accessed 10 มกราคม พ.ศ.2563,

https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement3165.htm.

ดวงฤทัย ตีสู่ช. "แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร." สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, พ.ศ.2559.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. "รายงานประจำปี." พ.ศ.2537.

ัญญลักษณ์ พุ่มมาก. "การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2561.

- บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน). "รายงานประจำปี." พ.ศ.2544-2561.
- บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). "รายงานประจำปี." พ.ศ.2547-2561.
- บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน). "รายงานประจำปี." พ.ศ.2545-2561.
- ประทีป ตั้งมติธรรม. เคล็ดไม่ลับการบริหาร การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. พ.ศ.2548.
- พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544.
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด. พ.ศ.2522.
- พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย. ความรู้-ความจริงอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย. พ.ศ.2539.
- มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. พ.ศ.2527.
- วสุ คอสิริ. "การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เขต
กรุงเทพมหานคร." มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, พ.ศ.2555.
- วิมลสิทธิ์ ทรายงกูร พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2549.
- ศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย. "รายงานประจำปี." พ.ศ.2561.
- สมบัติ กาญจนกิจ. นันทนาการชุมชนและโรงเรียน. พิมพ์ครั้งที่ 3 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ed.: กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่ง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2542.
- สุรพิชญ์ ศรีนนท์. "การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
กรณีศึกษา: ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2553.
- สุรียา หาญพานิช. "การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของ
โครงการอาคารชุดศุภาลัย ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2547
- "10 ปีตลาดคอนโดราคาพุ่งแพงขนาดเล็กลง " The Bangkok insight, พ.ศ.2561, accessed 20 กันยายน พ.ศ.
2562, <https://www.thebangkokinsight.com/38520/>

ภาคผนวก ก



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางรายละเอียดของ 12 โครงการที่เป็นโครงการกรณีศึกษาของ 3 บริษัทอสังหาริมทรัพย์

ยุค	บริษัท	ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียน	เนื้อที่โครงการ	จำนวนยูนิต	จำนวนอาคาร	จำนวนชั้น	หมายเหตุ	EIA	จำนวนห้องที่อยู่	จำนวนคนที่อยู่	ราคาขายบาท/ตรม	ค่าส่วนกลาง	ที่จอดรถ
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ. 2536- 2539)	Supalai	ศุภาลัย เพลส	2537	4,800	510	3	23(A), 30(B), C(5)	เป็นอาคารชุด พักอาศัย โครงการแรก	-	357	1,071	60,000.00	26 บาท	600 คัน
		ลุมพินี เพลส	2537	2,904	34	1	19	ในกรุงเทพฯของ แต่ละบริษัท	-	34	170	70,000.00	5.95 บาท	76 คัน
	Sansiri	บ้านแสนสิริ	2536	4,632	76	1	24	Lease hold (30yr)	-	54	216	80,000.00	35บาท	151 คัน
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540- 2544)	Supalai	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	2542	16,632	1,660	3	33	ทั้งหมดมี 3 อาคาร ในยุคนี้ สร้างเสร็จ 2 อาคาร แยก นิติทั้ง 3 อาคาร	/	1,383	4,149	60,000.00	25 บาท	1,292 คัน

ยุค	บริษัท	ชื่อโครงการ	ปีที่จัด ทะเบียน	เนื้อที่ โครงการ	จำนวน ยูนิต	จำนวน อาคาร	จำนวน ชั้น	หมายเหตุ	EIA	จำนวน ห้องที่ อยู่	จำนวน คนที่อยู่	ราคาขาย บาท/ตรม	ค่า ส่วนกลาง	ที่จอด รถ
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ. 2540- 2544)	LPN	ลุมพินี เฟลตส สสาร	2546	10,264	570	4	9	เป็นโครงการ ลำดับถัดมา	/	513	1,539	60,000.00	35 บาท	263 คัน
	Sansiri	บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ	2546	3,228.80	169	2	8	จาก พ.ศ. 2544 ในยุคนี	/	152	456	90,000.00	55 บาท	100 คัน
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ. 2545- 2549)	Supalai	ศุภาลัย โอเรียนทัล เฟลตส สสาร-สวนพดู	2549	3,744	302	1	20	เกิดการพัฒนา ในพื้นที่บริเวณ ที่ใกล้เคียงกัน	/	270	810	80,000.00	37 บาท	280 คัน
	LPN	ลุมพินี เฟลตส สวนพดู-สสาร	2546	4,090	281	2	9		/	273	583	70,000.00	35 บาท	135 คัน
	Sansiri	บ้านสิริสาทร สวนพดู	2547	2,000	75	1	8		-	67	201	85,000.00	50บาท	70 คัน
ยุค 4 ไม่ แน่นอน (พ.ศ. 2550- 2561)	Supalai	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา ประชาชื่น	2560	19,020	1,705	1	29	มีร้านค้าใน โครงการ จำนวนมาก 26 ร้านค้า	/	1,364	4,092	60,000.00	35 บาท	671 คัน

ยุค	บริษัท	ชื่อโครงการ	ปีที่จัด ทะเบียน	เนื้อที่ โครงการ	จำนวน ยูนิต	จำนวน อาคาร	จำนวน ชั้น	หมายเหตุ	EIA	จำนวน ห้องที่ อยู่	จำนวน คนที่อยู่	ราคาขาย บาท/ตรม	ค่า ส่วนกลาง	ที่จอด รถ
ยุค 4 ไม่ แน่นอน (พ.ศ. 2550- 2561)	LPN	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76- แบริ่งสแตชั่น	2560	13,880	895	4	8	มีสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับคนทุก วัย	/	871	1,179	66,000.00	35 บาท	275 คัน
	Sansiri	เดอะ โคมูนิตี้ สนามเป้า	2560	1,656	86	1	24	เริ่มมีสิ่ง อำนวยความสะดวกใหม่ เพิ่มขึ้น	/	31	95	250,000.00	125 บาท	88 คัน
											รวม	14,561		

ภาคผนวก ข



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้มีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการ

1. บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้ข้อมูล: คุณพีรณัฐ คุ้มชาติ

ตำแหน่ง: ผู้จัดการฝ่ายสถาปัตยกรรม บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563

1) การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตั้งแต่อดีต จนถึง ปัจจุบัน เปลี่ยนแปลงไปอย่างไรบ้าง เพราะเหตุใดถึงมีการเปลี่ยนแปลง

พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ราคาที่ดินเป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลง ยกตัวอย่าง อาคารชุดพักอาศัยสมัยอดีตที่อยู่ในเมือง เราจะเห็นว่าพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ สนามเทนนิส สนามบาส แต่ในปัจจุบันจะไม่ค่อยเห็นพื้นที่ดังกล่าวนี้ในโครงการ พื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ นั้น จะมีเพียงพื้นที่สีเขียว ตามกฎหมาย เพราะราคาที่ดินปัจจุบันมีมูลค่าที่สูงขึ้นมากจากอดีต ซึ่งนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพด้านที่ จอดรถในโครงการ พื้นที่ขายของโครงการที่เป็นกรอบในการพัฒนาส่งผลให้พื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นที่จอดรถในโครงการ จำกัดตามไปด้วย เทคโนโลยีที่จอดรถอัตโนมัติจึงเป็นทางเลือกที่ดีที่เข้ามาช่วยพัฒนาแก้ไขได้ รวมไปถึงตู้ล็อกเกอร์อัตโนมัติที่สะท้อนถึงพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่ขอความสะดวกสบายมากขึ้น และประหยัดพื้นที่ของโครงการได้

2) ปัจจัยอะไรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปรในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทางกายภาพ

2.1 Efficiency ของพื้นที่ขายต่อพื้นที่ส่วนกลาง ตามนโยบายของบริษัทต้องพื้นที่ขายมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ซึ่งทางฝ่ายพัฒนาโครงการจะเริ่มกำหนดขนาดพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ รองลงมาจากพื้นที่ขายที่ได้ตามเป้าที่กำหนด

2.2 ทำเลที่ตั้งโครงการ เป็นปัจจัยในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ เช่น โครงการที่ทำเลอยู่ติดทะเล แต่สามารถมองเห็นทะเล ในโครงการจึงที่พื้นที่

2.3 โครงสร้างของอาคาร ที่เป็นพื้นที่ว่างที่เหลือจากการกำหนดพื้นที่ขาย พื้นที่จอดรถต่างๆและพื้นที่ตามกฎหมาย ทางฝ่ายแบบจะนำพื้นที่ว่างไปเสนอทางฝ่ายการตลาด ให้เลือกพื้นที่ที่ตอบโจทย์กับพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าของโครงการนั้นๆ

2.4 การดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอื่นๆ ต้องดูง่าย และทนทาน เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยที่อาจจะไม่ได้ใช้

2.5 คู่แข่งทางการตลาด การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย หรือผลิตภัณฑ์ จะมีการศึกษาคู่แข่งอย่างละเอียด โดยเฉพาะ เพื่อที่จะเป็นการขาย ให้ขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) ปัจจัยอะไรเป็นสัดส่วนที่ให้น้ำหนักมากที่สุด ในการกำหนด หรือ คำนึงมีผลต่อการออกแบบมากที่สุด

ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ให้น้ำหนักกับ Efficiency ของพื้นที่ขายเป็นตัวแปรสำคัญ จากนั้นจะได้สัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง แล้วนำไปพัฒนาพื้นที่ต่อตามความเหมาะสมของพฤติกรรมลูกค้า ทำเลที่ตั้งโครงการและคู่แข่งการตลาด

4) แนวคิดการพัฒนา หรือขั้นตอนการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกมากจากอะไร

จากแปลงที่ดิน นำมากำหนดวางผังอาคารเบื้องต้นที่ได้ efficiency ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด และกำหนดพื้นที่จอดรถที่คำนวณตามสัดส่วนของจำนวนห้องชุดในโครงการ จากนั้นพื้นที่ที่เหลือเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่จะนำมาพัฒนาต่อ กำหนดการใช้งาน จากฝ่ายการตลาด ข้อมูลการสำรวจคู่แข่ง ประกอบกับข้อมูลจากฝ่ายวิจัย โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องมีในโครงการ คือ สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ส่วนพื้นที่ที่เหลือจะขึ้นอยู่กับจุดขายในโครงการที่ทางบริษัทจะพัฒนา และนำมาเป็นจุดเด่น

5) ข้อเสนอแนะ มุมมองเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ในปัจจุบันที่คาดว่าจะส่งต่อทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอนาคต

มุมมองต่อพื้นที่ส่วนกลางในอนาคต คือ มุ่งเน้นด้าน Green, Living tech และสุขภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกนี้จะพัฒนารูปแบบให้ทันสมัยตรงกับพื้นที่สีเขียวในโครงการมากขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสธรรมชาติ อีกทั้งยังประหยัดพลังงานต่างๆที่ใช้ในโครงการ และนำไปสู่ความยั่งยืน



2. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้ข้อมูล: คุณอภิรดี เลิศสุข

ตำแหน่ง: ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์พัฒนาผลิตภัณฑ์โครงการแนวสูง บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 22 มกราคม พ.ศ.2563

1) การเปลี่ยนแปลงทางกายพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตั้งแต่อดีต จนถึง ปัจจุบัน เปลี่ยนแปลงไปอย่างไรบ้าง เพราะเหตุใดถึงมีการเปลี่ยนแปลง

สมัยก่อนอาคารชุดพักอาศัย หรือ คอนโดมิเนียม นั้น คือ บ้านในแนวตั้ง ลักษณะ ประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกจะคล้ายกับบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร ยกตัวอย่าง อาคารชุดพักอาศัยในสมัยอดีตนั้น จะมีพื้นที่ของสนามเทนนิส สนามบาส สควอช สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ประกอบกับต้นทุนในการพัฒนายังไม่สูงมากนัก หมายถึงราคาที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการมีมูลค่าที่น้อยกว่าในปัจจุบัน ทำให้การใส่พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยนั้น สามารถจะใส่ฟังก์ชันลักษณะที่มีขนาดใหญ่ เช่น สนามเทนนิส ได้ ตรงกันข้ามกับปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินนั้นมีมูลค่าที่สูงขึ้นกว่าสมัยก่อนขึ้นมาก

2) ปัจจัยอะไรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปรในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทางกายภาพ

2.1 กลุ่มลูกค้า เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด เพราะพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยให้คนอาศัยอยู่ ดังนั้น พฤติกรรม อายุ การใช้ชีวิต (Lifestyle) เป็นปัจจัยหลักที่เป็นตัวแปรในการกำหนด ลักษณะ ขนาด และประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยจากกลุ่มลูกค้าที่ตั้งไว้ ซึ่งจะเป็นตัวกำหนด ระดับราคาขาย (segment) ของอาคารชุดพักอาศัยนี้ด้วย

2.2 คู่แข่งทางการตลาด การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย หรือผลิตภัณฑ์ จะมีการศึกษาคู่แข่งอย่างละเอียด โดยเฉพาะภายในรัศมี 2 กิโลเมตร จากพื้นที่โครงการ เพื่อที่จะเป็นการขาย ให้ขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.3 Trend เทคโนโลยี ยกตัวอย่างเช่น line man, grab, Shoppee เป็นสิ่งที่ทำให้พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้น เปลี่ยนไปจากเดิมอย่างเห็นได้ชัด ยกตัวอย่าง พื้นที่ที่ทางผู้พัฒนาจัดเตรียมพื้นที่ทำอาหารกลางCo-Kitchen ก็อาจจะไม่ตอบโจทย์ในพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย เพราะเขาสามารถสั่งอาหารจากช่องทางอื่นให้มาส่งได้อย่างสะดวกมากขึ้น

3) ปัจจัยอะไรเป็นสัดส่วนที่ให้น้ำหนักมากที่สุด ในการกำหนด หรือ คำนึงมีผลต่อการออกแบบมากที่สุด

ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ผู้พัฒนาคำนึงถึงส่วนประกอบทุกส่วนที่เกี่ยวข้อง แล้วนำมาพิจารณามาส่วนผสมที่ลงตัวที่เหมาะสมและมีภาพลักษณ์ที่สวยงาม ซึ่งส่วนผสมที่ลงตัวนี้ก็จะขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าที่ทางบริษัทพัฒนา พัฒนาอาคารชุดให้กลุ่มนั้น

4) แนวคิดการพัฒนา หรือขั้นตอนการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกมาจากอะไร

การทำงาน ทำงานกันเป็นกลุ่มที่ประกอบไปด้วยหลายฝ่าย ประกอบไปด้วย ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development), ฝ่ายการตลาด (Marketing), ฝ่ายการเงิน (Finance), ฝ่ายออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ (Product design and development) ,ฝ่ายขาย (Sales) และฝ่ายก่อสร้าง (Construction)

โดยแรกจะเริ่มจากที่ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility) แปลงที่ดิน พื้นที่ขาย พื้นที่ก่อสร้างรวม เพื่อให้ได้กรอบของอาคารและลักษณะโครงการ นำมาเป็นตัวกำหนดเบื้องต้นในการพัฒนา ด้านรายละเอียดภายในโครงการจะมาจาก การสำรวจคู่แข่งทางการตลาด ข้อมูลของกลุ่มลูกค้า segment เน้นไปที่กลุ่มลูกค้าเป็นใคร ที่จะเป็นตัวแปรที่กำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ชัดเจนที่สุด

5) ข้อเสนอแนะ มุมมองเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ในปัจจุบันที่คาดว่าจะส่งต่อทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอนาคต

ต้องเป็นพื้นที่ที่คุ้มค่า และใช้ได้จริง



3. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้ข้อมูล: คุณอุษาพร เลิศวิกุล

ตำแหน่ง: ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาบริหารชุมชน บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ.2563

1) การเปลี่ยนแปลงทางกายพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตั้งแต่อดีต จนถึง ปัจจุบัน เปลี่ยนแปลงไปอย่างไรบ้าง เพราะเหตุใดถึงมีการเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลง แบ่งออกได้เป็น 3 ยุค คร่าวๆ ตามสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ส่วนกลาง คือ ยุค 1 พ.ศ. 2535-2558 สัดส่วนพื้นที่ขายมากกว่าพื้นที่ส่วนกลาง คือ 60:40 ต่อมายุค 2 หลัง พ.ศ.2559-2560 พื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางมีสัดส่วนที่เท่ากัน 50:50 และยุค 3 พ.ศ. 2560 ถึงปัจจุบัน พื้นที่ขายบางโครงการน้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลาง คือ 45:55 เป็นผลมาจากปัจจัยหลักที่ผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลง คือ **นโยบาย วิสัยทัศน์**ขององค์กร เนื่องจากบริษัท แอล.พี.เอ็น. เป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญกับชุมชน ตามวิสัยทัศน์องค์กร “ชุมชนน่าอยู่” ทำให้สะท้อนออกมาที่พื้นที่ส่วนกลาง จากอดีตถึงปัจจุบัน ความเป็นชุมชนสำคัญมากขึ้น จึงทำให้ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางเติบโตขึ้นตามไปด้วย และมีปัจจัยรองอื่นๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจ พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด คู่แข่งการตลาด ราคาที่ดินและเทคโนโลยี

2) ปัจจัยอะไรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปรในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทางกายภาพ

2.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ มีส่วนเป็นตัวแปรกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และส่งผลต่อแนวความคิดหลักของโครงการ ตัวอย่าง โครงการตึกรถไฟฟ้าที่มีแนวคิดอยากให้ผู้พักอาศัยกลับมาจากที่ทำงานแล้วได้ความรู้สึกผ่อนคลาย ความสงบและเป็นธรรมชาติ จึงให้ความสำคัญแก่พื้นที่ส่วนกลางกับพื้นที่สวน หรือพื้นที่สีเขียวในโครงการ

2.2 กลุ่มลูกค้า จากนโยบายองค์กรที่มีเป้าหมายหลัก คือ สร้างที่อยู่อาศัยที่ราคาจับต้องได้ของกลุ่มครอบครัว คนทุกวัยที่อาศัยร่วมกัน นำมาสู่พื้นที่ส่วนกลางที่สามารถรองรับกลุ่มคนเหล่านี้ได้ เช่น ห้องเด็ก ห้องสมุด ห้องทำงาน ห้องกิจกรรมนั่งพักผ่อน

2.3 คู่แข่งทางการตลาด

2.4 เทคโนโลยี

3) ปัจจัยอะไรเป็นสัดส่วนที่ให้น้ำหนักมากที่สุด ในการกำหนด หรือ คำนึงมีผลต่อการออกแบบมากที่สุด

ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนด คือ ลูกค้าที่จะมาซื้อเป็นใคร งบประมาณในการซื้อเท่าไร ผลผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาขายนั้นตอบโจทย์ สอดคล้องกับพฤติกรรมมากน้อยแค่ไหน

4) แนวคิดการพัฒนา หรือขั้นตอนการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกมากจากอะไร

จากนโยบายบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบพัฒนาโครงการ แนวคิดการออกแบบผลิตภัณฑ์และวางผังโครงการ กลยุทธ์ทำเลที่มีคู่แข่งน้อย เพื่อลดต้นทุนหรือราคาที่ดินที่สูงและเป้าหมายเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงกลาง-ล่าง นำมาสู่การจัดให้มีร้านค้าเชื่อมต่อไประบบขนส่งมวลชน มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันในโครงการ เช่น ร้านสะดวกซื้อ 7-Eleven ร้านซักรีด ร้านอาหารศักยภาพในการพัฒนาอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก

5) ข้อเสนอแนะ มุมมองเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ในปัจจุบันที่คาดว่าจะส่งต่อทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอนาคต

พื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ตลอด ตามการเติบโตของผู้อยู่อาศัย ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด ควรคำนึงให้เหมือนกับพื้นที่หนึ่งของบ้าน ที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องอยู่อาศัยใช้ชีวิตไปเรื่อยๆ ตามช่วงวัย ที่ต้องมีการปรับเปลี่ยน



ภาคผนวก ค



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์เพื่อการศึกษาวิทยานิพนธ์

เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด
พักอาศัย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561”

จัดทำโดยนางสาว บุษกร ลีสถาพรวงศา นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำชี้แจง แบบสัมภาษณ์นี้ใช้สำหรับการวิจัยในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาพัฒนาที่อยู่อาศัยและ
อสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีเนื้อหาเกี่ยวกับศึกษา
หาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพัก
อาศัย และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้นสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยหรือไม่ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการ
วิจัยนี้คือ เพื่อใช้เป็นแนวทางมาตรฐานการในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้อง
กับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลทั้งหมดที่ได้จากท่านจะนำไปใช้เพื่อการศึกษาและการวิจัยเชิงวิชาการเท่านั้น

1. การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตั้งแต่อดีต จนถึง ปัจจุบัน
เปลี่ยนแปลงไปอย่างไรบ้าง เพราะเหตุใดถึงมีการเปลี่ยนแปลง
2. ปัจจัยอะไรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และเป็นตัวแปรในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทาง
กายภาพ
3. ปัจจัยอะไรเป็นสัดส่วนที่ให้น้ำหนักมากที่สุด ในการกำหนด หรือค่านึงมีผลต่อการออกแบบมากที่สุด
4. แนวคิดการพัฒนาหรือขั้นตอนการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกมากจากอะไร



แบบสอบถามเพื่อการศึกษาวิทยานิพนธ์

เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561”

จัดทำโดยนางสาว บุษกร ลีสถาพรวงศา นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำชี้แจง ทำเครื่องหมาย ✓ หรือ เติมข้อความลงในช่องว่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล และข้อมูลอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ท่านพักอาศัยอยู่ในปัจจุบัน

1. เพศ

ชาย

หญิง

2. อายุ

อายุน้อยกว่า 25 ปี

อายุ 25-39 ปี

อายุ 40-54 ปี

อายุ 55- 60 ปี

อายุมากกว่า 60 ปี ขึ้นไป

3. สถานะ

โสด

สมรสแล้วแต่ยังไม่มีบุตร

สมรสแล้วและมีบุตร

หม้าย/หย่า

4. อาชีพปัจจุบัน

พนักงานบริษัท

ข้าราชการ

พนักงานรัฐวิสาหกิจ

เจ้าของกิจการ

เกษียณ

อาชีพอิสระ(Freelance)

อื่นๆ โปรด ระบุ.....

5.ระดับการศึกษาสูงสุด

ต่ำกว่าป.ตรี

ป.ตรี

ป.โท

สูงกว่าป.โท

6.รายได้รวมเฉลี่ยต่อเดือนของท่าน (ทั้งรายได้ประจำและรายได้เสริม)

ต่ำกว่า10,000 บาท

10,001-20,000 บาท

20,001-30,000 บาท

30,001-50,000 บาท

50,001-70,000 บาท

70,001- 100,000 บาท

100,001-300,000 บาท

มากกว่า 300,000 บาท ขึ้นไป

7.รายได้รวมเฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนของท่าน

ต่ำกว่า10,000 บาท

10,001-20,000 บาท

20,001-30,000 บาท

30,001-50,000 บาท

50,001-70,000 บาท

70,001- 100,000 บาท

100,001-300,000 บาท

มากกว่า 300,000 บาท ขึ้นไป

8. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยในปัจจุบันมีใครบ้าง (รวมตัวท่านเอง)

อายุน้อยกว่า 25 ปี.....คน

อายุ 25-39 ปี.....คน

อายุ 40-54 ปี.....คน

อายุ 55-60 ปี.....คน

อายุ 60 ปี ขึ้นไปคน

9. ประเภทห้องพักในอาคารชุดที่ท่านพักอาศัย

- สตูดิโอ (ห้องเดี่ยว) 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

10. ขนาดพื้นที่ห้องชุด ตารางเมตร

11. สถานภาพความเป็นเจ้าของห้องพักอาศัย

- เป็นผู้ซื้อ เป็นผู้เช่า อื่นๆ โปรดระบุ.....

12. ท่านพักอาศัยในโครงการอาคารชุดนี้เฉลี่ยกี่วันต่อสัปดาห์

- 7 วันต่อสัปดาห์ 5-6 วันต่อสัปดาห์ 3-4 วันต่อสัปดาห์ 1-2 วันต่อสัปดาห์

13. ท่านอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแห่งนี้มาเป็นเวลา..... ปี

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของท่านในช่วงเวลาว่าง หรือพักผ่อน

14. ท่านใช้เวลาว่างส่วนมากกับกิจกรรมใดมากที่สุด โปรดเลือก 3 กิจกรรม

- ออกกำลังกาย/เล่นกีฬา ร้องเพลง/คาราโอเกะ อ่านหนังสือ ดูละคร
 ชอปปิงออนไลน์ ทำอาหาร เล่นดนตรี/ทำงานศิลปะ
 พบปะเพื่อนฝูง งานสังสรรค์ อื่นๆ โปรดระบุ.....

15. โดยเฉลี่ย ใน 1 เดือน ท่านสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ ประมาณกี่ครั้งต่อเดือน

- มากกว่า 4 ครั้ง ต่อเดือน 3-4 ครั้ง ต่อเดือน 1-2 ครั้ง ต่อเดือน
 หลายๆเดือน ครั้ง ไม่ได้ใช้บริการ

16. โดยเฉลี่ย ใน 1 เดือน ท่านสั่งซื้ออาหาร เครื่องดื่ม ขนมต่างๆ ให้มาส่งที่โครงการ ประมาณกี่ครั้งต่อเดือน

- มากกว่า 4 ครั้ง ต่อเดือน 3-4 ครั้ง ต่อเดือน 1-2 ครั้ง ต่อเดือน
 หลายๆเดือน ครั้ง ไม่ได้ใช้บริการ

17. โดยเฉลี่ย ใน 1 เดือน ท่านออกกำลังกาย/เล่นกีฬา ที่ได้บ่อยที่สุด

17.1 ออกกำลังกายแบบหนัก(Active) เช่น วิ่ง, ว่ายน้ำ, เป็นต้น

- ภายในโครงการ ภายนอกโครงการ โปรดระบุที่..... ไม่ได้ใช้บริการ

17.2 ออกกำลังกายแบบผ่อนคลาย(Passive) เช่น โยคะ, พิลาทิส เป็นต้น

- ภายในโครงการ ภายนอกโครงการ โปรดระบุที่..... ไม่ได้ใช้บริการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลอาคารชุดที่ท่านพักอาศัย, ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร

ชุดพักอาศัย

18.ท่านมีการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการเป็นอย่างไร โปรดใส่เครื่องหมาย ✓
ในช่องตาราง

หมายเหตุ ความถี่การใช้ บ่อยที่สุด=ใช้ทุกวัน, บ่อย= 5-6วัน/สัปดาห์, ปานกลาง= 3-4วัน/สัปดาห์, น้อย= 1-2วัน/สัปดาห์,
น้อยที่สุด= 1-2วัน/เดือน

พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด	ความถี่การใช้ (ครั้ง/เดือน)						ไม่มี
	บ่อยที่สุด	บ่อย	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่ได้ใช้	
ตัวอย่าง สระว่ายน้ำ		✓					
สระว่ายน้ำ							
สวนหย่อม ชั้น 1							
สวนหย่อมบนอาคาร							
ที่จอดรถ							
ห้องสมุด							
ห้องสตรัม (อบไอน้ำ)							
ห้องนั่งเล่น (lounge)							
พื้นที่ทำงานรวม (Co working)							
พื้นที่ประกอบอาหารรวม (Co kitchen)							
ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง							
สนาม/ห้องเด็กเล่น							
ห้องดูภาพยนตร์ส่วนตัว							
ร้านค้าสะดวกซื้อในโครงการ							
ห้องนิตยบุคคล							
ห้องประชุม							
บริการซักอบผ้า							
อื่นๆ โปรดระบุ.....							

19. ท่านเห็นว่าสิ่งใดที่**จำเป็นที่สุด และต้องมีในโครงการมากที่สุด 3 สิ่ง** ของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวกในอาคารชุดพักอาศัย**ตามลำดับ** 1 มากที่สุด, 2 รองลงมา และ 3 เป็นอันดับสุดท้ายตามลำดับ

- ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สระจากุซซี่ (Jacuzzi)
 ห้องซาวน่า ร้านค้าสะดวกซื้อในโครงการ ร้านบริการซักอบผ้า
 สวนหย่อมบนอาคาร ห้องประชุม ห้องนั่งเล่น (lounge)
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

20. ท่านเห็นว่าสิ่งใดที่**ควรจะมีมากที่สุด เพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมท่าน ในโครงการมากที่สุด 3 สิ่ง** ในพื้นที่
ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย **ตามลำดับ** 1 มากที่สุด, 2 รองลงมา และ 3 เป็นอันดับ
สุดท้ายตามลำดับ

- ตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ห้องสมุด พื้นที่ทำงาน Co working
 ห้องคาราโอเกะ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อต่างๆ พื้นที่ทำอาหารรวม Co kitchen
 ห้องเก็บของในโครงการ ห้องดูภาพยนตร์
 ห้องกิจกรรมแบบปรับเปลี่ยนใช้งาน อื่นๆ โปรดระบุ.....

21. ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยของท่าน โปรดใส่เครื่องหมาย

✓ ลงในช่อง

ระดับความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ความสอดคล้องกับพฤติกรรม					
การเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก					
ขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน					
ความเหมาะสมของตำแหน่งพื้นที่					
คุณภาพของวัสดุพื้นที่ส่วนกลาง					
แสงสว่าง ธรรมชาติที่เพียงพอเหมาะสม					
การออกแบบ และตกแต่งพื้นที่					
จำนวนที่จอดรถเพียงพอ					
ระบบความปลอดภัย					
การจัดการพื้นที่					
เวลาเปิด-ปิดในการใช้บริการ					
ค่าส่วนกลาง					

22. ปัญหาที่ท่านพบเจอ หรือ ข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

.....

.....

.....

23. หากผู้วิจัยต้องการเก็บข้อมูลอยู่อาศัยโดยการสัมภาษณ์ ประมาณ 10-15 นาที และขอความอนุเคราะห์ในการบันทึกเสียงในการสัมภาษณ์ ท่านจะยินยอมหรือไม่ (โดยผู้วิจัยจะทำการติดต่อนัดหมายวันเวลาภายหลังพร้อมของสัมมนาคณะเพื่อแสดงความขอบคุณ)

ยินยอม

ไม่ยินยอม

(ชื่อ.....)

เบอร์โทรศัพท์.....

หรือ Email.....)

*****ขอขอบพระคุณทุกท่านได้สละเวลาให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเก็บข้อมูลในครั้งนี้ค่ะ*****

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	บุษกร ลีสถาพรวงศา
วัน เดือน ปี เกิด	21 กรกฎาคม พ.ศ.2531
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY