

บทที่ 7 วิเคราะห์ผลการศึกษา

จากการศึกษารูปแบบบ้านตั้งแต่เริ่มต้นเมื่อปีพ.ศ.2516 จนถึงปัจจุบันปีพ.ศ.2552 บริษัทสัมมากรจำกัด (มหาชน) ออกแบบบ้านทั้งหมด 22 รูปแบบ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็นได้ 4 ช่วง ตามช่วงเวลาการออกแบบ ซึ่งแต่ละช่วงมีระยะเวลาและจำนวนแบบไม่เท่ากัน เนื่องจากเป็นไปตามการตลาด และกลยุทธ์การขายของบริษัท เกี่ยวข้องมาจากภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้ดังนี้ คือ ช่วงที่ 1 ระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ.2526, ช่วงที่ 2 ระหว่างปีพ.ศ.2527 - พ.ศ.2536, ช่วงที่ 3 ระหว่างปีพ.ศ.2537 - พ.ศ.2545, ช่วงที่ 4 ระหว่างปีพ.ศ.2546 - พ.ศ.2552

ในการวิเคราะห์จะวิเคราะห์ตามหัวข้อการศึกษา คือ

7.1 รูปแบบ

7.1.1 รูปแบบการใช้พื้นที่

7.1.1.1 การแบ่งพื้นที่ใช้สอย ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องแต่งตัว, ห้องน้ำ, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ส่วนเตรียมอาหาร, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องคนรับใช้, ห้องทำงาน, ห้องพระ และที่จอดรถ

7.1.1.2 ขนาดพื้นที่ ประกอบด้วย ขนาดแปลงที่ดิน, ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม

7.1.2 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

7.1.2.1 ลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม

7.1.2.2 วัสดุ และเทคโนโลยีการก่อสร้าง

7.1.2.3 จำนวนชั้นอาคาร

7.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ

7.2.1 ข้อมูลทางสังคมของผู้อยู่อาศัย

7.2.2 ภาวะแวดล้อม

7.2.2.1 กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

7.2.2.2 ภาวะเศรษฐกิจ

7.2.2.3 เทคโนโลยีการก่อสร้าง

7.2.2.4 พฤติกรรม และการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย

7.1 รูปแบบ และการเปลี่ยนแปลง

7.1.1 รูปแบบการใช้พื้นที่

7.1.1.1 การแบ่งพื้นที่ใช้สอย ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องแต่งตัว, ห้องน้ำ, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ส่วนเตรียมอาหาร, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องคนรับใช้, ห้องทำงาน, ห้องพระ และที่จอดรถ

ห้องนอน

ตารางที่ 7.1 สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องนอนของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	จำนวนห้องนอน (ห้อง)		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	3	2	2
		2	3	1	3
		3	2	2	2
		4	2	2	3
		5	2	2	1
		6	2	2	2
		7	3	3	2
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	2	2	1
		9	2	1	2
		10	2	3	2
		11	2	1	1
		12	3	3	2
		13	3	3	3
		14	3	3	2
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	3	3	4
		17	3	3	3
		18	3	3	3
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	3	3	2
		20	3	3	3
		21	3	3	2
		22	3	2	4

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

ตารางที่ 7.2 ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องนอนตามสภาพการใช้งานจริงของบ้านตัวอย่างที่ทำการสำรวจ

	จำนวนห้องนอน	คงเดิม	เพิ่ม	ลด
ช่วงที่ 1	2	74%	13%	13%
	3	33%	-	67%
ช่วงที่ 2	2	37%	13%	50%
	3	62%	13%	25%
ช่วงที่ 3	3	63%	17%	-
ช่วงที่ 4	3	50%	13%	37%

ช่วงที่ 1 รูปแบบห้องนอน 2 ห้อง คงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 74 รูปแบบห้องนอน 3 ห้องจากการใช้พื้นที่ตามจริงมีการลดจำนวนห้องนอนเป็น 2 ห้อง ร้อยละ 67 แสดงว่าช่วงที่ 1 มีความต้องการใช้ห้องนอน 2 ห้อง เนื่องจากช่วงที่ 1 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน(จากตารางที่ 7.3) มี 2 - 3 คนถึงร้อยละ 86 ช่วงที่ 2 รูปแบบห้องนอน 3 ห้อง มีการใช้ 3 ห้องคงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 62 แสดงว่าช่วงที่ 2 เริ่มมีความต้องการใช้ห้องนอนจำนวน 3 ห้อง ช่วงที่ 3 ถึงช่วงที่ 4 มีการใช้ห้องนอน 3 ห้องคงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 63 และร้อยละ 50 เนื่องจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนช่วงที่ 3 ถึงช่วงที่ 4 มี 4 - 5 คน

ตารางที่ 7.3 ร้อยละของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนในแต่ละช่วงเวลา

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน
ช่วงที่ 1	43%	43%	7%	7%
ช่วงที่ 2	25%	31%	38%	6%
ช่วงที่ 3	-	16%	50%	34%
ช่วงที่ 4	-	25%	63%	12%

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าจำนวนห้องนอนขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และกลุ่มผู้ซื้อบ้านที่ซื้อบ้านเดี่ยวในช่วงที่ 1 และช่วงที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นครอบครัวที่เพิ่งเริ่มต้นครอบครัว ยังไม่มีลูก หรือมีลูกเล็ก มีจำนวนสมาชิก 2 - 3 คนความต้องการห้องนอนจึงเป็น 1 ห้องถึง 2 ห้อง

แต่ในช่วงที่ 3 และช่วงที่ 4 กลุ่มผู้ซื้อบ้านเป็นครอบครัวที่สร้างครอบครัวได้ระยะหนึ่งแล้วอยู่ในช่วงลูกอยู่ในวัยเจริญเติบโต มีจำนวนสมาชิก 4 - 5 คน ความต้องการห้องนอนจึงเป็น 3 ห้อง ซึ่งเป็นไปตามผลการศึกษาของพัทยา ตั้งไตรวัฒน์¹ จากการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว ศึกษาการเปลี่ยนแปลงของบ้านจัดสรรหนึ่งหลังในระยะเวลา 40 ปี พบว่าโครงสร้างครอบครัวเปลี่ยนแปลง จำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้นจะมีการเพิ่มจำนวนห้องนอนเนื่องจากลักษณะการใช้งานมีความเฉพาะ ต้องการความเป็นส่วนตัวและมีความยืดหยุ่นในการใช้งานน้อยที่สุด

¹ พัทยา ตั้งไตรวัฒน์. "ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษาหมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545). หน้า 153.

ห้องน้ำ

ตารางที่ 7.4 สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องน้ำของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร บางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	จำนวนห้องน้ำ (ห้อง)		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	1	1	1
		2	2	2	2
		3	1	1	1
		4	1	1	2
		5	2	2	2
		6	1	1	2
		7	2	2	2
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	2	2	2
		9	2	2	2
		10	2	2	2
		11	2	2	2
		12	3	3	3
		13	2	2	2
		14	3	3	3
		15	4	4	4
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	3	3	3
		17	4	4	4
		18	3	3	3
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	3	3	3
		20	3	3	3
		21	3	3	3
		22	3	3	3

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

ตารางที่ 7.5 ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องน้ำตามสภาพการใช้งานจริงของบ้านตัวอย่างที่ทำการสำรวจ

	จำนวนห้องน้ำ	คงเดิม	เพิ่ม	ลด
ช่วงที่ 1	1	75%	25%	-
	2	100%	-	-
ช่วงที่ 2	2	100%	-	-
	3	100%	-	-
	4	100%	-	-
ช่วงที่ 3	3	100%	-	-
	4	100%	-	-
ช่วงที่ 4	3	100%	-	-
	4	100%	-	-

สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องน้ำของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 เป็นช่วงที่จำนวนห้องน้ำน้อยที่สุดเพียง 1 - 2 ห้อง ตามความเหมาะสมกับขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมของบ้าน และจำนวนชั้นอาคาร ซึ่งก็สอดคล้องกับจำนวน สมาชิกในครอบครัวที่ซื้อบ้านเดี่ยวในช่วงนั้นที่เป็นบ้านขนาดเล็ก

ต่อมาในช่วงที่ 2 จำนวนห้องน้ำเพิ่มขึ้นตามจำนวนชั้นอาคาร และจำนวนห้องนอน อย่างน้อย 2 ห้องและมากที่สุด 4 ห้องกับบ้านขนาด 3 ห้องนอน และต่อมาในช่วงที่ 3 ถึงช่วงที่ 4 ห้องน้ำมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากช่วงที่ 2 ซึ่งมีจำนวนห้องนอนเท่าๆกัน คือ 2-3 ห้อง เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนไปตามพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีความ ต้องการแยกพื้นที่ส่วนตัว ตามวัยช่วงเริ่มโตเป็นไปตามผลการศึกษาของพทยา ตั้งไตรวัฒน์ จากการศึกษาเรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว ซึ่งพบว่า พื้นที่ห้องน้ำ - ส้วมจะมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มจำนวนเนื่องจากเพื่อเพียงพอกับจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น ส่วนการเกิดจะ ส่งผลเมื่อสมาชิกเริ่มเติบโตขึ้น แตกต่างจากช่วงที่ 1 และ 2 ที่ห้องน้ำถือเป็นพื้นที่ส่วนรวม

การใช้พื้นที่ตามจริงไม่มีการเปลี่ยนแปลงลดจำนวนห้องน้ำเลยในทุกช่วงเวลา และห้องน้ำที่มีอยู่ ได้ใช้งานทุกห้อง การใช้พื้นที่ตามจริงมีการเพิ่มจำนวนห้องน้ำเพียงร้อยละ 25 ในช่วงที่ 1 เท่านั้นเนื่องจากช่วงที่ 1 จำนวนห้องน้ำมีน้อย

ที่จอดรถ

ตารางที่ 7.6 สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่จอดรถของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมา
กรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	จำนวนที่จอดรถ (คัน)		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	1	-	1
		2	1	1	-
		3	-	1	-
		4	-	-	1
		5	-	-	-
		6	-	1	1
		7	-	-	1
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	1	1	1
		9	1	1	1
		10	1	2	1
		11	1	1	1
		12	1	1	2
		13	1	1	1
		14	1	1	1
		15	2	2	2
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	1	1	2
		17	1	1	2
		18	1	1	2
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	2	2	2
		20	2	1	2
		21	2	2	2
		22	2	1	2

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง
ที่จอดรถ หมายถึง พื้นที่สำหรับจอดรถ พร้อมหลังคาคลุมพื้นที่จอดรถ

ตารางที่ 7.7 ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่จอดรถตามสภาพการใช้งานจริงของบ้านตัวอย่างที่ทำการสำรวจ

	จำนวนที่จอดรถ	คงเดิม	เพิ่ม	ลด
ช่วงที่ 1	-	50%	50%	-
	1	50%	-	50%
ช่วงที่ 2	1	86%	14%	-
	2	100%	-	-
ช่วงที่ 3	1	50%	50%	-
ช่วงที่ 4	2	75%	-	25%

ช่วงที่ 1 รูปแบบไม่มีที่จอดรถ มีการใช้งานคงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 50 และต่อเติมเพิ่มที่จอดรถเป็น 1 คันร้อยละ 50 ช่วงที่ 2 รูปแบบที่จอดรถ 1 คัน มีการใช้งานคงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 86 และต่อเติมเพิ่มที่จอดรถเป็น 2 คันร้อยละ 14 และรูปแบบที่จอดรถ 2 คัน มีการใช้งานคงเดิมตามการออกแบบทั้งหมด ไม่มีการเพิ่มหรือลด ช่วงที่ 3 รูปแบบที่จอดรถ 1 คัน มีการใช้งานคงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 50 และต่อเติมเพิ่มที่จอดรถเป็น 2 คันร้อยละ 50 และช่วงที่ 4 รูปแบบที่จอดรถ 2 คัน มีการใช้งานคงเดิมตามการออกแบบร้อยละ 75 และต่อเติมเพิ่มที่จอดรถเป็น 2 คันร้อยละ 25 แสดงให้เห็นว่ามีความต้องการพื้นที่จอดรถเพิ่มขึ้นจากช่วงที่ 1 - 4 จากสัดส่วนการต่อเติมเพิ่มพื้นที่จอดรถ และพบว่าการออกแบบเป็นไปตามความต้องการที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไป ส่งผลให้มีความจำเป็นในการใช้รถยนต์ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งแต่เดิมรถยนต์มีความจำเป็นน้อยกว่าที่อยู่อาศัย ซึ่งต่างจากปัจจุบันที่รถยนต์กลายเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำเนินชีวิต ดังนั้นในช่วงที่ 2 บ้านหนึ่งหลัง มักมีรถยนต์ 1 คัน และเพิ่มขึ้นในช่วงที่ 3 บ้านหนึ่งหลังมีรถยนต์ 2 คัน และมีการต่อเติมที่จอดรถให้สามารถจอดรถได้ 2 คัน ต่อมาจึงมีการพัฒนาแบบในช่วงที่ 4 ให้มีที่จอดรถเหมาะสมกับความต้องการ และพฤติกรรมผู้บริโภค คือ 2 คัน

สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่จอดรถของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 ที่จอดรถมีมากที่สุดคือ 1 คันและบางรูปแบบในช่วงนี้ไม่มีที่จอดรถ มีเพียงพื้นที่ว่างที่สามารถจอดรถยนต์ได้แต่ไม่มีหลังคาคลุม ช่วงที่ 2 และช่วงที่ 3 มีการพัฒนาให้ทุกรูปแบบมีที่จอดรถ 1 คัน ยกเว้นบ้านขนาดใหญ่ มีที่จอดรถ 2 คัน จนกระทั่งในช่วงที่ 4 มีการพัฒนาการออกแบบให้ทุกรูปแบบมีที่จอดรถ 2 คัน

ห้องคนรับใช้

ตารางที่ 7.8 สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องคนรับใช้ของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร บางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ห้องคนรับใช้		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	X	X	X
		2	X	X	X
		3	X	X	X
		4	X	X	X
		5	✓	X	X
		6	X	X	X
		7	X	X	X
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	✓	X	X
		9	✓	X	X
		10	✓	X	X
		11	✓	X	✓
		12	✓	✓	✓
		13	✓	X	X
		14	✓	X	X
		15	✓	X	✓
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	✓	X	X
		17	✓	X	✓
		18	X	X	X
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	X	X	X
		20	X	X	✓
		21	X	X	✓
		22	X	X	X

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

✓ หมายถึง มี

X หมายถึง ไม่มี

ตารางที่ 7.8 ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงห้องคนรับใช้ตามสภาพการใช้งานจริงของบ้านตัวอย่างที่ทำการสำรวจ

	ห้องคนรับใช้	ใช้งาน	ไม่ใช้งาน
ช่วงที่ 1	มี	-	100%
	ไม่มี	-	-
ช่วงที่ 2	มี	25%	75%
ช่วงที่ 3	มี	25%	75%
	ไม่มี	-	-
ช่วงที่ 4	ไม่มี	25%	-

สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องคนรับใช้ของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 ระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ.2526 ไม่มีห้องคนรับใช้เนื่องจากเป็นบ้านขนาดเล็ก(พื้นที่ใช้สอย 50-120ตารางเมตร) มีพื้นที่ใช้สอยน้อย ซึ่งเป็นไปตามผลการศึกษาของ ผุสดี ทิพทัสและ มานพ พงศทัต ซึ่งพบว่า เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจซึ่งฝืดเคืองลงในปี พ.ศ. 2520 บ้านจัดสรรถูกลดขนาดลงมาเป็นบ้านชั้นเดียวตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 50 ตารางวา และเป็นครั้งแรกที่ไม่มีเรือนคนรับใช้รวมอยู่ด้วย ในปี พ.ศ.2524 เนื้อที่ใช้สอยของอาคารลงน้อยกว่าเดิม โดยมักจะเป็นบ้านขนาด 2 ห้องนอน เนื้อที่ดินประมาณ 50-80 ตารางวา ในขณะที่เดียวกันก็มีกลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรหันมาสร้างบ้านจัดสรรราคาถูกที่มีการสร้างบ้านถึงสำเร็จรูปชั้นเดียว มีลักษณะเป็นห้องนอนเดียว ไม่มีห้องคนรับใช้ ไม่มีที่จอดรถ หันหลังชนกันเป็นแถวยาว เพื่อลดต้นทุนให้ผู้บริโภคสามารถซื้อบ้านได้ ต่อมาในช่วงที่ 2 ซึ่งมีทั้งบ้านขนาดเล็ก(พื้นที่ใช้สอย 50 - 120 ตารางเมตร) ขนาดกลาง(พื้นที่ใช้สอย 121 - 200 ตารางเมตร) และขนาดใหญ่(พื้นที่ใช้สอย 201 ตารางเมตรขึ้นไป) และช่วงที่ 3 ซึ่งเป็นบ้านขนาดกลาง มีการออกแบบให้ทุกรูปแบบมีห้องคนรับใช้อยู่ด้วย

แต่จากผลการสำรวจพบว่า มีเพียงร้อยละ 25 ของบ้านที่ทำการสำรวจเท่านั้นที่ใช้ห้องคนรับใช้ ที่เหลือปรับเปลี่ยนห้องคนรับใช้เป็นอย่างอื่น ส่วนใหญ่เปลี่ยนเป็นห้องนอนลูกชาย และห้องเก็บของ เนื่องจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็นบ้านขนาดเล็กถึงขนาดกลาง จำนวนสมาชิกในครัวเรือนไม่มาก ระเบียบรายได้ปานกลาง จึงไม่มีความต้องการคนรับใช้ บ้านที่มีการใช้งานห้องคนรับใช้ส่วนมากเป็นบ้านขนาดใหญ่ ห้องคนรับใช้จึงไม่ได้ใช้งานตามการออกแบบ ในช่วงที่ 4 มีพัฒนาการการออกแบบให้ไม่มีห้องคนรับใช้ เนื่องมาจากวิถีการใช้ชีวิตสมัยใหม่ที่มีเทคโนโลยีและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกมากมาย เช่น เครื่องซักผ้า เตาอบไมโครเวฟ อาหารสำเร็จรูป ประกอบกับการหาคนรับใช้ที่หายากขึ้นและต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง จึงไม่นิยมมีคนรับใช้ หรือใช้การจ้างเป็นครั้งๆ เช่น สับดาละครั้งแล้วไม่ต้องพักค้าง และพบว่าจากการสำรวจมีการเปลี่ยนแปลงต่อเติมเพิ่มห้องคนรับใช้เพียงร้อยละ 25 ของบ้านที่ทำการสำรวจ ซึ่งเป็นครอบครัวที่มีลูกเล็ก

ห้องครัว

ตารางที่ 7.9 สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องครัวของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมาภิรมย์
กะประหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ห้องครัว		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	OUT	OUT	IN
		2	IN	IN	IN
		3	OUT	OUT	IN
		4	OUT	IN	IN
		5	OUT	IN	IN
		6	OUT	IN	IN
		7	IN	IN	IN
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	OUT	IN	IN
		9	OUT	IN	IN
		10	IN	IN	IN
		11	IN	IN	IN
		12	IN	IN	IN
		13	IN	IN	IN
		14	IN	IN	IN
		15	IN	IN	IN
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	IN	IN	IN
		17	IN	IN	IN
		18	IN	IN	IN
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	IN	IN	IN
		20	IN	IN	IN
		21	IN	IN	IN
		22	OUT	OUT	IN

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

OUT หมายถึง ครัวอยู่นอกตัวบ้าน หรืออยู่แยกจากตัวบ้าน, IN หมายถึง ครัวอยู่ในตัวบ้าน

ตารางที่ 7.10 ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงการใช้ห้องครัวตามสภาพการใช้งานจริงของบ้านตัวอย่างที่ทำการสำรวจ

	ห้องครัว	คงเดิม	ต่อเติมมาอยู่ในบ้าน
ช่วงที่ 1	อยู่นอกบ้าน	20%	80%
	อยู่ในบ้าน	100%	-
ช่วงที่ 2	อยู่นอกบ้าน	-	100%
	อยู่ในบ้าน	100%	-
ช่วงที่ 3	อยู่ในบ้าน	100%	-
ช่วงที่ 4	อยู่นอกบ้าน	100%	-
	อยู่ในบ้าน	50%	50%

สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องครัวของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากร บางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 เป็นช่วงที่มีการออกแบบห้องครัวอยู่นอกบ้านส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โล่ง มีหลังคาคลุม ไม่กั้นผนังเป็นห้องมีเพียงการก่อกองเตาเคาเตอร์ เดินท่อประปาเท่านั้น ตามพฤติกรรมการใช้ครัวของไทยที่นิยมทำอาหารมีกลิ่นและควันมาก แต่จากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมกั้นผนังเป็นห้อง ถึงร้อยละ 80 เพื่อความเป็นสัดส่วน ปลอดภัยและสะดวกในการใช้งาน ดังนั้นในช่วงต่อมาช่วงที่ 2 จึงพัฒนาการออกแบบห้องครัวให้เป็นห้อง อยู่แยกออกไปจากตัวบ้านเชื่อมต่อกันด้วยทางเดิน และแบบที่ครัวอยู่ในตัวบ้าน แต่จากการสำรวจพบว่ายังมีการต่อเติมกั้นผนัง และต่อหลังคาเชื่อมครัวกับตัวบ้านเข้าด้วยกัน เพื่อความสะดวกในการใช้งาน และเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในตัวบ้าน ในช่วงที่ 3 ห้องครัวอยู่ในตัวบ้านเท่านั้นและไม่พบการต่อเติมเปลี่ยนแปลง ในช่วงที่ 4 มีรูปแบบเดียวที่ครัวอยู่นอกบ้านและไม่กั้นผนังเป็นห้อง เนื่องจากครัวไทยลดความสำคัญลงตามวิถีการดำเนินชีวิตแบบใหม่ หันมาใช้การปรุงอาหารแบบง่ายๆ หรืออาหารสำเร็จรูป และใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารมากกว่าการทำอาหารหนักๆในครัว

ส่วนเตรียมอาหาร

ตารางที่ 7.11 สรุปการเปลี่ยนแปลงส่วนเตรียมอาหารของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ส่วนเตรียมอาหาร		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	X	X	X
		2	X	X	X
		3	X	X	X
		4	X	X	X
		5	X	X	X
		6	X	X	X
		7	X	X	X
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	X	X	X
		9	X	X	X
		10	X	X	X
		11	X	X	X
		12	✓	✓	✓
		13	X	X	X
		14	X	X	X
		15	✓	✓	✓
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	X	X	X
		17	X	X	X
		18	X	X	X
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	X	X	X
		20	✓	✓	✓
		21	X	X	X
		22	✓	✓	✓

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

✓ หมายถึง มี

X หมายถึง ไม่มี

สรุปการเปลี่ยนแปลงส่วนเตรียมอาหารของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 การมีพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารเป็นอิทธิพลจากตะวันตก สำหรับการปรุงอาหารเบาๆ กลิ่นและควันน้อย และใช้เครื่องไฟฟ้าในการปรุง พบว่ามีการออกแบบส่วนเตรียมอาหารในช่วงที่ 2 ในแบบบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่เท่านั้น และในช่วงที่ 4 มีการออกแบบให้มีส่วนเตรียมอาหาร 2 แบบ ใน 4 แบบ เพื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบวิถีชีวิตสมัยใหม่ที่นิยมบริโภคอาหารสำเร็จรูป และมีเทคโนโลยีการปรุงอาหารสมัยใหม่ที่สะดวกและรวดเร็วขึ้น

ห้องแต่งตัว

ตารางที่ 7.12 สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องแต่งตัวของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร บางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ห้องแต่งตัว		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	X	X	X
		2	X	X	X
		3	X	X	X
		4	X	X	X
		5	X	X	X
		6	X	X	X
		7	X	X	X
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	X	X	X
		9	X	X	X
		10	X	X	X
		11	X	X	X
		12	✓	✓	✓
		13	X	X	X
		14	X	X	X
		15	✓	✓	✓
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	X	X	X
		17	✓	✓	✓
		18	X	X	X
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	✓	✓	✓
		20	X	X	X
		21	✓	✓	✓
		22	✓	✓	✓

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

✓ หมายถึง มี

X หมายถึง ไม่มี

สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องแต่งตัวของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 ห้องแต่งตัวเป็นพัฒนาการการออกแบบที่เพิ่มความสะดวก เพิ่มระดับความหรูหราของบ้าน และเพื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบการใช้ชีวิตที่ทันสมัยขึ้น ดังนั้นจึงไม่พบการออกแบบห้องแต่งตัวในช่วงที่ 1 และในช่วงที่ 2 เลย และช่วงที่ 3 พบเพียงในแบบบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่เท่านั้น แต่ในช่วงที่ 4 มีการออกแบบให้มีห้องแต่งตัวในเกือบทุกแบบ ตามพฤติกรรม และการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน

ห้องทำงาน

ตารางที่ 7.13 สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องทำงานของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร บางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ห้องทำงาน		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	X	X	X
		2	X	✓	X
		3	X	X	X
		4	X	X	X
		5	X	X	X
		6	X	X	X
		7	X	X	X
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	X	✓	✓
		9	X	✓	X
		10	X	X	X
		11	X	X	X
		12	X	X	X
		13	X	X	X
		14	X	X	X
		15	✓	✓	X
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	X	X	X
		17	X	X	X
		18	X	X	X
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	X	X	✓
		20	X	X	X
		21	✓	✓	✓
		22	✓	✓	X

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

✓ หมายถึง มี

X หมายถึง ไม่มี

สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องทำงานของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่าตามการออกแบบมีห้องทำงานในช่วงที่ 2 ในบ้านขนาดใหญ่เท่านั้น และช่วงที่ 4 ใน 2 รูปแบบจาก 4 รูปแบบ เพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ทั้งเพื่อใช้เป็นห้องทำงานซึ่งส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจส่วนตัว หรือเป็นผู้บริหาร และปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุ และจากการสำรวจพบว่าการเปลี่ยนแปลงห้องที่ไม่ได้ใช้งานเป็นห้องทำงานในกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ และพบว่ามีกรปรับเปลี่ยนห้องทำงานเป็นห้องนอนผู้สูงอายุ และห้องพระ

ห้องพระ

ตารางที่ 7.14 สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องพระของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ห้องพระ		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	X	✓	✓
		2	X	X	X
		3	X	X	X
		4	X	X	X
		5	X	X	X
		6	X	X	X
		7	X	X	X
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	X	X	X
		9	X	X	X
		10	X	X	X
		11	X	X	X
		12	✓	✓	✓
		13	X	X	X
		14	X	X	X
		15	X	X	✓
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	X	X	X
		17	X	X	X
		18	X	X	X
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	X	X	X
		20	X	X	X
		21	X	X	X
		22	X	X	X

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

✓ หมายถึง มี

X หมายถึง ไม่มี

สรุปการเปลี่ยนแปลงห้องพระของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่าจากตามออกแบบพบว่ามีเพียงรูปแบบเดียวที่มีห้องพระ ซึ่งเป็นบ้านขนาดใหญ่ อยู่ในช่วงที่ 2 และพบการเปลี่ยนแปลงห้องที่ไม่ได้ใช้งานเป็นห้องพระเพียงบางส่วน ทั้งหมดเป็นบ้านที่มีผู้สูงอายุ ซึ่งบ้านที่ไม่มีห้องพระส่วนใหญ่ทำหิ้งพระแขวนผนังบริเวณโถงทางเดินชั้น 2 ของบ้าน แต่จากการสัมภาษณ์พบว่ามีความต้องการให้มีห้องพระอยู่

7.1.1.2 ขนาดพื้นที่ ประกอบด้วย ขนาดแปลงที่ดิน, ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม

ขนาดแปลงที่ดิน

ตารางที่ 7.15 สรุปการเปลี่ยนแปลงขนาดแปลงที่ดินของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมา
กรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.วา)		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	50	80	40
		2	50	62	60
		3	50	50	50
		4	50	50	50
		5	50	50	50
		6	50	60	45
		7	60	64	60
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	60	50	50
		9	60	54	54
		10	60	50	66
		11	60	50	55
		12	100	100	200
		13	60	64	60
		14	60	60	60
		15	120	140	120
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	60	60	64
		17	60	60	60
		18	60	60	68
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	60	60	60
		20	60	60	60
		21	60	60	60
		22	70	70	70

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

สรุปการเปลี่ยนแปลงขนาดแปลงที่ดินของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ
สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 ระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ.2526 ขนาด
แปลงที่ดินมีขนาดเล็ก เนื่องจากบ้านช่วงนี้เป็นระดับราคาต่ำ บางแปลงมีขนาดต่ำกว่า 50 ตารางวา เนื่องจากเป็นช่วง
ก่อนมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530² ในการควบคุมขนาดขั้นต่ำการแบ่งแปลงเพื่อการจัดสรรที่ดิน ซึ่ง

² ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530, หมวด 3 : ข้อ 12

ระบุว่า ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร ที่ทำการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว จะต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา และเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำและขึ้นๆลง บ้านจึงมีขนาดเล็กเพื่อเหมาะสมกับความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค ในช่วงที่ 2 ระหว่างปีพ.ศ.2527 - พ.ศ.2536 พบว่าขนาดแปลงที่ดินแบ่งเป็นสองขนาด คือ ขนาดเล็ก 60 ตารางวา สำหรับบ้านขนาดเล็ก และขนาดกลาง 100 ตารางวา สำหรับบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่ มีเพียงบางแปลงที่มีพื้นที่มากเป็นพิเศษส่วนใหญ่เป็นแปลงหัวมุม แต่ไม่มีแปลงใดมีขนาดต่ำกว่า 50 ตารางวาตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 ในช่วงที่ 3 พบว่าขนาดแปลงที่ดินมีขนาดเดียว คือ 60 ตารางวา สำหรับบ้านขนาดกลาง ต่างจากช่วงที่ 2 ที่ 60 ตารางวา เป็นบ้านขนาดเล็ก เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยต่อขนาดแปลงที่ดินจึงเปลี่ยนแปลงไป และช่วงสุดท้ายคือช่วงที่ 4 พบว่าขนาดแปลงที่ดินเป็น 60 และ 70 ตารางวา สำหรับบ้านขนาดกลางเหมือนในช่วงที่ 3

ซึ่งเป็นไปตามผลการศึกษาของ ผุสดี ทิพทัสและ มานพ พงศทัต³ ซึ่งพบว่าการแบ่งแยกลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรนั้นในต่อนยุคทองของหมู่บ้านจัดสรรมักพื้นที่ดินเป็นเกณฑ์ ลักษณะการแบ่งขนาดที่ดิน ก็มักจะได้ขนาด 100 ตารางวา เป็นมาตรฐาน เนื่องด้วยขนาด 100 ตารางวา สามารถจัดให้มีที่ว่างโดยรอบได้ นอกจากนั้นอาจแบ่งย่อยที่ดินให้เล็กลงเป็น 80 ตารางวา และเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจซึ่งฝืดเคืองลงในปีพ.ศ.2520 บ้านจัดสรรถูกลดขนาดลงมาเป็นบ้านชั้นเดียวตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 50 ตารางวา และในปีพ.ศ.2524 เนื้อที่ใช้สอยของอาคารลงน้อยกว่าเดิม โดยมักจะเป็นบ้านขนาด 2 ห้องนอน เนื้อที่ดินประมาณ 50 - 80 ตารางวา

³ ผุสดี ทิพทัส, มานพ พงศทัต. บ้านในกรุงเทพฯรูปแบบและการเปลี่ยนแปลงในรอบ200ปี(พ.ศ.2325-2525). กรุงเทพฯ : ฝ่ายวิจัยฯฟาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525. หน้า 365.

ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม


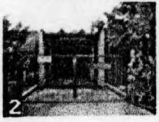














ตารางที่ 7.16 สรุปการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	51.84	65.8	119.13
		2	85.87	85.87	94.32
		3	45.1	45.1	61.25
		4	50.08	50.08	61
		5	117.35	117.35	152.17
		6	68.02	68.02	68.02
		7	126.75	126.75	126.75
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	99.26	99.26	99.26
		9	99.26	99.26	99.26
		10	109.39	109.39	119.03
		11	79.12	79.12	86.9
		12	179.44	179.44	179.44
		13	128.18	128.18	128.18
		14	118.1	118.1	131.7
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	131.58	131.58	131.58
		17	171.49	171.58	183.32
		18	123.68	123.68	133.54
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	130.19	130.19	130.19
		20	140.33	140.33	150.19
		21	154.43	159.33	161.87
		22	185.6	185.6	185.6

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

จากการวิเคราะห์และการสัมภาษณ์ผู้ออกแบบสามารถแบ่งกลุ่มขนาดของบ้านในแต่ละช่วงเวลา
ได้ดังนี้

ตารางที่ 7.17 แบ่งกลุ่มขนาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในโครงการสัมมากรบางกะปิแต่ละช่วงพัฒนาการ ระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

<p>ขนาดเล็ก พื้นที่ใช้สอย 50-120 ตร.ม.</p>	  	  		
<p>ขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอย 121-200 ตร.ม.</p>		 	  	  
<p>ขนาดใหญ่ พื้นที่ใช้สอย 201 ตร.ม. ขึ้นไป</p>				
	<p>ช่วงที่ 1</p>	<p>ช่วงที่ 2</p>	<p>ช่วงที่ 3</p>	<p>ช่วงที่ 4</p>

หมายเหตุ การแบ่งขนาดบ้านได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ออกแบบ

สรุปการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่สอยรวมของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 ระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ. 2526 พบว่า บ้านส่วนใหญ่เป็นบ้านขนาดเล็ก(พื้นที่ใช้สอย 50 - 120 ตารางเมตร) มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากนัก เนื่องจากเป็นบ้านแรกที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ไกลจากใจกลางเมืองในขณะนั้น จึงต้องการทำบ้านระดับราคาต่ำ เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค ซึ่งกลุ่มผู้บริโภคที่ต้องการบ้านเดี่ยวในขณะนั้น คือ ครอบครัวช่วงที่ 1 เริ่มต้นครอบครัว และครอบครัวช่วงที่ 2 ช่วงที่มีบุตรคนแรก ซึ่งมีความต้องการพื้นที่ไม่มากนัก และเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำและซบเซาลง บ้านจึงมีขนาดเล็กเพื่อเหมาะสมกับความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค ช่วงที่ 2 ระหว่างปีพ.ศ.2527 - พ.ศ.2536 เป็นช่วงที่มีบ้านทุกขนาด คือ เล็ก(พื้นที่ใช้สอย 50 - 120 ตารางเมตร) ขนาดกลาง (พื้นที่ใช้สอย 121 - 200 ตารางเมตร) และขนาดใหญ่(พื้นที่ใช้สอย 201 ตารางเมตรขึ้นไป) เนื่องจากเป็นช่วงที่ธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งบูมสุดขีดในช่วงปีพ.ศ.2530 - 2533 เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น และในทุกระดับราคา แต่กลุ่มที่มีมากที่สุดคือบ้านขนาดเล็กเนื่องจากมีขนาดและราคาเหมาะสมกับกลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่ คือ ครอบครัวช่วงที่ 1 เริ่มต้นครอบครัว และครอบครัวช่วงที่ 2 ช่วงที่มีบุตรคนแรก ช่วงที่ 3 บ้านมีขนาดเดียวคือ บ้านขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอย 120-200 ตารางเมตร ซึ่งปรับเปลี่ยนขนาดจากขนาดเล็ก ตามพฤติกรรมของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนจากคือ ครอบครัวช่วงที่ 1 เริ่มต้นครอบครัว และครอบครัวช่วงที่ 2 ช่วงที่มีบุตรคนแรก เป็นครอบครัวช่วงที่ 3 มีบุตรคนที่สอง และครอบครัวช่วงที่ 5 สมาชิกเติบโตขึ้นเนื่องจากบ้านเดี่ยวมีราคาสูงขึ้นตามราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้างทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวเป็นผู้ที่มีความพร้อมทางการเงินมากขึ้น เช่นเดียวกับช่วงที่ 4 บ้านมีขนาดเดียวคือบ้านขนาดกลาง

7.1.1.3 จำนวนชั้นอาคาร

ตารางที่ 7.18 สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนชั้นอาคารของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ
สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	จำนวนชั้น (ชั้น)		
			ตามแบบ	ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	1	1	1
		2	1	1	1
		3	1	1	1
		4	1	1	1
		5	2	2	2
		6	2	2	2
		7	2	2	2
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	2	2	2
		9	2	2	2
		10	2	2	2
		11	2	2	2
		12	2	2	2
		13	2	2	2
		14	2	2	2
		15	2	2	2
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	2	2	2
		17	2	2	2
		18	2	2	2
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	2	2	2
		20	2	2	2
		21	2	2	2
		22	2	2	2

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนชั้นอาคารของรูปแบบบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่ารูปแบบบ้านในช่วงที่ 1 ระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ.2526 เท่านั้นที่มีบ้านชั้นเดียว สอดคล้องกับผลการศึกษาของมุสตี ทิพทัสและ มานพ พงศทัต⁴ พบว่าเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจซึ่งฝืดเคืองลงในปีพ.ศ.2520 บ้านจัดสรรถูกลงขนาดลงมาเป็นบ้านชั้นเดียวตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 50 ตารางวา และประกอบการราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงต่อมหลังธุรกิจจัดสรรมีแนวโน้มดีขึ้น จนถึงช่วงบูมสุดขีดในปีพ.ศ.2530 - 2533 ทำให้ต้องขยายเพิ่มพื้นที่ใช้สอยที่ไปในทางตั้ง บ้านช่วงที่ 2 จึงเป็น 2 ชั้นทั้งหมดจนถึงปัจจุบัน

และเป็นไปตามผลการศึกษาของเลอสม สถาปิตานนท์ และคณะ⁵ พบว่า ช่วงปี 2529-2533 ซึ่งเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การใช้พื้นที่ดินมีขนาดเล็กลง ในขณะที่พื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้บ้านขยายพื้นที่ชั้นในแนวตั้ง






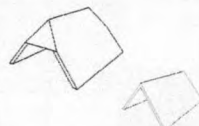





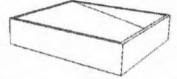
⁴ มุสตี ทิพทัส, มานพ พงศทัต. บ้านในกรุงเทพฯ รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ. 2325-2525). (กรุงเทพฯ : ฝ่ายวิจัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525). หน้า 365.

⁵ เลอสม สถาปิตานนท์ และคณะ. "บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รูปแบบและพัฒนาการช่วงปี พ.ศ.2525-2545," (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549). หน้า 88.

7.1.2 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

7.1.2.1 ลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม และอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรม

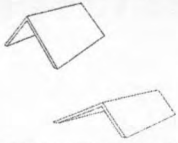


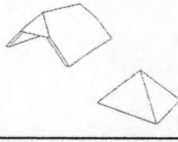
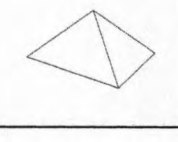

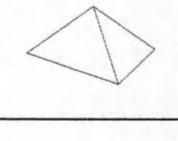

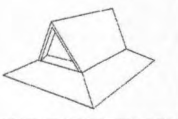
ตารางที่ 7.19 แสดงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม และอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรม

ช่วง ที่	แบบ ที่	รูปภาพ	อิทธิพลรูปแบบ สถาปัตยกรรม	องค์ประกอบพิเศษ	รูปแบบการตกแต่งภายนอก	รูปแบบหลังคา	รูปแบบประตู-หน้าต่าง
1	1		โมเดิร์น (modern)	ครีบกอนกรีต แนวตั้งหน้าบ้าน	ก่ออิฐผสมอิฐโชว์แนว		ประตูบานเปิดเดี่ยวไม้ หน้าต่าง บานเปิด บานกรอบไม้
	2		โมเดิร์น (modern)	แผงคอนกรีตแนวตั้งบังช่องเปิด อาคาร	ผนังปูนสไลด์, ก่ออิฐผสมอิฐ แนว		ประตูบานเลื่อนกระจกเต็มบาน หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้
	3		โมเดิร์น (modern)	หลังคาจั่วป่าดมูม สไตล์บ้านพื้น ถิ่นเยอร์มัน	ก่ออิฐผสมอิฐโชว์แนว		ประตูบานเปิดเดี่ยวไม้ หน้าต่าง บานเปิด บานกรอบไม้
	4		โมเดิร์น (modern)	รูปทรงอาคารสมมาตร แบ่งครึ่ง ให้แนวผนังต่างระดับกัน	หลังคากันสาดหน้าต่างหน้าบ้าน		ประตูบานเปิดเดี่ยวไม้ หน้าต่าง บานเปิด บานกรอบไม้
	5		โมเดิร์น (modern)	แผงคอนกรีตบังหน้าต่าง รูปตัวL	-		ประตูบานเปิดเดี่ยวไม้ หน้าต่าง บานเปิด บานกรอบไม้
	6		โมเดิร์น (modern)	หน้าต่างและประตูทางเข้า ด้านหน้าเอียงทำมุมจาก	ก่ออิฐผสมอิฐโชว์แนว		ประตูบานเปิดเดี่ยว บานกระจก หน้าต่างบานกริด ช่องแสงบาน ยาวถึงพื้น

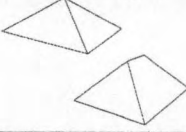


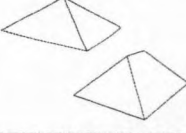
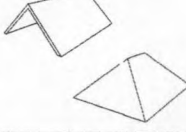
ตารางที่ 7.19 แสดงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม และอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรม (ต่อ)

ช่วง ที่	แบบ ที่	รูปภาพ	อิทธิพลรูปแบบ สถาปัตยกรรม	องค์ประกอบพิเศษ	รูปแบบการตกแต่งภายนอก	รูปแบบหลังคา	รูปแบบประตู-หน้าต่าง
1	7		โมเดิร์น (modern)	ครีปคอนกรีตรอบช่องหน้าต่าง	ก่ออิฐอมูญไชร์แนว		ประตูบานเปิดคูไม้ หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
2	8		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	เฟรมโค้งบริเวณโถงทางเข้า สไตล์โคโลเนียล	ผนังปูนสลับ		ประตูบานเปิดคูไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	9		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	ตกแต่งเสาทางเข้าด้วยอิฐอมูญ สไตล์นีโอคลาสสิก	ก่ออิฐอมูญไชร์แนว		ประตูบานเปิดคูไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	10		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	หลังคาจั่วยื่นยาวลงมาเป็นหลังคาที่จอดรถ มุขหน้าต่างบริเวณห้องรับแขก	-		ประตูบานเปิดคูไม้ ลูกฟักกระจก มุขหน้าต่างบานเปิด กรอบไม้ลูกฟักกระจก
	11		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	หลังคาจั่วไม่สามาตร	แผ่นไม้ฝ้าตีนนวนอน		ประตูบานเปิดคูไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	12		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	มุขระเบียง และช่องแสงหน้าต่างโค้ง สไตล์โคโลเนียล	-		ประตูบานเปิดคูไม้ ลูกฟักกระจก ช่องแสงเหนือหน้าต่างรูปครึ่งวงกลม บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)

ตารางที่ 7.19 แสดงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม และอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรม (ต่อ)

ช่วง ที่	แบบ ที่	รูปภาพ	อิทธิพลรูปแบบ สถาปัตยกรรม	องค์ประกอบพิเศษ	รูปแบบการตกแต่งภายนอก	รูปแบบหลังคา	รูปแบบประตู-หน้าต่าง
2	13		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	หลังคาจั่วยื่นยาวลงมาเป็นหลังคาที่ จอตรง มุขหน้าต่างบริเวณ ห้องรับแขก ช่องแสงหน้าต่างโค้ง สไตล์โคโลเนียล	-		ประตูบานเปิดคู่ไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ ช่องแสงเหนือหน้าต่างรูปครึ่ง วงกลม บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	14		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	ตกแต่งเสาดด้วยอิฐมอญ สไตล์บ้าน ท้องถิ่นตะวันตก (vernacular)	ก่ออิฐมอญโชว์แนว		ประตูบานเลื่อนไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	15		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	หลังคาประยุกต์จากจั่วบ้านมูมสไตล์ เยอรมัน, มุขหลังคา	-		ประตูบานเลื่อนไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียม บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
3	16		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	ตกแต่งด้วยเส้นสาย สไตล์อาร์ตเดโค	ทาสี two-tone แล้วตัดด้วยบัว ปูน		ประตูบานเลื่อนไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	17		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	ตกแต่งด้วยเส้นสาย สไตล์อาร์ตเดโค	ทาสี two-tone แล้วตัดด้วยบัว ปูน		ประตูบานเลื่อนไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)
	18		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	หลังคาแบบไทยโบราณ	-		ประตูบานเลื่อนไม้ ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ บานเกร็ด(ส่วนหลังบ้าน)

ตารางที่ 7.19 แสดงองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม และอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรม (ต่อ)

ช่วง ที่	แบบ ที่	รูปภาพ	อิทธิพลรูปแบบ สถาปัตยกรรม	องค์ประกอบพิเศษ	รูปแบบการตกแต่งภายนอก	รูปแบบหลังคา	รูปแบบประตู-หน้าต่าง
4	19		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	เน้นความเด่นบริเวณโถงทางเข้า	กรุกระเบื้อง, ทาสี two-tone แล้วตัดด้วยบัวปูน		ประตู-หน้าต่างบานเลื่อน อลูมิเนียมอบสี (powder coat)
	20		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	ออกแบบเป็นแนวกว้าง ทำให้บ้านดู ใหญ่	กรุกระเบื้อง, แผ่นไม้ฝาเทียมตี แนวนอน, ทาสี two-tone แล้ว ตัดด้วยบัวปูน		ประตู-หน้าต่างบานเลื่อน อลูมิเนียมอบสี (powder coat)
	21		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	เน้นความเด่นบริเวณโถงทางเข้า	กรุกระเบื้อง, ทาสี two-tone แล้วตัดด้วยบัวปูน		ประตู-หน้าต่างบานเลื่อน อลูมิเนียมอบสี (powder coat)
	22		รูปแบบไทยร่วมสมัย (contemporary)	เน้นความเด่นบริเวณโถงทางเข้า	กรุกระเบื้อง, แผ่นไม้ฝาเทียมตี แนวนอน, ทาสี two-tone แล้ว ตัดด้วยบัวปูน		ประตู-หน้าต่างบานเลื่อน อลูมิเนียมอบสี (powder coat)

จากการศึกษาพบว่าช่วงที่ 1 เป็นช่วงเดียวที่มีรูปแบบโมเดิร์น (modern) ชัดเจน บ้านมีรูปทรงเรียบง่าย หลังคาจั่ว(องศาน้อย) และหลังคาพาราเปด ในช่วงที่ 2 - 4 เป็นรูปแบบไทยร่วมสมัย แล้วนำวิธีการตกแต่งที่มีอิทธิพลจากรูปแบบสถาปัตยกรรมจากตะวันตกมาผสมผสาน โดยช่วงที่ 2 หลังคาส่วนใหญ่เป็นหลังคาจั่ว หลายรูปแบบทั้งจั่วผสมมุขจั่ว จั่วไม่สมมาตร จั่วไม่สมมาตรผสมมุขจั่ว มีความชันปานกลาง มีการตกแต่งภายนอกด้วยเฟรมโค้งบริเวณโถงทางเข้า มุขระเบียง และช่องแสงหน้าต่างโค้ง ตามรูปแบบโคโลเนียล และนิยมตกแต่งผนังภายนอกและเสาด้วยการก่ออิฐโชว์แนวเหมือนทำลวดลายบนผนังตามอย่างลักษณะของการเรียงหินและผิวสัมผัสของหิน (rustication) ของรูปแบบนีโอคลาสสิก ซึ่งเป็นรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์และโดดเด่นแตกต่างจากบ้านของบริษัทอื่น ได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคเป็นอย่างดี



ภาพที่ 7.1 รูปแบบโถงทางเข้าหน้าบ้านที่เป็นเอกลักษณ์ของบ้านสัมมากรในช่วงที่ 2 และช่วงที่ 4 ตามลำดับ

ช่วงที่ 3 เน้นความเด่นชัดของหลังคา ส่วนใหญ่เป็นหลังคาปั้นหย่า ลักษณะรูปทรงอาคารค่อนข้างทึบตันเป็นรูปทรงสี่เหลี่ยม ตกแต่งผนังด้วยการทาสี 2 โทนสี (two tone) แล้วตัดด้วยบัวปูนตามแนวคาน หัวเสา และเหนือประตูหน้าต่างตามรูปแบบโคโลเนียล ซึ่งเป็นรูปแบบที่คล้ายคลึงกับบ้านของบริษัทแลนด์เอนด์เฮาส์ ซึ่งเป็นที่นิยมในขณะนั้น และช่วงที่ 4 หลังคายังคงเป็นปั้นหย่า มีทั้งปั้นหย่าผสมมุขปั้นหย่า และปั้นหย่าผสมมุขจั่ว ส่วนรูปทรงอาคารแต่ละแบบในช่วงนี้มีความแตกต่างกันไม่มากนัก เน้นการตกแต่งเสาและขอบบริเวณโถงทางเข้า ในรูปแบบต่างๆ ซึ่งกลับมามีความคล้ายคลึงกับรูปแบบบ้านในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นเอกลักษณ์และทำให้สัมมากรเป็นที่รู้จัก โดยเปลี่ยนวัสดุให้ดูทันสมัย เช่น การใช้กระเบื้องแทนก่ออิฐโชว์แนว ใช้ไม้เทียมตีเกร็ดแนวนอนแทนการใช้ไม้จริง และนิยมทาสีเป็น 2 โทนสี (two tone) แล้วตัดด้วยบัวปูนคล้ายในช่วงที่ 3 แต่ปรับให้ดูทันสมัยมากขึ้น

ส่วนรูปแบบประตู และหน้าต่าง ช่วงที่ 1 ประตูหน้าบ้านเป็นบานเปิดเดี่ยว บานไม้ และหน้าต่างจะเป็นบานเปิดเดี่ยว บานกรอบไม้ ลูกฟักกระฉก และบานเกร็ด ช่วงที่ 2 ประตูหน้าบ้านเป็นบานเปิดคู่ บานไม้ ลูกฟักกระฉก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ ลูกฟักกระฉก และบานเกร็ดใช้ส่วนหลังบ้าน เช่น ห้องครัว ห้องคนรับใช้ ในบางรูปแบบมีการตกแต่งหน้าต่างให้มีลักษณะพิเศษ เช่น มุขหน้าต่าง หน้าต่างโค้ง ช่องแสงหน้าต่างโค้ง ช่วงที่ 3 ประตูหน้าบ้านเป็นบานเลื่อนไม้ ลูกฟักกระฉก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ ลูกฟักกระฉก และบานเกร็ดใช้ส่วนหลังบ้าน และช่วงที่ 4 ทั้งประตูหน้าบ้าน และหน้าต่างเป็นบานเลื่อนกรอบอลูมิเนียมอบสี (powder coat) สีขาวและสีดำ เป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ทำให้กรอบอลูมิเนียมดูสวยขึ้น ใช้หน้าต่างบานเลื่อนทั้งหมดเลิกใช้หน้าต่างบานเกร็ดทำให้บ้านดูทันสมัยและมีระดับขึ้น

เนื่องจากเป็นบ้านจัดสรร ที่ต้องสร้างเป็นจำนวนมาก และเพื่อให้ตอบรับกับความชอบ รสนิยมที่หลากหลายของผู้ซื้อ การออกแบบรูปแบบส่วนใหญ่จึงเป็นรูปแบบไทยร่วมสมัย แล้วนำวิธีการตกแต่งที่มีอิทธิพลจาก

รูปแบบสถาปัตยกรรมจากตะวันตกมาผสมผสานเล็กน้อย ไม่หวือหวามาก ต่างจากบ้านเดี่ยวที่ปลูกสร้างเองที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเด่นชัด

7.1.2.2 วัสดุ และเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ตารางที่ 7.20 วัสดุที่ใช้ในแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบัน

วัสดุ / โครงสร้าง	ช่วงที่ 1	ช่วงที่ 2	ช่วงที่ 3	ช่วงที่ 4
โครงสร้างหลัก	เสา - คาน ผนังรับน้ำหนัก	เสา - คาน	เสา - คาน	เสา - คาน สำเร็จรูป
โครงสร้างพื้น	พื้นหล่อในที่	พื้นหล่อในที่	พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป	พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป
โครงสร้างผนัง	คอนกรีตบล็อก	อิฐมอญ	อิฐมอญ	คอนกรีตมวลเบา
โครงสร้างหลังคา	ไม้	เหล็ก	เหล็ก	โครงถักเหล็ก (truss)
วัสดุปูพื้น	ไม้ปาร์เก้	ไม้ปาร์เก้	กระเบื้อง (ชั้นล่าง) ไม้ปาร์เก้ (ชั้นบน)	กระเบื้อง (ชั้นล่าง) ลามิเนต (ชั้นบน)
วัสดุตกแต่งผนัง	อิฐมอญก่อโชว์แนว ครีบกอนกรีต	อิฐมอญก่อโชว์แนว ปูนสไลด์ ไม้แผ่นดีเกร็ด	เซาะร่อง บัวปูน ทาสี 2 สี (two tone)	แผ่นไม้เทียมดีเกร็ด ทาสี 2 สี (two tone) กระเบื้อง
วัสดุผนังหลังคา	กระเบื้องลูกฟูก กระเบื้องลอนใหญ่	กระเบื้องคอนกรีต กระเบื้องลูกฟูก	กระเบื้องคอนกรีต	กระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่)



ภาพที่ 7.2 วัสดุผนังหลังคา (หลังคากระเบื้องลอนใหญ่ กระเบื้องลูกฟูก กระเบื้องคอนกรีต กระเบื้องคอนกรีตรุ่นใหม่ ตามลำดับ)



ภาพที่ 7.3 วัสดุก่อผนัง (คอนกรีตบล็อก คอนกรีตบล็อกฉาบ และอิฐมอญ ตามลำดับ)

ผลการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ออกแบบ และการสำรวจพบว่าช่วงที่ 1 เป็นช่วงเดียวที่มีการใช้โครงสร้างหลักระบบผนังรับน้ำหนักซึ่งเป็นเทคโนโลยีการก่อสร้างรูปแบบใหม่ในสมัยนั้น สามารถทำให้การก่อสร้างมีความรวดเร็วขึ้น แต่ทำให้เกิดปัญหาในการต่อเติมหลังการอยู่อาศัย จึงเปลี่ยนกลับมาใช้ระบบเสา - คานและใช้ระบบนี้เรื่อยมาจนถึงช่วงที่ 3 และช่วงที่ 4 ได้ใช้ระบบเสา - คานสำเร็จรูป เพื่อความรวดเร็วในการก่อสร้าง ช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้างเป็นการลดต้นทุน และตัดปัญหาฝีมือแรงงาน และในช่วงที่ 3 และ 4 มีการใช้ระบบพื้นสำเร็จรูป

ร่วมด้วย อีกทั้งทางบริษัทได้พัฒนานำระบบผนังสำเร็จรูปมาใช้ในอนาคต ซึ่งเดิมใช้การก่อผนังด้วยคอนกรีตบล็อกอิฐมวลเบา และคอนกรีตมวลเบาตามลำดับ ในส่วนของโครงสร้างหลังคาเริ่มแรกใช้โครงสร้างไม้ในช่วงที่ 1 และพัฒนาเป็นโครงเหล็ก ในช่วงที่ 2 และ 3 แทนไม้ที่หายาก และมีราคาแพง แล้วพัฒนาเป็นโครงถักเหล็ก (truss) ในช่วงที่ 4 ที่ทำให้ระยะแนวคานยาวขึ้นได้ และทำให้ให้การก่อสร้างมีความรวดเร็วยิ่งขึ้นด้วย



ภาพที่ 7.4 วัสดุตกแต่งผนัง (อิฐมวลเบาก่อโชว์แนว ทาสีตัดบัวปูน ปูนสไลด์ ไม้แผ่นตีเกร็ด เฌอรำตีเกร็ด ตกแต่งเสาด้วยอิฐมวลเบาก่อโชว์แนว และกระเบื้อง ตามลำดับ)

วัสดุมุงหลังคามีการใช้หลังคากระเบื้องลูกฟูก กระเบื้องลอนใหญ่ส่วนหลังคาที่จอดรถเนื่องจากมีspan กว้าง ในช่วงที่ 2 มีการใช้กระเบื้องคอนกรีตบริเวณหลังคาด้านหน้า และใช้กระเบื้องลูกฟูกบริเวณหลังคาหลังบ้าน เพื่อลดต้นทุนการก่อสร้าง ในช่วงที่ 3 ใช้กระเบื้องคอนกรีต และในช่วงที่ 4 ใช้กระเบื้องคอนกรีตรุ่นใหม่ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนวัสดุมุงมีผลต่อองศาหลังคาในการออกแบบ ส่วนวัสดุปูพื้นนั้นใช้ไม้ปาร์เก้ในช่วงที่ 1 ถึงช่วงที่ 2 แล้วเปลี่ยนเป็นกระเบื้องบริเวณชั้นล่างแทนไม้ปาร์เก้ที่มีราคาสูงชันและดูแลรักษายากกว่าพื้นกระเบื้อง ใช้ไม้ปาร์เก้เพียงบริเวณชั้นบนในช่วงที่ 3 และในปัจจุบันใช้กระเบื้องบริเวณชั้นล่าง และปูลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุทดแทนไม้บริเวณชั้นบน เนื่องจากไม่มีราคาแพง และกระเบื้องดูแลรักษาง่ายกว่า และวัสดุตกแต่งผนังภายนอกในช่วงที่ 1 นิยมใช้การก่ออิฐมวลเบาก่อโชว์แนว ประกอบกับแผงครีปคอนกรีต ในช่วงที่ 2 ยังคงนิยมใช้การก่ออิฐมวลเบาก่อโชว์แนว และมีการทำผนังปูนสไลด์และใช้แผ่นตีเกร็ดด้วย ในช่วงที่ 3 ใช้การทาสี 2 โทน และตัดด้วยบัวปูน และในช่วงที่ 4 มีการใช้เฌอรำมาตีเกร็ดแทนไม้จริงซึ่งหาได้ยากและมีราคาสูง และใช้กระเบื้องรูปแบบต่างๆกรุผนังภายนอกหรือเสาค้ำยการก่ออิฐมวลเบาก่อโชว์แนวเพื่อเป็นการตกแต่ง

เทคโนโลยีอื่นๆเพื่อความสบายในการอยู่อาศัย เช่น ฝ้ายอุณหภูมิกันความร้อน และการเดินท่อน้ำปลวก เริ่มตั้งแต่ช่วงที่ 3 เป็นต้นมา

สรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงวัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างต่างๆในแต่ละช่วงเวลา เกิดจากการพัฒนาวัสดุใหม่ๆในท้องตลาด เพื่อความหลากหลาย ความสวยงาม และทดแทนวัสดุเดิมที่หายากและมีราคาแพงเช่นไม้ และการพัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและลดต้นทุนค่าก่อสร้าง

7.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ

7.2.1 ข้อมูลทางสังคมของผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย รูปแบบครอบครัว, จำนวนสมาชิก

7.2.1.1 รูปแบบครอบครัว

ตารางที่ 7.21 สรุปรูปแบบครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	รูปแบบครอบครัว	
			ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5
		2	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวขยาย
		3	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1
		4	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1
		5	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1
		6	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2
		7	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	ครอบครัวขยาย	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1
		9	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2
		10	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2
		11	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1
		12	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 4	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5
		13	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3
		14	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1
		15	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5	ครอบครัวขยาย
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5	ครอบครัวขยาย
		17	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5	ครอบครัวขยาย
		18	ครอบครัวขยาย	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5
		20	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3
		21	ครอบครัวขยาย	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3
		22	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2	ครอบครัวขยาย

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

ช่วงของครอบครัวตามทฤษฎีความสัมพันธ์ระหว่างวงจรชีวิตกับพื้นที่อยู่อาศัยของ De Chiara, Joseph และ Koppelman Lee รายละเอียดในบทที่ 2

จากตาราง 7.6 สามารถสรุปสัดส่วนรูปแบบครัวครัวในแต่ละช่วงเป็นร้อยละได้ดังนี้
 ตารางที่ 7.22 ร้อยละของสัดส่วนรูปแบบครอบครัวแต่ละช่วงเวลา

	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 1	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 2	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 3	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 4	ครอบครัวเดี่ยว ช่วงที่ 5	ครอบครัวขยาย
ช่วงที่ 1	58%	21%	-	-	7%	14%
ช่วงที่ 2	31%	19%	19%	6%	12%	12%
ช่วงที่ 3	-	-	-	-	50%	50%
ช่วงที่ 4	-	13%	38%	-	25%	25%

สรุปการเปลี่ยนแปลงรูปแบบครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในบ้านแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ
 สัมมากรบางกะปิระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552 พบว่าในช่วงที่ 1 ผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรเป็นครอบครัวเดี่ยว
 ช่วงที่ 1 เริ่มต้น

ครอบครัวถึงร้อยละ 58 และครอบครัวเดี่ยวช่วงที่ 2 ช่วงที่มีบุตรคนแรกร้อยละ 21 ช่วงครอบครัวตามทฤษฎี
 ความสัมพันธ์ระหว่างวงจรชีวิตกับพื้นที่อยู่อาศัยของ De Chiara, Joseph และ Koppelman Lee (รายละเอียดในบท
 ที่ 2) ช่วงที่ 2 ผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรเป็นครอบครัวเดี่ยวช่วงที่ 1 ช่วงเริ่มต้นครอบครัวร้อยละ 31 สำหรับ
 ครอบครัวเดี่ยวช่วงที่ 5 ช่วงสมาชิกเติบโตร้อยละ 12 และครอบครัวขยายร้อยละ 12 นั้นส่วนหนึ่งเป็นผู้ซื้อบ้านขนาด
 ใหญ่

และช่วงที่ 3 ผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรเป็นครอบครัวช่วงที่ 5 สมาชิกเติบโต และครอบครัวขยายร้อย
 ละ 50 และช่วงที่ 4 ผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรเป็นครอบครัวช่วงที่ 3 มีบุตรคนที่สองร้อยละ 38 ครอบครัวช่วงที่
 5 สมาชิก
 เติบโตขึ้นร้อยละ 25 และครอบครัวขยายร้อยละ 25

แสดงให้เห็นถึงกลุ่มผู้ซื้อบ้านในช่วงที่ 3 และ 4 มีช่วงอายุที่เพิ่มขึ้นจากช่วงที่ 1 และ 2 เนื่องจากต้องใช้เวลา
 เตรียมความพร้อมในการซื้อบ้านมากขึ้น เนื่องจากราคาบ้านเดี่ยวสูงขึ้นกว่าอดีตตามราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง
 และค่าแรง และพบครอบครัวขยายเพียงร้อยละ 18 ของบ้านที่ทำการสำรวจซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านขนาดกลางและ
 ขนาดใหญ่

7.2.1.2 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 7.23 แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ช่วงที่	ช่วงปี	แบบที่	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	
			ตย.1	ตย.2
1	พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	1	3	3
		2	2	4
		3	2	2
		4	2	3
		5	2	5
		6	3	2
		7	3	3
2	พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	8	2	2
		9	3	3
		10	4	3
		11	2	2
		12	4	3
		13	4	4
		14	4	3
		15	4	5
3	พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	16	4	4
		17	4	5
		18	3	5
4	พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552	19	4	3
		20	4	4
		21	4	4
		22	3	5

หมายเหตุ ตย.1 และ ตย.2 หมายถึง ข้อมูลจากบ้านตัวอย่างหลังที่ 1 และ หลังที่ 2 ที่ทำการสำรวจ ตามสภาพการใช้งานจริง

จำนวนสมาชิกในครัวเรือนจะมีความสอดคล้องกับรูปแบบครอบครัว ซึ่งจากตารางที่ 7.18 สามารถสรุปเป็น ร้อยละดังตาราง

ตารางที่ 7.24 ร้อยละของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนในแต่ละช่วงเวลา

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน
ช่วงที่ 1	43%	43%	7%	7%
ช่วงที่ 2	25%	31%	38%	6%
ช่วงที่ 3	-	16%	50%	34%
ช่วงที่ 4	-	25%	63%	12%

สรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ช่วงที่ 1 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 และ 3 คนมีมากที่สุด ช่วงที่ 2 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คนมีมากที่สุดรองลงมาคือ 4 คน ช่วงที่ 3 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คนมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 50 ต่อมาในช่วงที่ 4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คนมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 63

ดังนั้นเห็นได้ว่าในช่วงหลังคือ ช่วงที่ 3 และ 4 มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากช่วงแรกคือช่วงที่ 1 และ 2 ซึ่งจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจะมีผลต่อพัฒนาการออกแบบจำนวนห้องนอน ดังเห็นได้ว่า ช่วงที่ 3 เป็นต้นไปห้องนอนเป็น 3 ห้องทุกรูปแบบ เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน โดยสามี และภรรยา อยู่ 1 ห้อง และลูก 2 คน อยู่คนละห้อง

7.2.2 ภาวะแวดล้อมที่มีผลต่อพัฒนาการ และการเปลี่ยนแปลง

ประกอบด้วย ภาวะเศรษฐกิจ, กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง และเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ตารางที่ 7.25 แสดงภาวะเศรษฐกิจ, กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง และเทคโนโลยีการก่อสร้าง ในแต่ละช่วงของการออกแบบ ระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552

ช่วงการออกแบบ	ช่วงที่ 1 พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	ช่วงที่ 4 พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552
1. กฎหมาย	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 : ห้องพักอาศัยในอาคารต้องกว้างไม่ น้อยกว่า 2.50 ม.เนื้อที่รวมไม่น้อยกว่า 9.00 ตร.ม.	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดที่ดิน พ.ศ. 2530 : ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร จำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50ตร.วา	กฎกระทรวงฉบับที่55(พ.ศ.2543) : ห้องนอนในอาคารต้องมีความกว้างไม่ น้อยกว่า 2.50 ม. มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8.00 ตร.ม.	
2. เศรษฐกิจ ¹	พ.ศ. 2516 - 2518 เข้าสู่ภาวะตกต่ำ พ.ศ. 2519 - 2522 กลับสู่ความคึกคัก พ.ศ. 2523 - 2525 วิกฤตการณ์น้ำมัน ครั้งที่ 2	พ.ศ. 2526 - 2529 ธุรกิจบ้านจัดสรร มีแนวโน้มที่ดีขึ้น พ.ศ. 2530 - 2533 ช่วงบูมสุดขีด พ.ศ. 2534 - 2538 ช่วงทรงตัว	พ.ศ. 2534 - 2538 ช่วงทรงตัว พ.ศ. 2539 สัญญาณเตือน พ.ศ. 2540-2545 ภาวะฟองสบู่แตกครั้ง สำคัญ	พ.ศ. 2546-2547 เศรษฐกิจดีขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว พ.ศ. 2548-2549 สัญญาณการชะลอตัว พ.ศ. 2550-2552 เศรษฐกิจโลกถดถอย รุนแรงจากวิกฤตSub-prime สหรัฐฯ
3. พฤติกรรม และ การดำเนินชีวิต	- ห้องนำเป็นพื้นที่สาธารณะ - มีรถยนต์ 50% ของบ้านทั้งหมด	- ห้องนำเป็นพื้นที่สาธารณะ - มีรถยนต์ทุกหลัง (1 คัน 75% , 2 คัน 25%)	- ห้องนำเป็นพื้นที่ส่วนตัว - มีรถยนต์ทุกหลัง (1 คัน 50% , 2 คัน 50%)	- ห้องนำเป็นพื้นที่ส่วนตัว - มีรถยนต์ 2 คัน 75% - รูปแบบการใช้พื้นที่แบบตะวันตก - อุปกรณ์อำนวยความสะดวก และ อาหารสำเร็จรูป
4. เทคโนโลยีการ ก่อสร้าง	- โครงหลังคาไม้ - กระเบื้องลูกฟูก - คอนกรีตบล็อก, อิฐมวล - พื้นคอนกรีตหล่อในที่ - พื้นปูไม้ปาร์เก - กรอบประตู - หน้าต่าง ไม้	- โครงหลังคาเหล็ก - กระเบื้องคอนกรีต - อิฐมวล - พื้นคอนกรีตหล่อในที่ - พื้นปูไม้ปาร์เก - กรอบประตู - หน้าต่าง ไม้	- โครงหลังคาเหล็ก - กระเบื้องคอนกรีต - อิฐมวล - พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป - พื้นปูกระเบื้อง - กรอบประตู - หน้าต่าง ไม้	- โครงหลังคากัด (truss) - กระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่) - อิฐมวลเบา - พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป - พื้นปูลามิเนต - กรอบประตู - หน้าต่างอลูมิเนียมอบสี (powder coat)

หมายเหตุ * ช่วงภาวะเศรษฐกิจจากประวัติบ้านจัดสรร ในบทที่ 3

7.2.3.1 กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

ในแต่ละช่วงเวลามีกฎหมาย และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ และก่อสร้างบ้านเดี่ยว ในโครงการจัดสรร ดังนี้ ช่วงที่ 1 ออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ระบุไว้ว่า ห้องพักอาศัยในอาคารต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.50ม. เนื้อที่รวมไม่น้อยกว่า 9.00 ตร.ม. ช่วงที่ 2 ออกข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 ระบุไว้ว่าที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร ที่ทำการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านเดี่ยว จะต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ช่วงที่ 3 ออกกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ห้องนอนในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อย กว่า 2.50ม. มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8.00 ตร.ม.

7.2.3.2 ภาวะเศรษฐกิจ

ในช่วงที่ 1 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน กลางปีพ.ศ.2516 ขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงถีบตัวสูงขึ้น กำลังซื้อของประชาชนถดถอยลงในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นทำให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรร ลดลงอย่างเห็นได้ชัด ช่วงปี พ.ศ. 2519 - 2522 ภาวะเศรษฐกิจกลับสู่ความคึกคัก กิจกรรมบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้น โดยมีปัจจัยที่เกื้อหนุน 3 ประการ คือ รัฐบาลในขณะนั้นได้ประกาศนโยบายก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยการเคหะแห่งชาติ, สถาบันการเงินต่างๆ มีเงินที่จะปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น และตั้งแต่ปี 2520 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามา มีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมากขึ้น โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์อื่นๆ และระหว่างปีพ.ศ. 2523 - 2525 ธุรกิจบ้านจัดสรรที่เพิ่งเริ่มฟื้นตัวได้ไม่นานก็ถูกผลของวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงถีบตัวสูงขึ้นไปอีก

ช่วงที่ 2 ธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างช้าๆ อันเป็นผลมาจากที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง และสถาบันการเงินต่างๆมีสภาพคล่องมากขึ้น สถาบันการเงินหลายแห่งขยายสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น จนถึงช่วง "บูม" สุดขีดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2530 - 2533 มีการเกร็งกำไรที่ที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า สวนเกษตร สนามกอล์ฟ มินิแฟคตอรี ฯลฯ แต่เมื่อกลางปี 2533 เป็นต้นมา เมื่อเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ทำให้ภาวะการเก็งกำไรต่างๆ หยุดชะงัก

ช่วงที่ 3 หลังจากช่วงทรวงตัว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เปิดเผยตัวเลขบ้านว่างซึ่งนับเป็นสัญญาณเตือนครั้งสำคัญที่สุด จำนวนหน่วยที่ขายได้ก็เริ่มน้อยลงโดยเฉพาะในปี 2539 เป็นต้นมาทำให้เกิดภาวะหยุดการเติบโตเชิงปริมาณอย่างชัดเจนที่สุด จนกระทั่งประมาณช่วงกลางปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินการคลังและเศรษฐกิจส่วนรวม (ภาวะฟองสบู่แตกครั้งสำคัญ) ส่งผลกระทิงประเทศและกระเทือนไปยังต่างประเทศ ไกล่เคียงในเอเชีย กลายเป็นวิกฤตการณ์การเงินเอเชีย งานก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง เร่งระบายขายโครงการเก่า ลดการสร้างใหม่ และปัญหาการขาดแคลนเงินลงทุนก่อสร้างต่อ ทำให้เกิดปัญหาทีมงานก่อสร้าง

และช่วงที่ 4 เศรษฐกิจโลกมีสัญญาณการฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2546 หลังสงครามระหว่างอิรักและสหรัฐฯ ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศฟื้นตัวชัดเจนมากขึ้น เป็นผลจากมาตรการต่าง ๆ ของรัฐบาล ราคาน้ำมันทรูงตัวอยู่ในระดับค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามผลของราคายังไม่กระทบภาคการก่อสร้างมากนัก เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมาก และผู้ซื้อยังได้รับประโยชน์จากมาตรการภาษีของรัฐบาล อย่างไรก็ตามราคาบ้านยังไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมากนัก ปีพ.ศ.2548 เศรษฐกิจโลกก็เกิดการชะลอตัว ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงจากราคาน้ำมันที่ทรูงตัวในระดับสูง และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามความต้องการที่อยู่อาศัยของ

กลุ่มชั้นกลาง โดยเฉพาะบ้านราคา 2-5 ล้านบาท ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และเนื่องจากความกังวลต่อสถานการณ์ภายในประเทศทั้งเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคใต้และความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้ความเชื่อมั่นของประชาชนและนักลงทุนลดลง และในปีพ.ศ.2550 เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง เนื่องจากวิกฤตปัญหาตลาดสินเชื่อ Sub-prime ในสหรัฐฯ ที่ส่งผลเป็นวงกว้างไปยังตลาดการเงินและภาคเศรษฐกิจทั่วโลก

7.2.3.3 พฤติกรรม และรูปแบบการดำเนินชีวิต

ในช่วงที่ 1 มีการใช้รถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 50 ของบ้านทั้งหมดที่ทำการสำรวจ ช่วงที่ 2 มีการใช้รถยนต์ส่วนตัวทุกหลังของบ้านที่ทำการสำรวจ โดยมีรถยนต์ 1 คันร้อยละ 75 และ 2 คันร้อยละ 25 ช่วงที่ 3 มีรถยนต์ 2 คันร้อยละ 50 และช่วงที่ 4 มีรถยนต์ 2 คันร้อยละ 75 และวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปในเรื่องการบริโภค เช่น อาหารสำเร็จรูปมีบทบาทมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงที่ 4

7.2.3.4 เทคโนโลยีการก่อสร้าง

ในช่วงที่ 1 มีวัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างที่นำมาใช้คือ โครงหลังคาไม้ การก่อผนังด้วยคอนกรีตบล็อก การต่ออิฐมอญโชว์แนว เพื่อการตกแต่งผนังภายนอกอาคาร ช่วงที่ 2 เปลี่ยนมาเหล็กทำโครงหลังคาแทนไม้ และมีการใช้กระเบื้องคอนกรีตมุงหลังคา เพิ่มจากการใช้หลังคากระเบื้องลอนคู่ ช่วงที่ 3 เริ่มมีการนำเทคโนโลยีพื้นสำเร็จรูปมาใช้ และช่วงที่ 4 มีวัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ คือ โครงเหล็กถัก (truss) แทนการใช้เหล็กทโครงหลังคา การก่อผนังด้วยอิฐมวลเบา มีกระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่) ที่ออกแบบมาใช้สวยงามและคงทนกว่าเดิม และใช้กรอบประตู-หน้าต่างอลูมิเนียมอบสี (powder coat) แทนการใช้บานกรอบไม้